HAPO

AURKIBIDEA

ATARIKO TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK 1
1. ARTIKULUA.- OINARRIZKO ALDERDIAK. 2
1.- IZAERA, EREMUA ETA AURREKARIAK 2
2.- INDARRALDIARI ETA EPEEI LOTUTAKO BALDINTZAK. 2
2. ARTIKULUA.- HIERARKIA. 2
3. ARTIKULUA.- XEDAPEN INDARGABETZAILEA. 3
4. ARTIKULUA.- HAPO-AREN ALDAKETA PUNTUALAK ETA BERRIKUSTEKO BALDINTZAK. 3
1.- BERRIKUSPENAK. 3
2.- ALDAKETAK. 4
3.- ALTERAZIOAK. 5
4.- JARDUERA PROGRAMA BERRIKUSTEA. 6
5.- HAZTAPEN KOEFIZIENTEEN TAULA BERRIKUSTEA. 6
6.- PLAN OROKORRAREN FIGURARI EZ DAGOZKION ALDERDIAK ALDATZEA. 6
5. ARTIKULUA.- DOKUMENTAZIOA. 6
1.- DOKUMENTAZIO IDATZIA. 6
2.- AGIRI GRAFIKOAK. 7
3.- INTERPRETAZIOA. 8
LEHEN TITULUA.- LURRALDEAREN EGITURA OROKORRA ETA LURZORUAREN SAILKAPENA 9
1. KAPITULUA.-LURRALDEAREN EGITURA OROKORRA 10
6. ARTIKULUA.- KONTZEPTUA. 10
7. ARTIKULUA.- SISTEMA OROKORRAK. 10
1.-TIPOLOGIA. 10
A) IBAI IBILGUEN SISTEMA OROKORRA. 10
B) KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA. 11
C) EREMU ZABAL ETA BERDEGUNEEN SISTEMA OROKORRA. 12
D) EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA. 12
E) AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA. 13
2.- SISTEMA OROKOR PUBLIKOAK. 13
8. ARTIKULUA.- BALDINTZA GAINJARRIAK. 13
1.- LURZORUAREN URPERAGARRITASUNA. 14
2.- HIGADURA ARRISKUA DUTEN EREMUAK. 14
3.- AKUIFEROEN ZAURIGARRITASUNA. 14
4.- KORREDORE EKOLOGIKOA. 14
5.- EREMU AKUSTIKOEN BANAKETA. 15
6.- ONURA PUBLIKOKO MENDIAK. 15
7.- ZORTASUN AERONAUTIKOA 15
2. KAPITULUA.-LURZORUAREN SAILKAPENA 16
9. ARTIKULUA.- LURZORUA SAILKATZEKO ARAUBIDEA. 16
1.- HIRI LURZORUA. 16
2.- LUR HIRITARGARRIA. 17
3.- LURZORU HIRITARREZINA. 17
BIGARREN TITULUA.- HIRI LURZORUEI ETA LURZORU HIRITARGARRI SEKTORIZATUEI EZARRI BEHARREKO ARAUDIA 18
LEHEN ATALA: ALDERDI OROKORRAK 19
1. KAPITULUA.-ANTOLAMENDU ETA KUDEAKETA ESPARRUAK 19
10. ARTIKULUA.- ANTOLAMENDU ESPARRUA. 19
11. ARTIKULUA.- EGIKARITZE UNITATEAK. 19
2. KAPITULUA.-LURZORUAREN SAILKAPENA 20
12. ARTIKULUA.- ERABILEREN TIPOLOGIA. 20
1.- ERABILERA OROKORRA. 20
2.- ERABILERA XEHATUA. 20
3.- ERABILERA NAGUSIA. 20
4.- ERABILERA OHIKOENA. 20
5.- ERABILERA BAIMENDUA. 20
6.- ERABILERA PAREKATUA. 21
7.- ERABILERA DEBEKATUA. 21
8.- ERABILERA TOLERATUA EDO ONARTUA. 21
9.- BEHIN-BEHINEKO EDO ALDI BATERAKO ERABILERA. 21
13. ARTIKULUA.- ERABILERAK SISTEMATIZATZEA. 22
ETXEBIZITZA ERABILERA. 22
JARDUERA EKONOMIKOKO ERABILERA. 22
HORNIKUNTZA ERABILERA. 23
BESTE ERABILERA NAGUSI BATZUK. 23
14. ARTIKULUA.- ERABILERA GLOBALAK. 23
1.- ETXEBIZITZA ERABILERA. 23

2.- JARDUERA EKONOMIKOAK. 24
3.- HORNIKUNTZA. 24
4.- EREMU ZABAL ETA BERDEGUNEAK. 24
5.- AZPIEGITURA. 24
6.- BIDERIA. 24
15. ARTIKULUA.- ERABILERA XEHATUAK. 24
1.- ALDE ZAHARREKO ETXEBIZITZA. 25
2.- AINTZINAKO ERAIKINEAN ETXEBIZITZA ERABILERA. 25
3.- LANDA ETXEBIZITZA ERABILERA. 25
4.- TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA ERABILERA. 25
5.- TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA ERABILERA. 25
6.- BABESTUTAKO ETXEBIZITZA ERABILERA. 25
7.- ELKARTUTAKO ETXEBIZITZA. 26
8.- GARAJEA. 26
9.- TRASTELEKUAK ETA ZERBITZU OSAGARRIAK. 26
10.- FAMILIA TXOKOA. 26
11.- GAZTEEN AISIALDIRAKO LOKALA. 26
12.- INDUSTRIA JARDUERA ASTUNA. 26
13.- INDUSTRIA JARDUERA ARINA. 27
14.- BILTEGI JARDUERA. 27
15.- AIRE ZABALEKO BILTEGI JARDUERA. 27
16.- AUTOMOZIOARI LOTUTAKO JARDUERAK. 27
- IKERKETA JARDUERA. 27
18.- SALTOKI HANDIETAKO MERKATARITZA JARDUERA. 28
19.- TAMAINA ERTAIN ETA TXIKIKO MERKATARITZA JARDUERA. 28
20.- OSTALARITZA JARDUERA. 28
21.- OSTATU JARDUERA. 29
22.- ADMINISTRAZIO JARDUERA PRIBATUA. 29
23.- JARDUERA SOZIOKULTURALA ETA AISIAKOA. 29
24.- IRAKASKUNTZA JARDUERA. 29
25.- LAGUNTZA ETA OSASUN JARDUERA. 29
26.- GIZARTE ETA ADMINISTRAZIO HORNIKUNTZA. 29
27.- KULTUR HORNIKUNTZA. 30
28.- KIROL HORNIKUNTZA. 30
29.- IRAKASKUNTZAKO HORNIKUNTZA. 30
30.- OSASUN ETA LAGUNTZA HORNIKUNTZA. 30
31.- ERLIJIO HORNIKUNTZA. 30
32.- HIRI ZERBITZUETARAKO HORNIKUNTZA. 30
33.- APARKALEKU ERAIKIN HORNIKUNTZA. 30
34.- ZUZKIDURAZKO BIZITOKI HORNIKUNTZA. 30
35.- IZENDATU GABEKO HORNIKUNTZA. 30
36.- EREMU ZABAL ETA BERDEGUNEAK. 31
37.- AZPIEGITURAK. 31
38.- KOMUNIKAZIOAK (HIRI BIDEAK, MOTORRIK GABEKO ZIRKULAZIOA…). 31
39.- IBAI IBILGUAK. 31
16. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIAK. 31
1. ETXEBIZITZA ERABILERA. 31
ERABILERA NAGUSIA: ALDE ZAHARRARREKO ETXEBIZITZA. 31
ERABILERA NAGUSIA: AINTZINAKO ERAIKINEAN ETXEBIZITZA. 31
ERABILERA NAGUSIA: LANDA ETXEBIZITZA. 32
ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA. 32
ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA. 32
ERABILERA NAGUSIA: BABESTUTAKO ETXEBIZTZA. 32
2.- JARDUERA EKONOMIKOKO ERABILERA. 32
ERABILERA NAGUSIA: TEKNOLOGIA PARKEETAKO JARDUERA. 32
ERABILERA NAGUSIA: AZALERA HANDIKO MERKATARITZA JARDUERA. 33
ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN TXIKIKO INDUSTRIA JARDUERA. 33
ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA ARRUNT JARDUERA. 33
ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA ANITZ JARDUERA. 33
ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA HANDI JARDUERA. 34
ERABILERA NAGUSIA: MERKATARITZA-OSTALARITZA ZERBITZU JARDUERA. 34
3.- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA. 34
ERABILERA NAGUSIA: GIZARTE ETA ADMINISTRAZIO HORNIKUNTZA. 34
ERABILERA NAGUSIA: KULTUR HORNIKUNTZA 34
ERABILERA NAGUSIA: KIROL HORNIKUNTZA. 34
ERABILERA NAGUSIA: IRAKASKUNTZA HORNIKUNTZA. 34
ERABILERA NAGUSIA: OSASUN ETA LAGUNTZA HORNIKUNTZA. 34
ERABILERA NAGUSIA: ERLIJIO HORNIKUNTZA. 34
ERABILERA NAGUSIA: HIRI ZERBITZUETARAKO HORNIKUNTZA. 34
ERABILERA NAGUSIA: APARKALEKU ERAIKIN HORNIKUNTZA. 35
ERABILERA NAGUSIA: ZUZKIDURAZKO BIZITOKI HORNIKUNTZA. 35
ERABILERA NAGUSIA: IZENDATU GABEKO HORNIKUNTZA. 35
4.- BESTE ERABILERA NAGUSI BATZUK. 35
ERABILERA NAGUSIA: IBAI IBILGUAK. 35
ERABILERA NAGUSIA: KOMUNIKAZIOAK. 35
ERABILERA NAGUSIA: EREMU ZABAL ETA BERDEGUNEAK. 35
ERABILERA NAGUSIA: AZPIEGITURAK. 35
5. ERABILERA ALDATZEA. 37
17. ARTIKULUA.- ERABILERA OHIKOENAK. 37
3. KAPITULUA.-ANTOLAMENDU ARAUBIDEA 37
18. ARTIKULUA.-ANTOLAMENDU ARAUBIDEAREN FORMULAZIOA. 37
1.- ANTOLAMENDU ARAUBIDEAREN FORMULAZIOA. 37
2.- ANTOLAMENDURAKO PAISAIA IRIZPIDEAK. 40

HAPO

4. KAPITULUA.-KUDEAKETA ARAUBIDEA 40
19. ARTIKULUA.-JARDUKETA MOTAK. 40
20. ARTIKULUA.-JARDUKETA INTEGRATUA. HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA. 41
01.- EGIKARITZE PUBLIKOKO ARAUBIDEAN. 41
02.- EGIKARITZE PRIBATUKO ARAUBIDEAN. 42
21. ARTIKULUA.- JARDUKETA ISOLATUA. 42
22. ARTIKULUA.- ZUZKIDURA JARDUKETA. 44
1.- DEFINIZIOA. 44
2.- JARDUKETEN DESKRIBAPENA. 44
23. ARTIKULUA.-SISTEMA OROKORREN ETA TOKIKO SISTEMEN SAREETAKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK BURUTZEKO JARDUKETA. 44
24. ARTIKULUA.-KUDEAKETA ARAUBIDEA. 44
25. ARTIKULUA.-ESTANDARRAK BETETZEKO EZINTASUNA. 44
5. KAPITULUA.-ERAIKUNTZA PLANGINTZAREKIN BAT ETORTZEA 45
26. ARTIKULUA.-FORMULAZIOA. 45
27. ARTIKULUA.-ANTOLAMENDUZ KANPO. 45
1.- DEFINIZIOA. 45
2.- OBRA BAIMENDUAK. 46
28. ARTIKULUA.-ORDEZKATZERAKOAN EGOKITZAPENA. 47
1.- DEFINIZIOA. 47
2.- OBRA BAIMENDUAK. 47
29. ARTIKULUA.- BEREGANATUTAKO PLANEAN ZEHAZTUTA. 47
1.- DEFINIZIOA. 47
2.- OBRA BAIMENDUAK. 47
30. ARTIKULUA.-GERORA ZEHAZTEKO. 48
1.- DEFINIZIOA. 48
2.- OBRA BAIMENDUAK. 48
31. ARTIKULUA.-ANTOLAMENDUAREKIN BAT. 48
1.- DEFINIZIOA. 48
2.- OBRA BAIMENDUAK. 49
BIGARREN ATALA: ERAIKUNTZA ARAUTZEKO PARAMETROAK 49
32. ARTIKULUA.-KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA. 49
1.- HIRIGINTZA UNITATEEI BURUZKO DEFINIZIOAK. 49
2.- ERAIKUNTZAREN TAMAINARI BURUZKO DEFINIZIOAK. 52
3.- ERAIKUNTZEN SOLAIRUAK. 54
4- ERAIKUNTZEN ELEMENTUAK. 54
33. ARTIKULUA.-ERAIKUNTZAREN PROFILA ZEHAZTU ETA ALTUERAK NEURTZEKO IRIZPIDEAK. 55
1.- ERAIKUNTZA PROFILA ZEHAZTEA. 55
2.- ERAIKUNTZA ALTUERA. 55
3.- TEILATU HEGALERAINOKO EDO ERLAITZ HORIZONTALETARAINOKO ALTUERA. 56
4.- ERAIKUNTZA BATEKO SOLAIRUEN FATXADAKO ALTUERA. 56
5.- ZORTASUN AERONAUTIKOA. 56
34. ARTIKULUA.- PLANGINTZA XEHATUARI LOTUTAKO HIRIGINTZA ARAUAK EZARTZEKO XEDAPENAK. 56
1.- LURZATI ERAIKIGARRIAK ERAIKUNTZA UNITATE BEREIZIETAN AZPIBANATZEA, PARAMETRO ARAUTZAILEAK ZENBATZEKO. 56
2.- TOLERANTZIAK PROFILETAN ETA GEHIENEZKO ERAIKUNTZA ALTUERAN. ....
3.- IRISGARRITASUNA HOBETZEKO LANAK. 57
35. ARTIKULUA.-LURZORUEN ERAIKIGARRITASUNA. 57
36. ARTIKULUA.-ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA. 57
37. ARTIKULUA.-GEHIENEZKO ETA GUTXIENEKO ERAIKIGARRITASUNA. 58
38. ARTIKULUA.-ERAIKIGARRITASUNA ZENBATZEKO IRIZPIDEAK. 61
1.- DEFINIZIO OROKORRAK. 62
2.- AZALERA ERAIKIEN ZENBAKETA. 62
3.- AZALERA ERABILGARRIEN ZENBAKETA. 63
4.- ETXEBIZITZA KOPURUAREN ZENBAKETA.: 64
HIRUGARREN ATALA: ETXEBIZITZA ERABILERA 65
1. KAPITULUA.-ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK 66
39. ARTIKULUA.-ETXEBIZITZA ERABILERAKO LURZATIETAN ERABILERA BAIMENDUAK EZARTZEKO ARAUBIDE OROKORRA. 66
1.- ERABILERAK EZARTZEA. 66
2.- UDAL HIRIGINTZA ORDENANTZEK ZEHAZTUTAKO ERABILERA BALDINTZAK EZARTZEA. 66
3.- ERABILERA PUBLIKORAKO ZORTASUNAK. 68
2. KAPITULUA.-AINTZINAKO ERAKINEKO, TRINKOTASUN HANDIKO ETA BABESTUTAKO ETXEBIZITZAKO ERABILERA BALDINTZAK 67
40. ARTIKULUA.- AINTZINAKO ERAIKINEAN ETXEBIZITZA, TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA ETA BABESTUTAKO ETXEBIZITZA ERABILERAKO LURZATIETAN ERABILERA BAIMENDU ETA TOLERATUAK EZARTZEKO ARAUBIDE OROKORRA.. 67
41. ARTIKULUA.- SOTOA ETA ERDISOTOA ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK. 69
42. ARTIKULUA.- BEHEKO SOLAIRUA, BEHEGAINA ETA SOLAIRUARTEA ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK. 71
1.- ETXEBIZITZA ERABILERA EZARTZEA. 72
2.- JARDUERA EKONOMIKOAK. 72
3.- TAMAINA ERTAIN ETA TXIKIKO MERKATARITZA JARDUERA. 72

43. ARTIKULUA.-GOIKO SOLAIRUAK ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK. 73
44. ARTIKULUA.-GANBARAK ETA TEILATUPEAK ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK. 73
45. ARTIKULUA.-ATIKOAK ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK. 74
46. ARTIKULUA.-ATARIPEAK ETA SESTRA GAINEKO EREMU ERAIKIEZINAK ERABILTZEKO BALDINTZAK. 74
1.- PASABIDE PUBLIKORAKO ZORTASUNA DUTEN ESPAZIOAK. 74
2.- PASABIDE PUBLIKORAKO ZORTASUNA DUTEN ATARIPEAK ETA EREMUAK. 74
3. KAPITULUA.-LANDA ETXEBIZITZA ETA TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA ERABILTZEKO BALDINTZAK 74
47. ARTIKULUA.- LANDA ETXEBIZITZA ETA TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA ERABILERA NAGUSIKO LURZATIETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK EZARTZEKO ARAUBIDE OROKORRA. 74
48. ARTIKULUA.- LOKAL JAKIN BATZUK ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK. 75
1. ERDISOTOA ETA BEHEKO SOLAIRUA. 75
2. TEILATUPEA. 76
4. KAPITULUA.-ERAIKUNTZA BALDINTZA OROKORRAK 76
49. ARTIKULUA.-IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK. 76
1.- IRIZPIDE OROKORRAK. 76
2.- ENERGIA AURREZTEKO IRIZPIDEAK. 77
3.- HONDAKINAK BIRZIKLATZEA. 78
4.- BIZIKLETAK APARKATZEKO LEKUA. 79
5.- ERAIKUNTZETAKO INSTALAZIOEN ENERGIA AURREZPENA. 79
6.- ENERGIA BERRIZTAGARRIEN INSTALAZIOA. 80
50. ARTIKULUA.-GEHIENEZKO ETXEBIZITZA KOPURUA. 82
51. ARTIKULUA.-SESTRA AZPIKO ERAIKUNTZAK. 83
52. ARTIKULUA.-ALTUERA LIBREA. 83
1.- BEHEKO SOLAIRUKO ETA SOLAIRUARTEKO LOKALEN ALTUERA LIBREA. 83
2.- GOIKO SOLAIRUEN ETA TEILATUPEEN ALTUERA. 83
53. ARTIKULUA.-ESTALKIAREN TRATAERA. 84
54. ARTIKULUA.-FATXADETAKO AROTZERIA, PERTSIANAK, BEGIRATOKIAK ETA DEFENTSAKO ELEMENTUAK ORDEZTEA. 85
1.- DEFENTSAKO ELEMENTUAK. 85
2.- AROTZERIA. 85
3.- BEGIRATOKIAK ETA GALERIAK. 85
4.- BESTE ELEMENTU BATZUK 86
55. ARTIKULUA.-HEGALEN ITXITURAK. 86
56. ARTIKULUA.-GUTXIENEKO ETXEBIZITZA PROGRAMA ETA BIZIGARRITASUN BALDINTZAK. 87
1.- APLIKAZIO EREMUA. 87
2.- ETXEBIZITZA PROGRAMA. 87
3.- GUTXIENEKO AZALERA ERABILGARRIA ETA GUTXIENEKO ETXEBIZITZA. 88
4.- ETXEBIZITZA OSATZEN DUTEN GELEN GUTXIENEKO AZALERA ETA ZABALERA. 88
5.- GELEN GUTXIENEKO ALTUERA LIBREA. 88
6.- GELAK ETXEBIZITZAN BANATZEKO BALDINTZAK. 88
7.- ETXEBIZITZAKO GELEN AIREZTAPEN ETA ARGIZTAPEN BALDINTZAK. 89
8.- ERA SUBSIDIARIOAN EZARTZEKO ARAUDIA. 89
9.- GAUR EGUNGO ETXEBIZITZAK ZATITZEA. 89
57. ARTIKULUA.-SESTRA GAINEKO ESPAZIO ERAIKIGABEAK. 90
58. ARTIKULUA.-HIRIGINTZA MAILAK. 90
59. ARTIKULUA.-LURZATIEN ITXITURAK. 90
5. KAPITULUA.-BESTE BALDINTZA OROKOR BATZUK 90
60. ARTIKULUA.-UDAL ORDENANTZAK. 90
61. ARTIKULUA.-ERABILERA XEHATUA ALDATZEA. 91
62. ARTIKULUA.-AIRE GIROTUKO INSTALAZIOAK. 93
63. ARTIKULUA.-ETXEKO GAS INSTALAZIOA. 93
64. ARTIKULUA.-ERROTULUAK. 94
65. ARTIKULUA.-EGUZKI OIHALAK ETA MARKESINAK. 96
66. ARTIKULUA.-ANTENAK. 96
67. ARTIKULUA.-IGERILEKU PRIBATUAK. 97
68. ARTIKULUA.-HIRIKO BEROTEGI TXIKIA. 97
6. KAPITULUA.-BALDINTZA BEREZIAK. 98
69. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: ALDE ZAHARREKO ETXEBIZITZA. 98
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. 98
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEA. 98
70. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: AINTZINAKO ERAIKINEAN ETXEBIZITZA. 98
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. 99
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. 102
3. MATERIALAK. 103
4. IRUDI GLOBALA. 103
71. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA. 103
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. 104
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. 106
3. MATERIALAK. 106
4. IRUDI GLOBALA. 166
72. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: BABESTUTAKO ETXEBIZITZA. 106
1.- DEFINIZIOA. 106

2.- ETXEBIZITZA BABESTUKO ESTANDARRA. ... 106
73. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: LANDA ETXEBIZITZA. ... 108
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. ... 108
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. ... 108
3.- MATERIALAK. ... 112
2. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA ... 114
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. ... 114
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. ... 114
3.- MATERIALAK. ... 118

LAUGARREN ATALA: JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ERABILERA ... 119
1. KAPITULUA.-BALDINTZA OROKORRAK ... 119
75. ARTIKULUA.- ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK. ... 119
1.- SESTRA AZPIKO ESPAZIOAK ERABILTZEKO BALDINTZAK. ... 119
2.- SESTRA GAINEKO ESPAZIOAK ERABILTZEKO BALDINTZAK. ... 119
76. ARTIKULUA.- ERAIKUNTZA BALDINTZA OROKORRAK. ... 120
77. ARTIKULUA.-APARKALEKUETARAKO EDO GARAJEETARAKO ZUZKIDURA. ... 120
1.- IBILGAILUETARAKO APARKALEKUA. ... 120
2.- BIZIKLETETARAKO APARKALEKUA. ... 121
78. ARTIKULUA.-ZAMALANETARAKO EDO IBILGAILUAK HARTZEKO LEKUAK. ... 121
79. ARTIKULUA.-AIRE GIROTUKO INSTALAZIOAK. ... 122
80. ARTIKULUA.-JARDUERA EKONOMIKOA IRAGARRI EDO SEINALEZTATZEKO ERROTULUAK. ... 122
81. ARTIKULUA.-EGUZKI OIHALAK ETA MARKESINAK. ... 123
82. ARTIKULUA.- ANTENAK. ... 124
2. KAPITULUA.-BALDINTZA BEREZIAK ... 125
83. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: TEKNOLOGIA PARKEETAKO JARDUERA.. ... 125
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. ... 125
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. ... 125
84. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: AZALERA HANDIKO MERKATARITZA JARDUERA.. ... 125
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. ... 126
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. ... 126
85. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN TXIKIKO INDUSTRIA JARDUERA. ... 126
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. ... 126
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. ... 127
86. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA ARRUNT JARDUERA. ... 127
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. ... 127
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. ... 128

87. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA ANITZ JARDUERA. 129
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. 129
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. 130
88. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA HANDI JARDUERA. 130
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. 130
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. 131
89. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: MERKATARITZA - OSTALARITZA ZERBITZU JARDUERA. 131
1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA. 131
2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. 132

BOSGARREN ATALA: BESTE ERABILERA NAGUSI BATZUK 133
2. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: HORNIKUNTZA. 133
1.- ERABILERA BALDINTZAK. 133
2.- ERAIKUNTZA BALDINTZAK. 134
3.- BESTE BALDINTZA OROKOR BATZUK. 134
91. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: IBAI IBILGUAK. 134
1.- ERABILERA BALDINTZAK. 134
2.- ERAIKUNTZA BALDINTZAK. 135
92. ARTIKULUA.-ERAILERA NAGUSIA: KOMUNIKAZIOAK. 135
1.- ERABILERA BALDINTZAK. 135
2.- ERAIKUNTZA BALDINTZAK. 136
93. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: EREMU ZABAL ETA BERDEGUNEAK. 136
1.- ERABILERA BALDINTZAK. 136
2.- ERAIKUNTZA BALDINTZAK. 137
94. ARTIKULUA.-ERABILERA NAGUSIA: AZPIEGITURAK. 137
1.- ERABILERA BALDINTZAK. 137
2.- ERAIKUNTZA BALDINTZAK. 138
3.- BESTE BALDINTZA OROKOR BATZUK. 138

HIRUGARREN TITULUA.- LURZORU HIRITARREZINARI EZARRI BEHARREKO ARAUDIA 139

LEHEN ATALA: APLIKA DAITEZKEEN XEDAPEN OROKORRAK 140
1. KAPITULUA.-DIZIPLINA ARAUAK ETA LURZORUAREN ERABILERAN ESKU HARTZEKO ARAUAK 140
95. ARTIKULUA.-APLIKAZIO ARAUDIA. 140
96. ARTIKULUA.-LURZORU HIRITARREZINEAN DAUDEN BASERRIEN KATALOGOA. 140
97. ARTIKULUA.-LIZENTZIA BEHAR DUTEN EKINTZAK. 141
98. ARTIKULUA.-LURZORU HIRITARREZINEAN LIZENTZIAK IZAPIDETZEA. 141
99. ARTIKULUA.-INGURUMEN INPAKTUARI BURUZKO IKERKETAK. 142
2. KAPITULUA.- LURZORUAREN ERABILERARI BURUZKO ARAUAK 142
100. ARTIKULUA.-ZONAKATZEA ETA ERABILEREN ARAUBIDEA. 142
101. ARTIKULUA.-PARTZELAZIOAK ETA BEREIZKETAK. 143
102. ARTIKULUA.-ERAIKINAK ETA ERAIKUNTZA LANAK. 143
103. ARTIKULUA.-BIDEAK ETA BASO PISTAK. 144
104. ARTIKULUA.-KARTELAK. 146
105. ARTIKULUA.-ISURPENAK. 146
106. ARTIKULUA.-KUTSA DAITEZKEEN AKUIFEROAK DITUZTEN EREMUAK. 148
107. ARTIKULUA.-KORREDORE EKOLOGIKOA. 149
108. ARTIKULUA.-ONURA PUBLIKOKO MENDIAK. 150
109. ARTIKULUA.-ZABORTEGIAK ETA LUR BETELANAK. 151
110. ARTIKULUA.-AGREGAKINEN ERAUZKETA. 152
111. ARTIKULUA.-ANIMALIAK ERABILTZEN DITUZTEN JARDUERA LUDIKO-TERAPEUTIKOAK. 152
112. ARTIKULUA.-ZUHAITZEN MOZKETA ETA ERREKETAK. 152
1.- ZUHAITZEN MOZKETA. 152
2.- ERREKETAK. 153
113. ARTIKULUA.-ZUHAITZEN LANDAKETA BERRIAK. 153
114. ARTIKULUA.-IGERILEKUAK. 154
3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA ARAUAK 154
A ATALA. ARAU OROKORRAK 154
115. ARTIKULUA.-ERAIKINEN PROFILA ZEHAZTEKO ETA ALTUERAK NEURTZEKO KONTZEPTUEN ETA IRIZPIDEEN154RMINOLOGIA. 154
116. ARTIKULUA.-ERAIKINEN ESTETIKA ETA KONPOSIZIO BALDINTZAK. 155
117. ARTIKULUA.-HORMAK ETA HARRI LUBETAK. 155
118. ARTIKULUA.-LURSAILEN ITXITURAK. 155
119. ARTIKULUA.- ERAIKUNTZAREN MUGEKIKO TARTEA. 156
120. ARTIKULUA.-ETXEBIZITZA ERABILERA EZ DUTEN ERAIKINETAN ERABILI BEHARREKO MATERIALAK. 156
1.- FATXADEN ESTALDURA. 156
2.- ESTALKIAK. 157
3.- AROTZERIA. 157
121. ARTIKULUA.- ERAIKUNTZA TIPOLOGIA. 158
B ATALA. BASERRIETARAKO ARAUAK 158

HAPO

122. ARTIKULUA.-ITXURA ETA BOLUMENA. ... 158
123. ARTIKULUA.-ARKITEKTURA ELEMENTUAK. ... 159
124. ARTIKULUA.-GEHIENEZ OKUPA DAITEKEEN AZALERA. ... 160
125. ARTIKULUA.-ERAIKINEN ALTUERA. ... 160
126. ARTIKULUA.-OINAREN ALTUERA ETA ALTUERA LIBREAK. ... 160
1.- BEHE SOLAIRUA EDO ERDISOTOKOA. ... 161
2.- GOIKO SOLAIRUA (ETXEBIZITZA ERABILERA). ... 161
3.- TEILATUPEA. ... 161
127. ARTIKULUA.-BIZIGARRITASUN BALDINTZAK. ... 161
1.- ETXEBIZITZEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK. ... 161
2.- BESTE ERABILERA BATZUETARAKO LOKALEN ARGIZTAPEN ETA AIREZTAPEN BALDINTZAK. ... 161
128. ARTIKULUA.-MATERIALAK. ... 161
1.- FATXADEN ESTALDURA. ... 162
2.- ESTALKIAK. ... 162
3.- AROTZERIA. ... 162
4.- BEGIRATOKIAK ETA HEGAL ITXIAK. ... 162
5.- BALKOIETAKO KARELAK ETA BALAUSTRADAK. ... 162
C ATALA. BESTE ERAIKUNTZA BATZUK. ... 163
129. ARTIKULUA.-ANTENAK ETA BESTELAKO INSTALAZIOAK. ... 163
130. ARTIKULUA.-INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA OSAGARRIAK. ... 163
131. ARTIKULUA.-ERREGAIEN TANGA. ... 164
132. ARTIKULUA.-DERRIGORREZKO LANDAKETAK. ... 164
133. ARTIKULUA.-KARABANAK EDO ANTZEKOAK EZARTZEA. ... 164
134. ARTIKULUA.-LEHENDIK DAUDEN ETXEBIZITZA ERAIKINAK. ... 164
1.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK. ... 164
2.- AROTZERIEN ORDEZKAPENA. ... 165
135. ARTIKULUA.-LEHENDIK DAUDEN BIZITEGI ERABILERARIK GABEKO ERAIKINAK. ... 166
4KAPITULUA.-- ARAU ESPEZIFIKOAK ERABILEREN ARABERA ... 166
136. ARTIKULUA.-ERAIKUNTZA JARDUKETEN MOTAK. ... 166
137. ARTIKULUA.-NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZA INSTALAZIOAK, BIZITEGI ERABILERAREKIN BATERAGARRIAK (A) ... 168
138. ARTIKULUA.-BASERRI BERRIAK (A.1). ... 168
139. ARTIKULUA.-LEHENDIK DAUDEN BASERRIAK ERABERRITU EDO BIRGAITZEA (A.2). ... 171
140. ARTIKULUA.-HANDITZEAK (A.3) ... 172
141. ARTIKULUA.-NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZA USTIATEGIEN ERANSKINAK (A.3.1). ... 172
142. ARTIKULUA.-BASERRIEN ERANSKINAK, ETXEBIZITZA EGOKITZEKO (A.3.2). ... 173
143. ARTIKULUA.-BASERRIA ORDEZTEA, DESJABETZEA DELA ETA (A.4). ... 175
144. ARTIKULUA.-ALDI BATERAKO EGOITZA, NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZA USTIATEGIAREKIN LOTUA (A.5). ... 175
145. ARTIKULUA.-BORDAK (ABELTZAINTZA ESTENTSIBO TRADIZIONALEKO ATERPEAK) (B). ... 176
146. ARTIKULUA.-TXABOLAK EDO ETXOLAK (C). ... 176
147. ARTIKULUA.-TXABOLA IRAUNKORRAK (C.1) ... 176
148. ARTIKULUA.-ALDI BATERAKO TXABOLAK (C.2). ... 177
149. ARTIKULUA.-ESKU-HARTZE ANIZKOITZA (C.3). ... 178
150. ARTIKULUA.-BEROTEGIAK (D). ... 178
151. ARTIKULUA.-NEKAZARITZA ERAIKINA (E). ... 179
152. ARTIKULUA.-ABELTZAINTZA ERAIKINA (F). ... 180
153. ARTIKULUA.-BASOGINTZA USTIATEGIAK. ... 183
154. ARTIKULUA.-ZERRATEGIAK (G). ... 183
155. ARTIKULUA.-AGREGAKINAK ERAUZTEKO JARDUEREKIN LOTUTAKO ELEMENTUAK (H). ... 184
156. ARTIKULUA.-LANDA TURISMOA, SAGARDOTEGIAK ETA ANTZEKOAK (I). ... 185
157. ARTIKULUA.-KANPINAK (J) ... 187
158. ARTIKULUA.-ANIMALIAK ERABILTZEN DITUZTEN JARDUERA LUDIKO-TERAPEUTIKOEKIN LOTUTAKO ELEMENTUAK (K). ... 187
159. ARTIKULUA.-INTERES PUBLIKOKO ERAIKIN, INSTALAZIO ETA AZPIEGITURAK (L). ... 188
160. ARTIKULUA.-HERRI-LANEKIN LOTUTAKO ELEMENTUAK (M) ... 188
161. ARTIKULUA.-GASTRONOMIA ELKARTEAK ETA ANTZEKOAK. ... 189
162. ARTIKULUA.-ARTISAUTZA TAILERRAK (N). ... 189
163. ARTIKULUA.-AIREKO LINEAK. ... 189
BIGARREN ATALA: GUNEEI BURUZKO ARAU ESPEZIFIKOAK ... 189
164. ARTIKULUA.- BABES BEREZIA: UDALATXEKO EREMUA. ... 189
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. ... 193
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. ... 193
3.- AURREIKUSPENAK. ... 194
165. ARTIKULUA.- BABES BEREZIA: GAINONTZEKO BABESGUNEAK. ... 194
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. ... 194
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. ... 194
3.- GUNE ESPEZIFIKOAK. ... 195
UDALA AZPIKO ARTADIA ... 195
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. ... 196

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 196
3.- AURREIKUSPENAK. 196
ABARITZAREN BABESGUNEA 197
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 197
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 197
3.- AURREIKUSPENAK. 198
SANTAAGEDATX 198
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 198
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 199
3.- AURREIKUSPENAK. 199
MURUGAIN 199
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 199
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 199
3.- AURREIKUSPENAK. 200
MURUGAINGO AZTARNATEGIA 200
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 200
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 200
3.- AURREIKUSPENAK. 201
4.- ARAUDIA. 201
EPELE ERREKAKO LANDARERIA 201
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 201
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 201
3.- AURREIKUSPENAK. 202
HIDALGOBASO 202
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 202
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 202
3.- AURREIKUSPENAK. 203
KURTZETXIKI 203
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 203
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 203
3.- AURREIKUSPENAK. 204
ETXEZARRETA 204
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 204
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 205
3.- AURREIKUSPENAK. 205
166. ARTIKULUA.- MENDIA: LEZETXIKIKO BABES ARKEOLOGIKOA. 205
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 205
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 206
3.- AURREIKUSPENAK. 206
4.- ARAUDIA. 206
167. ARTIKULUA.-LURRAZALEKO UREN BABESA. 206
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 206
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 207
3.- AURREIKUSPENAK. 207
4.- HIRIGINTZA ARAUDIA. 207
168. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: BALIO ESTRATEGIKO HANDINEKAZARITZARAKO LURZORU BABESTUA). 207
1.- BAIMENAKO ERABILERAK. 207
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 208
3.- AURREIKUSPENAK. 208
4.- ARAUDIA. 208
169. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: TRANTSIZIOKO LANDA PAISAIA (INGURUMEAINTZARAKO LANDA LURZORUA). 208
1.- BAIMENDUTAK208RABILERAK. 208
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 210
3.- AURREIKUSPENAK. 210
170. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: TRANTSIZIOKO LANDA-PAISAIA (LANDA JARDUERETARAKO LURZORUA). 210
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 210
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 210
3. AURREIKUSPENAK. 210
171. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: TRANTSIZIOKO LANDA PAISAIA (BASERRIAK ERAIKI AHAL IZATEKO LURZORUA). 210
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 210
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 211
3.- AURREIKUSPENAK. 211
172. ARTIKULUA.- MENDIA. 211
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 211
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 212
3.- AURREIKUSPENAK. 212
173. ARTIKULUA.- HARRIA ATERATZEKO LURZORUA. 212
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 212
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 213
3.- AURREIKUSPENAK. 213
174. ARTIKULUA.- INGURUGIROAREN HOBEKUNTZA: BERRESKURATU BEHARREKO ANDEATUTAKO LURZORUA. 213
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 214
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 214
3.- AURREIKUSPENAK. 214
175. ARTIKULUA.-MENDI IBILBIDEEN SARE NAGUSIA. 215

HAPO

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 215
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 215
3.- AURREIKUSPENAK. 215
176. ARTIKULUA.-KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORREN SAREA. 215
1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK. 215
2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK. 216
3.- AURREIKUSPENAK. 216
4.- HIRIGINTZA ARAUDIA. 216
LAUGARREN TITULUA.- HIRIGINTZA DIZIPLINA 217
177. ARTIKULUA.-LIZENTZIA BEHAR DUTEN EKINTZAK. 218
178. ARTIKULUA.-APLIKAZIO ARAUDI ESPEZIFIKOA DUTEN ESPARRUEI DAGOZKIEN LIZENTZIAK IZAPIDETZEA. 220
179. ARTIKULUA.-HIRIGINTZAKO LIZENTZIA OROK BETE BEHARREKO ARAUAK. 220
180. ARTIKULUA.-OBRA HANDIKO LIZENTZIAK. 220
1.- MEMORIA. 220
2.- PLANOAK. 221
3.- AURREKONTUA 222
4.- HONDAKINEN KUDEAKETA AZTERKETA 222
181. ARTIKULUA.-MERKATARITZA ETA LANBIDE JARDUERETARAKO LIZENTZIEN BALDINTZA BEREZIAK. 222
182. ARTIKULUA.-LIZENTZIAK EMATEKO PROZEDURA, AURRETIAZKO JAKINARAZPENAREKIN. 223
183. ARTIKULUA.-HIRIGINTZA EGOKITZAPENA ESKATZEA TITULARTASUN ALDAKETETAN. 224
184. ARTIKULUA.-HIRIGINTZA KARGAK BETETZEA. 224
185. ARTIKULUA.-ERAIKUNTZA ETA ERAISPEN HONDAKINEN EKOIZPENA ETA KUDEAKETA. 225
BOSGARREN TITULUA.- KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK 227
186. ARTIKULUA.-KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK. 228
1.- JARDUTEKO IRIZPIDEAK. 228
2.- KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUEN INBENTARIOA. 229
3.- KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUETAKO ESKU-HARTZEAK. 229
SEIGARREN TITULUA.- ONDARE HISTORIKOA, ARTISTIKOA, ARKEOLOGIKOA ETA INTERES NATURALEKOA BABESTEA 230
187. ARTIKULUA.-KATALOGAZIO ARAUBIDEAREN FORMULAZIOA. 231
1.- SARTUTAKO ELEMENTUAK. 231
2.- KATALOGOETAKO ELEMENTUEN BABES ERREGIMENA. 232
188. ARTIKULUA.-KATALOGATUTAKO ELEMENTUEN SAILKAPENA. 232
189. ARTIKULUA.-HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREAREN BABES ERREGIMENA. 233
1.- KATALOGATUTAKO ERAIKIN ETA ELEMENTU ERAIKIETARAKO EZARRITAKO KATEGORIEN EDUKIA. 233
2.- KATEGORIETAKO ETA KATALOGATUTAKO ELEMENTU ERAIKIETAKO ESKU-HARTZEEN ERREGIMENA. 233
3.- KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN ESKU HARTZEKO IRIZPIDEEI BURUZKO AURRETIAZKO KONTSULTA. 234
4.- LIZENTZIAK EMATEA. 234
5.- KATALOGATUTAKO ERAIKINEN ELEMENTUAK BABESTEKO ERABAKIEN DERRIGORTASUNA. 235
190. ARTIKULUA.-ARKEOLOGIA ONDAREAREN BABES ERREGIMENA. 235
1. INBENTARIATUTAKO ARKEOLOGIA GUNEAK (ZERMUGATUTAKOAK). 235
2. BALIZKO ARKEOLOGIA GUNEAK (ZERRENDATUTAKOAK). 235
3.- TOKIKO BABESEKO ARKEOLOGIA GUNEAK (UDAL BABESA). 235
4.- INTERPRETAZIO IRIZPIDEAK. 236
191. ARTIKULUA.-INTERES NATURALEKO ONDAREAREN BABES ERREGIMENA. 236
1.- EZARRITAKO BABES KATEGORIEN EDUKIA. 236
2.- INTERES NATURALEKO ELEMENTUAK BABESTEKO BALDINTZA ESPEZIFIKOAK. 237
I. ERANSKINA.- LURZORU HIRITARREZINEAN DAUDEN BASERRIEN KATALOGOA 240
II. ERANSKINA.- HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREAREN KATALOGOA 244
1.1- MONUMENTUTZAT KALIFIKATUTAKO ETA INBENTARIATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK (ZERMUGATUTAKOAK). 245
1.- IZENDATUTAKO MONUMENTU MULTZOAK. 245
2.- KALIFIKATUTAKO EDO INBENTARIATUTAKO MONUMENTUAK. 245
1.2- KULTURA INTERES OROKORREKO ONDASUN HIGIEZINAK (ZERRENDATUTAKOAK) 245
1.3- TOKIKO BABESEKO ONDASUN HIGIEZINAK (UDAL BABESA). 246
III. ERANSKINA.- ARKEOLOGIA ONDAREAREN KATALOGOA 249
2.1- INBENTARIATUTAKO ARKEOLOGIA GUNEAK (ZERMUGATUTAKOAK). 250
2.2- BALIZKO ARKEOLOGIA GUNEAK. (ZERRENDATUTAKOAK) 250
2.3- TOKIKO BABESEKO ARKEOLOGIA GUNEAK (UDAL BABESA) 251
IV. ERANSKINA.- NATURA INTERESEKO ONDAREAREN KATALOGOA 252
3.1- PAISAIAREN BABESA. 253
3.2- BABES ARKEOLOGIKOA 253
3.3- INTERESEKO ELEMENTUEN ZERRENDA IREKIA. 253
3.4- ZUHAITZ BEREZIAK (ZERMUGATUTAKOAK). 253
3.5- UDAL KATALOGOAN SARTUTAKO ZUHAITZAK 253
3.6- ITURRIAK ETA ITURBURUAK. 257

ATARIKO TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. ARTIKULUA.-- OINARRIZKO ALDERDIAK.

1.- IZAERA, EREMUA ETA AURREKARIAK

Arrasateko hiri-antolamenduko plan orokorra udalerriko lurraldea osorik antolatzeko tresna da eta, ondorio horretarako, indarrean dagoen hirigintza-legeriarekin bat, lurraldearen egitura orokorraren eta organikoaren oinarrizko elementuak zehaztu eta lurzorua sailkatzen du, haren klase eta kategoria bakoitzari dagozkion araubide juridikoak ere finkatzeko.

Plana idazteko, honako lege hauek hartu dira aintzat: *2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa; 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, 2/2006 Legea garatzeko neurriei buruzkoa*; *123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza-estandarrei buruzkoa*; *2/2008 Legegintzako Errege Dekretua, ekainaren 20koa, lurzoruaren Legearen testu bategina onartzen duena; EAEko Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroak*, otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuaren bidez behin betiko onartu zirenak; *Arrasate-Bergarako (Debagoienako) Eremu Funtzionalaren Lurraldearen Zatiko Plana*, apirilaren 12ko 87/2005 Dekretuaren bidez behin betiko onartu zena, bai eta indarrean dauden Lurralde-plan sektorialak ere.

Plan orokor honetan zehaztuta ez dauden alderdiei dagokienez, aipatu berri ditugun arauez gain, honako hauek ere ezarriko dira: Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzko Foru Araua, Uren Legea, Euskal Kultur Ondareari buruzko Legea, aireko zortasunei buruzko legeria, tokiko araubideari buruzko legeria, bai eta ezarri beharreko gainerako arauak edota arau horiek ordeztuko dituzten etorkizuneko arauak ere.

2.- INDARRALDIARI ETA EPEEI LOTUTAKO BALDINTZAK.

Planaren hirigintza-araubidea Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta 15 egun igaro ondoren sartuko da indarrean Arrasateko HAPOa, toki araubidearen oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 70,2 artikuluan xedatutakoarekin bat.

Planak indarrean jarraituko du harik eta haren berrikuspena edota aldaketa indarrean sartzen den arte; dena dela, zortzi urteko iraunaldia aurreikusten da berarentzat. Hori guztia, epe hori igaro aurretik egin litezkeen aldaketei edo berrikusketei kalterik eragin gabe.

2. ARTIKULUA.- HIERARKIA.

Hiri-antolaketako plan orokorrek beraiei dagozkien xedapenak eta lurraldea antolatzeko indarrean dauden gainerako tresnetan jasotakoak bete behar dituzte, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearekin eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legearekin bat. Besteak beste, lurraldearen antolamendurako gidalerroetan (LAG), lurralde-plan partzialetan (LPP) eta lurralde-plan sektorialetan (LPS) jasotako xedapenak.

Ondorioz, hirigintza-alorreko esku-hartze guztiek, eraikuntzakoak izan ala ez, aipatu berri ditugun agirietan zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte. Adibide gisara, aintzat hartu beharko dira EAEko ibaiertzak eta errekaertzak antolatzeko lurralde-plan sektorialak urpean gera daitezkeen zonetarako ezartzen dituen mugaketak; lurzoru urbanizaezinen zonakatzea, LAGetan zehaztutako kategorien arabera; eta abar.

3. ARTIKULUA.- XEDAPEN INDARGABETZAILEA.

Plan orokor honek aurretiko araudia ordezten du. Zehazki, 2008ko otsailaren 7an Udalaren osoko bilkurak onartu zuen “Arrasateko hiri-antolamenduko plan orokorraren testu bategina, 5. aldaketaren ondoren”, geroago HAPOaren 6. eta 7. aldaketa puntualen bidez hein batean aldatu zena. Gauzak horrela, honako HAPO honen bidez, testu hori indargabetuta gelditzen da.

4. ARTIKULUA.- HAPOaren ALDAKETA PUNTUALAK ETA BERRIKUSTEKO BALDINTZAK.

1.- BERRIKUSPENAK.

Plan orokor honetan finkatutako egiturazko antolamendua goitik behera aldatzeko, ezinbestekoa izango da bera berrikustea. Ildo beretik, HAPOa berrikusi egin beharko da baldin eta hiri-garapen berriak egiteko lurralde-plangintza aldatu beharra badago eta aldaketa horrek egiturazko plangintzan eragin garrantzitsua badu.

Berrikuspena partziala izango da, plan honek edo beraren xedapenek antolatutako lurraldearen zati bati eragiten badio, betiere egoki justifikatuta.

Plan orokorra berrikustea proposatuko da, aldiz, honako egoera hauetakoren bat gertatzen denean:

1. Alde batetik, plana berrikusteko aukerari buruz hausnartu beharko da ondoren aipatuko diren epeak igarotzen direnean:

a) HAPOa behin betiko onartu eta lau urte igaro baino lehen, udalerriaren une horretako hirigintza-egoerari buruzko txostena eskatuko du Udalak. Txosten horrek indarreko plan orokorraren garapen-maila eta urte horietan sortu diren egoera eta beharrizan berriak jaso beharko ditu. Hori guztia aintzat hartuta, plan orokorra berrikustea komeni den ebatziko du txostenak. Emandako txostenetan oinarrituta, Udalak planaren indarraldia luzatzea edo berrikusteko prozesuari heltzea erabakiko du.

b) Plana zortzi urtez indarrean egon ondoren, Udalak berrikustea komeni den aztertuko du. Kasu horretan, beste txosten bat ere eskatuko du, plana berrikusaraziko duen egoerarik gertatu den

aztertzeko, edota planaren iraunaldian sortu diren helburu berrien edo aurretiko helburuen norabide berrien ondorioz, plana berrikusteko premiarik ote dagoen erabakitzeko.

2. Lurzoruari eta hirigintzari buruzko lege berri bat indarrean jartzea, plan orokor honetako aurreikuspenak aldaraziko dituena.

3. *EAEko Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroak* edo *Arrasate-Bergarako (Debagoienako) Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Plana* aldatzea, baldin eta plan orokor honetan jasotako aurreikuspenen bat aldatzea badakarte.

4. Plan orokorrean xedatutakoari eragiten dioten eta, ondorioz, plana egokitzera behartzen duten lurralde-plan sektorialak onartzea, edota dagoeneko onartutako lurralde-plan sektorialak ildo berean aldatzea.

5. Udalerriko biztanleriari, errentari edo enpleguari buruzko aurreikuspenak nabarmen aldatzea.

6. Plan orokor honetan eraikuntza berrietarako aitortzen den ahalmenaren % 75en pareko lizentziak aitortzea, bai etxebizitzarako lurzoruan, bai jarduera ekonomikoetarako lurzoruan.

7. Udalerrian egiturazko esku-hartze bat egiteko premia sortzea, planak proposatutako lurzoruaren okupazio-eredua goitik behera aldarazten duena eta, beraz, aldaketa puntual gisa bideratu ezin daitekeena.

Plan orokorra berrikusteko prozedurak indarreko hirigintza-araudian xedatutakoa bete beharko du. Dena dela, Udalbatzak plan orokorra berrikusteko ekimenen bat hartuko balu, dela berak erabaki duelako, dela kanpo-faktoreen ondorioz (legearen edo lurralde-plangintzaren aldaketen ondorioz) legez behartuta dagoelako, Udalak berrikusketa hori burutzeko komenigarritasunari buruzko txosten tekniko bat eskatuko du eta, ondoren, osoko bilkuran horren inguruko erabakia hartuko beharko du.

2.- ALDAKETAK.

Aurreko artikuluan jasota ez dagoen beste edozein berrazterketak HAPOa aldatzea eskatuko du.

Aldaketak, betiere, interes publikoan oinarrituta egon beharko du eta aldaketaren edukia zehatz-mehatz deskribatzeaz aparte, berariaz azaldu eta justifikatu beharko da zerk eragin duen aldaketa hori.

Beraiek eragin dituzten arrazoiei lotuta egon beharko dute aldaketek; alegia, ez da plan orokorra inolaz ere aldatuko, arrazoitutako alderdiari lotutako kontuetan ez bada; eta, ildo berean, ez da azalpenetan eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez den aldaketarik onartuko.

Orobat, aldaketa onartzeko erabakietan berariaz eta arrazoituta aipatuko dira proposatutako aldaketak, bai eta horien deskribapenak eta justifikazioak ere.

Ekainaren 30eko *Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen* 105. artikuluan araututakoarekin bat, etxebizitza-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea dakarten aldaketa guztiek zuzkidura publikoetarako lurzoruen eremua handitzea ekarri beharko dute ezinbestean. Hau da, berdeguneetarako, espazio libreetarako eta zuzkidura-bizitokietarako eremua zabaldu beharko da, nahitaez.

3.- ALTERAZIOAK.

Nolanahi ere, batzuetan plana alteratu egiten da, baina alterazioak lurzoruen kalifikazioan edo sailkapenean eragina badu ere, haren izaera dela eta, ezinezkoa da hori aldaketatzat hartzea. Bestela esanda, kasu horretan aldaketa izan beharrean, planaren alterazioa dagoela joko dugu. Alegia:

a) Mugak alteratu eta doitzea, baldin eta alterazioek funtsezkoak ez diren xedapenei soilik eragiten badiete eta planak aurreikusitako garapen-tresnen bidez ordezko irtenbideak bilatzeko aukera badago, araudian ezarritako baldintzei erreparatuta.Eskala planimetrikoan egindako aldaketen ondorioz edo eremuan bertan egindako benetako neurketak doitzearen ondorioz egin badira alterazioak, eta planean zehaztutako zifrak % 5etik gora aldarazten ez badituzte.Planaren alderdi jakin batzuk garatzen dituzten udal ordenantzak onartzea, plan orokorraren hirigintza-araudian aurreikusita egon ala ez, eta, betiere, ordenantza berriek hirigintza-araudiko xedapenak ezeztu edo indargabetzen ez badituzte.Udal ordenantza horiek ez dira inolaz ere planaren ataltzat hartuko, nahiz eta planak berak xedatutakoa osatzeko bidetzat jo. Iritzia aldatu delako, ordenantza horiek ere aldatu eta planaren ordezko garapenak jorratuko balira, ez da plan orokorra aldatzeko tramiterik egin beharko, baldin eta planean jasotako xedapenak errespetatzen badira.

d) Udalak plan orokorraren alderdi jakin batzuk argitu eta interpretatzeko erabakitzen dituen jarraibide edo zirkularrak.Horri lotutako alterazio guztiak ez dira plan orokorraren berrikusketatzat edo aldaketatzat joko.

4.- JARDUERA PROGRAMA BERRIKUSTEA.

Udalak lau urtean behin berrikusiko du plan orokor honen edukiaren jarduera-programa. Programaren berrikusketa hori ezin da plan orokorraren berrikuspentzat edo aldaketatzat jo.

5.- HAZTAPEN KOEFIZIENTEEN TAULA BERRIKUSTEA.

Higiezinen merkatuan aldaketa garrantzitsuak gertatzen direnean eta, edozein kasutan, gutxienez lau urtean behin, Udalak berrikusi eta, hala badagokio, eguneratu egingo du plan orokorraren haztapen-koefizienteen taula eta edukia, bai bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa-txostenean, bai hirigintza-araudi honen 36. artikuluan. Taularen eguneratze hori ez da plan orokorraren berrikuspena edo aldaketa.

6.- PLAN OROKORRAREN FIGURARI EZ DAGOZKION ALDERDIAK ALDATZEA

Xedapen batzuk plangintza orokorrean jasota badaude ere, *ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen* arabera, ez daude plan orokorraren legezko eginkizunari lotuta eta bai, ordea, antolamenduko plangintza xehatuari lotuta. Xedapen horiek aldatzeko orain arte aipatutakoez beste bide batzuk erabiliko dira, hau da, indarreko legeriak antolamendu-figura horretarako aurreikusten dituen hirigintza-agiri eta prozedurak, eta betiere legeriak xedapen horietarako ezarritako mugak aintzat hartuta.

Ondorio horretarako, *ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legea*ren 53. artikuluan jasotako alderdiek baino ez dute izango izaera egituratzailea.

5. ARTIKULUA.- DOKUMENTAZIOA.

Honako dokumentazio honek osatzen du plan orokorra:

1.- DOKUMENTAZIO IDATZIA.

I. Oroitidazkia. Plan orokorraren komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatzen ditu, eta lurraldearen okupazio-eredua deskribatzeko hirigintza-datuen azterketa egiten du.

II. Hirigintza-araudia. Planak proposatutako hiri-antolamenduaren oinarrizko araudia da, eta lurzoru klase eta kategoria bakoitzaren trataera berezia zehazten du.

Hirigintza-araudian sartzen dira, besteak beste, lurzoru urbanizaezineko baserrien katalogoa, ondare historiko-arkitektonikoarena, ondare arkeologikoarena eta natura-intereseko ondarearena.

III. Antolamendu-esparruetako hirigintza-fitxak. Banan-banan arautzen dute antolamendu-esparruetako bakoitza. Besteak beste, antolamenduaren araubidea, kudeaketaren araubidea eta hirigintza-eraikigarritasuna zehazten dituzte, baina baita horietako bakoitzaren gainerako xedapen bereziak ere.

IV. Jarduera-programa. Proposatutako hiri-eredua lortzeko asmoz, plan orokorra epe laburrera, ertainera eta luzera begira (lau urtera, zortzi urtera eta programatik kanpo) garatzeko helburu eta gidalerroak adierazten ditu.

V. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterketa. Plan orokorra finkatutako etapetan gauzatzeko kostu ekonomikoa ez ezik, benetako bideragarritasuna ere zenbatetsi eta egin beharreko inbertsioen izaera publikoa edo pribatua ere zehazten du.

VI. Ingurumen-iraunkortasunari buruzko txostena. Plan orokorrak proposatutako esku-hartzeak ingurumenaren ikuspegitik aztertu eta berorien iraunkortasuna justifikatzen du. Orobat, ingurumen-inpaktuari buruzko aurretiko txostena bete egiten dela justifikatzen du.

2.- AGIRI GRAFIKOAK.

Bi multzotan banatzen dira:

A.- INFORMAZIORAKO PLANOAK.

I.

Kokapen geografikoa.
Aurretiko egoera: udalerriaren eremua.
Aurretiko egoera: hiri-lurzorua eta lurzoru hiritargarria.**B.- ORIENTAZIORAKO PLANOAK.**

01 Lurzoruaren sailkapena.
02 Lurraldearen egitura orokorra.
03 Lurzoru hiritarrezinaren zonakatzea.
04 Erabilera orokorrak (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua).
05 Antolamenduaren araubidea (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua).
06 Antolamenduaren irudia (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua).
07 Antolamendua eta aurretiko egoera gainjarrita (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua).
08 Antolamenduarekiko bateragarritasuna (hiri-lurzorua eta lurzoru hiritargarria sektorizatua).
09 Kudeaketaren araubidea (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua).

10 Jarduera-programa (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua).
11 Ondarearen babesa.
12 Ingurune eta elementu arkeologikoak.
13 Ondare naturala.
14 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.
15 Baldintza gainjarriak 1.
16 Baldintza gainjarriak 2.
17 Azpiegitura-sareak.

3.- INTERPRETAZIOA.

Plan orokor honetako hirigintza-araudia interpretatzeko, edukiari erreparatuko zaio, oroitidazkian adierazitako helburuak eta asmoak aintzat hartuta. Arrasateko Udalari dagokio plan orokorra interpretatzea, indarreko legeriaren arabera dagozkion hirigintza-eskumenak erabiliz.

Aipaturiko agiri guztiak planaren arau-edukia osatzen badute ere, II. agiriak (hirigintza-araudiak), III. agiriak (hirigintza-fitxak) eta plan orokorrek, bereziki, izaera loteslea dute eta, guztiek elkarrekin, ezarri beharreko hirigintza-araubidea osatzen dute.

I. agiria (oroitidazkia) deklaraziozkoa, erreferentziazkoa eta justifikaziozkoa da, funtsean. Halatan, haren edukiaren eta aurreko paragrafoan aipatutako agirien edukiaren artean kontraesanik balego, aurreko paragrafoko agiriak lehenetsiko dira.

Agiri grafikoen artean desadostasunik balego, eskala handiagokoa lehenetsiko zaio eskala txikiagokoari, ez bada, idatzizko gainerako agiriak aztertuta, kontrako interpretazioa ondorioztatzen dela.

Esparruko hirigintza-fitxak hirigintza-araudiaren xedapen orokorrak salbuestea ekar dezakeenez, bi agirien artean kontraesanik egongo balitz, lehenengoa nagusituko da.

Zentzuzko zalantzak eragiten dituzten interpretazio guztiek gai horren inguruko txosten tekniko-juridikoa eskatuko dute, interpretazio-aukera guztiak jasotzen dituena. Ondoren, udalbatzak aukera zuzena ebatziko du, eta aurrerantzean argibide edo jarraibidetzat txertatuko da plan orokorrean.

Plan orokorra interpretatzen denean, irabazi-asmoa duten eraikigarritasun pribatuen gainetik lehenetsiko dira honako hauek ekarriko dituztenak: hornikuntza komunitarioetarako eta espazio libreetarako zuzkidura handiagoak, babestutako ondarearen kontserbazio hobea, ingurumenaren, paisaiaren eta hiri-irudiaren narriadura txikiagoa, eta interes orokor kolektibo handiagoa.

LEHEN TITULUA

LURRALDEAREN EGITURA OROKORRA ETA LURZORUAREN SAILKAPENA

1. KAPITULUA.- LURRALDEAREN EGITURA OROKORRA

6. ARTIKULUA.- KONTZEPTUA.

Hiri-garapena zehazten duten elementuek osatzen dute lurraldearen antolamenduaren egitura orokorra. Honako hauek dira, funtsean: ibai-ibilguen sistema orokorra; espazio libre eta berdeguneen sistema orokorra; komunikazioen sistema orokorra; hornikuntza eta azpiegituren sistema orokorra; paisaiaren, ingurumenaren nahiz kulturaren balioa dela-eta babestu beharreko espazioa; ezarriz gero lurraldearen antolamenduan eragin garrantzitsua izan dezaketen instalazio eta obrak; bai eta ezarri beharreko erabilera orokorren zonakatzea eta beraien intentsitatea ere.

Lurraldearen egitura orokorraren definizio fisikoa 2. planoan (“Lurraldearen egitura orokorra”) eta 4. planoan ("Erabilera orokorrak") zehazten da.

7. ARTIKULUA.- SISTEMA OROKORRAK.

1.- TIPOLOGIA.

Lurraldea egituratzeko elementuetako bat dira, eta interes publikoaren zerbitzura bideratutako lur-eremuek osatzen dute, berdin ekimen pribatuak nahiz sektore publikoak garatutakoa izan. Ezaugarri horiek dituzten lur-eremuak dagoeneko hiri-lurzorutzat, lur urbanizagarritzat edo lur urbanizaezintzat sailkatutako beste lur-eremu batzuetan sartuta daude.

Horrela definitutako sistema orokorrak hainbat motatakoak izan daitezke:

A) IBAI IBILGUEN SISTEMA OROKORRA.

Plan orokorrak sistema orokor horren baitan biltzen ditu ibai-ibilgu nagusiek, hau da, Deba eta Aramaio ibaiek, hartutako lur-eremuak, bai eta gainerako ibai-ibilgu txikiagoek hartutakoak ere. Horiek guztiak 2. zenbakidun planoan (“Lurraldearen egitura orokorra”) jasota daude. Ibai-ibilguak eurak, ibaialdeak eta ibaiertzak biltzen dira lur-eremu horietan. Horietan guztietan egiten diren esku-hartzeak, oro har, fondo publikoen bidez finantzatuko dira; hau da, ur-alorrean eskumena duen administrazioaren kargura.

Esan berri dugunarekin bat, hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuetan ere, planean jasotako edozein esparru zeharkatzen duten ibilgu-tarte guztiak sistema orokortzat joko dira, ondorio guztietarako. Berdin dio 4. planoan ("Erabilera orokorrak") zer kalifikazio global aitortzen zaion esparru horietako bakoitzari.

Nolanahi ere, hiri-lurzoru finkatugabeen edota lurzoru urbanizagarri sektorizatuen kasuan, antolamendu-esparru horietako hiri-antolamenduak sistema orokor horien gaineko jarduketa puntualen bat jasotzen badu, jarduketa hori eremu horretako urbanizazio-lanetan sartuko da. Ondorioz, tokiko sistema balitz bezala burutuko da kudeaketa eta finantzaketa.

B) KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA.

Plan orokorrak sistema orokor horren baitan kokatzen ditu komunikazio- eta garraio-beharrizanetarako behar diren lur-eremuak. Irizpide horren arabera, honako sistema orokor hauek sartzen dira kontzeptu horretan:

B.1.- Trenbideak:

- Bilbo-Gasteiz-Donostia linea / Abiadura Handiko Trenaren proiektua.***B.2.- Ibilgailuen zirkulaziorako bideak:***

- AP-1 autobidea, Eibar-GasteizOinarrizko sareko (sare laranjako) GI-627 errepidea, Gasteiztik Eibarrera, Arlabanetik.Oinarrizko sareko (sare laranjako) GI-632 errepidea, Beasainetik Durangora, Kanpazarretik.Oinarrizko sareko (sare horiko) GI-2620 errepidea, Aretxabaletatik Aramaiora.Tokiko sareko (sare griseko) GI-3551 errepidea, Kanpazarretik Arrasatera.Tokiko sareko (sare griseko) GI-3552 errepidea, Udala auzora.Tokiko sareko (sare griseko) GI-3554 errepidea, Bedoña auzora.Takoloko biribilgunearen eta GI-627 eta GI-3554 errepideen arteko lotunea. GI-2620 eta GI-3553 errepideak lotzen dituen bide berria Uribarri auzoan.Arruenatik Maala biribilgunera bitarteko zeharkale zaharreko tartea.Kontzeziñotik Mugarrietara bitarteko zeharkale zaharreko tartea.Nafarroa etorbidea.Otalora Lizentziatua Kalea eta Zarugalde kaleko tartea.Uribarri etorbidea.Nafarroa etorbidearen eta Gipuzkoa etorbidearen arteko bide-lotunea.Norabide bikoitzeko zirkuitua, Juan Bengoa, Sta. Teresa, Agerre, Obenerreka, Galizia eta Santamaina kaleen tarteek osatzen dutena.
- Erguin kaleko tartea eta GI-3553 errepidera bitarteko haren luzapena.Bizkaia etorbidea eta GI-3551 errepidera bitarteko haren luzapena.

Aurrekoa aintzat hartuta, planeko hiri-lurzoruko esparru hauek sartzen dira sistema orokor horren barruan: Solozar, Osinaga eta Kaskonategi.

B.3.- Motorrik gabeko zirkulaziorako bideak, horren baitan sartuta bide mistoak (oinezkoentzat eta bizikletentzat) eta batarentzako nahiz bestearentzako bide esklusiboak. Sistema horren baitan, honako hauek hartzen ditu plan orokorrak:

- Deba Bailarako bidegorria.Gernika oinezkoen zumardia eta Gesalibar kalera bitarteko luzapena.Etxaluze eta Garagartza bitarteko bidegorria.Etxaluze eta Musakola bitarteko bidegorri berria.Arimazubi eta Maala bitarteko bidegorri berria.***B.4.- Mendiko ibilbideen sare nagusia***, batez ere udalerriko lur urbanizaezinean.

Dena dela, kontuan hartuta komunikazio-sare horietako batzuk gidalerro sektorialen bidez zehaztuta daudela eta batzuetan plan orokorrak ez duela zorrotz-zorrotz hartzeko aukerarik, kasu horretan adierazpen grafikoa loteslea izango dela erabaki da. Horrela, sarean edozein aldaketa egiten denean, Arrasateko hiri-antolamenduko plan orokorra aldarazi beharra saihesten da.

Nolanahi ere, finkatu gabeko hiri-lurzoruen edota lurzoru urbanizagarri sektorizatuen kasuan, esparru horietako hiri-antolamenduak sistema orokor horien gaineko jarduketa puntualen bat jasotzen badu, jarduketa hori eremu horretako urbanizazio-lanetan sartuko da. Ondorioz, tokiko sistema balitz bezala jorratuko da kudeaketa eta finantzaketa.

C) EREMU ZABAL ETA BERDEGUNEEN SISTEMA OROKORRA.

Espazio libretzat eta berdegunetzat erabiltzekoak diren antolamendu-esparruak dira. Irizpide horren arabera, hiri-lurzoruko antolamendu-esparru hauek sartu dira sistema horretan: Atxabalpe, Santa Barbara, Monterron, Aldai eta Arruena.

Gainera, erreferentziako sistema orokorraren barruan sartu dira Kurtzetxikiko eta Hidalgobasoko inguruneak, berez lurzoru urbaniaezintzat zehaztuta daudenak.

D) HORNIKUNTZEN SISTEMA OROKORRA.

Plan orokorrak hornikuntzen sistema orokorraren barruan sartzen ditu interes publikoko eta herritarrentzako zerbitzu globaleko antolamendu-esparruak, eraikinak eta eremuak, berdin dio erakunde publikoek nahiz pribatuek burutakoak izan. Horien artean, eurek bakarrik hiri-lurzoruko antolamendu-esparru bat osatzen dutenak nabarmentzen dira, bakoitzaren helburua desberdina izan daitekeen arren. Zehatzago:

- ERABILERA SOZIALERAKO ETA ADMINISTRAZIORAKO: Mankomunitatea
- ERABILERA KULTURALERAKO: Erlojuaren eraikina.
- KIROLERAKO: Iturripe eta Mojategi.
- IRAKASKUNTZARAKO: Gautxori, Erguingo Eskola, Eskola Politeknikoa, Gazteluondo eta Institutua.
- LAGUNTZARAKO ETA OSASUNERAKO: Aita Menni, San Juan de Dios eta Osasungunea.
- HIRI ZERBITZUETARAKO: San Kristobal hilerria.
- ERABILERA IZENDATU GABE: La Merced.

E) AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA.

Sistema orokor horrek bere baitan hartzen ditu ur edangarriaren hornidurarako biltegiak, ur zikinak tratatu eta arazteko estazioak, hornikuntza elektrikorako estazioak eta azpi-estazioak, telefono-zentralak, irrati eta telebista ekoizteko eta emititzeko zentroak eta instalazioak, hondakin solidoak transferitzeko estazioak, hondakin solidoetarako zabortegiak, harrobiak, hornidura-arteria handiak, kolektore handiak, gasbideak, ura hornitzeko bideak eta hodiak, estolda-sarea, hornikuntza elektrikoa, telefono-sarea, telekomunikazioen sarea eta erregaien hornikuntza.

Definizio horren arabera, eta erabilerarako azpiegiturarekin bat egiten duten antolamendu-esparruak azpimarratzeko irizpidearekin bat, hiri-lurzoruko antolamendu-esparru hauek sartu dira sistema orokor horretan: Garratz eta Araztegia.

Nolanahi ere, finkatu gabeko hiri-lurzoruen edota lurzoru urbanizagarri sektorizatuen kasuan, planean jasotako eremu horietako hiri-antolamenduak sistema orokorren gaineko jarduketa puntualen bat jasoz gero, jarduketa hori eremu horretako urbanizazio-lanetan sartuko da. Ondorioz, tokiko sistema balitz bezala jorratuko da kudeaketa eta finantzaketa.

2.- SISTEMA OROKOR PUBLIKOAK.

Goian zerrendatu diren sistema orokor horietatik guztietatik, euren izaera dela-eta sektore publikoari lotutakoak azpimarratuko ditugu (dela administrazioak berak burutzen duelako jarduera, dela beraren esku dagoelako zerbitzua ustiatu eta mantentzea.), administrazio eskuduna zein den albo batera utzita.

8. ARTIKULUA.- BALDINTZA GAINJARRIAK.

Udal plangintza prestatzen denean, kontuan hartu behar dira nahitaez bete beharreko arau sektorialek ezarritako baldintzak. Baldintza horiek gainjarrita eragiten diote lurraldeari; hau da, ikuspegi desberdinetatik eragiten diote lurzoru-eremu berari. Eragin horiek 15. eta 16. planoetan ("Baldintza gainjarriak 1 eta 2”) irudikatzen dira.

Hona hemen legeriak nola arautzen dituen baldintza horiek:

1.- LURZORUAREN URPERAGARRITASUNA.

Arrasaten, etxebizitzetarako, industriarako eta azpiegituretarako eremu askok dute uholde-arriskua, erreken eta ibaien ertzen okupazio-maila oso altua baita. Hain zuzen ere, uholde-arriskua da udalerriak gaur egun jasaten duen arrisku naturalik handiena, eta udal plangintzak horien eragina murrizten lagundu behar du.

Indarrean dagoen EAEko ibaiertzak eta errekaertzak antolatzeko lurralde-plan sektorialak Kantaurialdeko isuriaz dioena hartuko da aintzat. Dena dela, uholde-arriskua duten eremuetan jarduketarik egin aurretik, URA Uraren Agentziaren baimena eskuratu beharko da.

2.- HIGADURA ARRISKUA DUTEN GUNEAK.

Ezaugarri litologikoen eta erliebeari lotutako ezaugarrien ondorioz, higadura gertatzeko aukera handiak dituzten eremuak dira.

EAEko Nekazaritzako eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialak zehaztutakoa hartuko da aintzat.

3.- AKUIFEROEN ZAURIGARRITASUNA.

Lurrazpiko akuiferoak kutsatzeko urrakortasun handia edo oso handia duten birkarga-eremuak dira. Ingurune horiek antolatzeko irizpidea finkatzean, kontu egin behar da lurzorua kutsa lezaketen jarduerarik ez ezartzeko, eta, ildo beretik, kontu handia egingo da nekazaritzari eta basozaintzari lotutako jardueretan.

Indarrean dagoen EAEko Nekazaritzako eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialak zehaztutakoa eta hirigintza-araudi honen 106. artikuluak zehaztutakoa hartuko dira aintzat.

4.- KORREDORE EKOLOGIKOA.

Natura 2000 Sarearen lotura eta koherentzia ekologikoa sustatzea izan da EAEko Igarobide Ekologikoen Sarea ezartzeko helburu nagusia, habitat naturalak eta basoko fauna eta flora zaintzeari buruzko 1992ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/EEE Zuzentarauak xedatutakoarekin bat. Zehazki, eskualde-mailan antzemateko moduko etena jasaten duten habitatak eta espezieak dituzten Natura 2000 inguruneen arteko lotura sustatuko da.

Indarrean dagoen EAEko Nekazaritzako eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialak eta hirigintza-araudi honen 107. artikuluak zehaztutakoa hartuko dira aintzat.

5.- EREMU AKUSTIKOEN BANAKETA

Kutsadura akustikoaren ikusmolde berria dago gaur egun, eta ildo horretan garrantzi handia hartu du ingurune-zaratak, honela ulertuta: giza jarduerak sortutako nahigabeko kanpo-zarata, osasunari kalte egiten diona. Horren baitan sartzen dira, besteak beste, garraiobideen zarata, ibilgailuen zarata, trenaren eta hegazkinen zarata eta industria-jardueren eragindako zarata.

EAEko hots-kutsadurari buruzko 2012ko urriaren 16ko 2012/213 Dekretuak xedatutakoa hartuko da aintzat.

6.- ONURA PUBLIKOKO MENDIAK.

Arrasaten onura publikoko mendiak daude, Mendien 43/2003 Legeak adierazitakoa aintzat hartuta. Mendi horien arautzea eta kudeaketa Lege horren bidez eta Gipuzkoako Mendiei buruzko 7/2006 Foru Arauaren bidez egiten da.

Aipaturiko araudian eta hirigintza-araudi honetako 108. artikuluan xedatutakoa hartuko dira aintzat.

7.- ZORTASUN AERONAUTIKOA.

Arrasate Gasteizko aireportuko aireko zortasunaren menpe dago. Ondorioz, ezarri beharreko araudi sektoriala bete behar da. Alegia:

- 48/60 Legea, uztailaren 21ekoa (uztailaren 23ko 176. BOE), Aire Nabigazioari buruzkoa. Geroago, 55/99 Legeak, abenduaren 29koak (abenduaren 30eko 312. BOE), Zergari, Administrazioari eta Ordena Sozialari lotutako neurriei buruzkoak, aldaketak egin zizkion.21/2003 Legea, uztailaren 7koa (uztailaren 8ko 162. BOE), Aire Segurtasunari buruzkoa.13/1996 Legearen 166. artikulua, abenduaren 30ekoa (abenduaren 31ko 315. BOE), Zergari, Administrazioari eta Ordena Sozialari lotutako Neurriei buruzkoa.587/72 Dekretua, otsailaren 24koa (martxoaren 21eko 69. BOE), aireko zortasunei buruzkoa. Geroago 1189/2011 Errege Dekretuak, abuztuaren 19koak (abuztuaren 25eko 204. BOE), eta 297/2013 Errege Dekretuak, apirilaren 26koak (maiatzaren 17ko 118. BOE), aldaketak egin zizkioten Dekretu horri.2591/1998 Errege Dekretua, abenduaren 4koa (abenduaren 7ko 292. BOE), Interes Orokorreko Aireportuen eta beraien Zerbitzu Eremuaren Antolamenduari buruzkoa, geroago 297/2013 Errege Dekretuak, apirilaren 26koak (maiatzaren 17ko 118. BOE) aldatu zuena.377/2011 Errege Dekretua, martxoaren 11koa (martxoaren 31ko 77. BOE), Gasteizko aireportuko aireko zortasunak eguneratzen dituena.Sustapen Ministerioaren 2011ko uztailaren 17ko Agindua (abuztuaren 7ko 188. BOE), Gasteizko aireportuaren plan zuzentzailea onartzen duena.

2. KAPITULUA.- LURZORUAREN SAILKAPENA.

9. ARTIKULUA.- LURZORUA SAILKATZEKO ARAUBIDEA.

Plan orokor honek, indarrean dagoen hirigintza-legeriarekin bat, hiru multzotan sailkatzen du Arrasateko lurzorua: hiri-lurzorua, lurzoru hiritargarria eta lurzoru hiritarrezina.

Lurzoru mota horietako bakoitzean dauden eremuek oinarrizko araubide bereizia dute, plangintza garatu eta burutzeko ondorioetarako.

Lurraldearen sailkapen globala 1. planoan (“Lurzoruaren sailkapena”) jasota dago.

1.- HIRI LURZORUA

Plan orokorrak hiri-lurzorutzat jotzen ditu dagoeneko eraldatuta eta hiri-bilbean txertatuta edo txertatzeko dauden lurzoruak, honako sailkapen hauetakoren bat betetzen badute:

a) Honako hauek izatea: zoladura jarrita duten ibilgailuentzako bideak, jendeak benetan erabiltzeko modukoak; ur-hornikuntza; euri-ura eta ur zikinak ebakuatzeko bideak; eta tentsio baxuko elektrizitate-hornikuntza, gaur egungo eraikinei nahiz hirigintza-antolamenduak aurreikusitakoari zerbitzu egokiak emateko besteko tamainarekin, isuriarekin, ahalmenarekin eta tentsioarekin.

b) Aurreko paragrafoan aipaturiko zerbitzuetakoren bat eduki ez arren, plan orokorrean jasotako hiri-antolamenduaren arabera, eremu horretan eraikuntzarako zehaztutako espazioaren bi heren eraikita egotea eta, ondorioz, antolamendua finkatuta izatea.

c) Plangintza burutzen denerako, aurretiaz aipaturiko urbanizazio-elementuak izatea.

Hiri-lurzoru guztia honako bi kategoria hauetako batean sartzen da.

- hiri-lurzoru finkatua

- hiri-lurzoru finkatugabea, urbanizazioa ez dagoelako finkatuta edota antolamenduak aurretik zegoena baino hiri-eraikigarritasun haztatu handiagoa aitortzen diolako.

2.- LUR HIRITARGARRIA

Lurzoru hiritargarriak dira hiri-bilbean txertatuta egon gabe, eta oraindik bertan txertatzeko aukerarik izan gabe, plan orokor honen arabera, urbanizatu ondoren hiri-bilbean txertatzeko aukera aitortzen zaizkien eremuak. Horretarako, lurzoru urbanizagarritzat jo ondoren, plan orokorraren indarraldiko lehen zortzi urteetan garatu eta burutzea aurreikusten du, betiere plan orokorrean zehaztutako jarduera-programarekin bat.

Lurzoru urbanizagarri sektorizatutzat jotzen da plan orokorrak plan partziala formulatzeko zedarritu dituen sektoreetan txertatuta dagoena. Sektore horietako bakoitza bat dator antolamendu-esparru batekin.

Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabekotzat jotzen dira urbanizagarritzat sailkatu arren, plan orokor honek sektore bakar batean ere kokatzen ez dituen lurzoruak. Ondorengo sektorizazio-plana garatzen

denean zehaztuko da lurzoru horien hirigintza-eraldaketari heltzeko garatu beharko den egiturazko hiri-antolamendua.

Bien bitartean, dagokion hirigintza-fitxan biltzen dira legeriak lurzoru mota horretarako jasotzen dituen xedapenak. Era berean, eta sektorizazio-plan hori onartzen den bitartean, hauxe izango da lurzoru horretan indarrean egongo den hirigintza-araubidea: lurzoru hiritarrezina, baso-lurzorutzat zonakatuta.

3.- LURZORU HIRITARREZINA.

Lurzoru hiritarrezinak dira hiria aldarazteko balio ez duten edo hiri-garapenerako desegokitzat jotzen diren herriko lurzoruak. Horregatik, plan orokor honek babes bereziko neurriak finkatzen ditu, lurzoru horien berezko baldintza naturalen ondorioz; hau da, ingurumenari, paisaiari, historiari, kulturari edo ekologiari lotuta dituzten ezaugarrien ondorioz; edota nekazaritzarako, abeltzaintzarako edo basozaintzarako duten balioaren ondorioz. Gauzak horrela, erabakitako lurralde-ereduaren arabera, hiri-garapenerako desegokitzat jotzen diren eremuak zehazten ditu. Lurzoruaren eta baliabide naturalen zentzuzko erabilerari begira hirigintza-prozesutik kanpo geldi daitezen sailkatzen dira horrela.

BIGARREN TITULUA

HIRI LURZORUEI ETA LURZORU HIRITARGARRI SEKTORIZATUEI EZARRI BEHARREKO ARAUDIA

LEHEN ATALA

ALDERDI OROKORRAK

1. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU ETA KUDEAKETA ESPARRUAK.

10. ARTIKULUA.- ANTOLAMENDU ESPARRUA.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri sektorizatu guzti-guztia antolamendu-esparrutan banatzen da. Antolamendu-esparru bakoitzerako, beraren erabilera orokorra, erabilera ohikoena, erabilera nagusiak, erabilera xehatuak, plangintza-araubidea eta kudeaketa-araubidea ebatziko dira, besteak beste. Gainera, kasuan kasuko eraikuntza-arau bereziak ere ezarriko dira.

Antolamendu-esparrua planaren lurralde-unitate txikiena da, eta eraikuntza- eta erabilera-ezaugarri homogeneoak biltzen ditu, horietako bakoitza izen toponimo batekin eta hirigintza-fitxa propioarekin, bertan ezarri beharreko hirigintza-araubidea zehazteko.

Antolamendu-esparru bakoitzean, dagokion plangintza-araubidea eta kudeaketa-araubidea zehazten dira. Bata nahiz bestea antolamendu-esparru bakoitzerako prestatutako hirigintza-fitxan agertzen dira.

Hiri-lurzoruan dauden antolamendu-esparruak hirigintza-antolamenduko areekin bat datoz. Plan orokorrak era xehatuan antolatuta egongo dira batzuetan, edota plan berezi baten bidez antolatzeko zain geldi daitezke.

Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan kokatutako antolamendu-esparruak hirigintza-antolamenduko sektoreekin bat datoz, eta geroago plan partzial baten bidez garatzeko zain gelditzen dira.

11. ARTIKULUA.- EGIKARITZE UNITATEAK.

Hirigintza araudi honetan aurreikusitako egikaritze-sistemetako baten bidez garatuko den hirigintza-jarduketa baten esparru espaziala da egikaritze-unitatea. Ondorio horretarako, dagokion kudeaketa-tresna formulatuko da, kargak eta onurak unitateko jabeen artean zentzuz banatzeko.

Oro har, eta planak berak zehazten dituen salbuespenak salbu, egikaritze-unitateen mugak antolamendu-esparruen mugekin bat etorriko dira. Halere, lurzoruari buruzko legerian xedatutako tresnen bidez aldatzeko aukera egongo da.

2. KAPITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA.

12. ARTIKULUA.- ERABILEREN TIPOLOGIA.

1.- Erabilera orokorra.Erabilera xehatua.Erabilera nagusia.Erabilera ohikoena.Erabilera baimendua.Erabilera parekatua.Erabilera debekatua.Erabilera toleratua edo onartua.Behin-behineko edo aldi baterako erabilera.**1.- ERABILERA OROKORRA.**

Plan orokorraren egiturazko hiri-antolamenduak antolamendu-esparru jakin baterako zehazten duen helburu generikoa da. Adierazpen grafikoa 4. planoan (“Erabilera orokorrak –hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua–") jasotzen da.

2.- ERABILERA XEHATUA.

Plan orokorreko hiri-antolamendu xehatuak zehaztutako erabilera da; zehazki, plan orokor honek eraikuntzaren zatietako bakoitzerako finkatzen dituen erabilera xehatuekin bat dator.

3.- ERABILERA NAGUSIA.

Plan orokorrak hirigintza-lurzati jakin bati aitortzen dion erabilera xehatua edo erabilera xehatuen multzoa da, aurretiaz banan-banan finkatua eta estandarizatua.

4.- ERABILERA OHIKOENA.

Plan orokorrak antolamendu-esparru zehatz baten barruan zehazten duen erabilera nagusia.

5.- ERABILERA BAIMENDUA.

Plan orokorrak antolamendu-esparru bakoitzean baimentzen duen ordezko erabilera xehatua da.

6.- ERABILERA PAREKATUA.

Funtzionalitate-arrazoiak direla eta, erabilera nagusiarekin batera edota, hala badagokio, erabilera baimenduekin batera egin daitekeen edo egin behar den erabilera xehatua da, betiere zehaztutako gehienezko ehunekoan.

Hori ezartzeko baldintzak eta inguruko lokaletan dituen ondorioak erreferentziako erabilerarekin parekatzen dira eta, beraz, haren pareko baldintzapean ezartzen da. Adibidez, hornikuntza

komunitarioko erabilerak merkataritza-erabilerekiko (baina ez, ordea, kontrako norabidean), bai eta titularra bizi den etxebizitzan etxebizitza-erabilerarekin batera egiten diren jarduera profesionalak, hirigintza-araudi honek zehaztutako ehunekoan.

7.- ERABILERA DEBEKATUA.

Plangintzak onartzen ez duen erabilera xehatua da.

Plangintzak berariaz horrelakotzat adierazi ez arren, erabilera debekatutzat joko dira ibilgailuak edo oinezkoak iristeko, aparkatzeko eta zama-lanetarako baldintza edo beharrizan bereziak eskatzen dituztenak (merkataritza-erabilera jakin batzuk, adibidez), edota plangintzan zehaztutako antolamendu-baldintzekin argi eta garbi bateraezinak direnak.

8.- ERABILERA TOLERATUA EDO ONARTUA.

Erabilera baimenduen artean egon gabe, lur-eremu horri ez dagozkion erabilera xehatuak dira, plan orokorraren aurreko hirigintza-egoera batetik datozenak. Erabilera horiek aldi batez bateragarritzat jotzen dira, baina soilik eskubidezko titularrak erabilerari eusten dion bitartean, gaur egungo egoera berean edota zehazten diren intentsitate- edo erabilera-mugak ezarrita.

9.- BEHIN-BEHINEKO EDO ALDI BATERAKO ERABILERA.

Plan orokor honek debekatutako erabilera xehatua baina, arrazoi berezien ondorioz eta arrazoitutako txosten tekniko batean oinarrituta, aldi batez onar daitekeena, obra eta instalazio iraunkorrak eskatzen ez dituelako. Dena dela, baimena ematean, baimenaren iraunaldia ere zehaztu beharko da.

Nolanahi ere, egoki argudiatutako arrazoiak medio, Administrazioak erabilera debekatzeko aukera izango du, titularrak kalte-ordainak jasotzeko inolako eskubiderik izan gabe.

Azkenik, zehaztu egin behar da epe-muga heltzen denean jarduera bertan behera utzi beharko dela edo, hala badagokio, epealdia behin-behinean luzatzeko eskaria egin beharko dela, berariaz.

13. ARTIKULUA.- ERABILERAK SISTEMATIZATZEA.

Plan orokorrak finkatzen du zer erabilera orokor emango zaion udalerriko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan zedarritutako antolamendu-esparru bakoitzari.

Era berean, udalerriko hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua osatzen duten lurralde- eta hirigintza-elementuetan baldintza batzuen arabera egin litezkeen beste erabilera xehatu batzuk ere jasotzen ditu.

Eta, bereziki, plan orokorrak erabilera nagusi bat esleitzen dio antolamendu-esparru bakoitzean kokatutako hirigintza-lurzatietako bakoitzari. Erabilera nagusietako bakoitzak erabilera- eta eraikuntza-araubide berezi bat du.

Erabilera orokorrei dagokienez, 14. artikuluan zehazten dira. Alegia:

1.- Etxebizitza-erabilera.Jarduera ekonomikoko erabilera.Hornikuntza-erabilera.Espazio libreko eta berdeguneko erabilera.Azpiegitura-erabilera.Bideetako erabilera.

Plan orokor honek finkatzen dituen erabilera xehatuak 15. artikuluan zehaztuta daude.

Erabilera nagusiak 16. artikuluan arautzen dira. Honako hauek dira bertan jasotako erabilera nagusiak:

ETXEBIZITZA ERABILERA

- ERABILERA NAGUSIA: ALDE ZAHARREKO ETXEBIZITZA.ERABILERA NAGUSIA: AINTZINAKO ERAIKINEAN ETXEBIZITZA.ERABILERA NAGUSIA: LANDA ETXEBIZITZA.ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA.ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA.ERABILERA NAGUSIA: BABESTUTAKO ETXEBIZITZA.***JARDUERA EKONOMIKOKO ERABILERA***

- ERABILERA NAGUSIA: TEKNOLOGIA PARKEETAKO JARDUERA.ERABILERA NAGUSIA: AZALERA HANDIKO MERKATARITZA JARDUERA.ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN TXIKIKO INDUSTRIA JARDUERA.ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA ARRUNT JARDUERA.ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA ANITZ JARDUERA.ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA HANDI JARDUERA.ERABILERA NAGUSIA: MERKATARITZA - OSTALARITZA ZERBITZU JARDUERA.***HORNIKUNTZA KOMUNITARIOKO ERABILERA***

- ERABILERA NAGUSIA: GIZARTE ETA ADMINISTRAZIO HORNIKUNTZA.ERABILERA NAGUSIA: KULTUR HORNIKUNTZA.ERABILERA NAGUSIA: KIROL HORNIKUNTZA.ERABILERA NAGUSIA: IRAKASKUNTZA HORNIKUNTZA.ERABILERA NAGUSIA: OSASUN ETA LAGUNTZA HORNIKUNTZA.ERABILERA NAGUSIA: ERLIJIO HORNIKUNTZA.ERABILERA NAGUSIA: HIRI ZERBITZUETARAKO HORNIKUNTZA.ERABILERA NAGUSIA: APARKALEKU ERAIKIN HORNIKUNTZA.ERABILERA NAGUSIA: ZUZKIDURAZKO BIZITOKI HORNIKUNTZA.ERABILERA NAGUSIA: IZENDATU GABEKO HORNIKUNTZA.

BESTE ERABILERA NAGUSI BATZUK

- ERABILERA NAGUSIA: EREMU ZABAL ETA BERDEGUNEAK.ERABILERA NAGUSIA: AZPIEGITURAK.ERABILERA NAGUSIA: BIDERIA.

Esparru bakoitzaren erabilera ohikoena zehazten du beraren hirigintza-fitxak. Goian aipaturiko erabilera nagusietakoren bat izan beharko du halabeharrez.

14. ARTIKULUA.- ERABILERA OROKORRAK.

Plan orokor honek 4. planoan ("Erabilera orokorrak –hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua–") definituko du grafikoki lurzoruaren kalifikazio globala.

1.- ETXEBIZITZA ERABILERA.

Horrela kalifikatzen dira antolamendu-esparruetako gehienak, etxebizitzak baitira bertako jarduera nagusia. Hau da, pertsonentzako bizitoki egonkor eta iraunkorrak dira eremu horretako erabilera nagusia.

2.- JARDUERA EKONOMIKOAK.

Horrela kalifikatzen dira nagusiki jarduera ekonomikoa jorratzera bideratutako antolamendu-esparruak; hau da, lurzorua batez ere jarduera ekonomikoak (industria- nahiz zerbitzu-jarduerak) burutzeko erabiltzen duten esparruak.

Jarduera ekonomikoak honelakoak izan daitezke: materiak eta produktu landuak fabrikatzera, eraldatzera eta biltzera bideratutakoak (industrialak) edota merkataritzara eta izaera pribatuko zerbitzu finantzario, tekniko eta administratiboetara bideratutakoak (zerbitzu tertziarioak).

3.- HORNIKUNTZA.

Horrela kalifikatzen dira batez ere herritarrentzako zerbitzua eskaintzeko erabiltzen diren antolamendu-esparruak, berdin erakunde pribatuek nahiz publikoek egindakoak. Kalifikazio global horren pean orotariko jarduerak egiten dira, kalifikazio xehatuaren bidez zehaztu beharko direnak.

Hornikuntzatarako erabileraren barruan daude herritarrek behar dituzten zerbitzuak ematera bideratutakoak: zerbitzu administratiboak, hezkuntza, kultura-sustapena, osasuna, ongizatea, bizi-kalitatea hobetzea...

4.- EREMU ZABAL ETA BERDEGUNEAK.

Horrela kalifikatzen dira batez ere herritarren aisialdira eta atsedenera bideratutako antolamendu-esparruak, eraikuntza-garapenetatik kanpo gelditzen direnak. Lurzoruaren erabilera hori hainbat modutan hezurmami daiteke: plazak, lorategiak, parkeak nahiz berdeguneak.

5.- AZPIEGITURA.

Herritarrentzako oinarrizko zerbitzuen azpiegiturak hartzen dituzten antolamendu-esparruak dira; adibidez: ura hornitu eta arazteko azpiegiturak, hornikuntza elektrikoarenak nahiz beste energia-iturri batzuenak, telekomunikazio-azpiegiturak, eta abar.

6.- BIDERIA.

Nagusiki bideak hartzen dituzten antolamendu-esparruak dira. Berdin da ibilgailu motordunetarako, oinezkoentzako, motorrik gabeko ibilgailuetarako, trenerako eta abarrerako bideak diren.

15. ARTIKULUA.- ERABILERA XEHATUAK.

Hauexek dira erabilera xehatuak:

01 ALDE ZAHARREKO ETXEBIZITZA

Hiribilduaren jatorrizko eremuko etxebizitzetan egiten den etxebizitza-erabilera da. Harrezkero, ordea, harresiez kanpoko eremua ere gehitu zaio eta gaur egun indarrean dagoen Arrasateko Hirigune Historikoa eta Errebalak Birgaitzeko Plan Bereziak betetzen duten eremu osoa hartzen du.

02 AINTZINAKO ERAIKINEAN ETXEBIZITZA ERABILERA

XX. mendearen aurreko bizitegietako etxebizitzen erabilera da, nahiz eta jatorrizko eraikinak eraitsi eta beste berri batzuk egin haien ordez. Hainbat eremu daude, baina eremu jakin batzuetan biltzen dira gehienak: Zarugalden, Popilon eta Zaldibarren, besteak beste.

03 LANDA ETXEBIZITZA ERABILERA

Batez ere landa-eraikin tradizionalen erabilera da, etxebizitza ere bertan txertatuta egoten da eta. Eraikin isolatu nahiz atxikiak izaten dira, baina inguruan, betiere, eraiki gabeko eremu libreak izaten dituzte. Udalerriko landa-nukleoetan egon ohi dira.

04 TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA ERABILERA

Trinkotasun txikiko bizitegietako etxebizitza-erabilera da: familia bakarreko edo bi familiako eraikinak izaten dira, edo gehiago alboetan atxikita badaude; baina kasu guztietan eraiki gabeko eremuak izan behar dituzte lurzatietan bertan.

05 TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA ERABILERA

Eraikuntza-trinkotasun ertaineko edo altuko eremuetan dauden etxebizitzen erabilera da. Batez ere bizitegitarako etxe-uharteetan egiten da, komunikazio-elementu bertikal erkide baten inguruan horizontalki eta bertikalki lotuta, eta bide edo espazio publiko batetik sartuta.

06 BABESTUTAKO ETXEBIZITZA ERABILERA

Eraikuntza-trinkotasun ertain eta altuko etxebizitza-eraikinetan egiten da, batez ere etxebizitzetarako etxe-uharteetan. Etxebizitza horien ezaugarri nagusia zera da: nagusiki etxebizitza babestuak direla. Horixe da eraikuntza irekiarekin duten desberdintasun bakarra. Bertan sartzen dira *Lurzoruari eta*

*Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea*ren zortzigarren xedapen gehigarrian jasotako aldaera guztiak.

07 ELKARTUTAKO ETXEBIZITZA

Bizitegietara bideratutako eraikinetako etxebizitza-erabileraren antzekoa da, baina baditu horietatik bereizten dituen hainbat elementu eta ezaugarri, hala nola komunitate-erabilerako espazioak batez ere bizitegiei lotuta egotea eta batera kudeatzea, besteak beste.

Aurreko erabilera guztien erabilera parekatutzat joko da nukleoen eta gainerako komunikazio-elementuen erabilera, atariak ere barnean hartuta.

08 GARAJEA

Ibilgailuak zaintzeko jarduera hartzen du, berdin pribatua eta publikoa, ordaindua edo doakoa.

Beste erabilera parekatu batzuk ere esleitu ahal zaizkio, hala nola garbitasun-zerbitzuak, higiene-zerbitzuak, instalazio-gelak eta abar.

09 TRASTELEKUAK ETA ZERBITZU OSAGARRIAK

Etxebizitza-erabileraren osagarriak dira: etxeko trastuen zaintza eta bizitegiaren zerbitzu osagarriak, indarreko araudiak (azpiegiturei, osasungarritasunari, erabilerari eta suteei buruzkoak) eskatzen dituenak.

10 FAMILIA TXOKOA

Batez ere etxebizitza-eraikinetako zati batzuetan egiten den erabilera da, etxebizitza-erabileraren jarduera osagarrietarako. Adibidez, familiaren bilerak eta ospakizunak egiteko, ikasteko, jolasteko eta abarrerako lekuak, berdin dio sukaldea izan ala ez.

11 GAZTEEN AISIALDIRAKO LOKALA

Gazteek aisialdirako eta atsedenerako erabiltzen dituzten lokalak dira.

12 INDUSTRIA JARDUERA ASTUNA

Era guztietako produktuak lortu, fabrikatu eta eraldatzeko industria-jarduerak biltzen ditu. Oro har, jarduera horiek traba, arriskua eta eragozpenak eragin diezazkiekete herritarrei.

Industria astunarekin parekatutako erabileratzat joko dira haiei lotutako bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak, bai eta instalazio osagarriak ere: andelak, ponpatze-instalazioak, hondakinen arazketa, autobusen, industria-ibilgailuen eta langileen ibilgailuen garajea, makineria gordetzeko parkeak, aldagelak, zerbitzuak eta abar.

13 INDUSTRIA JARDUERA ARINA

Era guztietako produktuak lortu, fabrikatu eta eraldatzeko industria-jarduerak biltzen ditu. Oro har, jarduera horiek aurrekoek baino traba, arrisku eta eragozpen gutxiago eragiten dizkiete herritarrei.

Jarduera desberdina izan arren, erabilera xehatu horri gehituko zaio landareak eta loreak ekoizteko jarduera, baldin eta landaketa ez bada lurrean bertan egiten eta, beraz, jarduerarako eraikin finko eta egonkorra behar badute, elementu iraunkorrekin.

Aurreko kasuan bezala, erabilera parekatutzat joko dira haiei lotutako bulego, laborategi eta kalkulu-zentroak, bai eta instalazio osagarriak ere: andelak, ponpatze-instalazioak, hondakinen arazketa, autobusen, industria-ibilgailuen eta langileen ibilgailuen garajea, makineria gordetzeko parkeak, aldagelak, zerbitzuak eta abar.

14 BILTEGI JARDUERA

Lehengaiak eta produktu eraldatuak kontserbatu, gorde eta banatzeko biltegiak hartzen ditu. Txikizkari, handizkari, instalatzaile eta banatzaileentzako zerbitzua eman behar dute eta, ondorioz, debekatuta dago bertatik jende ororentzako salmenta egitea.

15 AIRE ZABALEKO BILTEGI JARDUERA

Obra-materiala, makinak, ibilgailuak, materialak, hondakinak, txatarrak eta basogintzatik datozen gauzak aire zabalean biltzeko jarduera da.

16 AUTOMOZIOARI LOTUTAKO JARDUERAK

Ibilgailuak mantendu eta kontserbatzeko zerbitzu guztiak biltzen ditu. Horrenbestez, honako hauek biltzen ditu: zerbitzuguneak eta haien biltegi eta erregaien andelak, ibilgailuak garbitu eta mantentzeko unitateak, eta ibilgailuak nahiz orotariko makineria eta gailuak konpontzeko lantegiak.

Aurreko kasuetan bezala, lotutako jarduera administratiboak eta osagarriak erabilera parekatutzat joko dira.

17 IKERKETA JARDUERA

Era guztietako ekoizpen- eta ikerketa-laborategiak dira. Erabilera xehatu horrekin batera jorratzen diren jarduerak (administratiboa, adibidez) erabilera parekatutzat joko dira.

18 SALTOKI HANDIETAKO MERKATARITZA JARDUERA

Era guztietako produktuak jendarte zabalari saltzea, handizka nahiz txikizka, bai eta horri lotutako jarduerak ere: soziokulturalak eta aisialdikoak, ostalaritzakoak eta abar, baldin eta jarduera hori saltoki handietan garatzen bada (5.000 m²-tik (c) gora).

Izan ere, erabilera horiek ibilgailuak eta oinezkoak sartzeko baldintza bereziak eskatzen dituzte, bai eta aparkatzeko lekuak eta salgaien zama-lanetarako espazio libre osagarriak ere. Horregatik, lan orokorreko hirigintza-fitxetan eta esparruak garatzeko plangintzetan berariaz baimendu beharko dira.

19 TAMAINA ERTAIN ETA TXIKIKO MERKATARITZA JARDUERA

Publiko zabalarentzako orotariko produktuen txikizkako salmenta eta etxeko eta pertsonentzako zerbitzuak, tamaina txikiko lokaletan egiten direnean. Erabilera xehatu horren baitan azpi-banaketa ere egin liteke, establezimendu horiek hartzen duten azaleraren arabera eta, ondorioz, trafikoan eta aparkalekuetan eragin dezaketen eragozpenaren arabera.

Zehazki, honako azpi-banaketa hau zehaztu da, bi azpi-jarduera hauetan:

- tamaina ertaineko saltokiak > 500 m² (c)tamaina txikiko saltokiak < 500 m² (c)Merkataritza-jarduera horien baitan daude elikagai-dendak, tabako-dendak, jantzi-dendak, drogeriak, liburu-dendak, inprimategiak, mezularitza-zerbitzuak eta abar.

Aurreko atalean bezala, merkataritza-erabilerak eta parekatuak ezartzean, haien tipologiaren edo tamainaren ondorioz ibilgailu eta oinezkoentzako sarbide berezia behar badute edota salgaien zamalanetarako espazio libre osagarriak behar badituzte, lizentzia eman aurretik azterketa zorrotza egingo zaie, eta Udalak baimena ukatzeko aukera izango du, baldin eta trafikoetan eta aparkalekuetan eragozpen handiegia eragiten dutela irizten badio.

20 OSTALARITZA JARDUERA

Janariak eta edariak saltzeko jarduerak dira; hau da, tabernak, jatetxeak, kafetegiak, dastalekuak, pubak, dantzalekuak, gastronomia-elkarteak, eta abar.

21 OSTATU JARDUERA

Diru-asmoz jendea ostatatzeko jarduera da, modalitatea edozein izanda ere: hotelak, ostatuak, hotel-erresidentziak, pentsioak, landetxeak, motelak eta apartamendu-hotelak. Unean-unean modalitate bakoitzerako indarrean dagoen legeriak arautuko ditu.

Ostatu-jardueren erabileraren parekotzat joko da etxebizitza-erabilera, etxebizitza bakarra establezimendu bakoitzeko. Garajea ez da erabilera parekatutzat joko eta berariazko baimena behar izango du.

22 ADMINISTRAZIO JARDUERA PRIBATUA

Titulartasun pribatuko lan eta zerbitzu administratiboak emateko jarduerak: bulego eta kontsulta profesionalak, banku-, burtsa- eta aseguru-bulegoak, aholkularitzak, kalkulu-zentroak eta laborategiak eta gainerako bulegoak, oro har.

23 JARDUERA SOZIOKULTURALA ETA AISIAKOA

Orokorrean "jarduera soziokulturala" izendapenaren pean aritzen diren jarduerak; besteak beste, jarduera soziopolitikoak, erlijiosoak eta kulturalak, bai eta bilerak egiteko jarduerak ere, izaera ekonomikoa lehenesten ez dutenak.

Aipaturiko jarduerez gain, aisialdirako eta atsedenerako jarduerak ere horren baitan sartzen dira. Besteak beste, aisialdirako elkarteak, antzokiak eta zinemak, jai-aretoak, joko-aretoak, lokal itxietan dauden kirol instalazioak (gimnasioak...) eta beste.

24 IRAKASKUNTZA JARDUERA

Titulartasun pribatuko irakaskuntza jarduerak (akademiak eta beste), hornikuntza komunitariotzat hartu ezin direnak, diru-asmo hutsa dutelako edo herritar guztientzako zerbitzua eskaintzen ez dutelako.

25 LAGUNTZA ETA OSASUN JARDUERA

Sendagile eta albaitarien bulegoak eta gaixoen erresidentziak, dirua irabazteko asmoz jorratzen direnak edota hornikuntza komunitariotzat jo ezin direnak, herritar guztientzako zerbitzua ematen ez dutelako.

26 GIZARTE ETA ADMINISTRAZIO HORNIKUNTZA

Udaletxean, epaitegietan, mankomunitatean eta beste zentro publiko nahiz pribatuetan jorratzen den erabilera da, argi eta garbi komunitateari zuzendutako jarduera politiko, sozial eta administratiboak egiteko.

27 KULTUR HORNIKUNTZA.

Liburutegietan, museoetan, erakusketa-aretoetan, zinemetan, antzokietan eta abarretan kulturara eta aisialdira bideratuta egiten den jarduera da, argi eta garbi komunitateari begira.

28 KIROL HORNIKUNTZA

Kirola (edozein kirol eta modalitate) egiteko eremuak dira, berdin dio aire zabaleko instalazioak izan edo estaliak izan.

29 IRAKASKUNTZAKO HORNIKUNTZA.

Haurtzaindegietan, eskolaurrean, lehen eta bigarren hezkuntzan, hezkuntza berezian eta unibertsitatean egiten den jarduera da, berdin dio titulartasuna pribatua edo publikoa izan.

30 OSASUN ETA LAGUNTZA HORNIKUNTZA

Anbulatorioetan, sendagileen bulegoetan, kliniketan, ospitaleetan eta parekoetan, zahar-etxeetan, psikiatrikoetan, errehabilitazio-zentroetan, eguneko zentroetan eta abarretan egiten den jarduera da, laguntza edo/eta osasun asmoetarako, eta argi eta garbi komunitateari begira.

31 ERLIJIO HORNIKUNTZA.

Edozein sinesbideri bideratutako edota komunitate erlijiosoen eraikinetako jarduera da.

32 HIRI ZERBITZUETARAKO HORNIKUNTZA

Hiri-zerbitzuak emateko elementuak hartzen dituzten eraikinen erabilera da. Adibidez, udal merkatua, hilerria, eskualdeko irrati-telebista ekoizteko zentroa, udal lantaldea hartzeko biltegiak eta abar.

33 APARKALEKU ERAIKIN HORNIKUNTZA

Batez ere ibilgailuak zaintzera bideratutako eraikinen erabilera da, berdin dio titulartasun publikokoak edo pribatukoak izan.

34 ZUZKIDURAZKO BIZITOKI HORNIKUNTZA.

Zuzkidura-bizitokietarako eraikinen erabilera da (berdin aldi baterako bizitokietakoetan nahiz beharrizan bereziak dituztenentzako gizarte-bizitokietan), 2/2006 Legean eta haren garapenean xedatutakoaren arabera.

35 IZENDATU GABEKO HORNIKUNTZA.

Hornikuntza komunitariora zuzendutako bilbe globala osatzeko eraikin publiko eta pribatuetan jorratu beharreko erabilera da, oraindik ere zehaztu gabe dagoena.

36 ESPAZIO LIBREAK ETA BERDEGUNEAK.

Plazak, lorategiak, parkeak eta berdeguneak hartzen dituzten eremuen erabilera da.

37 AZPIEGITURAK

Herritarrentzako oinarrizko zerbitzuetarako erabilera da: ur edangarriaren hornidurarako biltegiak, ur zikinak tratatu eta arazteko estazioak, hornikuntza elektrikorako estazioak eta azpi-estazioak, telefono-zentralak, irrati eta telebista ekoizteko eta emititzeko zentroak eta instalazioak, hondakin solidoak transferitzeko estazioak, hondakin solidoetarako zabortegiak, harrobiak, hornidura-arteria handiak, kolektore handiak, gasbideak, ura hornitzeko bideak eta hodiak, estolda-sarea, hornikuntza elektrikoa, telefono-sarea, telekomunikazioen sarea eta erregaien hornikuntza.

38 KOMUNIKAZIOAK (HIRI BIDEAK, MOTORRIK GABEKO ZIRKULAZIOA...)

Komunikazio- eta garraio-beharrizanak betetzera bideratzen diren eremuen erabilera da.

39 IBAI IBILGUAK

Ibaien ibilguek hartzen duten eremuetan eta haien ertzetan egiten den erabilera da, arroa eta tamaina edozein izanda ere.

16. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIAK.

Lurzati bakoitzaren erabilera nagusiak dira. Guztiek ere oinarrizko araubide berezia partekatzen dute, eraikuntza- eta erabilera-araubidearen ondorioetarako. Honako hauek, alegia:

1. *ETXEBIZITZA ERABILERA*

ERABILERA NAGUSIA: ALDE ZAHARREKO ETXEBIZITZA.

Hiribilduaren jatorrizko eremuan egiten den erabilera xehatuen multzoa da. Harrezkero, ordea, harresiez kanpoko eremua ere gehitu zaio eta gaur egun indarrean dagoen Arrasateko Hirigune Historikoa eta Errebalak Birgaitzeko Plan Bereziak hartzen duen eremu osoa betetzen du.

ERABILERA NAGUSIA: AINTZINAKO ERAIKINEAN ETXEBIZITZA.

XX. mendearen aurreko bizitokietan oinarritutako lurzatiei lotutako erabilera xehatuen multzoa da.

ERABILERA NAGUSIA: LANDA ETXEBIZITZA.

Batez ere landa-eraikin tradizionaletan (etxebizitza ere bertan txertatuta) egiten den erabilera xehatuen multzoa da. Hiri-lurzoruan kokatutako landa-nukleoetan ez ezik, denboraren poderioz hiri-bilbean txertatu diren beste eraikin isolatuetan ere egiten da erabilera hori.

ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA.

Trinkotasun txikiko eraikuntzen berezko erabilera xehatuen multzoa da, bertsioa edozein izanda ere, eta, ondorioz, eremu handiagoa edo txikiagoa okupatzeko beharrizana izanda ere.

ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA.

Trinkotasun ertaineko eta handiko lurzatien berezko erabilera xehatuen multzoa. Eskuarki, bizitegi-erabilerako etxe-uharteek osatzen dituzte eremu horiek.

ERABILERA NAGUSIA: BABESTUTAKO ETXEBIZITZA.

Batez ere etxebizitza babestuak hartzen duten trinkotasun ertaineko eta handiko lurzatien berezko erabilera xehatuen multzoa. Hain zuzen, etxebizitza babestuak hartzea da eraikuntza irekiko erabileratik bereizten duen ezaugarri nagusia.

2. *JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ERABILERA*

ERABILERA NAGUSIA: TEKNOLOGIA PARKEETAKO JARDUERA.

Osagai zientifikoa edo teknologikoa nagusi den erabilera xehatuen multzoa. Ikerketa jardueraren eta jarduera produktibo teknologiko espezializatuaren arteko bateragarritasuna bermatzen da bertan. Hau da, erabilera nagusi horretan, honako erabilera xehatuetako bat edo batzuk nagusitzen dira:

- Ikerketa-jarduera.Administrazio-jarduera pribatu aurreratua.Unibertsitaterako, haren instituzioetarako eta bertan ezarritako enpresetarako zerbitzua.Industria-jarduera arina, kualifikazio handiko fabrikaziora bideratua edo teknologia aurreratuak eskatzen dituena, honako alor hauek lehenetsita:Energia eta ingurumen-teknologiak.Material berriak.Elektronika.Informatika.Telekomunikazioak.Automatizazio industriala eta robotika.Gizarte-ongizateko teknologia.Bioteknologia eta osasuna.Doitasunezko galdaragintza eta aeronautika.

Teknologia parkearen erabilera nagusitzen den lurzatietan, honako hauek erabilera parekatutzat joko dira, betiere erabilerok osagarriak eta zeharkakoak badira eta hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak mugatu edo debekatzen ez baditu:

- Biltegiratze-jarduera.Automozioari lotutako jarduerak.Tamaina txikiko merkataritza-jarduera.Ostalaritza- eta ostatu-jarduerak.Jarduera soziokulturalak, aisialdikoak eta irakaskuntzakoak.Laguntza- eta osasun-jarduera, betiere ospitaleratze-unitaterik ez badago eta 300 m^2-tik gorako azalera badago eraikita.Hornikuntza, aldaera guztietan.

ERABILERA NAGUSIA: AZALERA HANDIKO MERKATARITZA JARDUERA.

Azalera handiko saltokietako merkataritza-jarduerari loturiko erabilera xehatuen multzoa da. Horien artean daude erabilera osagarriak, hala nola biltegiratzea, automozioari lotutako jarduerak, tamaina ertain eta txikiko merkataritza-jarduera, ostalaritza- eta ostatu-jarduerak, administrazio pribatuko

jarduera, jarduera soziokulturalak eta aisiakoak, irakaskuntzakoak, laguntza- eta osasun-jarduerak, bai eta hornikuntza ere, beraren aldera guztietan.

ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN TXIKIKO INDUSTRIA JARDUERA.

Batez ere aire zabaleko biltegiratze-erabilera xehatua duten lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA ARRUNT JARDUERA.

Banaketa horizontala baimentzen ez den industria-eraikinetan jorratzen diren erabilera xehatuen multzoa da. Honako erabilera xehatu hauek, besteak beste: industria-jarduera arina eta astuna, biltegiratzea, automozioari lotutako jarduerak eta abar.

ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA ANITZ JARDUERA.

Hirigintza-araudi honen arabera eta dagozkien fitxetan horrela jasota, banaketa horizontala onartzen duten eraikinetan jorratzen diren erabilera xehatuen multzoa. Honako erabilera xehatu hauek, besteak beste: industria-jarduera arina, ikerketa-jarduera, administrazio pribatua, jarduera soziokulturalak eta aisialdikoak, irakaskuntzakoa, laguntza- eta osasun-jarduera eta hornikuntza, aldaera guztietan. Merkataritza-erabilerei dagokienez, tamaina ertaineko merkataritza-erabilera baino ez da onartzen; ez, ordea, tamaina txikikoa eta handikoa. Ildo beretik, ez da onartzen ostalaritza-jarduera orokorra; hori baimentzeko, dagokion plangintza xehatuan arautu beharko da.

ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA HANDI JARDUERA.

7.000 m^2-tik(c) gorako azalera eraikia duen industria-jarduera arruntari dagokion erabilera da.

ERABILERA NAGUSIA: MERKATARITZA - OSTALARITZA ZERBITZU JARDUERA.

Tamaina txiki eta ertaineko merkataritza-erabilerak edota ostalaritzako edo ostatuko erabilerak nagusitzen diren lurzatiei dagokie, beti ere ezarpena bakarra bada, banaketa horizontalik gabe.

3. *HORNIKUNTZA KOMUNITARIOKO ERABILERA*

ERABILERA NAGUSIA: GIZARTE ETA ADMINISTRAZIO HORNIKUNTZA.

Gizarteko eta administrazioko erabilera xehatua nagusitzen den lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: KULTUR HORNIKUNTZA.

Kultura- eta jolas-ekipamenduko erabilera xehatua nagusitzen den lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: KIROL HORNIKUNTZA.

Kultura- eta jolas-ekipamenduko erabilera xehatua nagusitzen den lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: IRAKASKUNTZA HORNIKUNTZA.

Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera xehatua nagusitzen den lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: OSASUN ETA LAGUNTZA HORNIKUNTZA.

Laguntza- eta osasun-ekipamenduko erabilera xehatua nagusitzen den lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: ERLIJIO HORNIKUNTZA.

Ekipamendu erlijiosoko erabilera xehatua nagusitzen den lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: HIRI ZERBITZUETARAKO HORNIKUNTZA.

Hiri-zerbitzuetako ekipamenduko erabilera xehatua nagusitzen den lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: APARKALEKU ERAIKIN HORNIKUNTZA.

Garajeko erabilera xehatua nagusitzen den lurzatiei dagokie, berdin dio garajea publikoa edo pribatua den (doan ala ordaindua den), betiere argi eta garbi komunitateari bideratuta badago.

ERABILERA NAGUSIA: ZUZKIDURAZKO BIZITOKI HORNIKUNTZA.

Zuzkidura-bizitokiko ekipamenduko erabilera xehatua nagusitzen den lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: IZENDATU GABEKO HORNIKUNTZA.

Erabilera xehatu nagusia oraindik zehaztu gabe duten lurzatiei dagokie.

4. *BESTE ERABILERA NAGUSI BATZUK*

ERABILERA NAGUSIA: IBAI IBILGUAK.

Aire zabaleko ibaien ibilguek hartzen duten eremuetan eta haien ertzetan egiten den erabilera, arroa eta tamaina edozein izanda ere.

ERABILERA NAGUSIA: KOMUNIKAZIOAK.

Lurzoruaren erabilera xehatua bide-komunikazioetara bideratzen den lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: ESPAZIO LIBREAK ETA BERDEGUNEAK.

Lurzoruaren erabilera xehatua espazio libreetara eta berdeguneetara bideratzen den lurzatiei dagokie.

ERABILERA NAGUSIA: AZPIEGITURAK.

Lurzoruaren erabilera xehatua azpiegituretara bideratzen den lurzatiei dagokie.

5. *ERABILERA ALDATZEA*

Plan orokorrak zehazten du zer erabilera nagusi esleitzen zaion lurzati bakoitzari. Dena dela, plan orokorrak berak aurreikusten du erabilera nagusia aldatzeko aukera, egoera zehatz batzuen arabera.

Ildo beretik, hiri-antolamenduko plan orokorrak aurreikusten du erabilera nagusi jakin bat duen lurzati bateko erabilera xehatuak aldatzeko aukera.

Hirigintza-fitxetan nahiz gainerako hirigintza-araudian horren inguruan xedatutakoari kalterik eragin gabe, oro har, erabilerak aldatzeko aukera egongo da, erabilerak aldatzeko bateragarritasun taula honetan bildutako suposamenduetan:

JATORRIZKO ERABILERA NAGUSIA		ERABILERA NAGUSIA ALDATZEKO AUKERA														
		ETXEBIZITZA							JARDUERA EKONOMIKOA							E
		B 1	B 2	B 3	B 4	B 5	B 6	B 7	JE1	JE 2	JE3	JE 4	JE 5	JE 6	JE 7	E
B	B 1															X
	B 2						X	X								X
	B 3								X						X	X
	B 4															X
	B 5						X	X								X
	B 6															X
	E 7					X	X		X				X		X	X
JE	JE1															
	JE2															
	JE3															
	JE4													X		
	JE5															

	JE6											X				
	JE7											X	X			
B	E								X				X		X	X

B	B 1	ALDE ZAHARREKO ETXEBIZITZA
	B 2	AINTZINAKO ERAIKINEAN ETXEBIZITZA
	B 3	LANDA ETXEBIZITZA
	B 4	TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA
	B 5	TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA
	B 6	BABESTUTAKO ETXEBIZITZA
	B 7	ELKARTUTAKO ETXEBIZITZA
JE	JE1	TEKNOLOGIA PARKEETAKO JARDUERA
	JE2	AZALERA HANDIKO MERKATARITZA JARDUERA
	JE	TRINKOTASUN TXIKIKO INDUSTRIA JARDUERA
	JE	INDUSTRIA ARRUNT JARDUERA
	JE5	INDUSTRIA ANITZ JARDUERA
	JE6	INDUSTRIA HANDI JARDUERA
	JE7	MERKATARITZA - OSTALARITZA ZERBITZU JARDUERA
	E	HORNIKUNTZA

Aipatu berri dugunaz gain, etxebizitza-erabilera xehatua duten lurzatiei dagokienez, hirigintza-araudi honen 61. artikuluan xedatutakoak aginduko du.

Ildo beretik, eta industria mistora zuzendutako aldaketari dagokionez, eraikigarritasun haztatua kalkulatzeko, 87. artikuluak zehaztutako da eraikuntzen gutxieneko profila.

17. ARTIKULUA.- ERABILERA OHIKOENAK.

Esparru bakoitzaren erabilera ohikoena zehazten du berari dagokion fitxak. Goian aipaturiko erabilera nagusietakoren bat izan beharko du halabeharrez.

3. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU ARAUBIDEA.

18. ARTIKULUA.- HIRI ANTOLAMENDUA.

1.- ANTOLAMENDU ARAUBIDEAREN FORMULAZIOA

Plan orokor honetako antolamendu-esparruen xehetasun-maila kontuan hartuta, bost antolamendu mota bereizten dira.

Plan orokorraren dokumentazio grafikoaren 5. planoan ("Antolamendu-araubidea") agertzen da esparru bakoitzaren antolamendu-araubidea.

1.1.- ANTOLAMENDU ESPARRU FINKATUAK (A-1)

Plan orokorrak aurreko antolamenduaren ia pareko antolamendu zuzenez finkatzen dituen eremuak dira, eremu horiek dagoeneko hiri-lurzoruan txertatuta eta ia osorik garatuta daudelako. Horregatik, eremu horietako jarduketak zuzenean egin daitezke, mendeko plangintza-tresnarik tartean sartu gabe.

Nolanahi ere, antolamendu finkatuko eremu horien baitan honako salbuespen hauek gerta daitezke:

1. Plan orokorrak zehaztutako profilekin edo lerrokadurekin bat ez datozen eraikinak. Halakoetan, eraikinak ordezten direnean, eraikin berriek antolamenduaren xedapenak errespetatu beharko dituzte (ordezkatze-bidezko egokitzapena).

2. Karga guztiak beteak dituzten orubeak baina oraindik ere eraikigarritasun osoa edo zati bat gauzatu gabe dutenak. 2/2006 legeak eta hura garatzeko araudiak aurreikusitako jarduketa isolatuak dira.

3. Eraikin finkatuak, erabilera-aldaketa egon delako edota eraikitako azalera handitu egin delako, eraikigarritasun haztatua handitzeko aukera dutenak, hirigintza-araudi honen 22. artikuluan adierazitakoaren arabera. Handitze horiek zuzkidura-jarduketatzat jorratu eta kudeatu behar dira.

Lehen adierazi den bezala, eremu horiek dagoeneko kudeatuta daude, zuzkidura-jarduketa txiki horien ondoriozko hirigintza-eraikigarritasuna handitzearen ondorioz sortzen den zuzkidura-karga izan ezik. Horregatik, eremu horietako lurzoruak ez dira egikaritze-unitateetan sartuko.

Eremu horietan obra publikoak egin behar direnean, fondo publikoen bidez finantzatuko dira. A priori, horiek egiteko ez da behar izango tarteko hirigintza-tresnarik tramitatzea, egikaritze-proiektua bera nahikoa izango delako lanak egiteko. Lurzorua eskuratzeko desjabetzerik egin behar bada, egikaritze-proiektua plazaratu eta jendaurrean erakusgai jarri beharko da, nahitaez, legeak dioenari jarraituz.

1.2.- ANTOLAMENDU ESPARRU FINKATUGABEAK (A.2)

Hiri-lurzoruan txertatuta dauden eremuak dira, plan orokorrak aurreko antolamenduaren ia pareko antolamendu zuzenez finkatzen dituenak, eremu horiek ia osorik garatuta daudelako. Nolanahi ere, eremu horretan dauden orubeetako batzuek aurretik emandako eraikigarritasuna handitzeko aukera dute (berdin dio aurretiko eraikigarritasuna gauzatuta egon edo ez) eta, ondorioz, dagokion zuzkidura-karga burutu beharra dute. Dena dela, eremu horretako jarduketak zuzenean zuzkidura-jarduketa baten bidez gauzatu ahal dira.

Halere, antolamendu-eremu finkatugabe horien barruan plan orokorrak zehaztutako lerrokaduretara edo profiletara egokitzen ez diren eraikinak egon daitezke. Halakoetan, eraikinak ordezten direnean, eraikin berriek antolamenduaren xedapenak errespetatu beharko dituzte (ordezkatze-bidezko egokitzapena).

Lehen ere adierazi dugun bezala, eremu horiek dagoeneko kudeatuta daude, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko zain dauden orube zehatzak izan ezik. Horregatik, eremu horietako lurzoruak ez dira egikaritze-unitateetan sartuko.

Eremu horietan esku-hartze publikoko lanak egin behar direnean, fondo publikoen bidez finantzatuko dira. A priori, horiek egiteko ez da behar izango tarteko hirigintza-tresnarik tramitatzea, egikaritze-proiektua bera nahikoa izango delako lanak egiteko. Lurzorua eskuratzeko desjabetzerik egin behar bada, egikaritze-proiektua plazaratu eta jendarte zabalari jakinarazi beharko zaio, nahitaez, legeak dioenari jarraituz.

1.3.- ANTOLAMENDU ESPARRU BEREZIAK (A.3)

Antolamendu-esparru horietan, plan orokorrak aldaketa garrantzitsu samarrak egiten ditu gaur egungo egoeran eta, horretarako, asmo zehatzeko antolamendu zuzena agintzen du. Plan orokorraren xedapen batzuek ahalbidetzen dute garapen hori, esparru-fitxak haren antolamendu xehatua zehazten baitu (lerrokadurak, sestrak, erabilera xehatuak eta eraikigarritasunaren zehaztapenak…).

Horregatik, eremu horiek zuzenean egikaritzeko aukera dago, mendeko plangintza-tresnen beharrik gabe, kudeaketa-sistema egokiaren bidez onuren eta kargen banaketa zehazteari kalterik eragin gabe.

Dena dela, eremu horietan antolamendu xehatua aldatzeko aukera egongo da; horretarako, nahikoa izango da hiri-antolamenduko plan berezia onartzea, xehetasunezko azterketen gaitasunari kalterik eragin gabe.

Egoeraren arabera, antolamendu-eremu bereziek egikaritze-unitateak osa ditzakete ala ez. Dagozkion hirigintza-fitxetan agertu beharko du datu horrek.

1.4.- ANTOLAMENDU ESPARRU BEREGANATUAK (A.4)

Plangintza onartuta edo/eta juridikoki gauzatze-bidean duten eremuak dira, plan orokor honek aurreko plangintzaren xedapenak ontzat jota.

1.5.- ANTOLAMENDU ESPARRU IGORRIAK (A.5)

Geroago garatuko den hiri-antolamenduko plan berezi batera edo plan partzial batera igortzen du plan orokorrak eremu horietako antolamendu xehakatua, zer lurzorutan dagoen kontuan hartuta. Dena dela, plan orokorrak eremu horretako hirigintza-fitxen bidez zehaztuko du (era loteslean) zein diren erabilerak eta gehienezko aprobetxamenduak. Eremu horietarako antolamenduak ez du izaera loteslerik izango, ezta eraikinak finkatzeari dagokionez ere; hartara, garapen-plangintzak egiturazko antolamenduari ez dagozkion alderdien inguruko aldaketak egin ahal izango ditu.

Era berean, hirigintza-araudi honek izaera subsidiarioa izango du, hiri-antolamenduko plan berezian edo plan partzialean jasotzen denarekiko.

2.- ANTOLAMENDURAKO PAISAIA IRIZPIDEAK

Hiri-ingurumenean babestu beharreko elementuetako bat da paisaia, herritarrei bizi-kalitate egokia bermatzeko ezinbestekoa baita. Horrenbestez, hiri-paisaia interes kolektiboa da eta kolektibitatearen ardura da bera bermatzea.

Hiri-paisaiako elementuak dira espazio publikoa, eraikuntzak (batez ere kultura-ondarea osatzen dutenak), eraikuntzarik gabeko espazioak (eraikigarriak izan ala ez), bai eta aire-espazioa ere. Elementu horiek kutsatzen dituzten eragileak ikus pertzepzioari, estetikari eta segurtasunari eragiten diotenak dira: materialak oro har, eraikinen fatxadak, errotuluak, antenak, eguzki-oihalak, itxiturak, eraikuntza txiki erantsiak, eraikuntzen beste edozein instalazio osagarri nahiz hiri-paisaiako gainerako elementu guztiak.

Horregatik, hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarriak egiten diren esku-hartze guztiek plan orokorrean (hirigintza-araudian eta antolamendu-esparruetako hirigintza-fitxetan) zehaztutako paisaia-irizpideak aztertu eta hartu beharko dituzte kontuan, gutxienez. Garapen-plangintzak antolamendu-araubidea txertatuta duen antolamendu-esparruetan, plangintza xehatu horrek arautuko ditu irizpideak, eta goian aipatutakoak subsidiariotzat joko dira.

Aitzitik, antolamendu igorriko araubidea duten antolamendu-esparruetan, garapen-plangintzak berariaz aztertu beharko du paisaia-irizpideen gaia. Azterketa horren emaitza antolamenduan bertan nahiz hirigintza-araudian gauzatuko da.

4.4.1. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren berrikuspenean paisaia-irizpideak bateratzea.

4.- KAPITULUA. KUDEAKETA ARAUBIDEA.

19. ARTIKULUA.- JARDUKETA MOTAK.

Honako jarduketa mota hauetako baten bidez gauzatuko da plangintza.

01. Jarduketa integratua

02. Jarduketa isolatua

03. Zuzkidura-jarduketa

04. Sistema orokorreko edo tokiko sistemako zuzkidura publikoak, edota beraien elementuetako bat, egikaritzeko jarduketa.

20. ARTIKULUA.- JARDUKETA INTEGRATUA. HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA.

Hirigintzako Jarduketa Programek (HJP) arautu eta antolatzen dituzten jarduketa integratuak egikaritze-unitateen bidez jorratzen dira hirigintzak finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan. Jarduketa isolatuek emandakoa baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lurzoruetan ere burutuko dira, hirigintza-jarduketa programa baten pean osatuko diren orube bat edo batzuk sortzeko. Halakoak egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez jorratu beharko dira, araubide publikoaren edo pribatuaren pean, egikaritze-unitate horiek antolamendu-esparru desberdinetakoak direnean ere bai.

Dena dela, hirigintzako jarduketa-programak (HJP) egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez gauzatzeko aukera ere badago. Egikaritze-unitate baterako baino gehiagotarako HJPa eginez gero, unitate horiek zedarritzeko, *Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea*ren 144. eta 145. artikuluek xedatutakoa bete beharko da.

Plan orokorrak edo garapeneko plangintzak kasuan kasu aukeratzen duen jarduketa-sistemaren bidez jorratu ahal izango dira jarduketa integratuak. Nolanahi ere, kudeaketa-sistema hori ez da loteslea izango eta hirigintzako jarduketa-programak egokiagotzat jotzen duen besteren bat aukeratu ahal izango du, aurretiko plangintza aldatzeko tramiterik egin behar izan gabe. Alabaina, esan berri dugunaren gainetik, hirigintzako jarduketa-programek ezin izango dute aldatu, inolaz ere, plangintzak zehaztutako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua.

Honako hauek dira jarduketa-sistema posibleak:

01.- EGIKARITZE PUBLIKOKO ARAUBIDEAN. Kasu horretan, administrazio jarduleak burutuko du egikaritzea.

01.1.- LANKIDETZA SISTEMA.

Lankidetza-sisteman, jarduketa integratuko lurzoruaren jabeek nahitaez laga beharreko lurzorua ematen dute, eta Udalak egiten ditu urbanizazio-lanak, beraien kontura.

Kasu horretan, birpartzelazio-proiektuaren bidez banatzen dira etekinak eta kargak unitateko jabeen artean.

01.2.- DESJABETZE SISTEMA.

Desjabetze-sisteman, egikaritze-unitate osoko lurzoru eta eskubide guztiak desjabetzen dira, gero Administrazio desjabetzaileak, zuzenean edo onuradunen baten bidez, urbanizazio- eta eraikuntza-lana burutzeko.

02.- EGIKARITZE PRIBATUKO ARAUBIDEAN. Kasu horretan, ekimen pribatuak burutzen du plangintza, administrazio jardulearen zuzendaritzaren, ikuskaritzaren eta kontrolaren pean.

02.1- ITUN SISTEMA.

Itun-sistemaren helburua zera da: jarduketa integratu baten kudeaketa eta egikaritzea bertako lurzoruen jabeek egitea, etekinak eta kargak banatuz, nahitaez laga beharreko lurzoruak emanez eta euren kontura eginez urbanizazio-lana, plangintzak zehaztutako termino eta baldintzetan.

Kasu horretan, birpartzelazio-proiektuaren bidez banatzen dira etekinak eta kargak unitateko jabeen artean.

02.2 ERAGILE URBANIZATZAILEAREN SISTEMA

Sistema horretan, ekimen ekonomikoa erabiliz eta hirigintzako jarduketa-programa behin betiko esleituta dagoela, eragile urbanizatzailea izeneko eragile publikoak edo pribatuak bere gain hartzen du jarduketa integratua burutzeko ardura, lurzoruari buruzko indarreko legeriak aurreikusitako terminoetan.

Hiri-lurzoru finkatugabeko tokiko sistemen sareko zuzkidura- eta ekipamendu-estandarrak ezin badira garatzeko esparruan bertan gauzatu, osorik edo hein batean, hirigintza-araudi honetako 25. artikuluak xedatutako prozedura erabiliko da obligazio hori gauzatzeko.

21. ARTIKULUA.- JARDUKETA ISOLATUA.

Hauexek dira: eraikuntza-asmoetarako jarduketak, hiri-lurzoru finkatuan egiten direnak, plan orokorrak onartutako hirigintza-antolamendu nahikoa duten orubeen baitan egiten direnak edota, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea*ren 195. artikuluan xedatutakoarekin bat, hirigintza-lan osagarriak baizik behar ez dituzten lurzati eraikigarrietan burutzen direnak.

22. ARTIKULUA.- ZUZKIDURA JARDUKETA.

1.- DEFINIZIOA.

Eraikigarritasuna handitu egin delako zuzkidura-karga ere handitzeko jarduketak dira. Eraikuntza-asmoetarako burutuko dira, baina lizentzia emateko, dagokion zuzkidura-karga handitu beharko da. Hiri-lurzoruan burutuko dira, eraikigarritasun haztatua edo/eta hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko aukera duten lurzatiak dauden lekuetan.

2.- JARDUKETEN DESKRIBAPENA.

Honako hauek bereiz daitezke zuzkidura-jarduketa horien baitan:

1. Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea, azalera eraikia handitzearen ondorioz (dela solairu kopurua handitu egin delako, dela solairuetakoren batean okupatutako azalera handitu egin delako). Zuzkidura-jarduketa horiek berariaz azaltzen dira esparru horretako hirigintza-fitxan.

2. Eraikigarritasun haztatua handitzea, erabilera aldatzearen ondorioz (adibidez, lokala etxebizitza bihurtzea, industria arrunt jarduera industria anitz jarduerara bihurtzea…), edota dauden etxebizitzak banatu eta, horrenbestez, etxebizitza kopurua handitzearen ondorioz.Bestelako jarduerak. Adibidez, hainbat arrazoiren ondorioz, azalera eraikia handitu izana. Honako hauek dira arrazoiak, besteak beste: 3.1.- Eraikuntza-profila aldatzea, betiere kanpoko bolumena mantentzen bada. Salbuetsita daude, ordea, trinkotasun txikiko industri jarduera, industri arrunt jarduera eta industri handi jarduera hartzen duten eraikinetan egiten diren profil-aldaketak. Salbuetsita egongo dira, halaber, beste erabilera batzuetarako eraikinak, baldin eta bertako hirigintza-fitxak hala zehazten badu.

   3.2.- Terrazak egiteko eta irekita dauden azalera eraikiak ixteko jarduketak.

   3.3.- Eraikinaren kanpoaldean igogailua ezartzeko jarduketak.

   3.4.- Azalera zenbagarria handitzeko jarduketak, benetan eraikitako azalera handitu gabe.

2. eta 3. ataletan jasotako jarduketak izaera orokorrez jorra daitezke, hirigintza-fitxetan agertzeko beharrik gabe.

Zuzkidura-jarduketa horietan zuzkidura-karga handitzeko, hirigintza-araudi honetako 25. artikuluan finkatutako prozedura erabiliko da, betiere handitze hori ezin bada gauzatu jarduketa egiten den lurzoruetan edo inguruetan.

23. ARTIKULUA.- SISTEMA OROKORREN ETA TOKIKO SISTEMEN SAREETAKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK BURUTZEKO JARDUKETA.

Zuzenean egikari daitezkeen jarduketak dira, eragindako lurzorua eta eskubideak desjabetze-bidez eskuratzea eskatzen dutenak, hirigintza-araudi honen 20. artikuluan arabera, lurzoru, ondare eta eskubide horiek ez daudelako jarduketa integratuetan txertatuta edo lotuta.

24. ARTIKULUA.- KUDEAKETA ARAUBIDEA.

Honako kudeaketa mota hauek bereiz daitezke, plan orokor honetan jasotako antolamendu-esparru bakoitza kudeatzeko aurreikusten den moduaren arabera:

K.1.- Kudeatuta (hirigintza-kudeaketa gauzatuta).

K.2.- Zuzkidura-jarduketen bidezko kudeaketa.

K.3.- Kudeaketa espezifikoa (dagokion hirigintza-fitxan zehaztu behar da nola gauzatuko den eta zer ezaugarri izango dituen).

K.4.- Itun-sistemaren bidezko kudeaketa.

K.5.- Lankidetza-sistemaren bidezko kudeaketa.

K.6.- Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketen bidezko kudeaketa.

Antolamendu-esparru bakoitzaren kudeaketa-araubidea plan orokorraren dokumentazio grafikoko 09. planoan (“Kudeaketa-araubidea”) agertzen da.

25. ARTIKULUA.- ESTANDARRAK BETETZEKO EZINTASUNA.

Jarduketa integratuetan nahiz zuzkidura-jarduketetan, hiri-lurzoru finkatugabeko tokiko sistema-sarearen zuzkidura eta ekipamenduen estandarrak dagokien lekuan egiterik ez badago –hein batean edo osorik– “Hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan” aurreikusitako konpentsazio ekonomikora jo ahal izango da.

Plan orokorrak horretarako esparru berezi bat aurreikusten du, eta Udalak bertan gauzatuko ditu jarduketa modu horretan sartzen diren lagapen guztiak. 6. esparrua - Atxabalpe da esparru hori.

Plan orokorraren bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko txostenean jasota dago zer metodologia erabiliko den lagapen horien balioa kalkulatzeko.

5. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA PLANGINTZAREKIN BAT ETORTZEA.

26. ARTIKULUA.- FORMULAZIOA.

*Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea*ren 101. artikuluan xedatutakoarekin bat, plan orokor honek proposatzen duen antolamenduaren aurretik zeuden eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerek araubide propioa izan behar dute.

Araubide hori plan orokorraren dokumentazio grafikoko 8. planoan ("Antolamenduarekin bat etortzea –hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua) agertzen da.

Ondorio horretarako, honako egoera hauek bereiz daitezke:

01. ANTOLAMENDUTIK KANPO

02. ORDEZKAPEN BIDEZKO EGOKITZAPENA

03. PLANGINTZA BEREGANATUAN ZEHAZTUTA

04. EGOERA IGORRIA

05. ANTOLAMENDUAREKIN BAT

27. ARTIKULUA.- ANTOLAMENDUZ KANPO.

1.- DEFINIZIOA.

Atal horretan sartzen dira plan orokor hau behin betiko onartu aurretik eraiki diren baina plan orokorrak desagertzea aurreikusten duen eraikin eta instalazioak (jarduketa isolatu batean, jarduketa integratu batean, edo sistema orokorrak edo tokiko sistemak burutzeko jarduketa batean sartuta daudelako).

Gertatzen bada eraikin horren zati bat bakarrik dagoela antolamenduz kanpo eta zati hori gainerako eraikuntzatik bereizteko aukera teknikoa dagoela, elementu horiei soilik ezarriko zaie antolamenduz kanpoko araubidea, eta gainerako eraikuntza araubide horretatik kanpo geldituko da.

2.- OBRA BAIMENDUAK.

*Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2206 Legea*ren 101. artikuluak zehaztutako araubidea ezarriko zaie berariazko antolamendutik kanpo dauden eraikinei eta instalazioei. Hori horrela, eraikuntza horietan soilik egin ahal izango dira gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzak bermatzeko eta hirugarrenei kalte ez egiteko, kontserbatzeko, higienerako eta apaintzeko lanak. Ezin izango da egin, ordea, eraikina zaharberritzeko, sendotzeko, bolumena handitzeko, hobetzeko, modernizatzeko edo desjabetze-balioa handitzeko lanik. Nolanahi ere, obra-lizentzia horiek aitortzeko, higiezinaren balioa handitzeari uko egiten diotela dioen agiria sinatu beharko dute jabeek. Agiri hori lanak egiten hasi aurretik aurkeztu eta udal erregistroan gordeko da.

28. ARTIKULUA.- ORDEZKATZERAKOAN EGOKITZAPENA.

1.- DEFINIZIOA.

*Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea*k “hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren eraikina” izendatzen duen pareko egoera da.

Antolamendutik kanpo egon gabe, lerrokadura dela eta, edo altuera dela eta, planari egokituta ez dauden eraikinak “ordezkatzerakoan egokitzapen” egoeran daudela joko da.

Nolanahi ere, araubide berezi hori duten eraikinen hirigintza-egoera egiaztatzeko ondorioetarako, uler daiteke eraikina ez dagoela antolamenduaren aurka eta, ondorioz, harekin bat datorrela.

Egoera horretan daude berariaz horrela zehaztutako eraikin eta instalazioak, edota oraindik berariaz hala izendatuta egon ez arren, honako egoera hauetakoren bat daudenak:

a) Edozein lurzoru motatan egonik, planean aurreikusitakoaren arabera, erabilera publikorako espazioekiko (plazekiko, bideekiko…) lerrokadura desegokia dutenak.Edozein lurzoru motatan egonik, plan orokorrak esparru horretarako zehaztutako altueratik gora daudenak.**2.- OBRA BAIMENDUAK.**

Egoera horretan dauden eraikinetan, kontserbatu, apaindu, konpondu eta zaharberritzeko era guztietako lanak baimenduko dira, betiere ezarri beharreko hirigintza-araubidearekiko desegokitzat jotzen diren arrazoiak areagotzea ez badakarte.

Ondorioz, eraikina antolamenduarekin bat datorrela jo ahal izango da, harik eta haren balio-bizitza amaitu edota borondatezko ordezkapena egiten ez den arte. Kasu horretan, eraikin berriak plangintzan aurreikusitako eraikuntza-baldintza guztiak, altuera-baldintzak eta abar, bete beharko ditu.

29. ARTIKULUA.- BEREGANATUTAKO PLANEAN ZEHAZTUA.

1.- DEFINIZIOA.

Figura horrek ez du balio juridiko zehazturik, araubidea ez baita adierabakarrekoa. Informazio-izaera hutsa du, haren zehaztasuna plan orokor honetako plangintza xehatuan agertzen da eta.

2.- OBRA BAIMENDUAK.

Erreferentziako plan xehatuaren arabera egin daitezkeenak.

30. ARTIKULUA.- GERORA ZEHAZTEKO.

1.- DEFINIZIOA.

*Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea*k "antolamendu xehatuaren zain dauden areetan eta sektoreetan aurretiaz zegoen eraikina" izendatzen duenaren pareko egoera da.

Egoera horretan daude antolamendutik kanpo egonik, geroago plan partzial baten bidez edo plan berezi baten bidez garatu beharreko plangintza-esparruetan dauden eraikin eta instalazioak, esparru horretako etorkizuneko antolamenduarekin etorriko ez direla aurreikusten direnak. Behin-behinean kokatzen dira kategoria horretan; zehazki, etorkizunean garatuko den plangintzak beraien behin betiko egoera zehaztu arte. Gauzak horrela, egoera hori antolamendu igorriko esparruetan gertatuko da beti.

2.- OBRA BAIMENDUAK.

Egoera horretan dauden eraikinetan kontserbatzeko, apaintzeko, sendotzeko, konpontzeko eta zaharberritzeko obra mota guztiak baimendu ahal izango dira, betiere aprobetxamendua eta bolumena handitzea, lerrokadurak aldatzea eta abar ez badakartzate; hau da, eraikuntza lehen zegoen horretan mantentzeko lanak baino ez dira onartuko.

Dena dela, debekatuta dago eraikina banatzea edo zatika saltzea dakarren instalazio edo jarduera-aldaketa oro.

Antolamenduarekin bat dauden eraikinen antzeko egoera bada ere, egoera horretatik bereizi dugu, etorkizunean eraikinean egin daitezkeen afekzioei buruzko informazio gehigarria emateko.

31. ARTIKULUA.- ANTOLAMENDUAREKIN BAT.

1.- DEFINIZIOA.

Hala daudela joko dira aurreko puntuetan arautu gabe dauden eraikuntza eta instalazioak; bestela esanda, plan orokor honekin bat datozen eraikuntzak, altuerari, aprobetxamenduari eta lerrokadurei buruzko oinarrizko parametroak betetzen dituztelako.

2.- OBRA BAIMENDUAK.

Antolamenduarekin bat datozen eraikuntzetan, eta kontuan hartuta lerrokadura, bolumen eta erabilera egokiak dituztela, plan orokorreko eraikuntza-arauak betetzen dituzten obra guztiak egin ahal izango dira.

BIGARREN ATALA

ERAIKUNTZA ARAUTZEKO PARAMETROAK

32. ARTIKULUA.- KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA.

1.- HIRIGINTZA UNITATEEI BURUZKO DEFINIZIOAK.

- **Lurzatia**Jabetza bakarreko unitate fisikoa osatzen duen lurzoru-eremua da. Lurzatiak izango dira erabilera eta eraikuntzen euskarriak, plan orokor honek egindako lurzoruaren sailkapenaren arabera. Gainera, trinkotasun- eta eraikigarritasun-indizeen erreferentziako esparruak eta gutxieneko eraikuntza-unitatea bermatzeko esparruak ere badira.

- **Orubea**Honako baldintza hauek betetzen dituen hiri-lurzoruko eremua:

  a) Beraren tamaina eta ezaugarriak direla eta, eraikitzeko moduko lurzatia izatea.Lurzati horretarako antolamendu xehatua egotea, hori gauzatuko duen behin betiko plana edozein izanik ere.Hirigintza-plangintzaren xedapenen arabera urbanizatuta egotea, bertan zehaztutako lerrokadura eta sestra egokiekin. Indarrean dagoen lurzoruari buruzko legeriak zehaztuko du gutxieneko urbanizazioa.

Legeriaren arabera, jarduketa isolatu edo integratu baten garapenetik eta gauzapenetik kanpo urbanizatutako lurzatiak ez dira orubetzat joko.

- **Gutxieneko lurzatia**Eraikuntza ondorioetarako partzelazio-unitate txikiena da. Ondorioz, kontzeptu hori aintzat hartuta, ezin izango dira bildu gehienezko lurzatitzat zehaztutako tamaina-unitatea baino handiagoa sortzen duten jabetzak.

- **Lurzati-aurpegia**Lurzati horrek bide publikoari begira duen fatxadaren gehieneko edo gutxieneko dimentsioa da, eta bat dator lurzatiak bide edo espazio publikoarekiko duen luzerako lerrokadurarekin.

- **Lurzatiaren sakonera**Lurzatiaren tamaina da, normalean haren aurpegian eta erdiko puntuan neurtuta. Eraikuntzako ordenantza partikularrak zehaztutako gehienezko eta gutxieneko sakonera izan behar du lurzatiak, gutxienez aurreko puntuan aipatu den aurpegiaren % 50ean.

- **Lurzatiaren lerrokadura**Lurzoru urbanizatuaren azaleran, lurzatiak zedarritzen dituen lerroa da; hala, lerrokaduraren bidez, jabari publikoko lurzoru eta erabileratik nahiz jabari pribatuko beste

lurzati eta erabilera batzuetatik bereizten da. Oro har, eraikuntzak ezin du inolaz ere lerrokadura gainditu.

2.- ERAIKUNTZAREN TAMAINARI BURUZKO DEFINIZIOAK.

• **Eraikuntzaren lerrokadura**Sestra gainean baimendutako eraikuntzaren gehienezko azalera inguratzailea zehazten duen lerroa da, lurzoru urbanizatuaren azalean eta lurzatiaren barrualdean, lurzatiaren lerrokadurarekin bat etorri edo ez, irteten diren elementuak onartzeko aukerari kalterik eragin gabe.

Sestra azpian eraikitako solairuen kasuan, lurzoru urbanizatuaren gaineko plantako proiekzioari sestra azpiko eraikuntzaren lerrokadura esango zaio.

• **Sestra**Lurzati baten lerrokaduratik edo/eta eraikuntzatik pasatzen den plano bertikalaren eta bide publikoak tarte horretan hartzen duen (edo plan orokor honen arabera etorkizunean izango duen) gainazalaren arteko intersekzioak zehazten duen lerroa da.

Bide publikorako sarbidea duen finka baten sestra bidearen sestrarekin bat datorrela jotzen da, plan orokorraren lerrokadurak zehaztutako lerroan. Betelanen edo lur-erauzketen ondorioz bidearen jatorrizko sestra aldatu egin bada, finkaren sestra (aurretiaz aipaturiko lerroa) egokitu egin beharko da, sestra artifizial horrekin bat etortzeko.

• **Lurzatiaren lerrokadurarekiko atzerapena edo tartea**Plan horizontal batean neurtuta, lurzatiaren lerrokaduraren edozein puntutatik hurbilen dagoen eraikuntza-zatirako tartea da. Elementu irtenak eta sestra azpiko eraikuntzak horren baitan sartuko dira; ez, ordea, teilatu-hegalak.

Atzerapenaren baldintzak arautzen direnean, agertzen den zenbakia gutxieneko atzerapena dela joko da. Izendapen horretan sar daitezke mugekiko atzerapena nahiz beste eraikin batzuekiko atzerapena.

• **Fatxada-azalera**Eraikuntzaren lerrokaduratik gora altxatzen den azalera; hau da, lurzoruaren sestratik gora dagoen fatxadaren zatia baino ez da zenbatzen.

• **Atzeraemangunea**Fatxadaren zati bat haren gehieneko lerrokaduratik atzera egon daitekeen gehienezko edo gutxienezko tartea.

• **Mehelina**Lurzati eraikigarri desberdinetako bi eraikuntza atxiki mugatzen dituen azalera bertikala da. Bi lurzatien lerrokadura erkidean du euskarria.

• **Eraikuntza-altuera**Eraikuntza baten fatxada-azalerak hartzen duen altuera, agiri honen 33. artikuluan zehaztutako irizpideen arabera neurtuta.

• **Gehienezko koroatze-altuera**Eraikinaren gehienezko altuera handitzearen ondorioz sortzen da. Honako elementu hauek altxarazten dute gehienezko altuera:

- Estalki lauetan, babeseko hormaren altuerak.Estalki inklinatuetan, estalkiaren kanpoko gailurrak, azken forjatuaren goiko planotik neurtuta.**Fatxadako altuera (solairu batena)**Eraikuntza baten altueraren zati bat da: erreferentziako plantako zoruaren (egiturazko forjatuaren) eta haren gain-gainean dagoen zoruaren arteko tartea, zehazki. Sestra gaineko lehen solairu zenbagarriaren kasuan, eraikinaren altuera neurtzeko, azpiko erreferentziako mailaren eta gaineko solairuko zoruaren arteko tartea zenbatuko da.

Ildo beretik, sestra gaineko azken solairu konputagarriaren altuera zehazteko, haren zoru-mailaren eta haren gainetik, eraikinaren altuera neurtzeko erabiltzen den mailaren arteko tartea zenbatuko da.

• **Altuera librea**Eraikuntza baten sabai amaituaren azpiko aldearen puntu jakin batetik espazio bereko zorura bitarteko tarte motzena da.

Oro har, eraikuntza-solairu baten altuera librea ebazteko, izaera orokortua eta homogeneoa hartuko da aintzat, elementu edo espazio berezi batzuek beste altuera bat izan dezaketen arren.

Altuera librearen baldintzak arautzen direnean, zenbateko hori gutxieneko altuera libre baimendua dela joko da, ez badira berariaz zehazten baimendutako gehienezko eta gutxieneko tarteak.

• **Eraikuntza-profila**Lurzoru urbanizatuaren sestratik gora eta fatxadaren aurpegira dauden solairuen kopurua (sestraren gainetik), edota lehen solairuetatik behera, sestra gainetiko lehen solairu zenbagarriaren pean (sestraren azpitik) dauden solairuen kopurua.

Eraikuntza-profilaren baldintzak arautzen direnean, zenbateko hori gehienez baimendutako profila dela joko da, ez badira berariaz zehazten baimendutako gehienezko eta gutxieneko tarteak.

3.- ERAIKUNTZEN SOLAIRUAK.

• **Beheko solairua**Bide publikotik edo espazio libretik zuzenean sartzen den solairua da, zorua sarbideko fatxadan egonik eta gehienez 1 m sestraren gainetik edo azpitik.

• **Solairuartea**Beheko solairuan baimendutako altuera librearen barruan dagoena, solairu horri lotuta edo lotu gabe.

Solairu bat dela zenbatuko da eta hirigintza-araudi honetan arautako altuera izan beharko du.

• **Behegaina**Zuzenean erdisotoaren gainean dagoena da, zorua bide publikoaren edo espazio librearen sarbideko sestratik metro batera baino gehiagora izanik.

• **Goiko solairua**Solairuaren eta solairuartearen (baldin eta solairuarterik badago) gainetik dauden solairu guztiak. Ez dira goiko solairutzat hartuko zuzenean eraikuntzaren estalkiaren azpian daudenak.

• **Atikoa**Zuzenean estalkiaren azpian dagoen goiko solairua, fatxadarekiko atzeraematen dena. Atzeraemangunea, gutxienez, 1,5 metrokoa izango da.

• **Teilatupea**Zuzenean eraikuntzaren teilatuaren azpian dagoen espazioa, baldin eta fatxada barruko batez besteko altuera librea, edota atiko batean atzearaemandako fatxada, 1,5 metrokoa edo handiagoa bada.

• **Erdisotoa**Beheko solairuaren azpian dagoena, eta eraikuntzarekin kontaktuan dauden lurzoruko sestratik metro bat baino gehiago irteten dena.

• **Sotoa**Beheko solairuaren edo erdisotoaren azpian dagoena, edota gorantz eraiki ezin den eremu bateko sestrapean dagoena, eta eraikuntzarekin kontaktuan dauden lurzoruko sastretatik metro bat baino gehiago irteten ez dena.

4- ERAIKUNTZEN ELEMENTUAK.

• **Fatxada**Eraikuntzaren kanpo aldea ixteko paramentua. Bertan kokatzen dira lokalak argitzeko eta aireztapen naturala emateko zuloak.

• **Elementu irtenak**Bizigarriak eta okupagarriak ez diren elementu iraunkorrak, fatxada-lerrotik irteten direnak; adibidez, mentsulak, erlaitzak, teilatu-hegalak, inpostak, pilastrak eta markesinak.

• **Hegalak**Elementu iraunkor bizigarri edo okupagarriak, fatxada-lerrotik irteten direnak. Irekiak edo itxiak izan daitezke.

Hegal itxien kasuan, hala nola begiratokien eta galerien kasuan (zorutik sabairako altuera badute eta fatxadaren luzeraren zati handia hartzen badute), alde guztietan itxitura iraunkorrak dituzte, batzuetan irekigarriak badira ere.

Hegal irekiek guztiz edo hein batean irekita dituzte alboak eta aurrealdea, eta ezin dute itxitura iraunkorrik izan (terrazak, balkoiak eta eguterak).

- **Patioak-** ***Etxe-uhartearenak.*** Etxe-uhartea osatzen duten eraikin multzoari argitasuna eta ikuspegia ematea helburu dutenak. Bertan kokatzen dira eraikinen barneko fatxadak, eta gutxienez 8 metroko diametroko zirkulua egin daiteke beraietan. Edonola ere, etxebizitza babestuei buruzko araudiaren xedapenak bete behar dituzte.

  - ***Barnekoak.*** Lokal bizigarrien aireztapenera, argitasunera eta ikuspegira bideratutakoak dira. Eraikin batean edo gehiagotan kokatzen dira (elementu erkideak dira) eta gutxienez 3 metroko diametroko zirkulua egin daiteke bertan. Edonola ere, etxebizitza babestuei buruzko araudiaren xedapenak bete behar dituzte.

  - ***Kanpokoak.*** Barneko patioen antzeko ezaugarriak dituzte (lokal bizigarriei aireztapena, argitasuna eta ikuspegia ematea dute helburu), baina atzeraemateen ondorioz sortu dira eta, beraz, fatxadan irekiak dira. Gutxienez 3 metroko diametroko zirkulua egin daiteke bertan.

  - ***Aireztapenerako patioak.*** Zerbitzuko lokalei edo bizigarriak ez diren lokalei aireztapena edo argitasuna emateko patioak dira. Izatekotan, lokal bizigarrietan aireztapena eta argitasuna osatzeko balio lezakete. Eraikinaren barnealdean egoten dira. Etxebizitza babestuei buruzko araudiaren xedapenak bete beharko dituzte.

33. ARTIKULUA.- ERAIKUNTZAREN PROFILA ZEHAZTU ETA ALTUERAK NEURTZEKO IRIZPIDEAK.

1.- ERAIKUNTZA PROFILA ZEHAZTEA.

Eraikuntza-profila zehazteko, solairu guztiak hartuko dira aintzat: nola sestra gainekoak (beheko solairua, behegaina, solairuartea, goiko solairuak, atikoak eta teilatupea), hala sestra pekoak (sotoak eta erdisotoa).

2.- ERAIKUNTZA ALTUERA.

- **Neurtzeko irizpide orokorra.**Eraikuntzaren altuera neurtzeko, eraikuntzaren sestra gaineko lerrokaduraren beheko maila hartuko da beheko erreferentziatzat (hau da, fatxada-azaleraren punturik beherena), sarbide nagusiko fatxadaren erdiko ardatzean (baldin eta beheko solairuaren mailan badago). Goiko erreferentziari dagokionez, fatxada nagusiak eta teilatu-hegalak bat egiten duten lekua edota, eraikuntzak teilatu-hegalik edo erlaitzik ez badu, fatxada-azaleraren puntu gorena.

- **Goiko erreferentzia-maila (kasu bereziak).**

Eraikuntzan teilatu-hegalak badaude, neurtzeko goiko aldea hauxe izango da: fatxadaren azalak eta forjatuaren edo irteten den estalkiaren taularen beheko aldeak bat egiten duten intersekzioaren punturik altuena.

Ondorio horretarako ez dira aintzat hartuko denek batera fatxadaren perimetroaren % 15en luzera gainditzen ez duten eraikuntza-elementuak eta elementu apaingarriak; horma erdibitzaileen ageriko horma pikoak; kareztatutako arotzeriako edo burdingintzako elementuz egindako barandak; ez eta balaustradak eta obra-karelak ere, berariaz baimentzeko aukera badago.

Egiturarako irtenbideak ez badu irizpide horiek argi interpretatzeko aukerarik ematen, udal zerbitzu teknikoen interpretazioa nagusituko da, egoki justifikatuta.

- **Beheko erreferentziako maila (kasu bereziak).**Mehelinen artean dauden eraikinetan, honako hau izango da eraikinaren altuera neurtzeko beheko erreferentzia-maila: eraikinak fatxada nagusian edo sarbidekoan duen lerrokadura (baldin eta beheko solairuaren altueran badago), eta batez besteko puntu horren eta fatxadaren lerrokaduraren punturik behekoenaren arteko gehienezko desnibela, 1 m baino handiagoa ez dena.

Desnibel hori handiagoa izango balitz, azken hori (beheren dagoen puntua) izango da erreferentzia, eta arautze-ondorioetarako 1 m handituko da oro har baimendutako eraikuntzaren altuera.

3.- TEILATU HEGALERAINOKO EDO ERLAITZ HORIZONTALETARAINOKO ALTUERA.

Kontzeptu hori berariaz arautzen denean, hori zehazteko, eraikinaren altuera neurtzeko beheko erreferentziako maila erabiliko da. Goiko erreferentziako maila, berriz, teilatu-hegalik edo erlaitz horizontalik altuena izango da, eta neurketarako erreferentzia-maila zehazteko, eraikinaren goiko erreferentzia-maila zehazteko erabili den irizpide berbera erabiliko da.

4.- ERAIKUNTZA BATEKO SOLAIRUEN FATXADAKO ALTUERA.

Erdisotoetan eta beheko solairuetan, hauxe izango da goiko erreferentzia: solairu horietako sabaietako forjatuaren goiko aldea. Beheko erreferentziari dagokionez, erakinaren altuera neurtzeko erabili dugun berbera.

Solairuarteetan eta goiko solairuetan, zoruko eta sabaiko forjatuen goiko aldeak izango dira erreferentziak.

Ganbaretan eta teilatupeetan, zoruaren forjatuaren goiko aldea izango da fatxadaren altuera neurtzeko beheko erreferentzia; goiko erreferentzia, berriz, eraikuntzan erabilitako berbera.

5.- ZORTASUN AERONAUTIKOA.

Arrasateko udalerri osoa Gasteizko aireportuko aireko zortasun-eremuan dago. Zortasun horiek mugatzen dituzten azaleren maila-lerroek zehazten dute zer altuera ez den inolaz ere gainditu behar (itsasoko maila hartuta erreferentzia bezala). Altuera-muga horren baitan sartzen dira eraikuntza elementuak (antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipamenduak, igogailuen kutxak,

kartelak, erremate apaingarriak…) lur-aldaketak eta objektu finkoak (zutoinak, antenak, airesorgailuak palak barne, kartelak, eta abar) bai eta bideetako eta trenbidetako galiboa ere.

34. ARTIKULUA.- PLANGINTZA XEHATUARI LOTUTAKO HIRIGINTZA ARAUAK EZARTZEKO XEDAPENAK.

1.- LURZATI ERAIKIGARRIAK ERAIKUNTZA UNITATE BEREIZIETAN AZPIBANATZEA, PARAMETRO ARAUTZAILEAK ZENBATZEKO.

Lurzati eraikigarriak sarbide bertikaleko nukleo independenteak dituzten eraikuntza-modulu bat baino gehiagoz osatuta badaude, baina lurzoru horietako maldak direla eta, fatxadak eta lurzoru hiritargarria biltzen diren puntuetako sestren artean 2,00 m-tik gorako desnibelak badaude, lurzati hori eraikuntza-unitate bereizietan azpibanatzeko aukera izango du plangintza xehatuak (eraikuntza-profilaren eta altueraren parametro arautzaileak zenbatzeko eta sestra-azpiko eraikuntza aprobetxatzeko irizpideen ondorioetarako). Eraikuntza-unitate horiek, dena dela, eraikuntza-modulu osoz eratuta egon beharko dute.

Kasu horietan, eta garajerako sotoen kokapenak beharrezko egiten badu, unitate horietako batzuek solairu gehiago izan ahal izango dituzte sestra pean, betiere plantako okupazioak lurzatiaren azalera osoaren % 40 baino gehiago hartzen ez badu.

2.- TOLERANTZIAK ERAIKUNTZAREN GEHIENEZKO PROFILETAN ETA ALTUERAN.

Udalak egokitzat joz gero, oro har finkatutako eraikuntza-profiletik eta -altueratik gorakoak baimendu ahal izango ditu plangintza xehatuak, eraikin batzuen arkitektura-aukerak hobeto aprobetxatzeko. Halere, kasu horietan, baimendutako eraikuntza-profila edo -altuera gainditzen duten eraikinen edo eraikin-zatien solairuko azalera okupatuak ez du hartuko, osotara, sestra gaineko eraikuntzak hartzen duen azaleraren % 10etik gora.

3.- IRISGARRITASUNA HOBETZEKO LANAK.

Oro har, gaur egun dauden eraikinetan bolumena handitzeko aukera baimenduko da, baldin eta irisgarritasunari buruzko araudia betetzeko (igogailuak egiteko) asmoz egiten bada. Horretarako, aurretiaz jabari publikoko lurzorua deskalifikatu egin beharko da, betiere eragindako hirigintzaren baldintzak kaltetzen ez badira.

35. ARTIKULUA.- LURZORUEN ERAIKIGARRITASUNA.

Araudi hau ezarri eta interpretatzeko ondorioetarako, honako kontzeptu hauek definitzen dira:

ERAIKIGARRITASUN FISIKOA.

Eraikigarritasun fisikoa edo gordina esaten zaio eraikita edo eraikitzeko dagoen teilatu-azalera osoari, bai sestra gainetikoari, bai sestra pekoari, hirigintza-antolamenduak antolamendu-esparru jakin baterako zehaztuta.

Dena dela, plan orokor honen ondorioetarako, sestra peko eraikigarritasun fisikoa ez da oro har kontuan hartuko. Bestela esanda, hirigintza-fitxak kontrakoa esaten ez badu, sestra peko eraikigarritasun fisikoa ez da kuantitatiboki mugatuko.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA.

Hirigintza-eraikigarritasuna esaten zaio hirigintza-antolamenduak antolamendu-esparru jakin baterako zehazten dituen irabazi-asmoko erabilera eta jardueren eraikigarritasun fisikoari. Eraikigarritasun fisikotik kanpo gelditzen dira, beraz, esparru horretan dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoak.

Alegia, sestra gaineko gehienezko eraikigarritasun fisikoa da, zuzkidura publikoak ez diren erabileretarako.

Oro har, eta esparruko hirigintza-fitxak besterik esaten ez badu, sestra pean eraikitako teilatu-azalera zuzkiduratzat sailkatuko da eta, ondorioz, ez du irabazi-asmorik izango; hartara, ez da hirigintza-eraikigarritasuntzat zenbatuko.

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA.

Antolamendu-esparru bateko eraikigarritasun haztatua biderketa baten emaitza da: alde batetik erabilera bakoitzaren edo pareko balioko erabilera multzoaren hirigintza-eraikigarritasuna, eta, beste aldetik, planak erreferentziatzat zehazten duen haztatze- edo homogenizatze-koefizientea biderkatzearen emaitza. Haztatze-koefizienteak esparru horretako erabileraren eragin-balioa zehazten du eta, kasu zehatz honetan, Arrasateko araubide orokorreko etxebizitza babestu ofizialarena da.

BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNA.

Antolamendu-esparru jakin bateko batez besteko eraikigarritasuna zera da: esparru horretako eraikigarritasun haztatu osoa esparru horretako azalera osoarekin zatitzearen emaitza. Ondorio horretarako, azalera horretan kontuan hartuko dira antolamendu-esparru batean sartutako edo esparru horri esleitutako sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako eremuak. Hortik kanpo geldituko dira, soilik, gaur egun dauden sistema orokorren eremuak, hirigintza-antolamenduak finkatu dituenak.

36. ARTIKULUA.- ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA.

Planak esparru bakoitzaren eraikigarritasun haztatua zehazten du, parametro hori antolamendu-esparrua antolatzeko beharrezkoa denean. Kasu guztietan, metro koadro eraikigarri homogeneizatuetan adierazten da, aurreko artikuluetan jasotako definizioaren arabera.

Eraikigarritasun haztatua kalkulatzeko metodologia plan orokorraren bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketan jasotzen da, eta horretarako behar diren homogenizazio-koefizienteak ere ezarri. Koefiziente horiek, gainera, etorkizuneko esku-hartze guztietako erabileren homogeneizazioa kalkulatzeko balio izango dute, bai jarduketa integratuei dagokienez, bai zuzkidura jarduketei dagokienez.

Hirigintza-parametroak ez du egiturazko izaerarik. Halere, tresna horrek erabileren banaketa orekatua bermatzeko balio du eta, gainera, antolamendurako gidalerro batzuk ere zehazten ditu. Malgutasun-maila egokiaz erabiliz gero, planaren helburuak bete egingo direla bermatzeko balio dute gidalerro horiek.

Egiturazko izaerarik ez duenez, antolamendu xehatuko tresnak onartzen direnean berrikusteko aukera egongo da, ondoren adieraziko diren haztatze-koefizienteekin bat.

Hobeto ulertzeko, lehenengo eta behin erabilera nagusiak zehazten dira, horietako bakoitzari lotutako terminologiarekin.

ERABILERA NAGUSIAK			
VCH	Alde Zaharreko etxebizitza	AGS	Azalera handiko merkataritza jarduera
VEA	Aintzinako eraikinean etxebizitza	ABD	Trinkotasun txikiko industri jarduera
VER	Landa etxebizitza	AIC	Industria arrunt jarduera
VBD	Trinkotasun txikiko etxebizitza	AIM	Industria anitzjarduera
VAD	Trinkotasun handiko etxebizitza	AIG	Industria handi jarduera
VPO	Babestutako etxebizitza (babes ofiziala)	ACH	Merkataritza-ostalaritza zerbitzu jarduera
VPT	Babestutako etxebizitza (babes tasatua)	EQP	Hornikuntza
VCC	Elkartutako etxebizitza	INF	Azpiegitura
APT	Teknologia-parkeetako jarduera		

Bigarrenik, aztergai diren 7 “egoeretako” bakoitzari esleitutako kokapenak agertuko ditugu.

2 BIZIOLA	1 GESALIBAR	8 ISTIZABAL	15 GAUTXORI	28 SAN ANDRES	47 ALDE ZAHARRA	46 OTALORA-ALTAMIRA
3 AITA MENNI	16 URUBURU	9 GARAGARTZA	18 URIBARRI	45 GAZTELUONDO	50 ERLOJUAREN ERAIKINA	48 GARIBAI
4 SAN JUAN DE DIOS	36 INTXAUSTIGAIN	17 ERGUINGO ESKOLA	19 ITURRIPE	53 ALDAIAZPI	56 ZERRAJERA	57 ZABALGUNEA
5 ELEXGARAI	38 SAN JOSEPEKO ETXEAK	29 SAN ANDRES BERRI	20 ESKOLA POLITEKNIKOA	55 ZALDIBAR	59 OSASUNGUNEA	
6 ATXABALPE	67 ZALDUSPE	35 INTXAUSTI	26 ZARUGALDE	58 MANKOMUNITATEA	63 LEGARGAIN	
7 KOBATE	68 GOSAMENDI	43 SAN KRISTOBAL HILERRIA	27 SANTA BARBARA		64 LEGARRE	
10 IBARRETA	73 MOJETEGI	44 MONTERRON	33 URIBESALGO			
11 EMALDI	74 SAN ISIDRO	49 POPILO	52 ALDAI			
12 MARKULETE	75 ARRUENA	51 LA MERCED	54 ETXE TXIKIAK			
13 GARAIA		60 HONDARRIBIA KALEA	65 GELMA			
14 MENDIBARREN		61 AGERRE	66 GAMEI			
21 OLANDIANO BERRI		62 SANTAMAINA	69 MUSAKOLA			
22 OLANDIANO		72 INSTITUTOA	70 ZIGARROLA			
23 OLANDIANOGAIN						
24 MEATZERREKA BERRI						
25 MEATZERREKA						
30 BEDOÑABE						
32 ETXALUZEKO HARROBIA						
37 SOLOZAR						
38 SAN JOSEPE HARROBIA						
39 FAGOR SAN ANDRES						
40 MUZIBAR						
41 MUGARRIETA						
42 ZAPATAERREKA						
71 OSINAGA						
76 KASKONATEGI						
77 EROSKI						
78 ZABALETA						
79 GARRATZ						
80 PESA						
81 TXURISENA						
82 KATAIDE						
83 ARAZTEGIA						
84 UDALA						

Ondoren, haztatze-koefizienteen taula azalduko da, erabilera nagusiaren eta kokalekuaren arabera. Hau da, dagokion "egoeraren" arabera. Koefiziente horiek jarduketa integratuen eraikuntza haztatua kalkulatzeko erabiliko dira, bai eta zuzkidura-jarduketetan ere, lurzatiaren erabilera nagusia aldatu edota etxebizitza ez den erabilera nagusiari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna handitzen denean.

HAZTATZE KOEFIZIENTEA, ERABILERA NAGUSIAREN ETA KOKALEKUAREN ARABERA																	
EGOERA	VCH	VEA	VER	VBD	VAD	VPO	VPT	VCC	APT	AGS	ABD	AIC	AIM	AIG	ACH	EQP	INF
1		1,66	0,92	2,15	1,97			1,47	0,37	0,97	0,78	0,82	0,46	0,61	0,45	0,32	0,23
2		2,27	1,23	2,15	2,27			1,47	0,37	0,43	0,78	0,82	0,46	0,61	0,45	0,32	0,23
3		2,58	1,54	2,30	2,58			1,47	0,37	0,43	0,78	0,82	0,46	0,61	0,45	0,32	0,23
4		2,89	1,84	2,46	2,89	1,00	1,67	1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31
5		3,04	2,15	2,61	3,35			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31
6	3,07	3,50	2,46	2,76	3,81			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31
7		4,42	2,76	3,07	4,42			1,47	0,45	0,51	0,87	0,92	0,52	0,71	0,52	0,40	0,31

Eta, amaitzeko, haztatze-koefizienteen taula, etxebizitza-eraikuntzen erabilera xehatuaren eta kokalekuaren arabera. Beste koefiziente horiek etxebizitza-erabilera nagusia duten lekuetan baino ez dira ezarriko, zuzkidura-jarduketen eraikigarritasun haztatua kalkulatzeko asmoz (dela hirigintza-eraikigarritasuna handitu delako, dela erabilera aldatu delako, dela etxebizitza banatu egin delako).

HAZTATZE KOEFIZIENTEA, ERABILERA XEHATUAREN ETA KOKALEKUAREN ARABERA					
	EGOERA	HAZTATZE KOEFIZIENTEA			
		ETXEBIZITZA	TERTZIARIOA	TRASTELEKUA	K. INST.
Vrs €/m^2-tan (c)	1	1,50	0,08	0,05	0,05
Vrs €/ m^2-tan (c)	2	2,04	0,15	0,12	0,05
Vrs €/ m^2-tan (c)	3	2,43	0,61	0,28	0,12
Vrs €/ m^2-tan (c)	4	2,66	1,54	0,66	0,35
Vrs €/ m^2-tan (c)	5	2,99	2,00	0,89	0,43
Vrs €/ m^2-tan (c)	6	3,19	3,07	1,35	0,66
Vrs €/ m^2-tan (c)	7	4,11	4,76	2,12	1,04

37. ARTIKULUA.- GEHIENEZKO ETA GUTXIENEKO ERAIKIGARRITASUNA.

Esparru baten antolamendurako beharrezkoa denean, bertako gehienezko eraikigarritasuna zehazten da esparru horretako hirigintza-fitxan bertan. Gutxieneko eraikigarritasuna, berriz, ez da hirigintza-fitxetan adierazten. Arau orokor bezala, honako hau izango da hiri-lurzoru finkatugabeetan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuetan jarduketa integratuen bidez egiten den gutxieneko eraikigarritasuna:

a) Etxebizitza-erabilera nagusitzen den esparruetan, zuzkidura publikoak ez diren erabileretako eraikigarritasun fisikoa kalkulatzeko honako formula hau erabiliko da: esparruaren azalera osoari (sistema orokorretarako erabiliko den lurzorua zenbatu gabe) 0,4 m^2-ko indizea ezarriz lortzen den zenbatekoa. Emaitza hori izango da, hain zuzen, esparru horretako gutxieneko eraikigarritasun fisikoa. Arau orokor horretatik salbuetsita daude landa-nukleoak eta hiri-bilbean txertatutako dentsitate txikiko beste esparru batzuk, zati handienean garatuta daudenak. Kasu horietan, gaur egun dagoena izango da gutxieneko eraikigarritasuna.

b) Industria-erabilera edo erabilera tertziarioa nagusi den esparruetan, eraikuntzek esparruko azalera osoaren % 30 hartu beharko dute, gutxienez. Arau orokor horretatik salbuetsita daude plangintza-esparru bereganatuak.

38. ARTIKULUA.- ERAIKIGARRITASUNA ZENBATZEKO IRIZPIDEAK.

1. DEFINIZIO OROKORRAK: **Azalera eraiki osoa:** Eraikuntza osatzen duten solairu guztietako azalera eraiki guztien batura da.

- **Azalera eraikigarria:** Lurzati batean eraiki daitekeen azalera osoa finkatzen duen parametroa.
- **Eraikigarritasuna:** Lurzati batean eraiki daitezkeen eraikinen tamaina osotara mugatzen duen parametroa.
- **Eraikigarritasun-koefizientea edo hirigintza-aprobetxamenduko koefizientea:** Azalera eraikigarriaren eta berari lotutako eremuaren azaleraren arteko koefizientea da eraikigarritasun-koefizientea. m^2/m^2-tan adierazten da.
- **Trinkotasuna (etxebizitza kopurua):** Hektarea bakoitzean dauden etxebizitzen kopurua da trinkotasuna (Etxeb./Ha). Zenbaketa horretatik kanpo gelditzen dira antolamendu-esparru horretan integratuta edo esleituta egon litezkeen sistema orokorren azalerak.
- **Sestra gaineko eraikigarritasuna:** Eraikuntza-aprobetxamenduaren araudiak sestra gaineko eraikigarritasuna berariaz aipatzen badu, honako espazio eta elementuen azalerak zenbatuko dira bertan:

- Goiko solairuetan eta teilatupeetan, oro har zenbatzen diren espazio eta elementu guztiak. Beheko solairuetan eta erdi sotoetan, aipaturiko elementu eta espazioak, solairu horietan fatxada lurzoruaren sestratik 1 m-ra edo gorago dagoen zatian. Hori kalkulatzeko, fatxadan sestraren gainetik 1 m-tik gorako altuera duen perimetroaren solairu-azaleraren ehunekoa ezarriko da.

Ondorio horretarako, ez dira kalkuluan aintzat hartuko mehelinekin bat datozen lurzatiaren perimetro-tarteak.

- **Sestra azpiko eraikigarritasuna:**Konputagarritzat jo arren, sestra gaineko eraikigarritasuntzat jotzeko baldintzak betetzen ez dituztenak.

2. AZALERA ERAIKIEN ZENBAKETA:

a) Azalera eraikia esaten zaio erabilera posiblea duten solairuetako bakoitzaren kanpoko lerroek mugatutako azalerari, horren baitan sartuta elementu irtenak (irekiak nahiz itxiak).

b) Neurtzen direnean, ataripeek eta karrerapeek hartutako azalera (aurretiaz aipatu ditugun berezitasunak aintzat hartuta) eta lurzatiaren patioak zenbaketa horretatik kanpo uzteko irizpidea erabiliko da. Elementu irtenen (irekien nahiz itxien) azalera honela zenbatuko da:

Fatxadaren lerroaren barnealdean dauden elementu eraikiak, itxiak nahiz irekiak, % 100 zenbatuko dira.

Fatxadaren lerroaren kanpoaldean dauden elementu eraikiak itxita badaude, % 100 zenbatuko dira, eta irekita badaude, berriz, % 50.

Fatxadaren lerroa zein den argi eta garbi justifikatzen ez bada, udal zerbitzu teknikoen interpretazioa nagusituko da, behar bezala justifikatuta.

c) Oro har, honako espazio hauek zenbatuko dira higiezin bateko azalera eraikitzat:

- 1,50 m-tik gorako altuera librea duten espazio estali eta itxiak (altuera horretatik gora duten zatiak zenbatuko dira).Eraikinaren elementu trinkoak.Ø < 1,50 m-tik gorako patioak eta instalazio-hodiak.Igogailu-zuloak.Balkoiak, terrazak eta era guztietako eguterak, bai eta kale-mailan irekitako ataripeak ere (eraikinarekin kontaktuan dagoen lurzoruen sestratik 1 m-tik gora irteten direnak), baldin eta estalita badaude eta erabilera publikoko zortasunik ez badute (azaleraren % 50 zenbatuko da).
- Teilatupeetan, aurretiaz aipaturiko espazio eta elementuak zenbatuko dira, baldin eta nagusiki lurzati horretan baimendutako erabileretara bideratzen badira. Ez dira zenbatuko, ordea, zerbitzu-instalazioen elementu erkideetara bideratutakoak.d) Honako espazio eta elementu hauek, berriz, ez dira inoiz azalera eraikitzat zenbatuko:

- Sestra azpiko espazioak, aparkalekutzat, trastelekutzat edo biltegitzat erabiltzekoak.1,50 m-tik beherako altuerako espazio estali eta itxiak.Ø > 1,50 m duten patioak eta instalazio-hodiak.Erabilera publikoko ataripeak edo kale-mailan irekitakoak (eraikina ukitzen duten lurzoruaren sestratik metro batetik gora inolaz irteten ez direnak).Berariaz baimendutako solairuarteak, plangintzak ez-konputagarritzat definitzen dituenak. e) Landa etxebizitza-lurzatietan eta trinkotasun txikiko etxebizitza-lurzatietan, fitxetan adierazitako azalera eraikiak etxebizitza-erabilerak nahiz beraien erabilera osagarriak (garajea, trastelekua, txokoa,

nekazaritza-tresnetarako eraikin osagarriak, eta abar) hartzen ditu, betiere sestra gainean badaude (eraikuntza ukitzen duen lurzoruaren sestratik 1 m-tik gorako altuera dutenak).

3. AZALERA ERABILGARRIEN ZENBAKETA:

a) Hauxe da azalera erabilgarria: etxebizitzaren, trastelekuaren, garajearen edota lokalaren azalera, kanpoaldearekiko eta beste erabilera batzuetarako lokalekiko itxituren barneko aldea aintzat hartuta.Azalera erabilgarriaren zenbaketatik kanpo gelditzen da etxebizitzaren barneko itxiturek (finkoek nahiz mugikorrek), egiturazko elementu bertikalek eta 1 m²-tik gorako sekzio horizontaleko kanalizazio eta hodiek oinplanoan hartzen duten azalera, bai eta 1,50 m-tik beherako altuera librea duen lurzoruaren azalera ere.

Eraikin berberean eta zutabe bertikal bat osatuz kokatutako etxebizitza edo lokal berdinen kasuan, egiturazko elementu bertikalek eta 1 m²-tik gorako sekzio horizontaleko kanalizazio eta hodiek oinplanoan hatzen duten azalera neurtzeko, “zutabe” horretako beheko eta goiko etxebizitzetako balioen batez besteko aritmetikoa erabili ahal izango da.

b) Etxebizitzaren azalera erabilgarrian sartzen da, gainera, erabilera pribatuko kanpoaldeko espazioek (terrazek, esekitokiek…) hartzen duten lurzoruaren azaleraren erdia. Etxebizitzaren erabilera pribaturako kanpoaldeko espazio horien guztien azalera erabilgarri konputagarriaren batura egiten denean, gehienez azalera erabilgarri itxiaren % 10 hartuko da aintzat.

Hirigintza-kontuak direla-eta, atikoak edo solairuren batzuek beheragoko beste solairu batzuek baino sakonera eraikigarri txikiagoa izan behar badute, eta etxebizitzaren kanpoaldeko erabilera erabilgarriak solairu horien erabilera erabilgarria baino % 10 baino gehiago hartzen badu, aurreko paragrafoan adierazitakoa ezarriko da.

Landa-etxebizitzetan eta trinkotasun txikiko esparruetan, erabilera pribatuko kanpoaldeko espazioak ez dira etxebizitzaren azalera erabilgarritzat zenbatuko, ataripe irekiak badira eta eraikuntza ukitzen duten lurzoruen sestratik metro bat baino gehiago irteten ez badira.

c) Aparkaleku kolektiboetan, garajeko leku bakoitzaren azalera erabilgarria hauxe izango da: plaza hori zehazten duen perimetroaren azalera zenbatu eta azalera horri errodatze erreien edo barneko sarbide-arrapalen azalera gehituko zaio, ondoren batura hori aparkalekuen kopuruarekin zatitzeko. Ariketa horren emaitza izango da leku bakoitzaren azalera erabilgarria.

4. ETXEBIZITZA KOPURUAREN ZENBAKETA:

- Plangintzak etxebizitza-esparru baterako etxebizitzen trinkotasuna edo gehienezko kopurua zehazten badu, kopuru hori orientaziorakoa edo erreferentziakoa izango da.

HIRUGARREN ATALA

ETXEBIZITZA ERABILERA

1. KAPITULUA.- ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK.

39. ARTIKULUA.-- ETXEBIZITZA ERABILERAKO LURZATIETAN ERABILERA BAIMENDUAK EZARTZEKO ARAUBIDE OROKORRA.

1.- ERABILERAK EZARTZEA.

- Etxebizitza-erabilera xehatuko lurzatietan, bi multzotan antolatzen da erabilerak ezartzeko eskema: 1.1.- Aintzinako eraikinean etxebizitza, trinkotasun handiko etxebizitza eta babestutako etxebizitza-erabilera xehatua. 40., 41., 42., 43., 44. eta 46. artikuluen bidez arautuko da.

1.2.- Landa etxebizitza eta trinkotasun txikiko etxebizitza-erabilera xehatua. 47. artikuluaren bidez arautuko da.

2.- UDAL HIRIGINTZA ORDENANTZEK ZEHAZTUTAKO ERABILERA BALDINTZAK EZARTZEA.

- Etxebizitza-erabilerako lurzatietan, gainera, esleitutako eraikuntza-aprobetxamenduen irabazi-balioari zuzenean eragiten ez dioten erabilera-baldintzen bigarren mailako alderdiei buruz udal hirigintza-ordenantzetan xedatutakoa ezarriko da; alegia: jabari-baldintzak, industria-jardueren

eragiketa-estandarrak, ostalaritzako eta aisialdirako erabilerak ezartzeko tarteak eta abar.**3.- ERABILERA PUBLIKORAKO ZORTASUNAK.**

- Etxebizitza-erabilerako lurzatietan eta bertako eraikuntzetan, gerta daiteke plangintzak erabilera publikorako zerbitzuak edota alboko lurzatietan baimendutakoen erabilera osagarriak agintzea. Hala, beharrezkoa balitz, horretarako zortasun-eskubideak xedatuko lituzke, legeriak hirigintza-kudeaketarako tresnak erabiliz.

2. KAPITULUA.- AINTZINAKO ERAIKINEKO, TRINKOTASUN HANDIKO ETA BABESTUTAKO ETXEBIZITZA ERABILERA BALDINTZAK.

40. ARTIKULUA.-- AINTZINAKO ERAIKINEAN ETXEBIZITZA, TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA ETA BABESTUTAKO ETXEBIZITZA ERABILERAKO LURZATIETAN ERABILERA BAIMENDU ETA TOLERATUAK EZARTZEKO ARAUBIDE OROKORRA.

Oro har, honako hauek dira solairuz solairu baimendutako erabilerak:

-

SOTOA01.
Garajea02.
Trastelekuak eta zerbitzu osagarriak03.
Erabilera tertziarioak eta hornikuntza komunitarioko erabilerak, 41. artikuluan zehaztutako baldintzen arabera.04.
Hornikuntza komunitario publikoa eta pribatuaERDISOTOA01.
Gaur egun dagoen garajea.02.
Trastelekuak eta zerbitzu osagarriak03.
Tamaina txiki eta ertaineko merkataritza04.
Jarduera ekonomikoak, 42. artikuluaren xedatutakoaren araberaBEHEKO SOLAIRUA ETA BEHEGAINA01.
Tamaina txiki eta ertaineko merkataritza02.
Hornikuntza komunitario publikoa eta pribatua03.
Etxebizitza soilik, 42. artikuluan xedatutako baldintzen arabera04.
Jarduera ekonomikoak, 42. artikuluaren xedatutakoaren arabera05.
Gazteen aisialdirako lokala06.
Familia-txoko independentea (inolaz ere ez etxebizitzari lotua)SOLAIRUARTEA01.
Tamaina txiki eta ertaineko merkataritza02.
Etxebizitza soilik, 42. artikuluan xedatutako baldintzen arabera03.
Hornikuntza komunitario publikoa eta pribatua04.
Jarduera ekonomikoak, 42. artikuluaren xedatutakoaren araberaGOIKO SOLAIRUAK01.
Etxebizitza02.
Ostalaritza, 43. artikuluak zehaztutako mugekinATIKOA01.
Etxebizitza soilik, 45. artikuluan xedatutako baldintzen araberaTEILATUPEA01.
Trastelekuak eta zerbitzu osagarriak02.

Etxebizitza soilik, 44. artikuluan xedatutako baldintzen araberaOro har, erabilera toleratutzat joko dira gaur egun beheko solairuan edo solairuartean dauden garajeak, teilatuperik gabeko atikoan nahiz teilatupean dauden etxebizitzak, eta goiko solairuetan etxebizitzak ez diren beste erabilerak.

Ondorengo artikuluetan arautuko dira lokalen erabilera-baldintzak (eraikuntzako solairuaren arabera).

48. artikulua ez da ezarriko kapitulu honen bidez arautzen diren eraikuntza motetan.

41. ARTIKULUA.- SOTOA ETA ERDISOTOA ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK.

1. Aintzinako eraikinean etxebizitza, trinkotasun handiko etxebizitza eta babestuko etxebizitza-erabilerako eraikinetako sotoak eta erdisotoak adierazitako erabileretarako soilik erabiliko dira, ondoren zehaztutako baldintzetan:

1.1 Etxebizitza-erabileren zerbitzu osagarriak:

- Eraikineko etxebizitzen trastelekuak.Eraikuntzako zerbitzuen instalazioak: ur- eta erregai-andelak, berokuntzaren eta ur beroaren galdarak, ponpatze-instalazioak, igogailuen makineria eta horien pareko beste batzuk. 1.2 Erabilera tertziarioak eta hornikuntza komunitarioko erabilera baimenduak, eta horien erabilera osagarriak:

- Sestrapeko lehen solairua baino ezin izango da erabili, eta betiere bide publikotik edo sarbideko espazio libretik 4,00 m behera badago, gutxienez.Halakoetan, udal hirigintza-ordenantzetan eta indarreko legerian zehaztutako irisgarritasun-, ebakuazio-, aireztapen-baldintzak eta suteak prebenitzekoak bete beharko dira.Beheko solairuan dagoen jardueraren biltegia, trastelekua edo instalazio osagarria, baldin eta publikoak bertara sartzerik ez badu eta lanposturik kokatzen ez bada.

Sotoaren erabilera horiek guztiak, eta horiekin parekatutakoak, baimenduko dira, betiere etxebizitza-eraikinetan gutxienekotzat zehaztutako estandarrak beteta badaude. Alegia, etxebizitza bakoitzeko bi aparkaleku, gehi beste aparkaleku bat etxebizitzarekin parekatutako beste erabileretarako 100 m^2-ko.

1.3 Garajeak eta haren erabilera osagarriak.

Baldintza orokorrak

Oro har, baimenduta dago sestra azpian erabilera pribatuko garajeak ezartzea (behar diren sarbide-arrapalek beheko solairuan eragin ahal izango dute).

Ildo beretik, hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuko fitxak beheko solairuan eta erdisotoan garaje pribatuak nahiz erabilera publikokoak ezartzea baimendu ahal izango dute.

Halakoak berariaz baimenduta ez dauden esparruetan, gaur egun beheko solairuan eta erdisotoan dauden garajeak toleratutzat joko dira, baina ez finkatutzat. Halako kasuetan, hirigintza-lanek sarbidea ixten badute, garajeak eskubide guztiak galduko ditu, inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

Beste alde batetik, garaje toleratu horiek ibi-eskubidea eduki ahal izango dute, betiere ibiak arautzen dituen udal ordenantzaren baldintzak betetzen badituzte.

Sarbideen baldintzak

Indarrean dauden udal hirigintza-ordenantzek horretarako agindutakoa bete beharko da.

Aparkalekuetarako edo garajeetarako zuzkidura

Etxebizitza-lurzatietan egindako eraikuntza berriko eraikinek, normalean, 2,0 aparkaleku edo garaje pribatu izan beharko dituzte etxebizitza bakoitzeko (salbuetsita daude eraikuntza zaharreko eraikinak ordezten dituztenak, sotoak horretarako erabiltzea galarazita dauden kasuak, eta eraikuntzaren ikuspegitik argi eta garbi egiteko zailak direnak). Hirigintza-fitxak zuzkidura hori aldatzeko aukera izango du.

Zuzkidura handitu egingo da beste erabilera batzuetarako lokalen tamainaren arabera. Hau da, beste erabileretarako lokalen 100 m^2-ko (c) aparkaleku bat gehiago jarri beharko da. Ondorio horretarako, azalera guztiak hartuko dira aintzat, erabilera osagarrietara bideratutako espazioak ere kontuan hartuta.

Halere, udal hirigintza-ordenantzek eta, hala badagokio, garapen-plangintzak, esparru jakin batzuetan exijentzia hori erabat edo hein batean ezeztatzeko aukera izango du, eta esparru horretan garajeak ezartzea ere galarazi ahal izango du, trafikoa eta hiri-garraioak antolatzeko helburuak aintzat hartuta.

Ildo beretik, garapen-plangintzak exijentzia hori guztiz edo hein batean baztertu ahal izango du, inguru horretako azterketa geologiko-geoteknikoak sotoan hirugarren solairua eraikitzeko zailtasuna dagoela ondorioztatzen badu.

1.4 Eraldaketa-zentroak.

Sestra azpian egiten den jarduerak baldintza horiek betetzen ez baditu eta, gainera, betetzeko aukerarik ere ez badu, ondorio guztietarako antolamendutik kanpo dagoela joko da.

2. Beheko solairuan baimendutako jarduera handitzeko eta erabilera osagarrietarako (garajerako izan ezik) erabiltzen diren sotoko eta azpisotoko lokalek eremu funtzional unitarioa osatu behar dute eta, horrenbestez, komunikazio zuzena egongo da bi lokalen artean. Hala, ez da inolaz ere onartuko eraikineko komunikazio-elementu erkideen bidez egitea eremu bataren eta bestearen arteko komunikazioa.

3. Gutxieneko aparkaleku kopurua zuzkitu behar duten lurzatien kasuan, exijentzia hori bete ondoren, eta orduan soilik, onartuko dira gainerako erabilera baimenduak, aipaturiko exijentziak bete ondoren soberan dauden sotoko edo azpisotoko lokaletan.

42. ARTIKULUA.- BEHEKO SOLAIRUA, BEHEGAINA ETA SOLAIRUARTEA ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK.

1.- ETXEBIZITZA ERABILERA EZARTZEA.

- Solairuartean etxebizitza-erabilera baimenduta dago, baldin eta etxebizitza aireztatzen edo argitzen duten zulo guztien leiho-barrena aurrealdeko espazio publikoen urbanizazioaren mailaren gainetik 2,20 m-ra badago, gutxienez. Ildo beretik, beheko solairuetan ere baimenduko da etxebizitza-erabilera, baldin eta aurrealdeko espazio publikoen eta fatxadaren artean etxebizitza horren erabilera esklusiborako terraza edo loratega badago, gutxienez 2 metroko sakonerarekin eta kanpotik itxitura baten bidez banatuta.Hiri-lurzoru finkatuko eremuetan, beheko solairuan etxebizitza-erabilera arautzen duen araudiak aurreko mugetan salbuespenak ezar ditzake, “Etxebizitza-eremu finkatuetan lokalak etxebizitza bihurtzeko jarduketak arautzen dituen Udal Ordenantzan" xedatutakoarekin bat.

  Sestren arteko altuera-desberdintasuna dela eta, etxebizitzaren alde batean beheko solairua eta beste aldean lehen solairua sortzen bada, etxebizitza-erabilera baimendu egingo da, betiere etxebizitza aireztatu edo argitzen duten zuloen leiho-barrena aurrealdeko espazio publikoen urbanizazioen maila baino 2,20 m gorago badago.

- Beheko solairuetan etxebizitza-erabilera baimenduta dago, betiere "Bizitegi-eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko Udal Ordenantzak” ezarritako baldintzak betetzen badira.Lokal horietan, goiko solairuetako etxebizitzen erabilera osagarriak ezarri ahal izango dira, baina betiere batzuen eta besteen artean erregistro-unitate banaezina osatzen badute.Dena dela, eraikinak sotoa edo erdisotoa badu, alboetako etxebizitzei eragozpenak eragin diezazkieketen zerbitzu-instalazioen elementu teknikoak nahitaez sestra azpiko solairuetan jarri beharko dira, eta ez da baimenduko beheko solairuan edo solairuartean ezartzerik.**2.- JARDUERA EKONOMIKOAK.**

Plan orokorrak etxebizitza-erabilerarekin bat datozen jarduera ekonomikoak onartzen ditu beheko solairuetan (edo, hala badagokio, solairuarteetan). Hau da, ikerketa-jarduerak, tamaina txiki eta ertaineko merkataritza-jarduerak, administrazio-jarduera pribatuak, jarduera soziokulturalak eta aisialdirakoak, ostalaritza-jarduerak eta laguntzako eta osasuneko jarduerak onartuko dira. Gainera, beheko solairuetan biltegiak ere ezarri ahal izango dira, baldin eta jarduera horren azalera ez bada 150 m^2 baino handiagoa eta egoki justifikatzen bada zamalanek ez dutela oztoporik eragingo oinezkoen eta ibilgailuen trafikoan. Azkenik, beheko solairuetan industria-jarduera arinak ere ezarri ahal izango dira, betiere eragozpenik sortzen ez badute. Hori zehazteko, jarduerak ez du erabiliko 5 Kw-tik gorako makina edo motorrik (makina bakoitzak), eta makina guztien artean ez dute 25 Kw-tik gorako potentziarik izan behar.

3.- TAMAINA ERTAIN ETA TXIKIKO MERKATARITZA JARDUERA.

- Plangintza xehatuak berariaz aurreikusten ez dituen tamaina ertaineko merkataritza-jardueren kasuan, Udalak halakoak ezartzeko baldintzak ezar ditzake; adibidez, zamalanak egiteko espazioa lurzatiaren edo lokalaren barruan ipintzea.Bide publikotik sarbide propioa izango dute, etxebizitzetako sarbidetik aparte.Eraikuntza berrien kasuan, merkataritza-lokalek 100,00 m^2 (u) baino gehiago izan beharko dituzte batez beste, eta 40,00 m^2 (u) baino gehiagoko azalera erabilgarria horietako bakoitzak. Ondorio horretarako, sestra gaineko azalera baino ez da zenbatuko.

- Gaur egungo eraikuntzei dagokienez, ez da baimenduko 40 m^2-tik beherako lurzatitan banatzea. Halere, gaur egun dauden lokaletan merkataritza-erabilera ezarri ahal izango da, 40 m^2 edo gutxiago izan arren, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira.

  - Lokalak edozein jarduera egiteko azalera erabilgarri nahikoa izan behar du, indarreko araudi osoa betetzen dutela bermatzeko banaketarekin eta jarduera era autonomoan jorratzeko behar diren elementu guztiekin. Banaketa horretan aintzat hartu beharko dira, gutxienez, garbigela, biltegia, lanerako eremua eta publiko zabalarentzako eremua.

43. ARTIKULUA.-- GOIKO SOLAIRUAK ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK.

1. Goiko solairuak lurzatiari esleitutako erabilera nagusira (hau da, etxebizitzetara) eta etxebizitzen erabilera osagarrietara bideratu beharko dira (baina etxebizitza-erabilerako lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezazkieketen instalazioen elementu teknikoak bazter utzita).Aurreko puntuan xedatutako erabilera nagusiari kalterik eragin gabe, ostalaritza-erabilera ere onartuko da, aipatuko diren mugak aintzat hartuta:2.1. Eraikinaren atari osoa (goitik behera) hartzen badu.

   2.2 Beheko solairua eta behar dituen goiko solairuak hartzen baditu, betiere beraietarako sarbidea etxebizitzen komunikazio bertikaletik independentea bada.

Oro har, parekatutako erabileratzat joko dira titularraren etxebizitzetan kokatutako bulego profesionalak, ez badute etxebizitzaren % 50etik gora hartzen, eta gehienez 35 m². Gainera, irisgarritasunari, ebakuazioari eta suteen aurkako babesari buruzko baldintzak bete beharko dituzte.

44. ARTIKULUA.-- GANBARAK ETA TEILATUPEAK ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK.

- Ganbarak eta teilatupeak eraikineko etxebizitzen erabilera osagarrietarako erabiliko dira.Oro har, etxebizitza-erabilera debekatuta egongo da eta, beraz, ez da baimentzen sukalderik, bainugelarik eta banaketako irtenbide orokorrik ezartzea.Salbuespenezko kasuetan, teilatupean etxebizitza jartzea baimenduko da, lehen okupazio-lizentzia 1996ko urtarrilaren 1a baino lehenago eskuratu zuten eraikinetan. Kasu horietan ere, erabilera hori onartzeko, beheko solairuarekin fisikoki lotuta egon behar du teilatupeak, eta betiere indarrean dauden bizigarritasun-baldintzak beteta.Ez da teilatupetzat hartuko teilatupean dagoen azken solairua edo atikoa, baldin eta azken solairuko forjatuaren eta estalkiaren forjatuaren artean 1 m-tik gorako ganbara badago, egoki aireztatuta. Ganbara horrek Eraikuntza Kode Teknikoak ezarritako araudia bete behar du eta ez du inolako erabilerarik izango; ez behin-behinekorik, ez iraunkorrik.

45. ARTIKULUA.-- ATIKOAK ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK.

- 43. artikuluaren arabera arautuko dira gainetik teilatupea duten atikoak edota 12 solairu baino gehiago dituzten egungo eraikinetan daudenak.Gainetik teilatuperik ez duten solairuen kasuan, hau da, atikoa bera teilatupea denean, 44. artikuluaren arabera arautuko dira.**46. ARTIKULUA.-- ATARIPEAK ETA SESTRA GAINEKO EREMU ERAIKIEZINAK ERABILTZEKO BALDINTZAK.**

1.- PASABIDE PUBLIKORAKO ZORTASUNA DUTEN ESPAZIOAK.

- Etxebizitza-erabilerako lurzatiei esleitutako sestra gaineko espazio eraikiezinak, oro har, honako hauek ezartzeko erabili ahal izango dira: eraikinetako biztanleentzako sarbideak, aparkalekuak eta garajeetarako sarbideak, era guztietako erregaientzako biltegiak, lorategiak, egoteko, jolasteko eta atsedenerako eremuak, kirol pistak edo igerilekua, eta abar.**2.- PASABIDE PUBLIKORAKO ZORTASUNA DUTEN ATARIPEAK ETA EREMUAK.**

- Erabilera publikoko zortasuna duten ataripeak eta espazio estaliak oinezkoen eta ibilgailuen trafikorako (plangintzak berariaz hala adierazten duenean), edota sarbide publikoko egonaldirako erabiliko dira. Udalak eremu horiek pribatutasunez erabiltzea baimenduz gero, baimen horrek agindutako mugak baino ez dira egongo, betiere indarreko legeriaren arabera eta administrazio-emakidaren araubidepean.***3. KAPITULUA.- LANDA ETXEBIZITZA ETA TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA ERABILTZEKO BALDINTZAK.***

47. ARTIKULUA.-- LANDA ETXEBIZITZA ETA TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA ERABILERA NAGUSIKO LURZATIETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK EZARTZEKO ARAUBIDE OROKORRA.

- SOTOA 01.
  Garajea 02.
  Trastelekuak eta zerbitzu osagarriakERDISOTOA 01.
  Gaur egungo garajea: toleratua 02.
  Trastelekuak eta zerbitzu osagarriak 03.
  EtxebizitzaBEHEKO SOLAIRUA ETA BEHEGAINA 01.
  Etxebizitza 02.
  Garajea 03.
  Jarduera ekonomikoak, 48. artikuluaren araberaGOIKO SOLAIRUAK
  EtxebizitzaTEILATUPEA 01.
  Trastelekuak eta zerbitzu osagarriak 02.

EtxebizitzaFamilia-txokoak etxebizitzarekin parekatutako erabileratzat joko dira beheko solairuan eta erdisotoan; trastelekuekin eta zerbitzu osagarriekin parekatutako erabileratzat, berriz, erdisotoan eta sotoan.

Artikulu honen bidez arautzen diren eraikin motetan ez dira ezarriko 41., 42., 43., 44. eta 46 artikuluak.

48. ARTIKULUA.-- LOKAL JAKIN BATZUK ERABILTZEKO BALDINTZA BEREZIAK.

1. ERDISOTOA ETA BEHEKO SOLAIRUA.

JARDUERA EKONOMIKOAK:

Plan orokorrak beheko solairuetan jarduera ekonomikorako erabilera xehatua onartzen duenean, jarduera horrek etxebizitza-erabilerarekin bat etorri beharko du. Hau da, soilik onartuko dira ikerketa-jarduerak, tamaina txiki eta ertaineko merkataritza-jarduerak, administrazio-jarduera pribatuak, jarduera soziokulturalak eta aisialdirakoak, ostalaritza-jarduerak eta laguntzako eta osasuneko jarduerak. Gainera, biltegiak ere ezarri ahal izango dira, baldin eta jarduera horren azalera ez bada 150 m² baino handiagoa eta egoki justifikatzen bada zamalanek ez dutela oztoporik eragingo oinezkoen eta ibilgailuen trafikoan.

ARTISAUTZA LANTEGIAK

Etxebizitza-erabilerako eraikinetan artisautza-lantegiak onartuko dira, betiere material tradizionalak erabiltzen badituzte. Araudi honen ondorioetarako, artisau-jardueratzat ulertuko da ondasunak sortzeko, ekoizteko, eraldatzeko, konpontzeko edo zaharberritzeko nahiz zerbitzuak emateko jarduna, baldin eta ekoizpen-prozesu osoa kontrolatzeko eta ikuskatzeko pertsonaren eskulana nagusitzen bada eta industria-jardunaz ez bezalako azken emaitza banakatua lortzen bada. Artisautzaren kontzeptuaren baitan onargarria da tresna eta makineria osagarria erabiltzea.

NEKAZARITZAKO ETA ABELTZAINTZAKO ERABILERA

Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak ontzat joko dira, betiere intentsiboak ez badira.

Oro har, hirigintza-fitxak edo garapen-plangintzak zehaztuko du zer muga dauden abeltzaintzako erabileran, eta betiere landa-eraikuntzan egin beharko da. Halere, berariaz zehaztuta ez dagoen lekuetan, 4 azienda larri unitate edo haren pareko azienda xehea eta hegaztiak onartuko dira gehienez, eta asko jota 120 m² okupatuta.

2. TEILATUPEA.

Teilatupeen kasuan, lokalaren azalera erabilgarri osoaren % 35ek, gutxienez, 2,50 m-ko altuera librea badu, onartuko dira eremu bizigarritzat. Lokalak, gainera, 1,50 m izan beharko ditu gutxienez, altuera txikiena duen tokian.

4. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA BALDINTZA OROKORRAK.

49. ARTIKULUA.- IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. IRIZPIDE OROKORRAK.

Eraikuntza berriko etxebizitzek iraunkortasunari lotutako honako alderdi hauek bete beharko dituzte:

- Orientazio egokia. Etxebizitzetan energia-premia handiena duten gela gehienek hegoaldera eman behar dute, eta zerbitzuko gelek iparraldera.

- Energia aurrezteko eraikuntza-elementuak izan behar dituzte, eguzki-babeseko sistemen bidez (udan etxebizitzan eguzki-izpirik ez sartzeko eta neguan, berriz, sarrera izateko), berotasuna mantentzeko sistemen bidez eta energia-eskaera mugatzeko bideen bidez.Aireztapen egokia. Eraikin guztietan aireztapen gurutzatua ezarri beharko da, erabiltzaileek leiho guztiak eskuz irekitzeko aukerarekin.

- Hondakinak bereizita biltzeko espazioak, birziklatzea errazte aldera.Bizikletak aparkatzeko espazioak.Argiterian, berokuntzan eta ur-kontsumoan energia aurrezteko irtenbide teknikoak.Energia berriztagarriak erabiltzea.Atarietan ur-puntua eta ur zikinen saneamenduko sarea egongo da, komunikazio bertikaleko nukleoa egoki garbitzeko.**2. ENERGIA AURREZTEKO IRIZPIDEAK.**

2.1 EGUZKI BABESA.

▪ Eraikineko geletan sartzen den eguzkiaren intentsitatea erregulatzeko iluntze-sistemak ezarriko dira, hegoaldera, hego-mendebaldera eta mendebaldera ematen duten irekiduretan.Babes hori

beira berezien bidez, eguzki-oihalen bidez, pertsiana doigarrien bidez, itzalkinen bidez… egin daiteke. Pertsiana doigarriak erabiliz gero, kutxak egoki ezarrita daudela bermatuko da, aire- eta zarata-filtraziorik ez egoteko.

- Udalak aurretiaz onartu beharko du aurreikusitako eguzki-babeserako sistema eta, ondoren, egoki ezarrita dagoela aztertuko du, kasu bakoitzaren orientazioa aintzat hartuta.

2.2 ENERGIA ESKAERA MURRIZTEA.

- Ordenantza honen helburu diren etxebizitza-eraikinak diseinatzen direnean, kontu egingo da egongelek ahalik eta hegoalderen emateko; izan ere, logeletan eta sukaldean tenperatura eta argiteria txikiagoa egon daiteke. Etxebizitza-blokeetan ahalik eta oinplanoko banaketarik egokiena bilatuko da, solairu bereko etxebizitza guztietan orientaziorik egokiena egon dadin.

- Balkoi jarraituak eta terrazak kristal bidez itxi daitezke, begiratokiak eta galeriak sortuz, koltxoi termikoak ezartzeko; izan ere, etxebizitzetan berotasun-ekarpen pasiboak lortzen dira horrela. Aukera hori posible da berotasuna biltzeko balio badute; hau da, ekialdera, hegoaldera eta mendebaldera begira badaude. Diseinatzean kontu egin behar da horiek guztiak aireztatuta egon eta fatxadak iluntzeko elementuak izan daitezen; horrela udan etxebizitzetan berotasun gutxiago sartuko da eta.

2.3 AIREZTAPENA.

Ordenantza honen xede diren eraikinak aireztapen nahikoa izateko diseinatuko dira. Aireztapen gurutzatu naturala edukitzea da irizpide orokorra; hau da, bi aldetara ematen duten fatxadak, elkarren artean ≤ 90 º-ko angeluarekin, airea gurutzatuta ibiliko dela bermatzeko.

2.4 KANPOKO AROTZERIA.

- Ez da onartuko, materiala dela eta, kanpoaldean zubi terminoa sortzen duen arotzeria erabiltzerik. Kanpoaldeko arotzeria guztiak zubi termikoaren haustura izan behar du.

- Kanpoaldeko arotzeriak bi beira eta aire-ganbera izan beharko ditu, gutxienez. Gutxienez 4 mm-ko lodiera izango du beiretan eta 6 mm-koa aire-ganberan. Akustika hobea lortzeko, bi beirak ez dira lodiera berdinekoak izango, eta 4+6+6 mm-koa izango da gutxieneko beira.

- Pertsianaren kutxak isolamendu termikoa izango du.

3. HONDAKINAK BIRZIKLATZEA.

- Etxebizitza berri guztiek aldi baterako biltegiratze-espazioa izango dute, ahalmen egokiarekin, sukaldean, esekitokian edo horretarako berariazko gelan, sorten diren hondakinak bost multzotan bereizteko.Hondakinak bildu eta ebakuatzeari buruzko HS3 gutxieneko eskakizuna betetzeko, aldi baterako biltegiratzeko erabiltzen den sukaldearen, esekitokiaren, terraza-esekitokiaren eta berariazko lekuaren gutxieneko azalerak, horretarako araudia errespetatzeaz gain, 0,30 m² gehiago izango du.Aldi baterako biltegiratzeko espazio hori ez da inoiz atsedenguneetan egongo (egongelan, jantokian, logeletan…).Etxebizitza-eraikinek eta bulego-

eraikinek zabor-gela erkide bat izango dute, indarreko araudian xedatutakoaren arabera.Udalerrian atez ateko bilketa ezartzen ez den bitartean, zabor-gelaren ordez erreserbako espazio bat jarri ahal izango da, baldin eta Eraikuntza-kode Teknikoaren DBHS2aren 2. artikuluan xedatutako baldintzak betetzen badira. Nolanahi ere, eraikinaren lurzoru pribatuaren gainean ezarri eta ur-hargunea eta ur beltzen udal sarera lotutako hustubidea ere eduki beharko ditu.

- Zabor-gelak ur-hargunea eta ur beltzen udal sarera lotutako hustubidea izango ditu. Zabor-gelak kanpoko bilketa-puntutik izan beharreko kokapenari dagokionez, Eraikuntza-kode teknikoaren DBHS2aren 2.1.1. atalean ezarritako baldintzak bete beharko dira.

- Zabor-gelaren tamainari dagokionez, 2,20 metroko altuera izango du gutxienez, eta 4 m²-ko azalera gutxienez. Horixe da, hain zuzen, eraikuntza-kode teknikoaren DBHS2aren 2. atalak erreserba-espazioetarako eskatzen duen azalera.**4. BIZIKLETAK APARKATZEKO LEKUA.**

- Etxebizitza-kolektiboko eraikinak hartzen dituzten lurzatiek bizikletak aparkatzeko gunea edo guneak izango dituzte eraikinaren barruan edo kanpoan, ahal dela beheko solairuan eta, nolanahi ere, eraikinaren barrualdetik nahiz kanpoko espazio publikotik erraz heltzeko lekuan.Proiektatutako etxebizitza kopuruaren bizikleta kopuru bikoitza hartzeko leku nahikoa izan beharko du gune horrek.Horretarako guneen azalera zenbatesteko, hartu beharreko bizikleta kopurua bider 1,15 m² egin beharko da. Emaitza izango da gune horrek izan beharreko gutxieneko azalera.Gune horiek argitasun nahikoa izango dute, eta sarbideek gutxienez 90 cm libre neurtuko dute.Eraikuntzako garajean aparkaleku itxiak badaude, gune horretan hartu beharreko bizikleta kopurua hein horretan murriztu ahal izango da.**5. ERAIKUNTZETAKO INSTALAZIOEN ENERGIA AURREZPENA.**

5.1 ARGITASUN NATURALA.

- Ordenantza honen helburu diren etxebizitza- eta bulego-eraikinen erabilera publikoko eskailerak diseinatzen direnean, kontu egingo da egunaren argi naturala hartzeko, dela zenit-argia, dela fatxaden edo patioen bidez. Hormako zulo horiek, gainera, eskailera aireztatzeko ere balio izango dute eta beraien irekidura-azalera argiztapen naturalerako eskatzen den azaleraren heren batekoa izan ahal izango da.

- Argiztapen naturala erabiliz gero (berdin zuzena, kalekoa edo patiokoa), argiztapen-zuloak metro koadro bateko azalera izango du gutxienez solairu bakoitzean. Beheko solairua salbuesteko aukera dago, merkataritzarako erabiliz gero.Sabai-leihoen bidezko zenit-argiztapena eta aireztapena bost solairurainoko eraikinetan baino ez da onartuko.Kasu horretan, argiztapen-zuloak eskailera-kutxaren oinplanoaren bi hereneko azalera izango du, gutxienez, goiko solairuetan. Erdiko zulo libreak 0,80 metroko dimentsioa izango du, gutxienez.

5.2 ARGITERIA INSTALAZIOA.

- Atal honetatik kanpo gelditzen da etxebizitzen barnealdea.Ordenantza honen helburu diren eraikinek argiak pizteko eta itzaltzeko presentzia-etengailuak izango dituzte eremu erkideetan eta aparkatzeko guneetan.Aldian-aldian erabiltzen diren guneetan ezarriko dira, argiak erabileraren arabera piztu eta itzaltzeko. Ordu-tarte zehatz baterako (gaueko orduetan) erabiltzeko programatuko dituzte, eta tenporizadorea izango dute, itzali egingo direla ziurtatzeko.

- Eta, kasu guztietan, kontsumo txikiko eta argi-errendimendu handiko bonbillak erabiliko dituzte. Espazio batzuetan lanpara fluoreszentea erabiliz gero, ez da presentzia-etengailurik jarriko bertan. Kasu horietan, argia amatatzeko etengailu programagarria ezarriko da.

5.3 BEROKUNTZA INSTALAZIOA.

Etxebizitza bakoitzeko berokuntzak termostato doigarri bat izango du, gutxienez, etxebizitzaren tenperatura ordu-tarte bakoitzera egokitzeko, etxebizitzako kideen beharrizanen arabera.

Bulego-eraikuntzetako ur-zirkuitu bidezko berokuntzak zirkuitu bereziak izango ditu, lokalen erabileren eta orientazioen arabera. Zirkuitu bakoitzak tenperatura programatzeko termostato doigarri bat izango du, gutxienez, geletako tenperatura ordu-tarte bakoitzera egokitzeko, erabiltzaileen beharrizanen arabera.

Araudiak eskatzen dituen balbula termostatikoez gain, sukaldeko eta bainugelako erradiadoreetan ere halakoak ezarriko dira, erradiadore bakoitzaren emaria doitu ahal izateko.

Egikaritze-proiektuak berokuntza-zirkuitu bakoitza identifikatu du instalazioko planoetan.

Etxebizitza-eraikinetan, bolumen berean 20 etxebizitzatik gora eraikitzen direnean, berokuntza-sistema kolektiboa ezarriko da, baina eskariak banaka kontrolatzeko bideekin eta termostato indibidual programagarriekin. Urruneko irakurketa egiteko aurre-prestatuta egon daitezke. Kasu horretan, etxeko ur beroaren banaketak birzirkulazioa izango du zirkuitu nagusian, eta ur berorako kontadoreak ezarriko dira. Banakako galdaren sistema ere ezarri ahal izango da, Ingurumen Txosten Teknikoan justifikatu eta onartu ondoren, betiere sistema nagusiarekiko energia-aurrezpen mailaren parekoari eusten badio.

5.4 UR INSTALAZIOA.

5.4.1 KONTAGAILUAK.

Eraikuntza guztiek etxebizitza bakoitzerako ur-kontagailu indibidualak izan beharko dituzte, nahitaez. Gainera, lokalak zatituz gero, lokal bakoitzeko jarduerarako eta erabilerarako kontagailu indibidualak ezartzeko aukera ahalbidetuko dute.

Ur beroaren instalazio zentralizatuen kasuan, instalazio horrek kontagailu propioa izango du.

5.4.2. DESKARGA BIKOITZEKO KOMUNAK.

Komuneko tangek gehienez 6 litroko (6 l) deskarga-bolumena izango dute, eta deskarga geldiarazteko aukera eman edota deskarga bikoitza egiteko sistema izan beharko dute (6 litro: deskarga osoa; 3 litro: deskarga partziala).

Egikaritze-proiektuak argituko du zein izango den eredu zehatza eta beraren ezaugarriak.

5.4.3 TXORROTAK.

Txorrota guztiak (dutxenak barne) zurruta-haustekoak edo ur-emaria murrizteko sistemak izango dituzte, ura aurrezteko.

Txorrota termostatikoak ezarriko dira dutxetan eta bainu-ontzietan gutxienez, eta ur beroaren hodien luzera ahalik eta gehien murrizteko ahalegina egingo da.

Egikaritze-proiektuak argituko du zein izango den eredu zehatza eta beraren ezaugarriak.

5.4.4 UR HUSTEA.

Ordenantza honen helburu diren etxebizitza-eraikinak diseinatzen direnean, kontu egingo da urak grabitate bidez husteko bi zirkuitu prestatzeko: alde batetik euri-ura, eta beste aldetik ur beltzak eta ur zikinak.

Hargune-kotak direla eta, grabitate bidez zuzenean sare orokorrera husteko aukerarik egongo ez balitz, ponpatze-instalazioak ezarri ahal izango dira: bi sare independente, bat zirkuitu bakoitzerako.

Debekatuta dago autoak garbitzeko guneak ezartzea ordenantza honen helburu diren eraikinetako garajeetan. Nolanahi ere, solidoak eta koipeak bereizteko kutxatila ezarriko da garajeko ur zikinak husteko instalazioko hustubide nagusiaren aurretik.

Gaur egun autoak garbitzeko gunea duten garajeak zaharberritzeko lanetan, solidoak eta koipeak bereizteko kutxatilaz gain, iragazki biologikoa ere ezarriko da hustubide nagusiaren aurretik.

Lorategi edo berdegune pribatua duten eraikinek landarediari egokitutako ureztatze-sistema izan beharko dute, uraren kontsumoa murrizteko sistemarekin. Horretarako, ureztatze-gunerako ur-kontagailu bereizia, landarediaren beharrizan zehatzetara egokitutako ureztatze-programagailuak, ur-ihesak antzemateko gailuak eta abar jartzea komeni da. Erregulazio- eta ponpatze-andela duten eraikinen kasuan, egoki funtzionatzeko gutxieneko tamaina izan beharko dute.

5.5 INSTALAZIO DOMOTIKOA.

Instalazio domotiko osagarria ezartzea da irizpide nagusia. Instalazio domotikoak etxebizitzaren edo bulegoaren energia-eraginkortasuna kontrolatuko du, gutxienez.

6. ENERGIA BERRIZTAGARRIEN INSTALAZIOA.

Energia termikoa aurreztea sustatuko da, eta bultzatu egin beharko dira energia berriztagarriak, kogenerazio-prozesuak, eta eraikineko berotasunetik kanpoko berotasuna berreskuratzeko instalazioetatik datozen hondarreko energia-iturriak. Ildo beretik, hobetu egin beharko dira isolamendu termikoa eta ekipamenduen energia-errendimendua.

6.1 EGUZKI PLAKA TERMIKOAK.

Eguzki-plaka bidez energia aurreztea erabakiz gero, horren inguruko udal ordenantza bete beharko da.

50. ARTIKULUA.- GEHIENEZKO ETXEBIZITZA KOPURUA.

ETXEBIZITZA KOPURUA HONELA ARAUTUKO DA:

- Antolamendu-araubide bereganatua edo igorria duten esparruak: antolamendu xehatuak zehaztuko du etxebizitza kopurua. Dena dela, antolamendu-xedapen hori ez denez egiturazkoa, plangintza xehatuak hori aldatzeko aukera izango du, betiere hirigintza-eraikigarritasuna handitzea ez badakar.

- Antolamendu-araubide finkatua edo finkatugabea duten esparruak: plan orokor honek gaur egun dagoen etxebizitza kopurua finkatzen du. Dena dela, etxebizitzak zatitzeko aukera egongo da, 56,8. artikuluan zehaztutako baldintzetan. Ildo beretik, zuzkidura-jarduketak (erabilera-aldaketak) ere egin ahal izango dira, “Bizitegi-esparru finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jardunak arautzen dituen Udal Ordenantza” errespetatuta.

- Antolamendu-araubide zuzeneko esparruak: antolamendu-esparru bakoitzeko hirigintza-fitxak zehaztuko du etxebizitza kopurua. Dena dela, etxebizitzak zatitzeko aukera egongo da, 56,8. artikuluan zehaztutako baldintzetan. Ildo beretik, zuzkidura-jarduketak (erabilera-aldaketak) ere egin ahal izango dira, “Bizitegi-esparru finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jardunak arautzen dituen Udal Ordenantza” errespetatuta.

51. ARTIKULUA.- SESTRA AZPIKO ERAIKUNTZAK.

- Oro har, lurzoru publikoan nahiz pribatuan sestra azpiko eremua garajetarako erabiltzea baimenduko da hirigintza-fitxan berariaz adierazi gabe ere. Hirigintza-fitxan halakorik jasota egon gabe, lurzoru publikoan garajeak egin nahi izanez gero, proiektua onartu egin beharko da, aurretiaz jendaurrean plazaratzeko tramitea bete ondoren.

52. ARTIKULUA.- ALTUERA LIBREA.

1.- BEHEKO SOLAIRUKO ETA SOLAIRUARTEKO LOKALEN ALTUERA LIBREA.

- Edozein jarduera ekonomikotarako lokalen gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da, bai beheko solairuan, bai solairuartean. Aparteko kasuetan, altuera txikiagoa onartuko da solairuartean, inolako okupaziorik gabeko edo materiala biltzeko lokala badira. Hau da, bertan lanpostu iraunkorrik ez badago. Halakoetan, 2,00 m-ko altuera beharko da, gutxienez.

- Salbuespenezko kasuetan, altura txikiagoak ere onar litezke, baina inoiz ez 1,70 m baino txikiagoak, materiala gordetzeko bada (bertan lanposturik ez badago eta noizbehinka erabiltzen bada).Lokal horiek etxebizitzarako erabiltzen badira, ondorenean goiko solairuetarako zehaztuko dena ezarriko zaie.

2.- GOIKO SOLAIRUEN ETA TEILATUPEEN ALTUERA.

- Eraikuntza berriko eta gaur egungo eraikinak ordezteko esku-hartzeetan, goiko solairuetan zorutik sabaira bitarteko gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da. Hortik kanpo gelditzen dira teilatupea eta, hala badagokio, erabilera teknikorako edo okupaziorik gabeko solairuarteak eta goiko solairuak (bizigarriak ez direnak, alegia). Teilatupeen kasuan (eta baldin eta erabilera osagarriren bat badute), gutxienez 1,50 m-ko altuera librea izango dute zorutik sabaira.Aparteko kasuetan, geletako batzuetan, sukaldeetan nahiz egongeletan, altuera murriztea baimenduko da, baldin eta egiturazko elementuak edo instalazioak ezartzeko beharrezkoa bada. Kasu horretan, altuera murriztua duen gelaren zatia ez da izango gela horren azalera osoaren % 10 baino handiagoa.

  Ordezkapenak egiten direnean, gaur egungo eraikuntzaren goiko solairuek altuera txikiagoa badute, eta plangintza xehatuak ez badu beste baldintzarik ezartzen, eraikin zaharraren parametroak finkatzeaz gain, onartu egingo da eraikuntzaren altuera handitzea, goiko solairu guztiek zehaztutako fatxada-altuera lortzeko asmoz (teilatupea aparte utzita, horrek 1,50 m-ko altuera librea izan beharko baitu zorutik sabaira).

  Gaur egungo eraikuntzari eutsi eta eraikuntza hori zaharberritzeko lanak egiten badira, berriz, solairuetako altuerak erregularizatzeko lanak lehenetsiko dira, indarrean dauden bizigarritasun-baldintzek eskaturiko gutxieneko altuerak eskuratu ahal izateko. Horregatik, aparteko kasuetan soilik onartuko da barneko altuera libreak 2,20 m-koak izatea, eta soilik eraikuntza-arrazoiak edo arrazoi teknikoak tartean badaude. Dena dela, teilatupean edozein erabileratarako zaharberritze-lanak eginez gero, ez da onartuko 1,50 m-tik beherako altuera librerik.

53. ARTIKULUA.- ESTALKIAREN TRATAERA.

- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan jorratzen diren etxebizitza-eraikinetan, eta hirigintza-fitxan (estalki laua) ez bada bestelako baldintzarik berariaz ezartzen, estalkiaren

inguratzailea honela zehaztuko da: % 35eko malda teilatuan, eraikuntzaren altuera neurtzeko goiko erreferentziatzat hartu den puntutik aurrera neurtuta. Industria-eraikinetan eta erabilera tertziariotarako eta hornikuntza komunitariotarako eraikin bakartuetan, oro har estalki laua onartzeaz gain, teilatuaren malda % 45erainokoa izatea ere onartuko da.

- Oro har, eraikinaren zerbitzuko instalazioen elementuak baino ez dira irtengo estalkiaren profilaren gainetik. Nolanahi ere, elementu irtenek bat etorri beharko dute eraikinarekin, osaeran, forman, materialetan eta akaberan. Kontu berezia egingo da tximiniak eta igogailuen makineria hartzen duten atalak egoki integratzeko. Sabai-leihoak paraleloan jarriko dira, estalkiaren isurki triangeluarrei doituta. Landa-eraikuntzetan nahiz trinkotasun txikiko eraikuntzetan txapitulak onartuko dira, 73. eta 74. artikuluetan xedatutako baldintzetan. Era berean, eraikinen kalitate estetikoa eta inguruarekiko integrazioa hobetuko duten elementu apaingarriak ere onartuko dira.

- Eraikuntza berriko eraikinetan ez da onartuko igogailuaren kutxak estalkiaren linea gainditzea. Gaur egungo eraikuntzetan, halere, kutxak estalkiaren linea gainditzea baimenduko da, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

  - Igogailuaren kabinaren segurtasun-ibilbidea hartuko duten estalki-irtenguneak berdinak izango dira eraikina osatzen duten komunitate guztietan edota antzeko ezaugarriak dituzten eraikuntza guztietan. Hau da, antzeko tamaina eta materialak erabiliko dituzte. Aipaturiko eranskinak gaur egungo estalkiaren material eta akabera berdinak izango ditu, estalkian ahalik eta integratuena egon dadin.

    Lehen komunitaterako arautzen diren baldintza berberak erabiliko dira ondoren, eraikin berberean edo eraikin multzo berberean dauden gainerako komunitateetarako.

- Eraikina eraikuntza-profilerako baimendu den mugara iritsiz gero, estalkiko aireztapen- eta argiztapen-zuloak haren planoan ezarriko dira (izatekotan, eraikuntzak eskatzen dituen irtengune txikiak baino ez dituzte izango). Hala, ez da onartuko itxiturak bertikalki ezartzea edo teilatupean terrazak egitea, zehaztutako estalkiaren profiletik behera badaude ere.Halakoetan, eta ildo beretik, estalki laua ezartzen bada, haren gainean oro har onartutako elementu osagarriak baino ez dira ezarriko, estalkira iristeko elementua ere barnean sartuta. Teilatu makurtuen kasuan, teilatuaren profilaren gainetik ere bai, baina betiere aipaturiko baldintzak errespetatuz. Elementu horien artean ez da inolaz ere onartuko igogailuaren kutxa.

54. ARTIKULUA.- FATXADETAKO AROTZERIA, PERTSIANAK, BEGIRATOKIAK ETA DEFENTSAKO ELEMENTUAK ORDEZTEA.

Arotzeriak, pertsianak, begiratokiak eta defentsako elementuak ordezteko, ondoren finkatuko diren arauak errespetatu beharko dira, esparru jakinetan (Alde Zaharrean, Udalan, Gesalibarren…) antolamendu xehatuko planek araututakoari kalterik eragin gabe.

1.- DEFENTSAKO ELEMENTUAK.

Balkoiak, balkoi-ateak eta fatxadako gainerako irekidurak ordezten direnean, ordeztu den elementuaren diseinua, materialaren ezaugarri morfologikoak, kokapena eta kolorea mantenduko dira. Halere, ezaugarri tekniko hobeak dituzten beste material batzuk aukeratu ahal izango dira, betiere itxura mantentzen bada.

Ordezte-lanek eraikin osoa edo eraikin multzo osoa hartzen badute, diseinuan, kolorean eta materialetan berrikuntzak egiteko aukera egongo da, baldin eta lana osotasunean eta aldi berean egiten bada.

2.- AROTZERIA.

Leihoak, balkoi-ateak eta beraien pertsianak aldatzen direnean, ahalik eta hobekien mantendu beharko dira arkitektura multzoaren homogeneotasuna eta koherentzia. Horretarako, elementu horien ordezte partzialak egiten direnean, honako baldintza hauek errespetatu beharko dira:

- Eraikinean edo eraikin multzoan material bat ageri-agerian nagusitzen bada eta osotasunari balio estetikoa eta homogeneotasuna eskaintzen badizkio, jatorrizko materiala mantendu beharko da aipaturiko arotzeria-elementuak ordezten direnean.Nolanahi ere, arotzeria guztia aldatzeko eta jatorrizko materialaren ordez beste bat ipintzeko aukera ere egongo da, baldin eta ordezte hori aldi berean eta osotara egiten bada.

- Multzoan materialari lotutako homogeneotasunik ez badago, arotzeria-elementuak ordezten direnean antzeko itxura ematen duten orotariko elementuak erabiliko dira baina, jakina, jatorrizko arotzeriaren diseinua eta kolorea mantenduta. Era berean, garrantzitsua da jatorrizko iluntze-elementuak mantentzea, fabrikazioko materialak eguneratu eta hobetzen direnean ere.

- Denbora igaro ahala, eraikuntza-koherentzia hautsi duten arotzeriak erabili badira, eta gaur egun eraikinaren jatorrizko diseinua nagusitzen ez bada, gaur egun nagusi den eredua, edo batasun eta homogeneotasun gehien ematen duen eredua aukeratuko da.
- Fatxadako irekiduren itxituretan aniztasun handia badago, eta jatorrizko itxiturak eta diseinu berriak parean badaude, jabeen komunitateak itxitura-eredu bat aukeratu ahal izango du eredu orokortzat. Horretarako, jabeen komunitateak etorkizunean jarraitu

beharreko ereduaren inguruko erabakia hartu beharko du, fatxada osoari homogeneotasuna eman ahal izateko.**3.- BEGIRATOKIAK ETA GALERIAK.**

Begiratokiak eta galeriak ordezten direnean, honako baldintza hauek bete beharko dira, galeria edo begiratokien jatorriaren arabera:

- Eraikineko jatorrizko begiratoki edo galeria guztiak aldi berean aldatuz gero, material, diseinu eta kolore berriak erabili ahal izango dira; are gehiago, iluntze-sistemak aldatu eta berriak ezartzeko aukera ere egongo da.Eraikineko jatorrizko begiratoki edo galeriaren bat aldatzen denean, ordea, galeriaren jatorrizko lerrokadura, materiala, diseinua eta kolorea mantendu beharko dira, eta ez da berrikuntzarik egingo iluntze-elementuetan. Premisa horietan oinarrituta, hobekuntza txikiak egin ahal izango dira ixteko eta irekitzeko sistemetan, betiere multzoaren estetikan aldaketak eragin gabe.

- Eraikinaren jatorrizko begiratokia edo galeria aldatu edota itxiturak berriak egin nahi badira, “Udalerriko leku jakinetan balkoiak ixteko jarduketak arautzeko Udal Ordenantza” hartuko da aintzat.**4.- BESTE ELEMENTU BATZUK**

Leihoek eta balkoi-ateek beste eginkizun osagarri batzuetarako elementuak txertatu ahal izango dituzte euren osaeran. Oro har, elementu horiek arotzerien barnealdean kokatuko dira.

Aparteko kasuetan, elementu osagarri jakin batzuk onartuko dira, hala nola eltxo-sareak eta beste, baina betiere barnealdean kokatuta. Elementu horiek honako eskakizun hauek bete beharko dituzte:

- Elementu horiek fatxadako zuloaren azalera berdina izan beharko dute, eta ez dira arotzeriatik 5 cm baino gehiago irtengo.Elementuak gardena izan beharko du; hartara, diseinu leuna izango du, estanpaturik gabe, eta kolore grisarekin. Elementuak arotzeria badu, euskarriko arotzeriaren kolore bera izan beharko du.**55. ARTIKULUA.- HEGALEN ITXITURAK.**

Hegalen itxitura arautzen duen araudi zehatzik ez badago, edota “Udalerriko leku jakinetan balkoiak ixteko jarduketak arautzen dituen Udal Ordenantzaren” menpe ez badaude, honako irizpide hauek erabiliko dira:

- Guztiz debekatuta daude hegalak banaka ixtea (etxebizitza batekoak bakarrik, alegia).Fatxada bateko hegal guztiak batera eta aldi berean ixtea baino ez da onartuko.Fatxada jakin batean egiten diren hegalen itxitura guztiak berdinak izango dira, eta gaur egungo gainerako arotzeriekin homogeneotasun-irizpidea erabiliko dute materialetan, koloreetan eta osaeran.**56. ARTIKULUA.- GUTXIENEKO ETXEBIZITZA PROGRAMA ETA BIZIGARRITASUN BALDINTZAK.**

1.- APLIKAZIO-EREMUA.

Bizigarritasun-baldintza hauek eraikuntza berrietan edota gaur egungo eraikuntzen goitik beherako zaharberritzeetan edo zati batzuen zaharberritzeetan ezarriko dira. Aparteko kasuetan, alderdietako bat ez betetzea onartu ahal izango da, baldin eta gaur egungo eraikuntza baten zaharberritze partziala bada, eta arrazoiak egoki justifikatuta badaude.

2.- ETXEBIZITZA PROGRAMA.

Etxebizitza esaten zaio sukalde batek, egongelak, jangelak, logelek eta bainugelak osatutako bizitegi-erabilerako guneari. Sukaldea, jangela eta egongela gela bakar batean bildu ahal izango dira: egongela-sukaldea-jangela izeneko gelan, alegia.

Etxebizitza-programak hainbat muga ditu, hala nola:

a) Artikulu honen 3. atalak zehaztuko du gutxieneko etxebizitza-programa.Etxebizitza bakoitzak sukalde bakarra izango du, gehienez.Etxebizitza bakoitzeko bainugela kopurua ez da izango etxebizitza horretako logelen kopurua gehi bat baino handiagoa.Etxebizitzak sarbide bakarra izango du. Muga honetatik salbuetsita daude eraikuntza zaharretan, landa-eraikuntzetan edo eraikuntza-trinkotasun gutxiko lurzoruetan dauden etxebizitzak, baldin eta eraiki gabeko lurzati pribatua badute alboan, etxebizitzaren luzapen gisa.

3.- GUTXIENEKO AZALERA ERABILGARRIA ETA GUTXIENEKO ETXEBIZITZA.

Gutxieneko etxebizitza esaten zaio sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitza eta bainugela (konketarekin, komunarekin eta dutxarekin) dituenari. Sukaldea eta egongela-jangela bilduta egon daitezke, egongela-jangela-sukaldea izaneko gelan.

Egongela esaten zaio pertsonak normalean egoten diren lekuari, logela izan gabe, logelatzat ere erabil daitekeen arren.

Gutxieneko etxebizitzaren azalera erabilgarria ez da izango 45 m^2 baliagarri baino txikiagoa. Azalera hori ez da ezarriko egungo etxebizitzaren zatiketa hutsa denean; halako kasuak artikulu honetako 9. atalak xedatuko ditu.

4.- ETXEBIZITZA OSATZEN DUTEN GELEN GUTXIENEKO AZALERA ETA ZABALERA.

Etxebizitza osatzen duten gelek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

e) Egongela-jangela: 12 m^2-ko azalera erabilgarria izango du gutxienez. Haren taxuerari dagokionez, 3 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da barnean.

f) Sukaldea: 6 m^2-ko azalera erabilgarria izango du gutxienez, eta 1,60 m-ko zabalera gutxienez.

g) Egongela-jangela-sukaldea: 16 m²-ko azalera erabilgarria izango du gutxienez. Haren taxuerari dagokionez, 3 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da barnean.

h) Logela bikoitza: 10 m²-ko azalera erabilgarria izango du gutxienez, eta 2,50 m-ko zabalera gutxienez.

i) Banako logela: 6 m²-ko azalera erabilgarria izango du gutxienez, eta 2 m-ko zabalera gutxienez.

j) Bainugela: 2,50 m² -ko azalera baliagarria izango du gutxienez eta, nolanahi ere, konketa, komuna eta dutxa hartu beharko ditu.

k) Bainugela badago, gutxienez 1,3 m²-ko komunak jarri ahalko dira.Atondoa: 1,10 m-ko zabalera izango du, gutxienez.

m) Korridoreak: 0,90 m-ko zabalera izango dute gutxienez. 0,80 m-ko tarteren bat egoteko aukera dago, betiere 0,40 m baino luzeagoa ez bada.

5.- GELEN GUTXIENEKO ALTUERA LIBREA:

Araudi honetako 52. artikuluak arautzen du gelen gutxieneko altuera librea.

6.- GELAK ETXEBIZITZAN BANATZEKO BALDINTZAK.

Etxebizitzako sarbidea ezin izango da egon bainugelan, logelan, atondoan, trastelekuan eta antzekoetan. Gainera, etxebizitza-erabilera ez den beste erabilera guztietatik independentea izan beharko du, horren baitan nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerarik, halakorik egonez gero.

Logeletarako sarbidea atondoan, korridorean edo egongelan egongo da, eta inolaz ere ez sukaldean edo beste logela batean.

Bainugelarako sarbidea atondoan edo korridorean egongo da. Etxebizitzak bainugela bat baino gehiago badu, nahikoa izango da horietako baterako sarbidea egotea atondoan edo korridorean. Gainerako bainugelak logelei atxikita egon ahal izango dira, bertatik zuzenean sartzeko.

7.- ETXEBIZITZAKO GELEN AIREZTAPEN ETA ARGIZTAPEN BALDINTZAK.

Etxebizitza guztiek izan beharko dute, gutxienez, bi gela bizigarri, eraikinaren kanpoaldeko fatxadetara ematen duten zuloak dituztenak. Gela horietatik bat, gutxienez, egongelatzat erabiliko da (egongela hutsa, egongela-jangela nahiz egongela-jangela-sukaldea).

Egongelak, sukaldeak, jangelak eta logelak aireztapen eta argiztapen naturaleko zuloak izango dituzte, zuzenean kanpoaldera ematen dutenak. Zulo horiek indarrean dagoen eraikuntza-araudia bete beharko dute, eta piezaren azalera erabilgarriaren 1/8 baino azalera handiagoa hartu behar dute, eta inoiz ez 1 m² baino gutxiago. Aireztapen-zuloek gelako azalera erabilgarriaren 1/12 bete beharko dute, gutxienez.

Garbigeletan eta komunetan, eta etxebizitzaren barneko trastelekuetan, indarrean dagoen eraikuntza-araudiak dioena bete beharko da, eta zuloak izan beharko dituzte zuzenean kanpoaldera, argi-patiora edo aireztapen patiora, gutxienez 0,32 m²-ko aireztapen-azalerarekin.

Sukaldean, eta erreketak edo gasak sortzen diren beste gela guztietan, zuzenean eraikinaren teilaturaino doazen hodi independenteak egongo dira, gasak egoki ateratzeko.

8.- ERA SUBSIDIARIOAN EZARTZEKO ARAUDIA.

Plan orokor honetan zehaztutako bizigarritasun-irizpideak betetzeak ez du esan nahi indarrean dagoen eraikuntza-araudia bete behar ez denik.

Hirigintza-araudi honetan arautu gabe gelditu diren alderdi guztietan, era subsidiarioan ezartzeko arauek aginduko dute (eraikuntza-kode teknikoa).

9.- GAUR EGUNGO ETXEBIZITZAK ZATITZEA.

- Zatitu ondoko etxebizitza bakoitzak 60 m² erabilgarri izango ditu, gutxienez.Etxebizitzek elementu erkidetik doan sarbidea izan beharko dute, dela komunikazio bertikaleko nukleo erkidetik zuzenean sartuta, dela lurzatian eraiki gabe dagoen espaziotik sartuta.

- Gaur egungo etxebizitzak zatitzea zuzkidura-jarduketatzat joko da eta, horrenbestez, ondoriozko hirigintza-kargak ordaindu beharko dira.

57. ARTIKULUA.- SESTRA GAINEKO ESPAZIO ERAIKIGABEAK.

Eraiki gabe eta azpi-eraiki gabe dauden espazioetan, zerbitzuetako oinarrizko erabilerak ezartzea baimenduko da. Alegia: bide-erabilera, ibai-ibilguetako erabilera, azpiegitura-erabilera eta aisialdi- eta berdegune-erabilera. Horretaz gain, etxebizitzaren erabilera osagarriak ere onartzen dira, hala nola ibilgailuentzako sarbidea, aparkalekua, gas likidotuen andelak, igerilekuak (67. artikulua) eta azpiegituretako beste elementu berezi batzuk.

58. ARTIKULUA.- HIRIGINTZA MAILAK.

- Dagoeneko garatuta dagoen hiri-lurzoruan, hirigintza-lan gehiago proiektatuta ez dutenetan, egungo hirigintza-mailak oro har finkatutzat joko dira, eta eraikin berrietarako erreferentziatzat balio izango dute eraikuntza berriko lanetan eta egungo eraikinak ordezteko lanetan (eraikinen altuera eta profila).Lurzoru horietan, azterlan xehatuek eta hirigintza-lanetarako proiektuek doikuntza txikiak egiteko aukera izango dute, betiere eragindako espazioen aurrez aurre dauden eraikuntzen eta lurzatien sarbide-baldintzetan eragin nabarmenik ez badute.

  Hirigintza berriko esku-hartzeak egingo diren hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, plangintza xehatuak zehaztuko ditu hirigintza-mailak.

59. ARTIKULUA.- LURZATIEN ITXITURAK.

- Ez da onartuko 1 m-tik gorako itxitura itsurik (1,5 m punturik gorenean), eta itxitura zulodun batekin osatuko da 2 m-ko altueraraino.Lurzati pribatuen itxitura itsuek harlangaitz-horma izango dute oinarrian, harri-xaflez estalita, zarpiatuta, pintatuta edo beste, edota aurrefabrikatutako elementuez egindako hormak, bestela. Era berean, landare bidez egindako itxiturak ere egin ahal izango dira, betiere 2 m-ko altuera gainditzen ez badute (landareez bahetutako sarea ere erabil daiteke).

- Dena dela, garapen-agirietan xedapen horiek egokitzeko aukera egongo da.

5. KAPITULUA.- BESTE BALDINTZA OROKOR BATZUK.

60. ARTIKULUA.- UDAL ORDENANTZAK.

Udal ordenantzen bidez arautuko dira hirigintza-ordenantza hauetan arautu gabe gelditu diren alderdi bereziak edo puntualak.

Udal ordenantzak udalerri osoan ezartzekoak dira, ez bada antolamendu-esparruren batean araudi berezia dagoela.

Udalak zehaztuko ditu udal ordenantzak interpretatu eta ezartzeko irizpideak.

Ondoren agertzen diren artikuluetan eraikinen kanpoko itxuran eragiten duten instalazio eta lanek (aire girotuaren instalazioak, gas-instalazioak, errotuluak, eguzki-oihalek eta markesinek, antenek, arotzeriak, hegalen itxiturek) bete beharreko arau eta baldintzak xedatzen badira ere, udal ordenantzen bidez alderdi horiek areago garatzeko aukera egongo da, eta Udalak hala eskatuta, aldatzeko aukera ere egongo da, halako ordenantzak onartzeko prozedura erabiliz. Halere, horrek ez dio eragingo hirigintza-agiri honi eta ez du ekarriko inolako aldaketarik bertan.

Udalak honako ordenantza hauek idatzi ditu, edo idazten dihardu. Hemen adieraziko direnen zerrenda handitu eta aldatu egin ahal izango da.

- Hiri-lurzoruko bizitegi-esparru finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jardunak arautzen dituen udal ordenantza.Taberna, kafetegi eta antzeko jardueretarako establezimendu publikoak ezartzea arautzen duen udal ordenantza.Landa-bideak egin eta erabiltzeko baldintzak arautzen dituen ordenantza.Udalerriko leku jakin batzuetan balkoiak ixteko jarduketak arautzen dituen ordenantza.Eguzki-energia atzemateko sistemak ezartzea arautzen duen ordenantza.Irisgarritasun-baldintzak hobetzera bideratutako desjabetze-jarduketei buruzko udal ordenantza.Hirigintza-laneko proiektuak idatzi eta burutzeari buruzko udal ordenantza.

61. ARTIKULUA.- ERABILERA XEHATUA ALDATZEA.

Eraikigarritasun haztatua handitzea dakarren erabilera xehatuaren aldaketa guztiak zuzkidura-jarduketatzat joko dira, eta dagokion zuzkidura-karga ordaindu beharko dute.

Erabilera xehatuaren aldaketak honela arautuko dira:

1. Goiko solairuetan, erabilera xehatu guztiak etxebizitza bihurtzeko aukera egongo da, betiere hirigintza-araudi honek xedatutako gainerako irizpide guztiak betetzen badira.

2. Beheko solairuetan, eta "Bizitegi-esparru finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko jardunak arautzen dituen udal ordenantza" araututakoarekin bat, honako erabilera xehatuetarako aldaketa egin ahalko da:

- Garajea
- Trastelekuak eta zerbitzu osagarriak
- Gazteen aisialdirako lokala
- Tamaina ertain eta txikiko merkataritza-jarduera
- Ostatu-jarduera
- Administrazio-jarduera pribatua

Hori guztia, hirigintza-araudi honek zuzkidura-jarduketen eta ondoriozko betebeharren harira dioenari kalterik eragin gabe.

62. ARTIKULUA.- AIRE GIROTUKO INSTALAZIOAK.

Aire girotuko instalazioak eraikineko fatxadetan ez ikusteko moduan kokatuko dira.

Hala, eraikinen barnealdean egongo dira eta airea ateratzeko eta sartzeko saretak soilik agerian, fatxadan egoki txertatuta eta hura desitxuratu gabe.

Ondorioz, ez da onartuko aire girotuko makinarik balkoietan, terrazetan eta antzekoetan, ez eta hegalik edo eranskinik ere fatxadako elementuetan.

Instalazioa beheko solairuan kokatuz gero, airea irteteko sareta gutxienez kaleko sestratik 2,30 m gora egongo da, oinezkoei trabarik ez egiteko.

Ildo berean, onargarria da aire girotuko makinak jartzea Alde Zaharreko karkabetara ematen duten fatxadetan.

63. ARTIKULUA.- ETXEKO GAS INSTALAZIOA.

Etxeko gas-instalazioa ezartzen denean, honako baldintza hauek hartu behar dira aintzat:

1. Obra zibila egiten denean, eraikinaren harguneko kutxatila gorako hodiaren oinean egongo da, hodiaren aireko linearik egin behar ez izateko, lurrazpiko hodi batekin ordeztu ahal direnean.Gorako hodia elementu metaliko batez edo fundizioko elementu batez babestuko da, eraikuntzaren ezaugarrien arabera.Eraikuntza berrietan, instalazioa diseinatzen denean, erregulazio-armairua, kontagailuen zentralizazioa eta banakako deribazio sorta barneko hodietatik edo aireztapeneko patiotik joango da, goitik nahiz behetik egoki aireztatuta. Horretaz gain, instalazioaren elementu guztiak esku-eskura jarriko dira, mantentze-lanak errazteko. Eraikuntza-berrietan, zuzenean teilatura doan hodi bertikal baten bidez aterako da kea.

4. Gaur egungo eraikuntzetan, instalazioek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:Ahal bada, kontagailuen zentralizazioa eraikinaren goialdeko elementu erkidean jarriko da. Eraikinaren tipologia dela eta, horrela jokatzea ezinezkoa balitz, kontagailuen zentralizazioa beheko solairuko gune erkidean kokatuko da, eta bertan jarriko da, gainera, erregulazio-armairua.

▪ Banakako deribazio sorta fatxadan jarriko da, bertikalean, eraikinaren goiko aldean zabalera handiena eta beheko aldean zabalera txikiena izateko moduan. Deribazio horiek ere bertikalak izango dira, tarte horizontalak ekidinda; teilatu-hegalaren oinarriko eta fatxadako goiko lerroko deribazioetan erabiliko dira soilik tarte horizontalak.

▪ Kanpoaldeko elementuak fatxadaren antzeko kolorez pintatuko dira.Eraikin bateko banakako deribazioetako eten-giltzak posizio berberean jarriko dira, eta etxebizitzara sartzeko hodiaren sarrera ere berdina izango da etxebizitza guztietan.Era berean, kanpotik airea hartzeko eta aireztatzeko saretak era berdinean jarriko dira eraikineko altuera guztietan; horretarako, sareta guztiak bertikal berberean kokatuko dira, eta tamaina bereko elementuak jarriko dira.Dena dela, gaur egungo eraikuntzetan, errekuntza-gasak teilatutik aterako dira, ahal dela. Gasa ezin hobeto ateratzeko, bide bikoitzeko tximinia erabiliko da, kanpoaldean, fatxadari lotuta, eraikinaren estalkiraino. Bertara lotuta egongo dira etxebizitza guztietako galdarak eta berogailuak. Horrela jokatuz, keak errazago aterako dira eta nabarmen murriztuko dira fatxada-baoetatik hurbil dauden aterabideek instalazioen titularrei nahiz gainerako auzokideei eragiten dizkieten eragozpenak, are gehiago egoera berezien ondorioz errekuntza-gasak eraikinera itzultzen direnean.

▪ Errekuntza-gasak estalkitik ateratzeko tximinia arauak errespetatuz egingo da; hau da, banako instalazioetan galdaretatik eta gas-berogailuetatik sortutako errekuntza-gasak ateratzeko bidea arautzen duen 2000ko uztailaren 12ko AGINDUAREN 1. ERANSKINEAN zehaztutakoa

errespetatuz.Kea ez bada teilatutik ateratzen, fatxadatik edo aireztapen-patiotik baizik, ateratzeko bidea arau bera errespetatuz egingo da (banako instalazioetan galdaretatik eta gas-berogailuetatik sortutako errekuntza-gasak ateratzeko bidea arautzen duen 2000ko uztailaren 12ko AGINDUAREN II. ERANSKINA). Kasu horretan, baina, galdara itxia erabili beharko da.Aurreko baldintzez gain, fatxadarako gas-irteerak ezartzen direnean kontu egingo da eraikin osoan irizpide bateratua erabiltzeko (komunitatearen erabakia tarteko), etxebizitza guztietan antzerako kokapena gordeta.Oro har, galdarak eraikinen barnealdean egongo dira. Dena dela, eta aparteko kasuetan, galdarak balkoietan (eta balkoietan baino ez) jartzeko aukera egongo da, kokalekua komunitatearen erabakiz onartu bada, eta eraikin osoan galdarak ezkutatzeko elementu berdinak erabiltzen badira. Nolanahi ere, galdarak ezkutatzeko elementuak batera eta aldi berean jarriko dira eraikin osoan.

Agerikoa denez, etxeko gasa ezartzeko parametro estetikoez eta eraikuntza-parametroez gain, halako instalazioetarako nahitaezko arauak eta konpainia hornitzailearen arau partikularrak ere bete beharko dira.

64. ARTIKULUA.- ERROTULUAK.

Errotuluen ezarpena (berdin errotulu adierazleak nahiz iragarkitakoak) hainbat multzotan sailka daiteke, kokalekuaren arabera. Multzo horietako bakoitzak, beraz, trataera bereizia eskatzen du:

1. Kokapenari, norabideari eta larrialdiei lotutako seinaleztapena errotuluen bidez egingo da. Errotulu horiek egin eta kokatzean, kontu egingo da elementu bat ere ez dadin egon zoladuraren kotatik 2,20 m baino gutxiagora; gainera, hondoaren eta errotulazioaren arteko kontraste kromatiko egokia izango dute, argi eta garbi ikusteko. Era berean, errotulazioaren tamaina fatxadan duen kokalekura egokituko da. Errotulua irisgarria bada, informazio grafikoaren batera Braille sisteman inprimatutako testua ere gehituko da.

2. Jarduera ekonomikoak iragartzeko errotuluak kokalekura egokituko dira.Ez da inolaz ere onartuko banderola erako kartel eta letrerorik. Jarduerak eraikineko *goiko solairuan* iragarkia kokatzea eskatzen badu, erabilera hori baimendua izan beharrean, toleratua denez, ez da errotulurik ezartzea onartuko. Jarduera horiek beheko solairuan kokatutako plaka profesionalen bidez bakarrik iragarriko dira.

- Atarietan edo antzeko elementu erkideetan kokatutako plaka profesionalak begien altueran egongo dira, 1,50 m eta 1,70 m bitartean. 0,45 m-ko zabalera, 0,30 m-ko altuera eta 0,02 m-ko lodiera izango dute gehienez.Jarduerak eraikineko beheko solairuan iragarkia jartzea eskatzen badu, ahal dela, zulo librearen barruan ezarriko da errotulua. Zulo libreaz ari garenean, hauxe esan nahi dugu: lokalerako fatxadan ireki beharreko hutsunea edo zuloa, eta eraikin multzoaren arkitektura-konfigurazioaren emaitza izango dena. Barnean kokatu ahal izango da, betiere errotuluak lokalean sartzeko zuloaren altuerari eragiten ez badio (H>2,20m).

Hor kokatzea ezinezkoa bada, errotulua zuloaren gainean ipiniko da, baina haren zabalera gainditu gabe. Halatan, errotuluaren gehienezko altuera hauxe izango litzateke: zuloaren gehienezko altueraren eta goiko solairuko forjatuaren beheko alderdiaren arteko altuera.

Nolanahi ere, ezin izango da erabili iragartzeko elementu bertikalik, fatxadaren elementu trinkoetan eutsitakorik, eta hari atxikitakorik edo gainean pintatutakorik. Ildo beretik, ez da fatxadatik irtengo eta ez du oinezkoen trafikoa oztopatuko. Errotulu horiek ez dute hartuko euskarri duten fatxada-zatiaren hormatal itsuaren (zuloen arteko tartearen) % 10 baino gehiago.

- Kasu batzuetan, argi-errotuluak ezarri ahal izango dira, edota, argirik ez badute, argi bidez argituta egon daitezke, baldin eta argi horiek ez badira fatxada-lerrotik 30 cm baino gehiago irteten eta jarduera iragartzen duen errotulua argitzeko asmo hutsa badute. Alde Zaharrean, Arrasateko Hirigune Historikoa eta Errebalak Birgaitzeko Plan Bereziak ezarritako irizpideak beteko dira.**65. ARTIKULUA.- EGUZKI OIHALAK ETA MARKESINAK.**

- Markesinak: eraikina eraikitzeko unean baino ezin izango dira ezarri. Horretarako, egikaritze-proiektuan asmo hori jaso beharko da, eta garapenerako hirigintza-agiriak onartu beharko du. Agiri horrek, gainera, hegal horren dimentsioa ere zehaztuko du.

- Pergolak: onartuta dago pergolak eraikitzea, betiere zuzkidura-jarduketatzat hartuta eta honako baldintza hauek beteta:Arkitekturako esku-hartzea izango da eta, ondorioz, eraikuntza multzoaren ikuspuntutik jorratu eta osotasunean batera gauzatu beharko da.Pergolak egin aurretik, haien lerrokadurak eta bolumetriak zehaztuko dituen xehetasunezko azterketa tramitatu eta onartu beharko da.Erabiliko diren materialek pergola dagoen eraikinaren erabilera-nagusiari dagozkion baldintzak bete beharko dituzte.Eguzki-oihalak: bete beharreko baldintzak desberdinak dira eraikinean duten kokalekuaren arabera. Hartara, honako azpi-sailkapen hau egin daiteke:Eraikuntzako goiko solairuetako eguzki-oihalak espazio ireki batean (balkoian edo terrazan) itzalgunea beharrezkoa bada kokatuko dira soil-soilik. Ezin izango dira ipini, beraz, leihoetan, begiratokietan eta galerietan, barruko eremuetako iluntasuna lortzeko eraikin osoari eragiten ez dioten barruko elementuak erabili beharko direla jotzen baita.

  Eraikuntzako espazio ireki horietako (balkoietako edo terrazetako) sabaiaren barnealdetik errezel eran esekitako eguzki-oihalak ere baimenduta daude.

  Eguzki-oihal edo olana hori ezartzeko, ezinbestekoa da udal lizentzia eskuratzea, eta eraikin osoan batera eta aldi berean kokatzeko ahalegina egingo da.

  Kasu horietan, esku hartzeko proposamenak zehaztasun guztiak jasoko ditu, eta kontu egingo da eguzki-oihala beti balkoiko lauzaren barnealdean lotzeko. Olana, betiere, ez da irtengo eraikuntzaren gehienezko hegala baino 80 cm gehiago.

Aparteko kasuetan, esku-hartzea banakoa bada, aurretiaz esandakoaz gain, komunitateak erabaki beharko du zer olana-mota erabiliko den, Betiere diseinu leunekoa izango da, estanpaturik gabe, eta kolore tradizional bakarrean.

- Eraikuntzetako merkataritzako beheko solairuetan, honako baldintza hauek errespetatuz ipiniko dira eguzki-oihalak:Espaloiaren zabalera 2,00 metrotik beherakoa den kaleetan, debekatuta dago kalearen gainetik edo erabilera publikoko zortasuna duten bideen gainetik eguzki-oihalak ipintzea. Ildo beretik, ezin izango da eguzki-oihalik ipini eraikinen ataripeetan dauden lokaletan.

  Aipaturiko kokapena ez duten merkataritza-lokaletan eguzki-oihala ipintzeko aukera egongo da, betiere zoruaren mailatik 2,80 m baino gehiagora lotzeko aukera badago, eguzki-oihalaren zati bat ere zorutik 2,5 m behera ez badago, eta hegala espaloiaren zabalera baino 20 cm txikiagoa bada, gutxienez.

▪ Alde Zaharrean, Arrasateko Hirigune Historikoa eta Errebalak Birgaitzeko Plan Berezian ezarritako irizpideak beteko dira.**66. ARTIKULUA.- ANTENAK.**

Komunikazio elektronikoko sareen azpiegiturak ezartzen laguntzeko, sareen ezarpenean eta zerbitzuen prestazioan lehia askea bermatzeko, eta horretarako leku eta espazio fisiko nahikoak egongo direla ziurtatzeko, baimenduta dago hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri finkatuan telekomunikazioen lotura, transmisioa edo errepikapena egiteko antenak jartzea.

Telebista-antenak eta satelite-bidezko edo lurreko telebista- edo irrati-seinaleak atzeman eta egokitzeko gainerako elementuak eraikuntzaren estalkian eta antzeko beste elementu erkideetan kokatuko dira. Horiexek dira kokaleku posibleak, bai eraikuntza berria denean, bai gaur egungo eraikuntzetan instalazio berriak ezarri nahi direnean. Antena bat edo batzuk ezarri ahal izango dira, betiere antena erkideak badira eta guztiak euskarri berberean finkatzen badira.

Transmisioko, errepikapeneko edo loturako antenei dagokienez, seinaleen kalitate-baldintzarik onenak lortzen diren tokian eta altueran jarriko dira. Hori horrela, operadoreen eta Udalaren artean batera aztertu beharko da horretarako lekuak eta beraien antolakuntza, ondoren plangintza-agiri xehatu batera eraman eta tramitatzeko, hirigintzaren ikuspegitik nahiz sektore-ikuspegitik.

Antolamendu hori benetan eraginkorra izateko, oinarrizko irizpide bat erabiliko da: operadore guztiek beraien instalazioak horretarako izendatutako lekuetan ezartzeko benetako askatasuna eta aukera izatea. Hau da, operadore batek ere ezin izango dio debekatu lehiakide bati euren instalazioak leku jakin batean ezartzea.

Instalazio horiek lurzoru urbanizaezinean ere ezarri ahal izango dira, hirigintza-araudi honen 129. artikuluan xedatutakoaren arabera.

67. ARTIKULUA.- IGERILEKU PRIBATUAK.

Bereizi egin behar dira titulartasun pribatua izan arren erabilera kolektiboa duten igerilekuen eta erabilera pribatu hutsa dutenen artean.

Lehenengoak jarduera-proiektu baten bidez arautuko dira, eta bigarrenen kasuan, ez da onartuko guztira 50 m^3 ur baino gehiago hartzeko tamainarik.

68. ARTIKULUA.- HIRIKO BEROTEGI TXIKIA.

Hiriko berotegi txikitzat jotzeko, zuzenean ezarrita egon beharko dute, azalera osoan hormigoizko zolatarik gabe. Baldintza horiek betetzen ez badira, eranskintzat joko dira eta araudi honetako 70. eta 73. artikuluetan xedatutakoak aginduko du.

Materialei dagokienez, egitura arinak erabiliko dira, plastiko gardena edo zeharrargia edota antzeko beste materialen bat erabiliz.

Hona hemen instalazio horietarako baldintzak:

Gehienezko tamaina..30 m^2
Gehienezko altuera...3 m
Ertzekiko gehienezko tartea .... 3 m

Hiriko berotegi txikiak hiri-lurzoruan baino ez dira onartuko (edota etxebizitzarako hiri urbanizagarri sektorizatuan, garapen-plangintzak berariaz onartuz gero), eraikuntza zaharreko edo landa-eraikuntzako etxebizitza-erabilera duten lurzati pribatuetan.

Nolanahi ere, ez da hiriko berotegi txikitzat joko eta, beraz, ez da lizentziarik behar izango, artikulu honetan zehaztutako materialez eta baldintzetan egindako ezarpen eramangarri txikia, honako tamaina honetakoa:

- 1 m-ko altuera edo txikiagoa.

- 5 m^2-ko okupazioa edo txikiagoa.

6. KAPITULUA.- BALDINTZA BEREZIAK.

69. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: ALDE ZAHARREKO ETXEBIZITZA.

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

Antolamendu bereganatuko esparru horretako erabileren eta erabilera-bateragarritasunen araubidea Arrasateko Hirigune Historikoa eta Errebalak Birgaitzeko Plan Berezian ezarritakoak aginduko du.

2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEA.

Haren izaera berezia eta interes historikoa, kulturala eta urbanistikoa aintzat hartuta, jatorrizko partzelazioaren oinarrizko alderdiak eta eraikuntzen eta espazioen morfologia mantentzea proposatzen da, balio nabarmenak direla-eta, merezi duten eraikuntza- eta urbanizazio-elementu guztiak gordeta.

Eraikuntza berririk egitekotan, inguru horretako jatorrizko elementu eta eraikinen ezaugarri tipologikoak mantenduko dira, nola ezaugarri orokorretan hala eraikuntza-ezaugarrietan.

Arrasateko Hirigune Historikoa eta Errebalak Birgaitzeko Plan Berezian jasotako baldintzak ezarri beharko dira.

70. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: AINTZINAKO ERAIKINEAN ETXEBIZITZA

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Oro har, 39., 40., 41., 42., 43., 44., eta 46. artikuluetan adierazitakoak dira erabilera baimenduak edo onartuak. Hornikuntza publikoaren edo pribatuaren erabilera baimendutzat joko da berariaz hala adierazten den eraikuntzetan.

b) Ondorioz, aurretiaz aipatu ez diren erabilera guztiak debekatutzat joko dira antolamendu-esparru horietan, ez bada esparruko hirigintza-fitxan berariaz eta zehatz adierazitakoa dela.

2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

Haren izaera berezia eta interes historikoa, kulturala eta urbanistikoa aintzat hartuta, jatorrizko partzelazioaren oinarrizko alderdiak eta eraikuntzen eta espazioen morfologia mantentzea proposatzen da, balio nabarmenak direla-eta, merezi duten eraikuntza- eta urbanizazio-elementu guztiak mantenduta.

Dena dela, antolamendu-esparruko fitxan zehaztutako eraikinetan, elementu edo eraikuntzak eta baliorik gabeko elementu erantsiak ordezteko aukera egongo da, eta eraiki gabeko lurzatiak okupatzeko aukera ere bai. Eraikuntza berriek, baina, inguru horretako eraikin eta elementuen oinarrizko tipologia (nola ezaugarri orokorrak hala eraikuntza-ezaugarriak) errespetatu beharko dute.

2.1.- PARTZELAZIO BALDINTZAK.

Hirigintza-fitxak berariaz kontrakoa adierazten ez badu, egungo partzelazioa finkatu egingo da, eta hirigintza-antolamendu hau bereizita ezarriko da egungo lurzati bakoitzean.

Horrek ez du esan nahi lurzatiak zatitu edo bildu ezin daitezkeenik, antolamendu-esparruko fitxak hala adierazten duen kasuetan.

Oro har, baina, ez da onartuko lurzatiak zatitu eta lurzati berriak sortzea, baldin eta 8,00 m-ko fatxada-zabalerara heltzen ez badira. Nolanahi ere, proiektu hau onartu aurretik zeuden lurzatietan eraikitzea baimendu egingo da, baldintza hori betetzen ez badute ere.

2.2- ERAIKIGARRITASUNA.

- Oro har, eta hirigintza-fitxak ordezkapen-bidezko egokitzapena zehazten ez badu, lurzati bakoitzeko hirigintza-eraikigarritasuna finkatu egiten da, betiere agiri honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtuta, eta plan orokor honetan berariaz zehaztutako zuzkidura-jarduketei kalterik eragin gabe.Hirigintza-fitxak berariaz debekatzen ez badu, birgaitzeko jarduketez gain, eraikuntza ordezteko aukera ere egongo da. Azken aukera horren alde eginez gero, hirigintza-araudi hau betetzearen ondorioz eraikigarritasun haztatua edo hirigintza-eraikigarritasuna murriztu beharra egongo balitz, ez da inolako kalte-ordainik sortuko.

  Eraikina ordezten bada, eta hirigintza-fitxan berariaz hori galarazten duen xedapenik agertzen ez bada, oro har baimendutako sestra azpiko aprobetxamendua garatu ahal izango da, nahiz eta aurretiaz lurzatian halakorik egon ez.

Partzelazioa aldatuz gero, aldaketa hori egituratzeko espedienteak eraikigarritasun-aprobetxamendua esleituko die zatiketaren ondoriozko lurzati berriei. Horren arabera, plan orokor honek jatorrizko lurzatiei baimendutako eraikigarritasunaren parekoa esleituko zaie lurzati berriei, eraikigarritasuna esleitzeko zehazten diren mekanismo orokorrei kalterik eragin gabe.

2.3- ERAIKINEN TAXUERA ARAUTZEA.

Hirigintza-fitxak berariaz kontrakoa adierazten ez badu, egungo eraikuntza (lerrokadura, altuera, profila, sakonera eta abar) finkatu egingo da, eta hirigintza-antolamendu hau bereizita ezarriko da egungo eraikin bakoitzean.

Eraikina ordeztuz gero, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- Oro har, hirigintza-fitxak arautuko du eraikuntzaren taxuera, lerrokadurak, altuera eta profila, lurzati bakoitzerako ordenantza berezi baten bidez.Egungo garapenak berariaz finkatzen

direnean, eta bertan eraikuntzako esku-hartzerik proposatzen ez bada, ordenantza egungo eraikinetan oinarritzen dela joko da eta, horrenbestez, hura ordezteko edozein esku-hartzek hortik ondorioztatzen den bolumetria eta parametroak errespetatu beharko ditu.Halere, hirigintza-araudi honetan elementu batzuetarako eta besteetarako onartzen dituen tolerantzien baitan aldatzeko aukera egongo da.

2.4.- HEGALAK ETA ATZERAEMANGUNEAK.

Solairu bakoitzean, hegalen aurpegien lerroaren baturak solairu horretako fatxada-garapenaren % 25 hartuko du gehienez hegal irekien kasuan, eta beste horrenbeste hegal itxien kasuan. Hegal horiek berdin-berdinak izango dira solairu guztietan, eta lerrokaduran ere bat etorri beharko dute. Aparteko kasuetan, irizpide horiek bete gabe laga daitezke, baina solairu bakar batean baino ez.

Hegalek 1,00 m-ko sakonera izango dute gehienez, benetan eraikitako fatxadatik neurtuta.

Alboetako etxebizitzetako izkina ahurretatik gutxienez 3 m-tan erretiratu beharko dira hegalak, ez bada era jarraituan kokatuta daudela, eta etxebizitzen arteko tartean mehelina osatuz.

Ez da atzeraemangunerik onartuko.

Berariaz adierazitako beste baldintza berezi batzuk ez dituzten eraikinak ordeztu behar direnean, hegal eta atzeraemangune berdinak egin ahal izango dira, baina betiere ordeztu den eraikinaren eraikuntza-aprobetxamendua mantenduta.

2.5.- ESTALKIAK.

- Oro har, estalkiek % 35eko malda izango dute.Ez da baimenduko txapitularik egitea, ezta aurretiaz etxebizitza-erabilera toleratua bazegoen ere.

2.6.- BARRUKO PATIOAK.

Barruko patioak egin ahal izango dira, pertsonek etxebizitzetan luzaro erabiliko dituzten gelak (egongelak, sukaldeak, jangelak eta logelak) aireztatzeko eta argiztatzeko.

Babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzetan barruko patioei buruz arautzutakoa errespetatuko da aipaturiko asmoetarako edo beste batzuetarako egiten diren patio guztietan.

2.7.- SESTRA GAINEKO ESPAZIO ERAIKIGABEAK.

Oro har, baimenduta dago sestra gaineko espazio eraikigabeak egitea, dela etxebizitzaren erabilera osagarriak (autoen pasabideak, gas likidotuen andelak, lorategiak, jolasteko eta egoteko eremuak eta antzekoak) kokatzeko, dela etxebizitzaren erabilerarekin parekatutako nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerak (baratzeak, etxeko oilategiak eta antzekoak) kokatzeko.

Era berean, eta oro har, baimenduta dago sestra gainean eraikigabeko eremuetan goian aipaturiko erabileretarako eraikin osagarriak ezartzea; alabaina, beharrizana justifikatu egin beharko da eta betiere izaera murriztailearekin.

Eraikin horiek alboetan itxita eta sestra gainean badaude, lurzati horren eraikuntza-aprobetxamenduaren zatitzat jo beharko dira.

Posible da hiriko berotegi txikia ezartzea, betiere plan orokor honetako 68. artikuluan zehaztutakoaren arabera.

Eraikin osagarriak honako parametro eta baldintza hauen arabera egingo dira:

Txabolak

Txabola esaten zaie nekazaritzako tresnak eta animaliak gordetzeko erakinei, inolaz ere bizitegitzat erabili ezin direnei. Hartara, ezin izango da bertan egin eraikin bizigarriei dagokien instalaziorik.

Halako txabolak ezartzeko, honako hirigintza-parametro hauek bete beharko dira:

- Gehienezko okupazioa...
  15 m² itxita, 10 m² itxita eta 10 m² irekita, 20 m² irekita (estalpea).
- Teilatu-hegalaren gehienezko altuera:Sarrerako fatxadan.. 2 m
  - Fatxadarik altuenean .... 3 m

3. MATERIALAK.

3.1.- Fatxadak:

Harrizko, harriz estalitako, eta adreilu zarpiatuz eta pintatuz egindako paramentuak onartuko dira. Ildo beretik, bistako adreilu landatar gorria ere onartuko da zati batean, baina ez osotasunean (fatxadako azalera osoaren 1/6 gehienez), bai eta bistako hormigoia, hormigoizko elementu aurrefabrikatuak edota zurezko estaldurak ere, betiere aurretiaz aipaturiko mugarekin.

Ez da onartuko zeramikaz, beiraz eta marmol leunduz egindako estaldurarik.

Era osagarrian, honako hauek ere onartuko dira:

1.- Hormigoizko bistako blokea edo latza (split motakoa) eraikin erantsietan edo osagarrietan.

2.- Kristala edo plastikoa berotegietan.

Koloreek ingurunearekin bat egin behar dute.

3.2.- Estalkiak:

Estalkian, ahal dela, zeramikazko teila erabiliko da; bestela hormigoizko teila ere erabili ahal izango da, gorria, eta ez laua. Tximiniak ere onartuko dira, fatxadan onartutako materialez akabatuta, eta telebista eta irratirako instalazioak eta tximistorratza. Ez da onartuko, inolaz ere, aire giroturako elementurik.

Argizuloak ezarri ahal izango dira estalkiaren isurkian; 1 m^2 izango dute gehienez eta estalkiaren % 5 hartuko dute gehienez.

Txaboletan eta, oro har, aldi baterako instalazioetan edo instalazio osagarrietan, aparteko kasuetan zeramikazkoa ez den materialez estaltzea onartuko da, betiere kolore gorrixka, ez distiratsua eta zeramikazko teilaren antzeko testura eta itxura badute, eta kanpoko akabera metalikoa ez bada.

3.3.- Begiratokiak:

Artikulu honetako 2.4. puntuan (hegalak eta atzeraemanguneak) zehaztutako mugak betetzen dituzten material guztiak onartuko dira, betiere eraikuntza-alorreko araudiak ezarritako baldintzak betez gero.

3.4.- Arotzeria:

Eraikuntza-alorreko araudiak ezarritako baldintzak betetzen dituzten material guztiak onartuko dira. Halere, proportzio, forma eta mota tradizionalak errespetatu beharko dira.

Pertsianak edo/eta leihoetako tapak oholezkoak izango dira.

3.5.- Balkoietako karelak eta balaustradak:

Zulodunak izango dira, konposizio bertikalarekin.

Metalezkoak, oholezkoak, hormigoizkoak edo hormigoi aurrefabrikatuzkoak izango dira. Ez da inolaz onartuko beirarik edo plastikorik balkoietan eta balaustradetan.

3.6.- Txabolak:

- Fatxadan: harrizko paramentuak, harriz estaliak, zarpiatuta edo pintatuta, harrizko akabera duten elementu aurrefabrikatuak barne. Ildo beretik, bistako adreilu landatar gorria ere onartuko da zati batean, baina ez osotasunean (fatxadako azalera osoaren 1/6 gehienez), bai eta bistako hormigoia, hormigoizko elementu aurrefabrikatuak edota zurezko estaldurak ere, betiere aurretiaz aipaturiko mugarekin.

- Estalkian: zeramikazko teila (ahal dela) edota hormigoizkoa, gorria eta ez laua. Aparteko kasuetan zeramikazkoa ez den materialez estaltzea onartuko da, betiere kolore gorrixka, ez distiratsua eta zeramikazko teilaren antzeko testura eta itxura badute, eta kanpoko akabera metalikoa ez bada.

- Arotzeria:Beti oholezkoa izango da eta proportzio, forma eta mota tradizionalak mantentzea aholkatzen da. Pertsianak edo/eta leihoetako tapak ere oholezkoak izango dira.

  - Etxebizitza-erabilera ez duten nekazaritza-ustiategietarako sarrerako ateak oholezkoak ez izatea onartuko da.**4. IRUDI GLOBALA.**

Onartu egingo dira eraikuntzaren itxura orokorra aldatzea dakarten planteamenduak (beste material batzuk erabiltzea eta eraikigarritasuna pixka bat handitzea), betiere aldaketa hori osotasunean egiten bada, multzoaren irakurketa bakarra (arkitektura desitxuratu gabe) ahalbidetuko duen irtenbidea proposatzen bada, eta osotasunean eta aldi berean egiten bada. Hori guztia, zuzkidura-jarduketen harira adierazitakoari kalterik eragin gabe.

71. ARTIKULUA.- ERAILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN HANDIKO ETXEBIZITZA.

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Oro har, 39., 40., 41., 42., 43., 44., eta 46. artikuluetan adierazitakoak dira erabilera baimenduak edo onartuak.

Hornikuntza publikoaren edo pribatuaren erabilera baimendutzat joko da berariaz hala adierazten den eraikuntzetan.

b) Ondorioz, aurretiaz aipatu ez diren erabilera guztiak debekatutzat joko dira antolamendu-esparru horietan, ez bada esparruko hirigintza-fitxan berariaz eta zehatz adierazitakoa dela.

2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

2.1.- PARTZELAZIO BALDINTZAK.

- Hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak zehaztuko du behin betiko partzelazioa, eta formulatuko diren egikaritze-espedienteen bidez gauzatuko da horren garapena.Dagoeneko garatuta dauden esparruetan, gaur egungo partzelazioa finkatu egingo da, hirigintza-fitxan kontrakoa adierazten ez bada.Aldatzeko, hirigintza-legerian zehaztutako bidea erabiliko da.

2.2.- ERAIKIGARRITASUNA.

- Hirigintza-fitxak ordezkapen-bidezko egokitzapena zehazten ez duen eraikinetan izan ezik, egungo garapena oro har finkatua duten lurzatietako gainerako eraikinetako aprobetxamendua finkatu egiten da, agiri honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtuta.Hirigintza-fitxak berariaz debekatzen ez badu, birgaitzeko jarduketez gain, eraikuntza ordezteko aukera ere egongo da. Azken aukera horren alde eginez gero, hirigintza-araudi hau betetzearen ondorioz eraikigarritasun haztatua edo hirigintza-eraikigarritasuna murriztu beharra egongo balitz, ez da inolako kalte-ordainik sortuko.

Eraikina ordezten bada, eta hirigintza-fitxan berariaz hori galarazten duen xedapenik agertzen ez bada, oro har baimendutako sestra azpiko aprobetxamendua garatu ahal izango da, nahiz eta aurretiaz lurzatian halakorik egon ez.

Partzelazioa aldatuz gero, aldaketa hori egituratzeko espedienteak eraikigarritasun-aprobetxamendua esleituko die zatiketaren ondoriozko lurzati berriei. Horren arabera, plan orokor honek jatorrizko lurzatiari baimendutako eraikigarritasunaren parekoa esleituko die lurzati berriei, eraikigarritasuna esleitzeko zehazten diren mekanismo orokorrei kalterik eragin gabe.

2.3.- ERAIKINEN TAXUERA ARAUTZEA.

Hirigintza-fitxak berariaz kontrakoa adierazten ez badu, egungo eraikuntza (lerrokadura, altuera, profila, sakonera eta abar) finkatu egingo da, eta hirigintza-antolamendu hau bereizita ezarriko da egungo eraikin bakoitzean.

Eraikinaren ezaugarriak ordeztuz gero, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- Oro har, hirigintza-fitxak arautuko du eraikuntzaren taxuera, lerrokadurak, altuera eta profila, lurzati bakoitzerako ordenantza berezi baten bidez.Egungo garapenak berariaz finkatzen direnean, eta bertan eraikuntzako esku-hartzerik proposatzen ez bada, ordenantza egungo eraikinetan oinarritzen dela joko da eta, horrenbestez, hura ordezteko edozein esku-hartzek hortik ondorioztatzen den bolumetria eta parametroak errespetatu beharko ditu.Halere, hirigintza-araudi honetan elementu batzuetarako eta besteetarako onartzen dituen tolerantzien baitan aldatzeko aukera egongo da.

2.4.- HEGALAK ETA ATZERAEMANGUNEAK.

- Oro har, hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak zehaztuko ditu.Halere, plangintza xehatuak berariaz bestelako baldintzak arautu ez baditu, honako baldintza hauek ezarriko dira:Hegalak (itxiak eta irekiak) eta atzeraemanguneak baimenduta daude, gehienez fatxadaren azaleraren % 75ean, goiko solairu guztietan, atikoan izan ezik (baldin eta atikorik badago). Solairu horietako fatxadaren azalera osorik zenbatuko da, eta baimendu egingo da solairu zehatz batean hegalak dituen fatxadak muga orokorra gainditzea.

  Hegalek 1,00 m-ko sakonera izango dute gehienez, benetan eraikitako fatxadatik neurtuta.

- Alboetako etxebizitzetako izkina ahurretatik gutxienez 3 m-tan atzeraeman beharko dira hegalak, ez bada era jarraituan kokatuta daudela, eta etxebizitzen arteko tartean mehelina osatuz.

2.5.- ESTALKIAK.

- Estalkiak, makurtuak nahiz lauak, ezartzea baimenduta dago. Estalki makurtuek % 35eko malda izango dute gehienez.

2.6.- BARRUKO PATIOAK.

- Aparteko kasuetan, baimenduta dago sukaldeak, egongelak, jangelak eta egongelak aireztatzeko eta argiztatzeko barruko patioak ezartzea, baldin eta eraikuntzak 15 m-tik gorako sakonera badu.Babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzetan barruko patioei buruz araututakoa errespetatuko da aipaturiko asmoetarako edo beste batzuetarako egiten diren patio guztietan. **2.7.- SESTRA GAINEKO ESPAZIO ERAIKIGABEAK.**

- Oro har, baimenduta dago sestra gaineko espazio eraikigabeak egitea, dela etxebizitzaren erabilera osagarriak (autoen pasabideak, gas likidotuen andelak, lorategiak, jolasteko eta egoteko eremuak eta antzekoak) kokatzeko, dela etxebizitzaren erabilerarekin parekatutako nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerak (baratzeak, etxeko oilategiak eta antzekoak) kokatzeko.Era berean, eta oro har, baimenduta dago sestra gainean eraiki gabeko eremuetan goian aipaturiko erabileretarako eraikin osagarriak ezartzea; alabaina, beharrizana justifikatu egin beharko da eta betiere izaera murriztailearekin. Ez da onartuko nekazaritza- eta abeltzaintza-erabileretarako eraikin osagarriak eta hiriko berotegi txikiak egitea.**3. MATERIALAK.**

Artikulu honetan eta eraikuntza-alorreko araudian ezarritako baldintzak betetzen dituzten material guztiak onartuko dira.

4. IRUDI GLOBALA.

Onartu egingo dira eraikuntzaren itxura orokorra aldatzea dakarten planteamenduak (beste material batzuk erabiltzea eta eraikigarritasuna pixka bat handitzea), betiere aldaketa hori orokortasunean egiten bada eta multzoaren irakurketa bakarra (arkitektura desitxuratu gabe) ahalbidetuko duen irtenbidea proposatzen bada, eta osotasunean eta aldi berean egiten bada. Hori guztia, zuzkidura-jarduketen harira adierazitakoari kalterik eragin gabe.

72. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: BABESTUTAKO ETXEBIZITZA.

1.- DEFINIZIOA.

Eraikuntza irekiaren erabilera nagusi berdina da, salbuespen bakar batekin: kasu honetan, babes ofizialeko etxebizitzen alorreko araudia ezarri behar dela.

Oro har, 71. artikuluak trinkotasun handiko etxebizitza-erabilerarako ezartzen dituen baldintzak ezarri beharko dira.

Dena dela, kontraesanik egotekotan, babes ofizialeko etxebizitzen inguruko araudian ezarritakoa lehenetsiko da.

2.- ETXEBIZITZA BABESTUKO ESTANDARRA.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, 82. eta 81. artikuluetan, hurrenez hurren, babes publikoko araudiren baten pean dauden etxebizitzetara bideratutako lurzorua kalifikatzeko derrigorra eta zuzkidura-etxebizitzetarako lurzorua erreserbatu beharra arautzen ditu.

Arrasateko errealitate fisikoak ez du betebehar horiek banan-banan eta esparruz esparru betetzeko aukerarik ematen. Horregatik, betebehar horietatik sortzen diren estandarrak betetzeko, udalerri osoan, nola hiri-lurzoru finkatugabean hala lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, zenbaketa bateratua egitearen alde egin dugu.

Etxebizitza-alorrean eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailaren baimena eskuratu ondoren, plan honek estandar horiek gauzatzeko banaketa diseinatu du, ondoko taulan adierazitakoarekin bat.

XXX

73. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: LANDA ETXEBIZITZA.

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Oro har, 47. eta 48. artikuluetan adierazitakoak dira erabilera baimenduak edo onartuak.

Hornikuntza publikoaren edo pribatuaren erabilera baimendutzat joko da berariaz hala adierazten den eraikuntzetan.

b) Ondorioz, aurretiaz aipatu ez diren erabilera guztiak debekatutzat joko dira antolamendu-esparru horietan, ez bada esparruko hirigintza-fitxan berariaz eta zehatz adierazitakoa dela.

2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

2.1.- PARTZELAZIO BALDINTZAK.

- Hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak zehaztuko du behin betiko partzelazioa, eta formulatuko diren egikaritze-espedienteen bidez gauzatuko da horren garapena.Dagoeneko garatuta dauden esparruetan, gaur egungo partzelazioa finkatu egingo da, hirigintza-fitxan kontrakoa adierazten ez bada.Aldatzeko, hirigintza-legerian zehaztutako bidea erabiliko da.

2.2.- ERAIKIGARRITASUNA.

- Hirigintza-fitxak berariaz debekatzen ez duenean, egungo garapena oro har finkatua duten lurzati eraikietan, eraikinen aprobetxamendua finkatu egiten da, agiri honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtuta.Hirigintza-fitxak berariaz debekatzen ez badu, birgaitzeko jarduketez gain, eraikuntza ordezteko aukera ere egongo da. Azken aukera horren alde eginez gero, hirigintza-araudi hau betetzearen ondorioz eraikigarritasun haztatua edo hirigintza-eraikigarritasuna murriztu beharra egongo balitz, ez da inolako kalte-ordainik sortuko.

Eraikina ordezten bada, eta hirigintza-fitxan berariaz hori galarazten duen xedapenik agertzen ez bada, oro har baimendutako sestra azpiko aprobetxamendua garatu ahal izango da, nahiz eta aurretiaz lurzatian halakorik egon ez.

Partzelazioa aldatuz gero, aldaketa hori egituratzeko espedienteak eraikigarritasun-aprobetxamendua esleituko die zatiketaren ondoriozko lurzati berriei. Horren arabera, plan orokor honek jatorrizko lurzatiei baimendutako eraikigarritasunaren parekoa esleituko zaie lurzati berriei, eraikigarritasuna esleitzeko zehazten diren mekanismo orokorrei kalterik eragin gabe.

2.3.- ERAIKINEN TAXUERA ARAUTZEA.

Oro har, eraikinen taxuera partzelazioaren definizioaren bidez zehaztuko da, eta, ondoren, artikulu honetan definitzen diren Ordenantza Arautzaileen ondoriozko lurzatietan ezarriko da generikoki.

Berariaz antolamendutik kanpokotzat jotzen ez diren egungo eraikinak ondorio guztietarako finkatutzat joko dira, artikulu honetako baldintza batzuk bete ez arren.

Alabaina, eraikin horiek ordezten direnean, aipaturiko baldintzak bete egin beharko dira, ez bada horrela jokatuz, esleitutako eraikuntza-aprobetxamenduak gauzatzea galarazten dela. Kasu horretan, honako lehentasun-ordena ezarriko da zehaztutako xedapenak betetzeko:

1. Eraikinaren profila eta altuera.Atzerapenak (lurzatiaren lerrokadurarenak)Beste xedapen batzuk.Beste aukerarik ez balego, egungo eraikina berriz eraikitzeko aukera ere egongo da.

Proiektatzen diren eraikinen bolumenak trinkoak, finkatuak eta lurzoruari doituak egongo dira, udalerrian landa-eremuan dauden eraikinen estiloan.

Oinplanoa laukia edo laukizuzena izango da. Aparteko kasuetan, osaera soilak ere onartuko dira, gehienez 1/6ko atzeraemanguneekin dagokion solairuan.

Fatxadako zuloek 1,4 m-ko zabalera izango dute gehienez. Zulotik zulorako tartea ere 1,4 m-koa izango da, eta 1 m-koa kanpoko ertzarekiko. Salbuespenak onartuko dira eraikinerako sarbide nagusiaren multzoan.

Terrazak baimenduta daude, baina soilik sarbideko kotan edo beheko solairuko kotan (gehienez lurzoruaren kotaren gainetik 1 m-ra), eraikuntzaren basamentutzat. Hala, ez da terrazarik onartuko goiko solairuetan.

Terrazak 2,5 m-ko altuera izango du gehienez (fatxadarik altuenaren erdiko puntutik neurtuta). Ez du izango terrazaren perpendikularrean dagoen fatxadaren 1/4-ko luzaera baino gehiago, eta gehienez beheko solairuaren azaleraren 1/6 hartuko du.

2, 50 m-ko lur-erauzketa onartuko da. Ez da onartuko lurrari eusteko 1 m-tik gorako hormak egitea, eta akaberak ezponda leunen bidez egingo dira.

Ataripeak beheko solairuaren azaleraren 1/6 hartuko du, gehienez.

Ez da baimenduko zutabeen gainean egindako eraikinik, haren azpian leku hutsa lagatzeko. Ildo beretik, ez da onartuko aldapan dagoen lurzoruetan egin beharreko hondeatzea baino handiagorik. Ahal dela, kokatuta dagoen baldintza naturaletara egokituta egon beharko du eraikuntza-proiektuak.

2.4.- ERAIKUNTZA TIPOLOGIA.

- Eraikuntza isolatua izango da, gehienez bi etxebizitza-unitate (2) lurzati bakoitzean.Hirigintza-fitxak edo garapen-plangintzak lurzati bakoitzean eraikiko diren etxebizitzen kopurua finkatu ahal izango du (bat -1- ala bi -2-), lurzatiaren azaleraren arabera.

2.5.- LERROKADURAK ETA ATZERAPENAK.

Plangintza xehatuak eraikinen lerrokadura eta atzerapena arautu ahal izango ditu; Antolamendu Finkatuko Esparruetan (A1) eta Antolamendu Bereziko Esparruetan (A3), berriz, kode zibilean horri buruz adierazten denak aginduko du.

Dagoeneko garatuta dauden esparruetan, lurzatiaren lerrokadurak finkatu egingo dira, hirigintza-fitxan kontrakoa adierazten ez bada.

2.6.- ERAIKUNTZA PROFILA.

Hauxe da horrelako eraikinen profil erregulatzailea: S+BS+1+T.

Erdisotoa egoteko aukera onartzen da, baina soilik lurraren malda naturalaren ondorioz nahitaezkoa denean, horretarako berariaz lur-erauzketa handia egin behar izan gabe. Kasu horietan, erdisotoak soto-ereduaren lekua hartuko du eta eraikuntza-profilean integratuta geldituko da. Esan berri duguna profil generikoa da; halere, hirigintza-fitxak esparru jakin batean aldatzeko aukera izango du.

2.7.- ERAIKUNTZA ALTUERA.

Antolamendu-esparruko hirigintza-fitxak edo garapen-plangintzak kontrakoa adierazten ez badu, eraikuntzen gehienezko altuera (fatxadaren erdigunetik gora neurtuta) 8 m-koa izango da sarbideko fatxadan eta 10 m-koa fatxadarik altuenean, bestelako neurriak eskatzen dituzten instalazio berezietan izan ezik.

2.8.- HEGALAK ETA ATZERAEMANGUNEAK.

Eraikinetako fatxadak lauak izango dira, funtsean.

Begiratokiek 0,6 m-ko hegala izango dute gehienez, eta beraien zabalera ez da izango sarbideko zuloaren zabalera baino bat eta erdi handiagoa (2,1 m gehienez).

Balkoiek 1 m-ko hegala izango dute gehienez, eta sarbideko zuloaren zabaleraren bikoitza izango dute, gehienez. Sarbide bat edo gehiago dituzten balkoien gehienezko luzera 2,8 m-koa izango da. Balkoien arteko gutxieneko tartea, berriz, 1,5 m-koa.

Teilatu-hegala 0,8 m eta 1,2 m bitartean irten ahal izango da.

2.9.- ESTALKIAK.

Estalkia 2, 3 edo 4 isurikoa izan daiteke, eta % 30 eta % 35 bitarteko malda izango du. Ez dira inolaz onartuko estalki lauak, txapitulatuak, ez eta estalkiaren planotik irteten diren txapitulak ere. Salbuespen gisa, txapitulak onartu egingo dira, lurraren orografia dela eta, teilatupeko espaziora sarbidea egiteko beharrezkoak direnean.

2.10.- SESTRA GAINEKO ESPAZIO ERAIKIGABEAK.

Oro har, baimenduta dago sestra gaineko espazio eraikigabeak egitea, dela etxebizitzaren erabilera osagarriak (autoen pasabideak, gas likidotuen andelak, lorategiak, jolasteko eta egoteko eremuak eta antzekoak) kokatzeko, dela etxebizitzaren erabilerarekin parekatutako nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerak (baratzeak, etxeko oilategiak eta antzekoak) kokatzeko.

Era berean, eta oro har, baimenduta dago sestra gainean eraikigabeko eremuetan goian aipaturiko erabileretarako eraikin osagarriak ezartzea; alabaina, beharrizana justifikatu egin beharko da eta betiere izaera murriztailearekin.

Eraikin horiek alboetan itxita eta sestra gainean badaude, lurzati horren eraikuntza-aprobetxamenduaren zatitzat jo beharko dira.

Posible da hiriko berotegi txikia ezartzea, betiere plan orokor honetako 68. artikuluan zehaztutakoaren arabera.

Eraikin osagarriak honako parametro eta baldintza hauen arabera egingo dira:

<u>Txabolak</u>

Horrela esaten zaie nekazaritzako tresnak eta animaliak gordetzeko eraikinei, inolaz ere bizitegitzat erabili ezin direnei. Hartara, bertan ezin izango da egin eraikin bizigarriei dagokien instalaziorik.

Txabolak eraikin nagusitik bereizita edo hari atxikita egin ahalko dira, baina multzo osoaren eraikuntza-unitatearekin bat egin beharko dute.

1.- Txabolak bereizita badaude, honako hauek bete beharko dituzte:

- Multzo osorako proiektua aurkeztu beharko da eraikin nagusiarekin batera, bi eraikuntzen arteko bategitea jasoko duena osaeran, zuloetan nahiz trataeran.
Eraikin nagusiaren eta txabolaren artean gutxienez 6 m-ko tartea eta gehienez 30 m-koa utziko da 2.- Txabolak eraikin nagusiari atxikita badaude, ez da jatorrizko baserriaren osaera desitxuratuko. Atal erantsien altuera ez da baserriaren batez besteko altuera baino handiagoa izango eta oinplanoko okupazioa ez da izango jatorrizko baserriaren oinplanoko azaleraren % 30 baino handiagoa.

Halako txabola ezartzeko, honako hirigintza-parametro hauek bete beharko dira:

- Gehienezko okupazioa...80 m²
- Teilatu-hegalaren gehienezko altuera:Sarrerako fatxadan.. 4 m
  - Fatxadarik altuenean .... 5 m

Nolanahi ere, eraikin nagusia zaharberritu edo birgaituz gero, txabolak, behin behineko eranskinak eta hurbileko teilapeak kendu egin beharko dira, barneko banaketaren arrazionalizazioarekin bat, eraikinaren eta inguruaren taxuera eta itxura hobetzeko asmoz.

3.- MATERIALAK.

3.1.- Fatxadak:

Harrizko, harriz estalitako, eta adreilu zarpiatuz eta pintatuz egindako paramentuak onartuko dira. Ildo beretik, fatxadaren zati batean bistako adreilu landatar gorria ere onartuko da (baina ez fatxada osoan: fatxadako azalera osoaren 1/6 gehienez), bai eta bistako hormigoia, hormigoizko elementu aurrefabrikatuak edota zurezko estaldurak ere, betiere fatxadaren 1/6 gehienez.

Ez da onartuko zeramikaz, beiraz eta marmol leunduz egindako estaldurarik.

Era osagarrian, honako hauek ere onartuko dira:

1.- Hormigoizko bistako blokea edo latza (split motakoa) eraikin erantsietan edo osagarrietan.

2.- Kristala edo plastikoa berotegietan.

Koloreek ingurunearekin bat egin behar dute.

3.2.- Estalkiak:

Estalkian, ahal dela, zeramikazko teila erabiliko da; bestela hormigoizko teila ere erabili ahal izango da, gorria, eta ez laua. Tximiniak ere onartuko dira, fatxadan onartutako materialez akabatuta, eta telebista eta irratirako instalazioak eta tximistorratza. Ez da onartuko, inolaz ere, aire giroturako elementurik.

Estalkiaren isurkian argizuloak ezarri ahal izango dira; gehienez 1 m² izango dute eta estalkiaren % 5 hartuko dute, asko jota.

Txaboletan eta, oro har, aldi baterako instalazioetan edo instalazio osagarrietan, aparteko kasuetan zeramikazkoa ez den materialez estaltzea onartuko da, betiere kolore gorrixka, ez distiratsua eta zeramikazko teilaren antzeko testura eta itxura badute, eta kanpoko akabera metalikoa ez bada.

3.3.- Begiratokiak:

Oholezkoak izango dira, artikulu honen 2.8. puntuan (hegalak eta atzeraemanguneak) zehaztutako mugak ezarrita.

3.4.- Arotzeria:

Beti oholezkoa izango da eta proportzio, forma eta mota tradizionalak mantentzea aholkatzen da.

Pertsianak edo/eta leihoetako tapak ere oholezkoak izango dira.

Etxebizitza-erabilera ez duten nekazaritza-ustiategietarako sarrerako ateak oholezkoak ez izatea onartuko da.

3.5.- Balkoietako karelak eta balaustradak:

Zulodunak izango dira, konposizio bertikalean.

Metalezkoak, oholezkoak, hormigoizkoak edo hormigoi aurrefabrikatuzkoak izango dira. Ez da inolaz onartuko beirarik edo plastikorik balkoietan eta balaustradetan.

3.6.- Txabolak:

- Fatxadan: harrizko paramentuak, harriz estaliak, zarpiatuta edo pintatuta, harrizko akabera duten elementu aurrefabrikatuak barne. Ildo beretik, zati batean bistako adreilu landatar gorria ere onartuko da (baina ez fatxada osoan: fatxadako azalera osoaren 1/6 gehienez), bai eta bistako hormigoia, hormigoizko elementu aurrefabrikatuak edota zurezko estaldurak ere, betiere aurretiaz aipaturiko mugarekin.
- Estalkian: zeramikazko teila (ahal dela) edota hormigoizkoa, gorria eta ez laua. Aparteko kasuetan zeramikazkoa ez den materialez estaltzea onartuko da, betiere kolore gorrixka, ez

distiratsua eta zeramikazko teilaren antzeko testura eta itxura badute, eta kanpoko akabera metalikoa ez bada.

- Arotzeria:

  Beti oholezkoa izango da eta proportzio, forma eta mota tradizionalak mantentzea aholkatzen da. Pertsianak edo/eta leihoetako tapak ere oholezkoak izango dira.

  Etxebizitza-erabilera ez duten nekazaritza-ustiategietarako sarrerako ateak oholezkoak ez izatea onartuko da.

74. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN TXIKIKO ETXEBIZITZA.

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Oro har, 47. eta 48. artikuluetan adierazitakoak dira erabilera baimenduak edo onartuak.

Berariaz hala adierazten den eraikuntzetan, hornikuntza publikoko edo pribatuko erabilera baimendutzat joko da.

b) Ondorioz, antolamendu-esparru horietan debekatutzat joko dira aurretiaz aipatu ez diren erabilera guztiak, esparruko hirigintza-fitxan berariaz eta zehatz adierazitakoak izan ezik.

2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

2.1.- PARTZELAZIO BALDINTZAK.

- Hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak zehaztuko du behin betiko partzelazioa, eta formulatuko diren egikaritze-espedienteen bidez gauzatuko da horren garapena.Dagoeneko garatuta dauden esparruetan, gaur egungo partzelazioa finkatu egingo da, hirigintza-fitxan kontrakoa adierazten ez bada.Aldatzeko, hirigintza-legerian zehaztutako bidea erabiliko da.

2.2.- ERAIKIGARRITASUNA.

- Hirigintza-fitxak berariaz debekatzen ez duenean, egungo garapena oro har finkatua duten lurzati eraikietan, eraikinen aprobetxamendua finkatu egiten da, agiri honetan zehaztutako irizpideen arabera neurtuta.Hirigintza-fitxak berariaz debekatzen ez badu, birgaitzeko jarduketez gain, eraikina ordezteko aukera ere egongo da. Azken aukera horren alde eginez gero, hirigintza-araudi hau betetzearen ondorioz eraikigarritasun haztatua edo hirigintza-eraikigarritasuna murriztu beharra egongo balitz, ez da inolako kalte-ordainik sortuko.

Eraikina ordezten bada, eta hirigintza-fitxan berariaz hori galarazten duen xedapenik agertzen ez bada, oro har baimendutako sestra azpiko aprobetxamendua garatu ahal izango da, nahiz eta aurretiaz lurzatian halakorik egon ez.

Partzelazioa aldatuz gero, aldaketa hori egituratzeko espedienteak eraikigarritasun-aprobetxamendua esleituko die zatiketaren ondoriozko lurzati berriei. Horren arabera, plan orokor honek jatorrizko lurzatiei baimendutako eraikigarritasunaren parekoa esleituko zaie lurzati berriei, eraikigarritasuna esleitzeko zehazten diren mekanismo orokorrei kalterik eragin gabe.

2.3.- ERAIKINEN TAXUERA ARAUTZEA.

Oro har, eraikinen taxuera partzelazioaren definizioaren bidez zehaztuko da, eta, ondoren, generikoki ezarriko da artikulu honetan definitzen diren Ordenantza Arautzaileen ondoriozko lurzatietan.

Berariaz antolamendutik kanpokotzat jotzen ez diren egungo eraikinak ondorio guztietarako finkatutzat joko dira, artikulu honetako baldintza batzuk bete ez arren.

Alabaina, eraikin horiek ordezten direnean, aipaturiko baldintzak bete egin beharko dira, salbuespen batekin: horrela jokatzeak esleitutako eraikuntza-aprobetxamenduak gauzatzea galarazten badu. Kasu horretan, zehaztutako xedapenak betetzeko honako lehentasun-ordena ezarriko da:

1. Eraikinaren profila eta altuera.
2. Atzerapenak (lurzatiaren lerrokadurarenak)
3. Beste xedapen batzuk.

Beste aukerarik ez balego, egungo eraikina berriz eraikitzeko aukera ere egongo da.

2.4.- ERAIKUNTZA TIPOLOGIA.

a) Familia bakarreko edo biko etxe isolatua.Eraikuntza isolatua izango da, gehienez bi etxebizitza-unitate (2) lurzati bakoitzean.Hirigintza-fitxak edo garapen-plangintzak lurzati bakoitzean eraikiko diren etxebizitzen kopurua finkatu ahal izango du (bat -1- ala bi -2-), lurzatiaren azaleraren arabera.Lurzatiaren okupazioa % 40tik beherakoa izango da sestra gainean, eta % 60tik beherakoa sestra azpian.

2.5.- LERROKADURAK ETA ATZERAPENAK.

Hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak zehaztuko dituzte, kasuan-kasuan, lurzati bakoitzaren lerrokadurak. Hala, inplizituki arautuko dira, ezarritako atzerapen-baldintzen bidez, eraikinaren gehienezko biltzailea zehazten duten eraikuntza-lerrokadurak.

Oro har 5,00 m-ko atzerapena ezartzen da; halere, hiri-lurzoruan, eta eraikuntza-garapenaren baldintzen arabera, hirigintza-fitxak edo garapen-plangintzak hori murrizteko aukera izango du.

Antolamendu xehatuak lurzati bakoitzerako antolamendu berezia zehaztu ahal izango du, artikulu honetan emandako eraikuntza-baldintza orokorrak aintzat hartuta. Hala, nahitaezko eraikuntza-lerrokadurak zehazteko edota oro har eskatutako atzerapenek eragindako espazioen sestra azpiko okupazioa baimentzeko aukera izango du.

Dagoeneko garatuta dauden esparruetan, lurzatiaren egungo lerrokadurak finkatu egingo dira, hirigintza-fitxan kontrakoa adierazten ez bada.

2.6.- ERAIKUNTZA PROFILA.

Halako esparruetan, hauxe izango da eraikuntza-profil generikoa: S+BS+1+T.

Erdisotoa egiteko aukera onartzen da, baina soilik lurraren malda naturalaren ondorioz nahitaez agertzen denean, horretarako berariaz lur-erauzketa handia egin behar izan gabe. Kasu horietan, erdisotoak soto-ereduaren lekua hartuko du eta eraikuntza-profilean integratuta geldituko da. Dena dela, lurraren morfologia kontuan hartuta, esparru bakoitzeko hirigintza-fitxak edo garapen-plangintzak zehaztuko du bakoitzaren gehienezko profila; hau da, zer kasutan onartuko den S+BS+T profila eta zer kasutan S+BS+1+T profila.

2.7.- ERAIKUNTZA ALTUERA.

Hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak esparru bakoitzerako xedatutako baldintza bereziak ezarriko dira.

2.8.- HEGALAK ETA ATZERAEMANGUNEAK.

Kokapena librea izango da, betiere atzeraemateko baldintzak errespetatzen badira.

2.9.- ESTALKIAK.

- Oro har, estalkiek % 35eko malda izango dute.Txapitulak baimentzeko aukera dago, betiere teilapeko etxebizitza egiteko bada, eta honako parametro hauek beteta:- Fatxadaren gutxieneko atzeraemangunea ....2 m

  - Gehienezko fatxada-aurpegia .... fatxadaren luzeraren % 35

  - Fatxadaren gehienezko altuera ....3 m

  - Hegal horizontalen gehienezko altuera .... 2,30 m

  Txapitulak arotzeriako elementu arinez egingo dira, eta gainerako estalkiaren material berdinaz estali.

  Estalkiaren isurkian argizuloak ezarri ahal izango dira; gehienez 1 m² izango dute eta estalkiaren % 5 hartuko dute, asko jota.

2.10.- SESTRA GAINEKO ESPAZIO ERAIKIGABEAK.

- Oro har, baimenduta dago sestra gaineko espazio eraikigabeak egitea, dela etxebizitzaren erabilera osagarriak (autoen pasabideak, gas likidotuen andelak, lorategiak, jolasteko eta egoteko eremuak eta antzekoak) kokatzeko, dela etxebizitzaren erabilerarekin parekatutako nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerak (baratzeak, etxeko oilategiak eta antzekoak) kokatzeko.Era berean, eta oro har, baimenduta dago sestra gainean eraiki gabeko eremuetan goian aipaturiko erabileretarako eraikin osagarriak ezartzea; alabaina, beharrizana justifikatu egin beharko da eta betiere izaera murriztailearekin. Ez da onartuko nekazaritza- eta abeltzaintza-erabileretarako

eraikin osagarriak eta hiriko berotegi txikiak egitea. Aparkalekua eta jolasgunea estaltzeko elementuak, ordea, baimenduta daude, honako arau hauek errespetatuta:

<u>Lurrazaleko aparkalekutarako estalkia</u>

Gehienez bi ibilgailutarako estalkiak izango dira.

Halako instalazioa ezartzeko, honako hirigintza-parametro hauek bete beharko dira:

- Gehienezko okupazioa..30 m² ireki (eusteko egituraren kanpoko aurpegietatik neurtuta)
- Teilatu-hegalaren gehienezko altuera... 3 m, lekurik altuenean
- Teilatu-hegalaren irtengune handiena.. 50 cm
- Itxiturak: instalazioa isolatuta badago, aurrealdean itxitura eduki ahal izango du. Ez, ordea, eraikuntza nagusiari atxikita badago. Ez da itxiturarik egongo alboetako batean ere.
- Erabili beharreko materialak:Egitura metalezkoa nahiz oholezkoa izan daiteke.Aurrealdeko itxitura: harrizko parametroak, eta harriz, adreiluz edo hormigoi zarpiatuz eta pintatuz estalitakoak. Horretaz gain, hormigoizko aurrefabrikatuak, bistako adreilu landatarra eta oholezko estaldura ere onartuko da. Dena dela, eraikin nagusiarekin bat etorri beharko du eta txabolarekin konposizioan bat egin, halakorik egongo balitz.
    - Estalkian: zeramikazko teila (ahal dela) edota hormigoizkoa, gorria eta ez laua.

<u>Jolasgunerako estalkia</u>

Aurretiaz aipatutakoaz gain, 1.000 m²-tik (p) gorako azalera duten lurzatietan baimenduta dago, berariaz adierazteko premiarik gabe, alboetan itxi gabeko eraikinak egitea lurzatian erabilera pribatuko jolasgunerako edo kirol jardueretarako (pilotalekuak egiteko, adibidez), betiere zehaztutako altuera- eta eraikuntza-baldintzak betetzen badituzte.

Eraikin horiek alboetan itxita eta sestra gainean badaude, lurzati horren eraikuntza-aprobetxamenduaren zatitzat jo beharko dira.

Nolanahi ere, aipaturiko bi instalazio horietako edozein eraikitzeko proiektua aurkeztu behar izango da eta bertan txertatu, besteak beste, txabolaren kokalekua agerrarazten duen planoa eta eraikiko diren elementuak definitzeko behar den dokumentazio guztia.

3. MATERIALAK:

Oro har, eta antolamendu xehatuan kontrakorik adierazten ez bada, artikulu honetan eta eraikuntza-alorreko araudian ezarritako baldintzak betetzen dituzten material guztiak onartuko dira.

LAUGARREN ATALA

JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ERABILERA

1.-. KAPITULUA.- BALDINTZA OROKORRAK.

75. ARTIKULUA.- ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK.

Plan orokor honek eta hirigintza-araudiak erabilera baimenduetarako ezartzen dituzten baldintzak ezarriko dira.

1.- SESTRA AZPIKO ESPAZIOAK ERABILTZEKO BALDINTZAK.

- Jarduera ekonomikoetarako lurzatietako sestra azpiko espazioak, oro har, lurzati horretarako esleitutako erabileren jarduera osagarrietarako erabiliko dira bakar-bakarrik; hau da, biltegia, instalazioak, aparkalekua, azpiegiturako elementu jakinak eta abar. Ondorioz, ez da lanpostu finkorik onartuko sotoan.Hori guztia, kalterik egin gabe hirigintza-araudi honetan aurreikusitako erabilera nagusi jakin batzuen inguruko xedapenen ondoriozko salbuespenei eta hirigintza-fitxetan edo garapen-plangintzan jasotako kontu bereziei.**2.- SESTRA GAINEKO ESPAZIOAK ERABILTZEKO BALDINTZAK.**

- Jarduera ekonomikotan erabiltzeko lurzatiei esleitutako sestra gaineko espazio eraikiezinak, oro har, honako hauek ezartzeko erabili ahal izango dira: oinezkoentzako sarbideak, aparkalekuak eta garajeetarako sarbideak, zamalanetarako lekua, era guztietako erregaientzako biltegiak, jarduera nagusien instalazio osagarriak, lorategiak, egoteko eta aisialdirako eremuak, kirol-pistak, igerilekuak eta antzerakoak, betiere lurzati horietako eraikinetako erabiltzaileen erabilera pribaturako.Erabilera publikoko zortasuna duten ataripeak eta espazio estaliak oinezkoen eta ibilgailuen trafikorako (plangintzak berariaz hala adierazten duenean), edota sarbide publikoko egonaldirako erabiliko dira. Udalak eremu horiek pribatutasunez erabiltzea baimenduz gero, baimen horrek agindutako mugak baino ez dira egongo, betiere indarreko legeriaren arabera eta administrazio-emakidaren araubidepean.

76. ARTIKULUA.- ERAIKUNTZA BALDINTZA OROKORRAK.

Erreferentziako lurzati mota guztiek hirigintza-fitxaren eta plangintza xehatuaren arabera dagokien eraikuntza-aprobetxamendurako arauak eta zehaztutako eraikuntza moldea errespetatu beharko dituzte.

Hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak baldintza horiek ez badituzte zehazten, edo ez badituzte zehatz-mehatz adierazten, plangintza orokorraren laugarren zati honetako 2. atalean (“baldintza bereziak”) jarduera ekonomikoetarako lurzatietarako xedatzen diren parametro arautzaileak ezarriko dira, era osagarrian.

Era berean, antzeko irizpidez ezarriko dira hirigintza- eta eraikuntza-araudian eraikuntza-baldintzei buruzko bigarren mailako alderdien inguruan xedatzen diren baldintzak (funtzionalitatea, instalazioen zuzkidura, suteen prebentzioa, tratamendu estetikoa eta beste).

Ez da onartuko 2,50 m-tik beherako altuera erabilgarririk halako erabileretarako lokaletako leku batean ere. Aparteko kasuetan, altuera txikiagoa onartuko da solairuartean, inolako okupaziorik gabeko edo materiala biltzeko lokala badira. Hau da, bertan lanpostu iraunkorrik ez badago. Halakoetan, 2,00 m-ko altuera beharko da, gutxienez.

77. ARTIKULUA.- APARKALEKUETARAKO EDO GARAJEETARAKO ZUZKIDURA

Jarduera ekonomiko berriak ezartzen direnean, estandar jakin batzuk bete beharko dira ibilgailuentzako eta bizikletentzako aparkalekuen zuzkiduran.

1.- IBILGAILUETARAKO APARKALEKUA.

- Hiri-bideetatik jarduera ekonomikoa egiten den lurzatietarako autoentzako sarbideek mugak izango dituzte, hirigintza-fitxak eta plangintza xehatuak ezarriko dituztenak.Plangintza xehatuak arautUtako antolamendu-baldintzek aukera uzten dutenean, jarduera ekonomikoetarako lurzatietan egiten diren eraikin berrietan, gutxienez aparkaleku bat utzi beharko da eraikitako 100 m²-ko(c). Baldintza hori bera eskatuko da gaur egun dauden eraikinetan jarduera berriak ezartzen direnean, benetan gauzatzeko aukera objektiboak kontuan hartuta.

- Industria-jarduera arinerako edo astunerako, biltegitarako edo aire zabaleko biltegitarako lurzatietan, aurretiaz aipatu dugun gutxieneko zuzkidura txikiagoa izan liteke, betiere ere Udalak onartzen badu ez dela gehiago behar, eraikinaren azalera eta aldian-aldian nahiz etengabe benetan erabiltzen duten pertsonen kopurua kontuan hartuta.Beste aldean, zuzkidura hori aipatutakoa baino handiagoa izango da honako kasu hauetan:**Ibilgailuak konpontzeko lantegiak**(salbuetsita daude 100 m2-tik beherako azalera eraikia duten konponketa azkarreko lantegiak) .... 3,0 leku/100 m² (c)

  - **Merkataritzarako:**Azalera ertaina 3,0 leku/100 m² (c)
    Azalera handia .... 6,0 leku/100 m2 (c)

  - **Hirugarren sektoreko eta hornikuntzetarako beste erabilera batzuk** (bulegoak, jarduera soziokulturalak eta aisiakoak, eta abar): .... 1,5 leku/100 m² (c)

Halere, trafikoaren antolamendua eta hiri-garraioak kontuan hartuta, garapen-plangintzak gora edo behera aldatu ahal izango ditu artikulu honetan zehaztutako zuzkidurak.

2.- BIZIKLETETARAKO APARKALEKUA.

- Jarduera ekonomikorako eraikinak hartzen dituzten lurzatiek bizikletak aparkatzeko gunea izango dute eraikinaren barruan edo kanpoan, ahal dela beheko solairuan eta, nolanahi ere, eraikinaren barrualdetik nahiz kanpoko espazio publikotik erraz heltzeko lekuan.Espazio horren tamaina zehaztean, honako proportzioa hartu beharko da aintzat: bizikletetarako 1,0 leku lurzati pribatuko 100 m²-ko (c).Horretarako guneen azalera zenbatesteko, hartu beharreko bizikleta kopurua bider 1,15 m² egin beharko da. Emaitza izango da gune horrek izan beharreko gutxieneko azalera.Gune horiek argitasun nahikoa izango dute, eta sarbideek gutxienez 90 cm libre neurtuko dute.**78. ARTIKULUA.- ZAMALANETARAKO EDO IBILGAILUAK HARTZEKO LEKUAK**

- Zamalanak egitea edo ibilgailuak hartzea eskatzen duten jarduera ekonomikoen kasuan, lurzatietan bertan edo alboko titulartasun pribatuko espazio eraikigabeetan izan beharko dute horretarako lekua. Ahalmen nahikoa eta ibilgailuek sartu eta irteteko espazio nahikoa izango dute, bide publikoan maniobrak egiteko premiarik izan gabe.Jarduera eraikinaren goiko solairuren batean badago eta ez badauka bertara iristeko arrapala egokirik, beheko solairuan edo eraikigabeko espazio pribatuan eduki beharko du horretarako lekua, betiere goiko solairutik iristeko modukoa. Gainera, maila horretan bertan zamalanetarako lekua izan beharko du, beheko solairuarekin karga-jasogailu baten bidez lotuta.Ibilgailuak konpontzeko lantegiek ibilgailuak hartzeko 1 leku/100 m²-ko (c) espazioa (edo horren frakzioa) izan beharko dute lurzatian edo lokalean bertan, lantegian eta kanpoaldean ibilgailuen joan-etorriari trabarik egin gabe.**79. ARTIKULUA.- AIRE GIROTUKO INSTALAZIOAK.**

Ez da onartuko eraikinen fatxadetan aire girotuko aparailurik ipintzea, kanpotik ikustea ezinezkoa denean izan ezik.

Estalki laua duten jarduera ekonomikoetarako eraikinetan, eta aparteko kasu moduan, estalki horretan aire girotuko instalazioak ipintzea baimenduko da, betiere bide publikotik ikusterik ez badago.

80. ARTIKULUA.- JARDUERA EKONOMIKOA IRAGARRI EDO SEINALEZTATZEKO ERROTULUAK

Kokapenari, norabideari eta larrialdiei lotutako seinaleztapena elementu egokien bidez egingo da. Elementu horiek egin eta kokatzean, kontu egingo da elementu bat ere ez dadin egon zoladuraren kotatik 2,20 m baino gutxiagora; gainera, hondoaren eta errotulazioaren arteko kontraste kromatiko egokia izango dute, argi eta garbi ikusteko. Era berean, errotulazioaren tamaina fatxadan duen kokalekura egokituko da.

Ez da inolaz ere onartuko banderola erako kartel eta letrerorik.

Jarduera ekonomikoen berri emateko errotuluek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Jarduera ekonomikoa *eraikin bakar eta isolatuan* egiten bada, fatxada guztien azterketa aintzat hartuta ipiniko da iragarkia. Nolanahi ere, eta bakar-bakarrik eraikin bakar eta isolatuaren kasuan, fatxadari atxikitako edo fatxadan pintatutako errotuluak onartuko dira, baina ez da onartuko estalki-linearen gainetik dagoen errotulurik ipintzea.

  Halere, eta betiere eraikin bakar eta isolatuaren kasuan, eraikinen estalkietan jarduera iragarri edo haren berri emateko ikonoak onartuko dira, jardueraren elementu osagarriei buruz xedatutakoarekin bat.

  Era berean, lurzatian eraikinetik kanpoko informazio- edo iragarpen-elementuak ezarri ahal izango dira, jarduera hori erraz antzematen laguntzeko. Elementu horiek hegalik edukiz gero, gutxienez lurzorua baino 2,20 m gorago egongo dira. Elementu horiek ez dute gaindituko eremu bakoitzeko eraikinetarako zehaztutako altuera.

- Jarduera ekonomikoa *beste eraikin batzuei atxikitako eraikin bakarrean* egiten bada, iragarkia bikoiztu egin ahal izango da. Bata oinezkoei eta hurbileko trafikoari jardueraren berri emateko eta besteak urrunerako informazioa emateko.

  Oinezkoei informatzeko, pabiloiaren beheko solairuetan margotutako edo atxikitako letreroak erabiliko dira. Erakusleihoak edo berariaz prestatutako lekuak erabiliko dira horretarako. Nolanahi ere, ez dute hartuko beheko solairuaren fatxadaren % 20 baino gehiago (eta 4 m-ko altueratik behera).

  Eraikin berrietan, eraikinak berak aurreikusi beharko ditu iragarkietarako eremu horiek; ondorioz, eraikuntza-proiektuan jaso beharreko tamaina eta kokalekua zehaztuko ditu hirigintza-garapeneko agiriak.

  Urrunera informazioa emateko premia betetzeko, eraikinean atxikitako edo margotutako letreroak erabiliko dira. Letrero horiek ez dute hartuko fatxadaren % 60 baino gehiago eta poligonoko gainerako pabiloiekiko simetria- eta homogeneotasun-parametroak gorde beharko dituzte.

  Gerta daiteke, halaber, lurzati pribatu horretan eraikinetatik kanpo kokatutako iragarpen- edo informazio-euskarri bertikal independenteak kokatzea, eremu horretan egiten diren jardueren berri emateko. Horretarako, baina, aurretik aipaturiko kokapen- eta morfologia-baldintzak bete beharko dira.

- Jarduera pabiloi bakar batean egin beharrean, *jabetza horizontaleko araubidepeko banaketa duen eraikin batean* egiten bada, eraikin edo pabiloi horretan biltzen diren jarduera guztien berri emateko panela edo errotulua jarri ahal izango da eraikineko elementu erkideetan edo lurzati pribatuan, aurretiaz aipaturiko ezaugarriak errespetatuta. Azken egoera horretan, eraikin berean egiten diren jarduera horiek fatxadari atxikitako edo bertan pintatutako errotuluak erabili ahal izango dituzte,

betiere itxituraren baoan eta bera gainditu barik, gehienez 0,8 metroko altueran eta eraikinean ezarritako gainerako jarduerekin simetria- eta homogeneotasun-parametroak mantenduta.

Fatxada-zuloen barnean ere ezarri ahal izango dira errotuluak, betiere argiztapen- eta aireztapen-baldintzak errespetatzen badira.

81. ARTIKULUA.- EGUZKI OIHALAK ETA MARKESINAK.

Eraikina eraikitzeko unean baino ezin izango dira ezarri markesinak. Horretarako, egikaritze-proiektuan asmo hori jaso beharko da, eta garapenerako hirigintza-agiriak onartu beharko du. Agiri horrek, gainera, hegal horren dimentsioa ere zehaztuko du. Dena dela, hori aldatzeko aukera egongo da, baldin eta orokorrean eta eraikin osorako bada.

Eguzki-oihalei dagokienez, bete beharreko baldintzak desberdinak dira eraikinean duten kokalekuaren arabera. Hartara, honako azpi-sailkapen hau egin daiteke:

- Eraikuntzako goiko solairuetako eguzki-oihalak soilik kokatuko dira espazio ireki batean (balkoian edo terrazan) itzalgunea beharrezkoa bada. Era berean, aurretiaz aipaturiko hegal irekira ematen ez duten leiho eta balkoi-ateetan ere ipini ahal izango dira. Ezin izango dira ipini begiratokietan eta galerietan, barruko eremuetako iluntasuna lortzeko eraikin osoari eragiten ez dioten barruko elementuak erabili beharko direla jotzen baita.

- Beheko solairuetan, honako baldintza hauek errespetatuz ipiniko dira eguzki-oihalak:Espaloiaren zabalera 2,00 metrotik beherakoa den kaleetan, debekatuta dago kalearen gainetik edo erabilera publikoko zortasuna duten bideen gainetik eguzki-oihalak ipintzea. Ildo beretik, ezin izango da eguzki-oihalik ipini eraikinen ataripeetan dauden lokaletan.

  Aipaturiko kokapena ez duten lekuetan eguzki-oihala ipintzeko aukera egongo da, betiere zoruaren mailatik 2,80 m baino gehiagora lotzeko aukera badago, eguzki-oihalaren zati bat ere zorutik 2,5 m behera ez badago, eta hegala espaloiaren zabalera baino 20 cm txikiagoa bada, gutxienez.

  Eguzki-oihalak ezartzeko ezinbestekoa da udal lizentzia. Ezinbestekoa izango da, horretarako, komunitateak erabakia hartzea eguzki-oihalek izan beharreko koloreari, tamainari eta olana-ereduari buruz.

  Eguzki-oihal horiek ezingo dute hartu errotuluei esleitutako iragarki-eginkizuna eta, beraz, ezin izango da horren inguruko errotulaziorik erabili.

82. ARTIKULUA.- ANTENAK.

Komunikazio elektronikoko sareen azpiegiturak ezartzen laguntzeko, sareen ezarpenean eta zerbitzuen prestazioan lehia askea bermatzeko, eta horretarako leku eta espazio fisiko nahikoak egongo direla ziurtatzeko, baimenduta dago hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri finkatuan telekomunikazioen lotura, transmisioa edo errepikapena egiteko antenak jartzea.

Telebista-antenak eta satelite-bidezko edo lurreko telebista- edo irrati-seinaleak atzeman eta egokitzeko gainerako elementuak eraikuntzaren estalkian eta antzeko beste elementu erkideetan kokatuko dira. Horiexek dira kokaleku posibleak, bai eraikuntza berria denean, bai gaur egungo eraikuntzetan instalazio berriak ezarri nahi direnean. Antena bat edo batzuk ezarri ahal izango dira, betiere antena erkideak badira eta guztiak euskarri berberean finkatzen badira.

Transmisioko, errepikapeneko edo loturako antenei dagokienez, seinaleen kalitate-baldintzarik onenak lortzen diren tokian eta altueran jarriko dira. Hori horrela, operadoreen eta Udalaren artean batera aztertu beharko da horretarako lekuak eta beraien antolakuntza, ondoren plangintza-agiri xehatu batera eraman eta tramitatzeko, hirigintzaren ikuspegitik nahiz sektore-ikuspegitik.

Antolamendu hori benetan eraginkorra izateko, oinarrizko irizpide bat erabiliko da: operadore guztiek beraien instalazioak horretarako izendatutako lekuetan ezartzeko benetako askatasuna eta aukera izatea. Hau da, operadore batek ere ezin izango dio debekatu lehiakide bati euren instalazioak leku jakin batean ezartzea.

Instalazio horiek lurzoru urbanizaezinean ere ezarri ahal izango dira, hirigintza-araudi honen 129. artikuluan xedatutakoaren arabera.

2.-. KAPITULUA.- BALDINTZA BEREZIAK.

83. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: TEKNOLOGIA PARKEETAKO JARDUERA.

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Hirigintza-araudi honetako 16,2 artikuluak definitzen du erabilera hori.Teknologia-parkearen erabilera nagusia osatzen duten erabilera edo erabilera multzoa sestra azpian nahiz sestra gainean ezarri ahal izango da.Sestra gaineko eraikuntzan, gainera, berariaz teknologia-parkeko erabilera nagusiarekin parekatutzat jotzen diren erabilerak ere baimendu edo onartuko dira.Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira, berariaz onar litezkeenak izan ezik. Debekatuta daude, besteak beste:

- Etxebizitza-erabilerak.

Baimenduta ez dauden gainerako jarduera ekonomikoak, hala nola industria-jarduera astunak eta arinak, erabilera nagusiarekin bateraezinak direnak, tamaina ertaineko merkataritza-jarduerak, azalera handiko merkataritza-jarduerak eta aire zabaleko biltegiratze-jarduerak.**2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.**

2.1.- ERAIKUNTZEN ALTUERA ETA PROFILA.

Erakinek 16,00 m-ko altuera izango dute gehienez. Dena dela, altuera hori gainditzen duten elementu bereziak zehatz ditzake hirigintza-fitxak. Profila (solairu kopurua) aukerakoa izango da. Aprobetxamendua eraikitako m²-en arabera neurtuko da (dena dela, hirigintza-fitxak zenbaketa egiteko beste modu bat ere agin dezake).

Hirigintza-eraikigarritasuna bolumeneko m³-tan neurtuz gero, honako formula hau erabiliko da eraikigarritasuna neurtzeko, eraikitako m²-tan nahiz teilatuko m²-tan: m³ (v) /m² (c) = 4,00.

84. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: AZALERA HANDIKO MERKATARITZA JARDUERA.

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Hirigintza-araudi honetako 15. eta 16,2 artikuluek definitzen dute erabilera hori.Azalera handiko merkataritza-jarduera osatzen duen erabilera edo erabilera-multzoa sestra gainean edo erdisotoan ezarri ahal da, hirigintza-araudi honen 75,1 artikuluan adierazitakoari kalterik eragin gabe.Sestra gaineko eraikuntzan, gainera, berariaz azalera handiko merkataritzako erabilera nagusiarekin parekatutzat jotzen diren erabilerak ere baimendu edo onartuko dira.Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira, berariaz onar litezkeenak izan ezik. Debekatuta daude, besteak beste:

- Etxebizitza-erabilerak.Baimenduta ez dauden gainerako jarduera ekonomikoak, hala nola industria-jarduera astunak eta arin bateraezinak, bai eta aire zabaleko biltegiratze-jarduerak ere.

2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

2.1.- ERAIKUNTZEN ALTUERA ETA PROFILA.

Oro har, eraikinek 15 m-ko altuera izango dute sestra gainean. Altuera hori puntualki 18 m-raino altxatu ahal izango da, instalazioetarako lokal teknikoen kasuan edota arkitektura-osaeraren aukerak nabarmentzeko. Dena dela, azken kasu horretan ez da altxatu ahal izango sestra gaineko eraikinak hartutako azalera osoaren % 10etik gora.

Eraikinaren profila (solairu kopurua) aukerakoa da, eta hirigintza-fitxak solairuetarako gehienezko okupazioa zehazteko aukera izango du. Aprobetxamendua eraikitako m²-en arabera neurtuko da (dena dela, hirigintza-fitxak zenbaketa egiteko beste modu bat ere agin dezake).

85. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: TRINKOTASUN TXIKIKO INDUSTRIA JARDUERA.

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Hirigintza-araudi honetako 15. eta 16,2 artikuluek definitzen dute erabilera hori.Aire zabaleko biltegiaren erabilera osagarriak sestra gaineko solairuetan eta sotoetan baino ezin dira kokatu. Ez dago sotorik izateko inolako aukerarik.Sestra gaineko eraikuntzan honako erabilera hauek baimendu edo onartuko dira: Industria-jarduera arinak.Biltegiratze-jarduerak.Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira, berariaz onar litezkeenak izan ezik. Debekatuta daude, besteak beste:

- Etxebizitza-erabilerak.Baimenduta ez dauden gainerako jarduera ekonomikoak, hala nola industria-jarduera astunak, automozioari lotutako jarduerak, azalera handiko merkataritza-jarduera, merkataritza-jarduera ertain eta txikia, ostalaritza- eta ostatu-jarduerak, administrazio-jarduera pribatuak, jarduera soziokulturalak eta aisiakoak, laguntza- eta osasun-jarduerak, irakaskuntza jarduerak eta ikerketa-jarduerak.

2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

2.1.- LURZATIAREN OKUPAZIOA.

Halakoetan, eraikinek lurzatiko leku txikia hartzen dute eta gainerako espazioetan, berriz, okupazio estentsiboa egin eta jarduerari lotutako elementuak kokatuko dira.

Garatuko den jardueraren ezaugarriak direla eta, ingurumen-araudia betetzeaz gain (lixibatuak…), jardueraren ikus-inpaktua ere zaindu beharko da, landarediaren bidez, itxitura egokien bidez eta abarren bidez.

2.2.- LERROKADURAK ETA ATZERAPENAK.

Eraikuntzek lurzatiaren lerrokadurekiko 5 m-ko atzerapena izango dute.

2.3.- ERAIKUNTZEN ALTUERA ETA PROFILA.

Oro har, eraikinek 12 m-ko altuera izango dute sestra gainean. Biltegiratze-instalazio bertikala aurreikusten bada, gehienez 20 m-ko altuera izango du. Sestra gaineko eraikuntza BS+1 banatu ahal izango da generikoki, eta hirigintza-fitxak lehen solairu horretarako gehienezko okupazioa ezarri ahal izango du. Aprobetxamendua eraikitako m^2-en arabera neurtuko da (dena dela, hirigintza-fitxak zenbaketa egiteko beste modu bat ere agin dezake).

86. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA ARRUNT JARDUERA.

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Hirigintza-araudi honetako 16,2 artikuluak definitzen du erabilera hori.Industria-jarduera arrunta osatzen duen erabilera edo erabilera-multzoa sestra gainean ezarri ahal da, hirigintza-araudi honen 75,1 artikuluan adierazitakoari kalterik eragin gabe.Sestra gaineko eraikuntzan honako erabilera hauek baimendu edo onartuko dira: Industria-jarduera arinak eta astunak.

- Automozioari lotutako jarduerak. Biltegiratze-jarduerak.Ikerketa-jarduerak.Tamaina ertaineko merkataritza-jarduerak, elikagaien sektoreari lotutakoak izan ezik.Planak baimendutako ekoizpen- eta eraldaketa-erabilerari lotutako tamaina txikiko merkataritza-jarduerak, gainerakoekin batera ezarritakoak.Erabilera onartutzat jotzen da aurretiaz zeuden eraikinetako etxebizitza-erabilera, halakotzat finkatu dena.Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira, berariaz onar litezkeenak izan ezik. Besteak beste:

- Etxebizitza-erabilera, aurreko atalean baimendutakoa izan ezik.Baimenduta ez dauden gainerako jarduera ekonomikoak, hala nola aire zabaleko biltegiratze-jarduerak, azalera handiko merkataritza-jarduera, ekoizpenari lotuta ez dagoen tamaina ertaineko merkataritza-jarduera, ostalaritza- eta ostatu-jarduerak, administrazio-jarduera pribatuak bai eta jarduera soziokulturalak eta aisiakoak, irakaskuntzakoa eta laguntza- eta osasun-jarduerak.

2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

2.1.- ERAIKUNTZA ARAUBIDEA.

Eraikuntzak bi modutakoak izan daitezke: eraikin isolatu bakarra lurzati bakar batean, edota mehelinez bidez atxikitako moduluak.

Berariaz debekatuta dago banaketa horizontala, eraikina edozein izanik ere.

2.2.- LERROKADURAK ETA ATZERAPENAK.

Oro har, eraikinek lerrokadura jarraitu eta uniformeak izango dituzte fatxada guztietan; ildo beretik, sakonera eraikigarri erregularra izango dute.

2.3.- ERAIKUNTZEN ALTUERA ETA PROFILA.

Eraikinek 16,00 m-ko altuera izango dute gehienez sestra gainean. Halere, ekoizpen-prozesuak edo lurzatian egingo den jarduerak eskatzen duelako, altuera handiagoak onartu ahal izango dira (22 metro gehienez), gehienezko eraikigarritasuna gainditu gabe. Horretarako, baina, aurretiaz egoera justifikatu eta Udalak ontzat jo beharko du.

Eraikinaren profila (solairu kopurua) aukerakoa da, jardueraren arabera, eta hirigintza-fitxak solairuetarako gehienezko okupazioa zehazteko aukera izango du. Aprobetxamendua eraikitako m²-en arabera neurtuko da (dena dela, hirigintza-fitxak zenbaketa egiteko beste modu bat ere agin dezake).

3.3.- SARBIDEAK.

Lurzati bakoitzak ibilgailuentzako sarbide zuzena izan behar du, dela inguruko bide publikoetatik, dela eraiki gabeko espazio pribatuetatik. Gainera, zamalanetarako lekua ere izan behar dute.

87. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA ANITZ JARDUERA.

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Hirigintza-araudi honetako 16,2 artikuluak definitzen du erabilera hori.Industria mistoaren erabilera nagusia osatzen duten erabilera edo erabilera multzoa sestra gainean baino ezin izango da ezarri. Halere, jarduera nagusia eta hari lotutako erabilera osagarriak fisikoki banatuta badaude, azken horiek sestra azpiko solairuetan ere ezar daitezke, hirigintza-araudi honen 75,1 artikuluan azaldutakoarekin bat.

c) Sestra gaineko eraikuntzan honako erabilera hauek baimendu edo onartuko dira: Automozioari lotutako jarduerak. Biltegiratze-jarduerak.Ikerketa-jarduerak.Tamaina ertaineko merkataritza-jarduerak.Planak baimendutako ekoizpen- eta eraldaketa-erabilerari lotutako tamaina txikiko merkataritza-jarduerak, gainerakoekin batera ezarritakoak.Ostalaritza-jarduerak, era xehatuan arautuko direnak. Administrazio-jarduerak.Jarduera soziokulturalak eta aisiakoak.Irakaskuntza-jarduerak.Laguntza- eta osasun-jarduerak, betiere ospitaleratze-unitaterik ez badago eta 300 m²-tik gorako azalera badago eraikita.Hornikuntzak.Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira, berariaz onar litezkeenak izan ezik. Debekatuta daude, besteak beste:

- Etxebizitza-erabilerak.
  Baimenduta ez dauden gainerako jarduera ekonomikoak, hala nola industria-jarduera astuna, erabilera nagusiarekin bateragarria ez den industria-jarduera arina, aire zabaleko biltegiratze-jarduera, azalera handiko merkataritza-jarduera, beste jarduera batzuei lotutako tamaina erdiko merkataritza-jarduera, ostalaritza-jarduera, ospitaleratzea jasotzen duen laguntza- eta osasun jarduera, edota 300 m²-tik beherako azalera eraikia duena.

2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

2.1.- ERAIKUNTZA ARAUBIDEA.

Jabetzaren banaketa horizontala jarduera ekonomikoetarako lurzatietan baino ez da baimenduko.

Oro har, ez da posible jarduera ekonomikoko erabilera nagusia duen lurzatia jarduera ekonomiko-industrial mistora aldatzea. Dena dela, hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak baimentzeko aukera egongo da, baina aldaketa horretarako baldintzak araututa eta betiere zuzkidura-jarduketatzat hartuta.

2.2.- LERROKADURAK ETA ATZERAPENAK.

Oro har, eraikinek lerrokadura jarraitu eta uniformeak izango dituzte fatxada guztietan; ildo beretik, sakonera eraikigarri erregularra izango dute.

2.3-. ERAIKUNTZEN ALTUERA ETA PROFILA.

Eraikinek 12 m-ko altuera izango dute, gehienez, sestra gainean. Sestra gaineko eraikuntza generikoki BS+2 banatzeko aukera egongo da, eta garapen-plangintzak edo hirigintza-fitxak gehienezko okupazioa zehazteko aukera izango dute. Aprobetxamenduak eraikitako m²-tan neurtuko dira.

88. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: INDUSTRIA HANDI JARDUERA

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Hirigintza-araudi honetako 16,2 artikuluak definitzen du erabilera hori.Industria astunaren erabilera nagusia osatzen duten erabilera edo erabilera multzoa sestra gainean nahiz sestra azpian ezarri ahal izango da.Sestra gaineko eraikuntzan honako erabilera hauek baimendu edo onartuko dira:

Industria-jarduera arinak eta astunak.
Automozioari lotutako jarduerak.
Biltegiratze-jarduerak eta aire zabaleko biltegiratze-jarduerak.
Ikerketa-jarduerak.Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira, berariaz onar litezkeenak izan ezik. Debekatuta daude, besteak beste:

▪

Etxebizitza-erabilerak oro har.
Baimenduta ez dauden gainerako jarduera ekonomikoak, hala nola azalera handiko merkataritza-jarduerak, tamaina ertaineko merkataritza-jarduerak, ostalaritza- eta ostatu-jarduerak, administrazio-jarduera pribatuak, jarduera soziokulturalak eta aisiakoak, irakaskuntzakoak eta laguntza- eta osasun-jarduerak.2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

2.1.- ERAIKUNTZA ARAUBIDEA.

Industria-jarduera arrunterako lurzatiei dagokien araubide bera ezarriko zaie.

2.2.- LURZATIAREN OKUPAZIOA.

Eraikuntza isolatua izango da, enpresa bakar batek okupatua. Gehienez lurzatiaren eraikigarritasunaren % 85eko okupazioa izango dute eta, aldi berean, horren baitan hartu beharko ditu sarbiderako, aparkalekurako, maniobrarako eta zamalanetarako espazio guztiak.

2.2.- ERAIKUNTZEN ALTUERA ETA PROFILA.

Eraikinek 16,00 m-ko altuera izango dute gehienez sestra gainean. Halere, ekoizpen-prozesuak edo lurzatian egingo den jarduerak eskatzen duelako, altuera handiagoak onartu ahal izango dira (22 metro

gehienez), gehienezko eraikigarritasuna gainditu gabe. Horretarako, baina, aurretiaz egoera justifikatu eta Udalak ontzat jo beharko du.

Eraikinaren profila (solairu kopurua) aukerakoa da, jardueraren arabera, eta hirigintza-fitxak solairuetarako gehienezko okupazioa zehazteko aukera izango du. Aprobetxamendua eraikitako m²-en arabera neurtuko da (dena dela, hirigintza-fitxak zenbaketa egiteko beste modu bat ere agin dezake).

89. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: MERKATARITZA - OSTALARITZA ZERBITZU JARDUERA.

1.- ERABILEREN BATERAGARRITASUNA.

a) Hirigintza-araudi honetako 16,2 artikuluak definitzen du erabilera hori.Ostalaritza-zerbitzuaren erabilera nagusia osatzen duten erabilera edo erabilera multzoa sestra azpian nahiz sestra gainean ezarri ahal izango da.Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira, berariaz onar litezkeenak izan ezik. Debekatuta daude, besteak beste:

- Etxebizitza-erabilerak oro har.Baimenduta ez dauden gainerako jarduera ekonomikoak, hala nola industria-jarduera arin eta astunak, biltegiratze-jarduerak edo/eta automozioari lotutakoak, azalera handiko merkataritza-jarduera, ikerketa-jarduera, administrazio-jarduera pribatua, jarduera soziokulturala edo aisiakoa, irakaskuntza-jarduera, laguntza- eta osasun-jarduera.

2.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

2.1.- ERAIKUNTZA ARAUBIDEA.

Eraikuntza isolatua eta bakarra izango da lurzati bakoitzean; berariaz debekatuta dago eraikina horizontalki banatzea.

2.2.- ERAIKUNTZEN ALTUERA ETA PROFILA.

Oro har, eraikinek 15 m-ko altuera izango dute sestra gainean. Altuera hori puntualki 18 m-raino altxatu ahal izango da, instalazioetarako lokal teknikoen kasuan edota arkitektura-osaeraren aukerak nabarmentzeko. Dena dela, azken kasu horretan ez da altxatu ahal izango sestra gaineko eraikinak hartutako azalera osoaren % 10etik gora.

Eraikinaren profila (solairu kopurua) aukerakoa da, eta hirigintza-fitxak solairuetarako gehienezko okupazioa zehazteko aukera izango du. Aprobetxamendua eraikitako m²-en arabera neurtuko da (dena dela, hirigintza-fitxak zenbaketa egiteko beste modu bat ere agin dezake).

BOSGARREN ATALA

BESTE ERABILERA NAGUSI BATZUK

90. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: HORNIKUNTZA

1.- ERABILERA BALDINTZAK.

a) Hirigintza-araudi honen 16,3 artikuluak zehazten ditu erabilera horiek.

b) Erabilera nagusiari lotutako erabilera xehatuak dira, oro har, erabilera baimendu eta onartuak, nola sestra gainean hala sestra azpian.Honako hauek dira erabilera parekatuak: - Beste hornikuntza-erabilera batzuk.

- Aparkalekua.

- Ostalaritza, hornikuntzari lotuta egon ala ez.

- Tamaina txikiko merkataritza.

d) Debekatuta daude berariaz baimenduta ez dauden erabilera guztiak.Hornikuntzako lurzatietan eraikuntza-aprobetxamenduan zenbatzen ez diren sestra azpiko espazioak erabilera nagusiari lotutako erabilera xehatuetara edota lurzatiari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera osagarrietara bideratuko dira (biltegia, instalazioak, aparkalekua, azpiegituren elementu bereziak eta abar).Hornikuntza-erabilerako lurzatiei esleitutako sestra gaineko espazio eraikiezinak, oro har, honako hauek ezartzeko erabili ahal izango dira: eraikinetako oinezkoentzako sarbideak, aparkalekuak eta garajeetarako sarbideak, era guztietako erregaientzako biltegiak, lorategiak, egoteko, jolasteko eta atsedenerako eremuak, kirol pistak edo igerilekua, eta abar.Erabilera publikoko zortasuna duten ataripeak eta espazio estaliak oinezkoen eta ibilgailuen trafikorako (plangintzak berariaz hala adierazten duenean), edota sarbide publikoko egonaldirako erabiliko dira. Udalak eremu horiek pribatutasunez erabiltzea baimenduz gero, baimen horrek agindutako mugak baino ez dira egongo, betiere indarreko legeriaren arabera eta administrazio-emakidaren araubidepean.

2.- ERAIKUNTZA BALDINTZAK.

a) Erabilera-baldintza bereziak direla eta, eraikitzeko araubide berezia behar duten lurzatiak dira.Sestra azpiko eraikuntzaren profila aukerakoa izango da.**3.- BESTE BALDINTZA OROKOR BATZUK.**

3.1.- ERROTULUAK, EGUZKI OIHALAK ETA MARKESINAK.

Oro har, askatasun osoz ezarriko dira; halere, hirigintza-fitxen edo plangintza xehatuen bidez arautzeko aukera egongo da.

Dena dela, eraikin publikoetan erabiltzen diren edota bide publikoetako edozein paramentu bertikaletan atxikita dauden informazio-elementuek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

▪

Leku irisgarrietan eta erraz ikusteko modukoetan kokatuko dira. Ondorioz, begien altueran egongo dira, bertara hurreratzeko aukerarekin.
Informazioa behe-erliebean izateaz gain, testu hori bera izango dute Braille sisteman.
Adierazle horien errotulazioak argia izan behar du eta, beraz, funtsezkoa da hondoaren eta karaktereen arteko kontraste kromatiko egokia izatea, proportzio egokiarekin.Hemen xedatutako baldintza orokorrak luze eta zabal garatuta daude nahitaez bete behar den legerian; alegia: Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan.

3.2.- APARKALEKU ETA GARAJE ZUZKIDURAK.

Ez da exijitzen aparkaleku-zuzkidurarik, hirigintza-fitxak edo plangintza xehaturik kontrakorik adierazten ez duten bitartean.

3.3.- BESTE BATZUK.

Aire girotuko instalazioen eta antenen ezarpena arautzeko, 79. eta 82. artikuluetan jarduera ekonomikoei buruz zehaztutakoak aginduko du.

91. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: IBAI IBILGUAK.

1.- ERABILERA BALDINTZAK.

a) Hirigintza-araudi honetako 16,4 artikuluak definitzen du erabilera hori.Ibaien ibilguei lotutako erabileraz gain, oinezkoentzako eta ibilgailuentzako trafikoa ere onartuko da (zubietan bakar-bakarrik).Debekatuta daude berariaz baimenduta ez dauden erabilera guztiak.Ibaien ibilguak lurzorua okupatzeari lotutako erabilera eta ibilguen ertzetan eta ibaialdeetan egiten dena biltzen ditu. Ibai-ibilguen erabilera nagusiaren erabilera parekatutzat joko dira horri lotutako jarduera osagarriak.

Betiere oinarrizko erabileratzat jo eta zuzenean baimenduko da hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuetan, erabilera hori berariaz baimendu behar izan gabe ere.

Ibilguak berak, ertzek eta ibaialdeak hartzen duten espazioa behar bezala babestuta egongo da, legeriak xedatutakoaren arabera (Uren Legeak, Herri Jabari Hidraulikoaren Araudiak eta EAEko Kantauriko eta Mediterraneoko isurialdeko ibaiak eta errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak xedatutakoaren arabera). Gainera, guztiz debekatuta dago espazio horietan eraikitzea, interes publikoko eraikuntzak izan ezik, eta betiere sare hidrologikoaren kudeaketari lotutakoak badira.

2.- ERAIKUNTZA BALDINTZAK.

Baztertuta. Indarrean dagoen legeriak xedatutakoak aginduko du.

92. ARTIKULUA.- ERAILERA NAGUSIA: KOMUNIKAZIOAK.

1.- ERABILERA BALDINTZAK.

- Plan orokorrak erabilera horren baitan sartzen ditu hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan dauden komunikazio- eta garraio-beharrizanak betetzera bideratutako jarduera guztiak, garraiobide guztiak aintzat hartuta. Generikoki onartutako erabilerak honako hauek izango dira, beraz:

  Ibilgailuen trafikoa, motor gabeko trafikoa eta oinezkoena, bai eta aparkalekua ere. Lurzoruetako erabileren banaketa (esklusiboa nahiz partekatua) plan orokor honetatik kanpo arautuko da, Udalak kasuan-kasuan ezarriko dituen xedapenen bidez.

  Sestra azpiko garajea.

  Zerbitzu-azpiegituren zentroak, bakarrik sestra azpikoak, hala kanalizazioei nola erregulazio- eta neurketa-zentroei lotuta, argiteria publikoko armairuak izan ezik, horiek sestra gainean ere onartuko baitira.

  Bide publikoen erabilera osagarriak, hala nola autobusen geralekuak, pisatzeko baskulak, sorospen-postuak, erregaiak hornitzeko unitateak eta horren pareko beste batzuk.

  Azpiegiturak.Erabilera xehatu horren erabilera parekatutzat joko dira bideari lotutako eraikuntzetan eta instalazioetan egiten direnak. Alegia: herrilanetarako eraikuntza osagarriak, geralekuak, aparkaleku publikoak eta abar.

c) Debekatuta daude berariaz baimenduta ez dauden erabilera guztiak.Komunikazio-erabilera betiere oinarrizko erabileratzat jo eta zuzenean baimenduko da hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuetan, erabilera hori berariaz baimendu behar izan gabe ere.

2.- ERAIKUNTZA BALDINTZAK.

- Hirigintza-fitxan jasota ez dagoen edozein eraikuntza, eraikin edo instalazio altxatzeko, aurretiaz proiektua onartu egin beharko da. Hala, informazioa jendaurrean plazaratzeko tramitea bete ondoren, hala badagokio, Udalak proiektua onartuko du.**93. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: EREMU ZABAL ETA BERDEGUNEAK.**

1.- ERABILERA BALDINTZAK.

a) Honako hauek dira erabilera baimenduak edo onartuak:

- BERDEGUNEAK: loratzegiak, baratze kolektiboak, mintegiak, parke linealak eta abar.
- ESPAZIO LIBREAK: plazak, oinezkoentzako eremuak, umeek jolasteko edo aire zabalean kirola egiteko eremuak eta abar.
- Administrazio-emakidaren araubidepean dauden tamaina txikiko merkataritza-eremuak.
- Hornikuntza komunitarioa.Honako hauek dira erabilera parekatuak:Bizikleta-bideen zatiak, espaloiak eta oinezkoek eta bizikletadunek partekatzen dituzten bideak.Sestra azpiko aparkalekua.Azpiegiturak, artikulu honetako 1c) atalean, hirigintza-fitxan edo garapen-plangintzan berariaz debekatutakoak izan ezik.Zerbitzu-azpiegituren zentroak, bakarrik sestra azpikoak, hala kanalizazioei nola erregulazio- eta neurketa-zentroei lotuta, argiteria publikoko armairuak izan ezik, horiek sestra gainean ere onartuko baitira.Espazio publiko estaliak sortzeko elementuak, hala nola pergolak eta abar.Berariaz baimenduta ez dauden erabilera guztiak debekatuta daude, eta bereziki lurzoru publikoan kokatutako gas likidotuen andelak.Berdegunetako erabilera betiere oinarrizko erabileratzat jo eta zuzenean baimenduko da hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuetan, erabilera hori berariaz baimendu behar izan gabe ere.

Erabilera publikoko zortasuna duten ataripeak eta espazio estaliak oinezkoen eta ibilgailuen trafikorako (plangintzak berariaz hala adierazten duenean), edota sarbide publikoko egonaldirako erabiliko dira. Udalak eremu horiek pribatutasunez erabiltzea baimenduz gero, baimen horrek agindutako mugak baino ez dira egongo, betiere indarreko legeriaren arabera eta administrazio-emakidaren araubidepean.

2.- ERAIKUNTZA BALDINTZAK.

Oro har, eta hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak horretarako xedatzen dutenari kalterik eragin gabe, hornikuntza komunitariorako eraikuntzak, eraikinak eta instalazioak onartu egingo dira, betiere espazio librearen azalera osoaren % 10etik beherako azalera okupatua badute (inoiz ez 100 m² baino handiagoa) eta S + BS eraikuntza-profilarekin.

94. ARTIKULUA.- ERABILERA NAGUSIA: AZPIEGITURAK.

1.- ERABILERA BALDINTZAK.

a) Oro har, onartutako edo baimendutako erabilerak azpiegituren erabilera nagusiari atxikitako erabilera xehatuak dira, sestra azpian nahiz sestra gainean.b) Haiek dira erabilera parekatuak:

- Beste azpiegitura-erabilera batzuk.

- Aparkalekua.

c) Berariaz baimenduta ez dauden erabilera guztiak debekatuta egongo dira.

d) Azpiegituren lurzatietako sestra azpiko eremuak, eraikuntza-aprobetxamenduaren zati gisa kontuan hartzen ez direnak, lurzatiari esleitutako erabilera nagusiarekin edo erabilera nagusiaren erabilera osagarriekin lotutako erabilera xehatuetarako izango dira (biltegia, instalazioak, aparkalekua, azpiegituren elementu bitxiak, etab.).Sestra gainean eraikigarriak ez diren eta azpiegituren erabilera-lurzatiei atxikita dauden eremuek erabilera hauek izan dituzte eskuarki: oinezkoentzako sarbideak; aparkalekuak eta garajeetako sarbideak; erregai-tangak; lorategiak; egoteko eta jolasteko guneak; kirol-guneak; eta antzeko guneak.Kasu guztietan, azpiegituren erabilera oinarrizkoa izango da, eta zuzenean baimendutako erabileratzat hartuko da erabilera orokorreko gune guztietan, erabilera hori beren-beregi zehaztu beharrik gabe.

2.- ERAIKITZEKO BALDINTZAK.

a) Erabilera-baldintza espezifikoen arabera araubide bereizi batekin bat etorriko diren eraikinak izango dituzten lurzatiak.Sestra azpiko eraikuntza-profila librea izango da.**3.- BESTE BALDINTZA OROKOR BATZUK.**

3.1.- ERROTULUAK, EGUZKI OIHALAK ETA MARKESINAK.

Haien instalazioa libre izango da, baina hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak araututa egon ahal izango da.

Dena den, eraikin publikoetan erabiltzen diren edo bide publikoko edozein paramentu bertikali atxikita jartzen diren informazio-elementuek baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Irisgarriak diren eta erraz aurki daitezkeen lekuetan ipiniko dira. Beraz, begien parean jarriko dira, eta erraza izango da haietara hurbiltzea.
  Informazioa behe-erliebetan izateaz gain, testu bera izan beharko dute Braille sisteman.
- Adierazle horien errotulazioa argia izango da. Horretarako, kontraste kromatiko egokia erabili beharko da atzealdearen eta karaktereen artean, eta gainera, errotulazioak proportzio egokia izan beharko du.Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak (hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak) hemen ezarri ditugun baldintza orokorrak asko zabaltzen ditu.

3.2.- APARKALEKU ETA GARAJE ZUZKIDURAK.

Ez da aparkaleku-zuzkidurarik eskatzen, betiere, hirigintza-fitxak edo plangintza xehatuak adierazten ez badute.

3.3.- BESTE BATZUK.

Aire girotuko sistemen instalazioa 79. artikuluak jarduera ekonomikoetarako ezarritakoaren arabera arautiko da

HIRUGARREN TITULUA

LURZORU HIRITARREZINARI EZARRI BEHARREKO ARAUDIA

LEHEN ATALA - APLIKA DAITEZKEEN XEDAPEN OROKORRAK.

1. KAPITULUA.- DIZIPLINA ARAUAK ETA LURZORUAREN ERABILERAN ESKU HARTZEKO ARAUAK.

95. ARTIKULUA.- APLIKAZIO ARAUDIA.

Plan orokor honetan, lurzoru urbanizaezintzat mugatu da udalerrian hirigintzako esku-hartzeetatik babestu behar den lurraldea. Zenbait arrazoirengatik babestu behar da lur hori. Hona hemen: natura-baldintza apartak; ingurumen-, paisaia- eta ekologia-ezaugarriak; eta nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-balioa.

Lurzoru-mota horretan, debekatuta dago nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati lotuta ez dauden etxebizitzak eraikitzea, *Eusko Legebiltzarren ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Lurzoru eta hirigintzarenean,* ezarritakoaren arabera.

Edonola ere, eta aurrekoa alde batera utzi gabe, lurzoru-mota horretan ezartzen eta gauzatzen diren hirigintza-erabilerak eta eraikinak bat etorriko dira 164.-174. artikuluetan gune bakoitzerako ezarritako erabilera- eta eraikuntza-araudi orokorrarekin.

Aurrekoaz gain, eskuarki, eta bereziki, zuhaitzen landaketari eta mozketari buruzko arauak nahiz paisaia eta natura babeste arauak aplikatzean, *Gipuzkoako mendiei buruzko 7/2006 Foru Araua* hartu beharko da aintzat.

96. ARTIKULUA.- LURZORU HIRITARREZINEAN DAUDEN BASERRIEN KATALOGOA.

Hirigintza-araudi hau zuzen interpreta dadin, lurzoru urbanizaezinean dauden baserrien katalogo bat egin da. Baserriak katalogo horretan sartzeko irizpideak honako hauek izan dira:

<u>Eraikin zaharrei dagokienez:</u>

1.- Euskal baserri tradizionalen tipologiakoak izatea.

2.- Historikoki baserriei lotutako jarduera bat (abeltzaintza, nekazaritza…) garatutakoa izatea.

3.- Baserria eta haren etxebizitza-erabilera 1955eko abenduaren 31koa baino lehenagokoak izatea.

4.- Azken urteetan erabilia izatea, bai ohiko edo noizean behingo etxebizitza gisa, bai baserriarekin lotutako nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerak garatzeko.

5.- Bi etxebizitza izatea, gehienez.

Eraikin berriei dagokienez:

1.- Baserri berriaren lizentziarekin –horretarako bereziki izapidetutako lizentziarekin– egina izatea; hau da, baserria aurretiko nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduera batekin lotuta egongo da, eta jarduera hori egiten jarraituko du.

Katalogoa etengabe eguneratuko da. Alegia, nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapenekin lotutako etxebizitza-eraikin berriak katalogoan sartuko dira, baldin eta araudi honetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

97. ARTIKULUA.- LIZENTZIA BEHAR DUTEN EKINTZAK.

Eusko Legebiltzarren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren, 207. artikuluak hirigintzako lizentzia behar duten ekintzak xehatzen ditu.

Artikulu horretan adierazitako ekintza guztiez gain, ekintza hauek ere Udalaren lizentzia behar dute:

- Baso-pistak irekitzea, egokitzea eta aldatzea.Zuhaitzak moztea.Lurzatien itxiturak egitea (118. artikuluan ezarritakoaren arabera, itxitura txikiak izan ezik).Arautu gabeko kanpaleku iraunkorrak jartzea, karabanak eta antzekoak barne.Edozein lur-mota ibilgailuak, makinak, materialak edo beste elementu batzuk gordetzeko edo biltzeko erabiltzea.

98. ARTIKULUA.- LURZORU HIRITARREZINEAN LIZENTZIAK IZAPIDETZEA.

Lurzoru urbanizaezinean obrarik egin edo instalaziorik jarri nahi duenak Proiektu Teknikoa aurkeztu behar du lizentzia-eskaerarekin batera, baldin eta obraren izaeraren arabera beharrezkoa bada. Kasu horretan, teknikari eskudun batek egin behar du proiektua, eta dagokion elkargo profesionalak oniritzia eman.

Proiektu horrek oraingo eta etorkizuneko egoeraren planoa izango du. Plano horretan, behar bezala eguneratuta, egin nahi den eraikinerako aurreikusitako kokapenean erpina duten eta 200 m-ko erradioan dauden eraikinak jasoko dira. Halaber, lurzatiaren planoa ere sartuko da Proiektuan, gutxienez 1:500 eskalan. Plano horretan, lurzati osoa azalduko da, eta honako hauek adieraziko dira: azalera, alboko lurzatiak eta jabeak, lurraren oraingo egoera, sestra-kurbak, lehendik dauden eraikin eta instalazioak, eta landaredia. Orobat, lurraren eta eraikinaren ebakidura-planoak ere gehitu beharko dira.

Aurkezten den Proiektu Teknikoan, egin beharreko lan guztiak zehaztu behar dira, bai eta, besteak beste, lurra prestatzeko, lurzatia ixteko eta zerbitzuez hornitzeko lan osagarriak ere. Gainera, egin beharreko lan guztien aurrekontua erantsiko da.

Kasuan-kasuan eman beharreko agiriak geroago xehatuko da, lurzoru hiritarrezina osatzen duten guneetan egin daitezkeen ekintza-motei buruzko ataletan. Proiektu tekniko bat egitea behar ez duten obretan, egoeraren planoa, zehaztapen-planoak eta egin behar diren obren aurrekontua gehitu behar zaizkio eskaerari.

99. ARTIKULUA.- INGURUMEN INPAKTUARI BURUZKO IKERKETAK.

Plan orokor honen esparruan, behar-beharrezkoa da indarrean dagoen araudian jasotako Ingurumen Eraginari buruzko Ebaluazioaren araubidea aplikatzea.

2. KAPITULUA.- LURZORUAREN ERABILERARI BURUZKO ARAUAK.

100. ARTIKULUA.- ZONAKATZEA ETA ERABILEREN ARAUBIDEA.

Araudi honen aplikazio-esparrua lurzoruaren zonakatzearen arabera dago antolatuta. Zonakatzea antolamendu-planoetan grafiatuta dago eta honako hau da:

1 Babes berezia: Udalatxeko gunea.

2 Babes berezia: babestutako beste gune batzuk.

3 Basokoa: Lezetxikiren babes arkeologikoa.

4 Azaleko uren babesa.

5 Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala: balio estrategiko handia (nekazaritza-lurzoru babestua).

6 Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala: trantsizioko landa-paisaia (nekazaritza- eta abeltzaintza-lurzorua, ingurumen-interesekoa).

7 Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala: trantsizioko landa-paisaia (nekazaritza- eta baso-intereseko lurzorua)

8 Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala: trantsizioko landa-paisaia (baserriak eraikitzeko egokia den lurzorua).

9 Basokoa.

10 Erauzketa-erabilerarako lurzorua.

11 Ingurumen-hobekuntza: berreskuratu beharreko lurzoru andeatua.

12 Mendi-ibilbideen sare nagusia.

13 Komunikazio-sistema orokorren sarea.

101. ARTIKULUA.- PARTZELAZIOAK ETA BEREIZKETAK.

Hirigintza-partzelazioak eta bestelako partzelazioak debekatuta daude. Dena den, lurzati nagusien bereizketak eta partzelazioak onartuko dira, baldin eta irizpide hau betetzen badute:

50.000 m²-ko gutxieneko lurzatia ezartzen da, bereizitako lurzatien zein lurzati nagusien kasuan. Salbuespen gisa, lurzati txikiagoak bereiztea onartuko da, beste lurzati bati gehitzeko helburua dagoenean; hots, lurzatiak bereizi eta gehitu ondoren geratzen diren lurzatien kopurua hasierako kopuruaren berdina edo txikiagoa denean.

Edonola ere, bereizketa-eransketa modalitatean, lurzoru urbanizaezinean dauden baserrien katalogoko baserrien kasuan, baserriari atxikitako lurzatiak 50.000 m²-ko gutxieneko azalera izan beharko du beti, edo jatorrizko azalera, lurzati horren azalera adierazitakoa baino txikiagoa bada.

Bestalde, ez da bereizketa onartuko, baldin eta helburu bakarra hau bada: arau hauetan ezarritako lurzati zehatza lortzea eta arau horiek araututako esku-hartzeak egitea. Alegia, esku-hartze horiek lehendik dauden lurzatietan egin behar dira beti, araudi honen 159. artikuluan araututako interes publikoko instalazioak izan ezik.

102. ARTIKULUA.- ERAIKINAK ETA ERAIKUNTZA LANAK.

1.- Hasiera batean, lurzoru urbanizaezinean, nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-erabilerekin lotutako eraikinak eta egiturak baino ez dira egokitzat hartuko, betiere, haien beharra egiaztatutako badago. Gainerako erabilerak ez dira lurzoru-mota horretan egokitzat hartuko; bereziki, industria-erabileraren mota guztiak. Batik bat, etxebizitza-erabilerako eraikinak egitea ere debekatuta dago.

2.- Salbuespen gisa, lurzoru urbanizaezinean dauden baserrien katalogoko baserriak eraikin egokitzat hartzen dira, haietan etxebizitza-erabilera baserriaren nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerarekin tradizionalki lotuta baitago. Hori dela eta, eraikin horietan, ekintza hauek egitea baimenduta egongo da:

A. Zabaltze- eta berritze-lanak.

B. Eraikinak ordezkatzea, sistema orokorrak ezartzearen ondorioz nahitaezko desjabetzea gertatuz gero.

C. Eraikinak berriz egitea, ustekabeko edo ezinbesteko kasuen (behar bezala egiaztatu behar dira) ondorioz erabilezin geratzen badira.

3.- Baserrien katalogoko baserri bat berriz egin behar bada, baserria erabilezin utzi zuen kausa gertatu eta hurrengo urtearen barruan egin behar zaio eskaera Udalari. Gainera, eskaera egiterakoan, *ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren,* 3. eta 4. artikuluetan ezarritako baldintzak hartuko dira kontuan.

4.- Baserrien katalogoan ez dauden gainerako etxebizitza-eraikinetan, ez dira esku-hartze horiek baimenduko, etxebizitza-erabilera, berez, ez baita lurzoru urbanizaezinerako egokia. Dena den, eraikin horien mantentze- eta kontserbazio-lanak egiteko baimena emango da. Berreraikitze-lanak, berriz, debekatuta egongo dira. Bestalde, ezin izango da lehendik dauden etxebizitzen bolumena edo kopurua handitu, inola ere; eraikinak oraingo egoeran kontserbatu edo mantendu behar dira.

103. ARTIKULUA.- BIDEAK ETA BASO PISTAK.

Lurzoru urbanizaezinean, hainbat bide-kategoria daude. Kategoriaren arabera, bide bati eskatzen zaizkion ezaugarriak aldatu egiten dira, neurriei, zoruari, zolaketari, drainatzeari eta abarri dagokienez.

Jarraian, bide-kategorien zerrenda dago, eta kategoria bakoitzaren aplikazio-araubidea zehazten da:

1.- Errepideen foru-sarea. 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaileak, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratua onartzekoak, arautzen du.

2.- Udal landa-bideen sarea. Udalerrian baserri-bideen zoladura- eta saneamendu-proiektuak egiteko laguntza-plana eta egindako bideen mantenimendua eta erabilera berezia arautzen dituen udal-ordenantzak arautzen du.

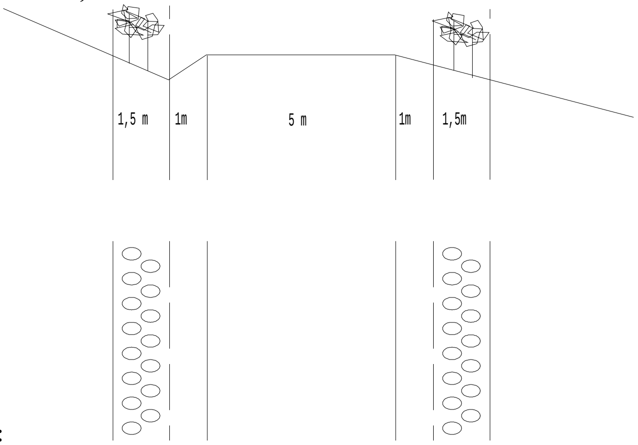
3.- Mendi-ibilbideen sare nagusia. Hirigintza araudi honen 175. artikuluan jasotakoa aplikatuko da.

4.- Baserri berrietara joateko bideak. Hirigintza araudi honen 138. artikuluan jasotakoa aplikatuko da.

5.- Baso-pista orokorrak. Honako arau hauek hartu beharko dira kontuan:

- Baso-pista orokorrak egitean, haien trazadura eta diseinua proiektu tekniko baten bidez garatu beharko dira. Drainatze-sare naturala errespetatu beharko da, eta lurzorua andeatuko ez dela, ezpondak egonkortuko direla, neurrizko trazadurako aldapak egongo direla (% 12koak baino txikiagoak) eta drainatzea egokia izango dela bermatu.Salbuespen gisa, % 12ko gehienezko aldapa egitea ezinezkoa bada eta hori behar bezala justifikatuta badago, % 15era arteko aldapa

egin ahal izango da, betiere, Udaleko teknikariek onartzen badute.Edonola ere, ebakidura-



eredua hau izango da:

- Hori guztia kontuan hartuta baso-pistek ingurumenean izan dezaketen eraginari buruzko ebaluazioa (baterakoa, banan-banakoa eta sinplifikatua, dagokionean) egin behar dela.Lehendik dauden baso-pista orokorren zoruak hobetzeko eta egokitzeko lanak egiteko, memoria tekniko bat aurkeztu beharko zaio Udalari. Hartan, proposatutako hobekuntzen beharra justifikatu eta haien ezaugarriak azaldu behar dira: sekzioak, egiteko metodoa, materialak, ezpondak, drainatze-sistemak, etab. Gainera, aurrekontuak ere aurkeztu behar dira memoriarekin batera.**6.- Zura ateratzeko bigarren mailako baso-pistak.** Horrelako pistak behar-beharrezkoak direnean baino ez dira baimenduko, eta horretarako, Gipuzkoako baso-ustiapeneko parametro objektiboak hartuko dira kontuan.

Pista horiek egitean, arau hauek errespetatuko dira:

- Lurraren malda % 50etik beherakoa izatea.Pistaren beraren gehienezko aldapa % 15ekoa izatea. Memoria tekniko bat aurkeztu beharko da Udalean. Hartan, pista horien beharra justifikatu eta haien ezaugarriak azaldu behar dira: sekzioak, egiteko metodoa, materialak, ezpondak, drainatze-sistemak, etab. Gainera, aurrekontuak ere aurkeztu behar dira memoriarekin batera.Udal-titulartasuneko bideei dagokienez, haietan egiten diren mantentze-lanek bakoitzaren kategoriaren arabera dagozkion gutxieneko baldintzak bermatu behar dituzte. Gainera, esku-hartzearen oinarrizko premisa ingurune fisikoa babestea izango da; hortaz, komeni da ingurunea eralda dezaketen ahalik eta ekintza (zolaketa, lur-mugimenduak, etab.) gutxien egitea.

104. ARTIKULUA.- KARTELAK.

Lurzoru urbanizaezinetan, bai lurzoru pribatuan bai publikoan, ezin da publizitate-kartel edo -idazkun exenturik jarri.

Honako hauek soilik ipini ahalko dira: interes publikoko informazio-kartelak, nekazaritza- edo abeltzaintza-jarduerak iragartzen dituztenak, eta nekazaritza-turismoa, sagardotegiak eta antzekoak iragartzen dituztenak.

105. ARTIKULUA.- ISURPENAK.

ABELTZAINTZA JATORRIKOAK:

Abeltzaintza-ustiategiek sortzen dituzten elikagai-ekarpenak behar bezala kontrolatzeko, azienda larrien 20 unitatetik (20 ALU) gorako (edo kopuru baliokidea, beste espezie batzuen kasuan) ustiategiek ezinbestean bete behar duten baldintza teknikoen plegu bat idatzi beharko da. Jarduera horietarako, honako hauek har daitezke aintzat, besteak beste: ukuiluetako mindak drainatzeko eta jasotzeko sistema bat jartzea, simaur-biltegiak egokitzea, hondakin horiek ongarri gisa behar bezala kudeatzea, etab. Edonola ere, alderdi horren inguruan aplikatzekoa den araudi orokorra bete beharko da.

Ildo horretan, Nekazaritza eta basozaintzako LPSan adierazitakoa beteko da. Haren arabera, nekazaritza- eta abeltzaintza-jardueretarako (oinarrizko jarduerak zein jarduera osagarriak) lizentzia eman baino lehen, sortzen diren hondakin solidoak eta likidoak biltegiratzeko, tratatzeko eta desagerrarazteko sistema bat aurreikusi behar da, ingurunea kutsaduratik babesteko.

Hondakin solidoak esparru estali eta iragazgaitz batean gordeko dira, eta lixibiatuak putzu estanko batean jasoko dira. Hondakin likidoak eta mindak fosa iragazgaitz batean jasoko dira. 90 eguneko abeltzaintza-jardueran sortzen diren gorozkiak hartzeko behar bezain handia izan behar du; hain zuzen, 1,5 m^3-ko bolumena jaso behar du azienda larrien unitate bakoitzeko eta hilabete bakoitzeko. Halaber, abeltzaintza-ustiategi orotan, animalia hilak kentzeko sistema bat aurreikusi behar da.

Ustiategiaren lurretan mindak ongarri natural gisa zabaldu nahi izanez gero, azalera-unitate bakoitzak gehienez har dezakeen medeapena edo karga organikoa hartu beharko da kontuan, bai eta, oro har, honetan agindutako irizpideak ere: 390/1998 Dekretua, abenduaren 22koa, nekazaritzatik eratorritako nitratoekin ura kutsatzeko Arriskutan dauden Inguruak izendatzeko arauak finkatzen dituena (2008ko apirilaren 8ko Aginduak, Ingurumen eta Lurralde Antolamendu, eta Nekazaritza, Arrantza eta Elikadura sailburuenak, zabalduak) eta Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodea onartzen duena. Irizpide orokor gisa, ureztaketarako 5 azienda-unitate baliokideko (u.a.u.b.) lurraren 1 Ha dagoela justifikatu beharko da.

ETXEKO HONDAKIN URAK:

Ezingo da ur zikinik edo etxeko urik zuzenean isuri ubide naturaletara, eta arazketa-sistemak instalatuko dira, isurketek ondorengo baldintzak bete ditzaten:

- Ezingo dute solido, likido nahiz gas sukoi edo lehergarririk eduki.Ez da estolderian orain edo etorkizunean butxadurak eragin ditzakeen sustantziarik onartuko.Hondakin-uren pH-a 6 eta 9 unitate artekoa izango da.Hondakinen tenperatura 40 ºC-tik beherakoa izango da.Sulfatoak 1.500 ppm-tik beherakoak izango dira.Ez da onartuko estolderian erreakziona dezakeen eta arestian aipatutako ataletan dauden sustantzietako bat bihur daitekeen sustantziarik.Eztanda-motorrek

sortzen dituzten gasak debekatuta daude.Ez da onartuko hodietan eta ponpaketa-taldeetan buxadurak eragin ditzakeen gorputzik.Ez da aparrak sortzeko gai den eta beraz zunden lana eragotz dezakeen sustantziarik onartuko.Eta kontuan hartu behar da hondakin-uren tratamenduari buruz indarrean dagoen araudia bete behar dela.

INDUSTRIA JATORRIKOAK:

Debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean industria-hondakinik isurtzea.

106. ARTIKULUA.- KUTSA DAITEZKEEN AKUIFEROAK DITUZTEN EREMUAK.

Nekazaritza- eta basogintza-jardueretan, Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodean ezarritako irizpideak izan behar dira kontuan (Eusko Jaurlaritzaren 390/1998 Dekretua, abenduaren 22koa, eta hura zabaltzen duen 2008ko apirilaren 8ko Agindua), tratamendu herbizidak eta fitosanitarioak aplikatzean edo ongarritzean, akuiferoentzat kutsagarriak izan daitezkeen dosiak saihesteko.

Zona horietan simaurtegi, minda-zulo, lurperatze-putzu edo kutsatzaileak sor ditzaketen bestelako abeltzaintza-azpiegitura berriak eraikitzen badira, kapazitate- eta diseinu-neurri egokiak ezarriko dira, akuiferoak eta ibai hipogeoak kutsaduratik babestea bermatzeko. Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodean agertzen diren gomendioak jaso behar dituzte haiek.

Akuiferoak oso kalteberak diren zonetan abereei parasitoak kentzeko bainuontziak daudenean, bainuontziak iragazgaitzak direla eta erabilera bakoitzaren ondoren hondakin-urak biltzen direla bermatu behar da.

Erregaien, lubrifikatzaileen eta antzeko substantzien erabilera zaindu behar da, haiek ez isurtzeko, eta erabili ondoren ontziak hutsik daudela ez botatzeko.

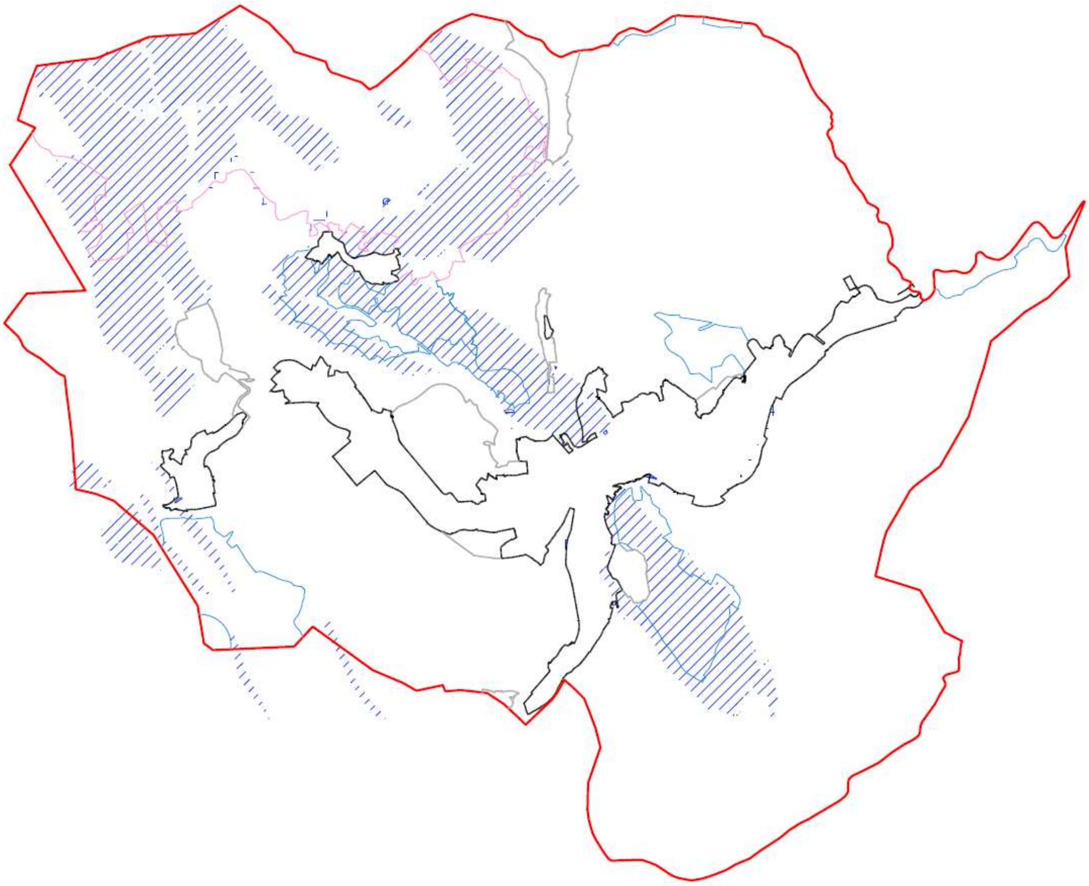
Mozketen hondakinak ez dira leize eta haitzuloetan utzi behar, eta ez dira barrunbe naturalak estali behar.

Baso-estalkia mantentzeko eta batez ere zona karstikoetan higadura-prozesuak saihesteko neurriak hartuko dira. Arreta berezia edukiko da basozaintzako pistak eraikitzean, horien egokitasuna behar bezala aztertu beharko baita.

Eraikuntza-lan publiko zein pribaturen bat egitean haitzulo naturalen bat aurkituz gero, obra eten egingo da, berariazko azterlana egin eta kasuan kasuko babes-neurriak hartu arte.

Barrunbeetan jarduera zehatzak garatu baino lehen, laginak jasoko dira, babes-neurriak hartu ahal izateko.

Jarraian, plano batean, Arrasateko udal-barrutian kutsa daitezkeen akuiferoak dituzten lekuak ageri dira.



107. ARTIKULUA.- KORREDORE EKOLOGIKOA.

EAEko igarobide ekologikoen sarean, Arrasateko udal-barrutian dagoen igarobide-zatia dago.

Lurraldeko faunaren aniztasuna landaredi naturaleko orban onak eta hedapen handikoak egotean oinarritzen da, baita orban horiek elkarrekin komunikatzeko aukeran ere, truke genetikoa ahalbidetu ahal izateko. Oro har, konponbidea orban horiek lotzen dituzten igarobideak basotzea da.

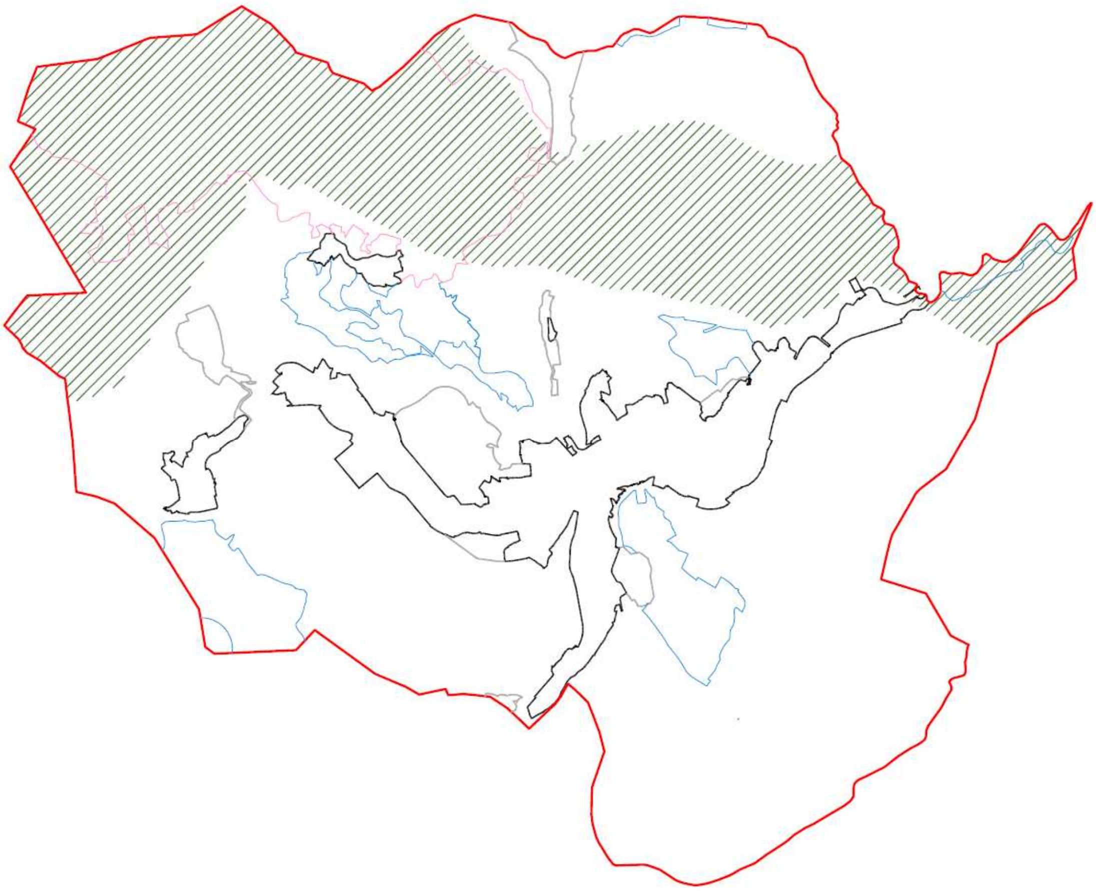
112. artikuluan (zuhaitzen mozketari buruzkoa) adierazitakoaz gain, igarobide ekologikoetan heskai, ezponda, zuhaizti eta ibaiertzetako landaredian esku hartzeko, beharrezkoa izango da Foru Aldundian basoei buruzko eskumena duen Departamentuak eta Udalak baimena ematea. Izan ere, kontuan izan behar da ea esku-hartzeek landarediak fauna babesteko duen funtzioan eragina ote duten; kasu horretan, ez zaie baimenik emango.

Korridore ekologiko batean dagoen edozein eraikuntza-erabilerak bereziki kontrolatu behar du faunan eragin kaltegarria izan dezakeen kutsadura: akustikoa, urena eta abar.

Titulartasun publikoko lurzoruetan (udalarenak eta foruarenak), zuhaiztiak, heskaiak, landarezko estalkiak eta ertzetako eta erriberako landareak sortzea eta mantentzea sustatuko da, larreetako eta nekazaritza-finketako mugetan eta erreketan. Zuhaitz eta zuhaixken konbinazioa erabiltzea sustatuko da, giroa ahalik eta oihandarrena izan dadin.

Igarobide ekologikoen eragina duten zonetan, basa-animalien joan-etorria sustatuko da, zona hezeak edo istildutako zonak leheneratuz eta mantenduz, eta ehizarako itxituren ordez itxitura iragazkorragoak jarriz. Beste itxitura batzuk jartzean ere, irizpide horiek hartuko dira aintzat, baldin eta itxitura horiek basa-animalien joan-etorria eragotz dezaketela uste bada.

Ondoko planoan, igarobide ekologikoaren kokapena ikus daiteke Arrasateko udal-barrutian.



108. ARTIKULUA.- ONURA PUBLIKOKO MENDIAK.

Onura publikoko mendien arautzea eta kudeaketa Mendien 43/2003 Legearen bidez eta Gipuzkoako Mendiei buruzko 7/2006 Foru Arauaren bidez egiten da.

Mendi horietan baso-masaren egonkortasunera jo behar da, baso-metodoen aplikazioaren bidez, honako hauek kontrolatzeko: higadura, sute-arriskua, elurrak, haizeteek, uholdeek eta uhaldiek eragindako kalteak, eta mendiaren babes-ezaugarrietarako arrisku diren beste faktore batzuk.

Gainera, eta legeria aplikagarriaren arabera, aniztasun biologikoaren kontserbazioari egiten dioten ekarpenagatik katalogatutako mendiek kontserbazio-egoera onean izatea bermatu behar dute, edo, hala badagokio, deklarazioaren arrazoi izandako balioen berrezarpena.

Ondoko planoan, Arrasateko udal-barrutiko onura publikoko mendien kokapena jaso da.

109. ARTIKULUA.- ZABORTEGIAK ETA LUR BETELANAK.

Otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuan, hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duenean, hondakindegiak (hondakinak gordeta hondakin horiek ezabatzeko instalazioa) eta betelanak (lurzoru naturaletik hartutako lur eta harkaitzak erabiliz, inguru baten forma aldatzea) bereizten dira. Bi-biak araudi horretan adierazitakoaren arabera arautuko dira. Gainera, betelanen kasuan, hau ere hartu beharko da kontuan:

Betelanak horretarako adierazitako lekuetan baino ez dira baimenduko, eta betelan horiek egiteko, lurra soilik erabiliko da. Jarduketa hori proiektu tekniko baten bidez berretsi eta zehaztu beharko da. Gainera,

gauzatze-epe argi eta zehatz bat jasoko da bertan, eta abal bat aurkeztu beharko da, berehala gauzatuko dena, alderdi teknikoak eta adierazitako epea betetzen direla bermatzeko. Edonola ere, *Otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuak, hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duenak,* eta hura garatzen duen araudiak edo hura ordezten duen araudiak ezarritako aginduak bete beharko dira. Halaber, *ekainaren 26ko 112/2012 Dekretua, eraikuntza- eta eraispen-hondakinen ekoizpena eta kudeaketa arautzeko dena,* ere aplikatzekoa izango da, gai horri dagokionean.

110. ARTIKULUA.- AGREGAKINEN ERAUZKETA.

Erabilera horretan, baliabide mineralak erauzteko jarduerak sartzen dira, baita jarduera horiekin zuzenean lotutako jarduera osagarriak ere. Lekuan bertan dauden baliabide geologikoen erauzketarako eta lehen tratamendurako eraikinak eta instalazioak ere hartzen dira barne. Meatze-baliabideen prospekzioak eta ikerketak egiteko lanak ez dira sartzen.

Lehengai gisa esparruan bertan erauzitako agregakinak (motrailuak, hormigoiak, asfalto-aglomeratua, kare-harrobiak, etab.) erabiltzen dituzten produkzio-jarduerak bateragarriak dira erabilera horrekin.

Hortaz, hirigintza-araudi honek onargarritzat hartzen duen eta berariaz debekatzen ez duen lekuetan soilik erauzi ahal izango dira agregakinak. Dena den, kasuan-kasuan bete beharreko sektore- eta ingurumen-araudiek ezartzen dituzten mugak hartu beharko dira aintzat.

Ildo horretan, erabilera hori ezingo da gauzatu ez kutsa daitezkeen akuiferoak dituzten eremuetako lurzoruetan, ez igarobide ekologikoaren barruko lurzoruetan, 173. artikuluak aribidean dauden jarduerei buruz adierazten duenari kalterik egin gabe.

111. ARTIKULUA.- ANIMALIAK ERABILTZEN DITUZTEN JARDUERA LUDIKO-TERAPEUTIKOAK.

Erabilera horretan, landa-ingurunean pertsonen eta animalien zuzeneko lotura bultzatzen duten jarduerak sartzen dira, bai ludikoak, bai terapeutikoak (ekinoterapia, etab.). Txakurtegiak eta txakurren eta bestelako maskoten ostatu-mota oro erabilera horretatik kanpo daude beren-beregi; izan ere, instalazio horien helburua ez dator bat artikulu honetan arautzen diren jardueren helburuekin.

Hortaz, hirigintza-araudi honek onargarritzat hartzen duen eta berariaz debekatzen ez duen lekuetan soilik kokatu ahal izango dira jarduera horiek egiteko instalazioak. Dena den, kasuan-kasuan bete beharreko sektore- eta ingurumen-araudiek ezartzen dituzten mugak hartu beharko dira aintzat.

Edonola ere, instalazio horiek ezin dira igarobide ekologikoari atxikitako esparruan kokatu.

Jarduera horiekin lotutako eraikuntza-jarduketak 158. artikuluan daude araututa.

112. ARTIKULUA.- ZUHAITZEN MOZKETA ETA ERREKETAK.

1.- ZUHAITZEN MOZKETA.

Zuhaitzak mozteko baimena Foru Aldundiko eskumeneko Departamentuak eta Udalak emango dute. Udalak baimena egokia den aztertuko du, araudi honen ikuspegitik eta aplikatzekoak diren lurralde-antolamenduko tresnen eskakizunak aintzat hartuta.

Edozein motatako baso-aprobetxamendu batek lurrean, ur-ibilbideetan, azpiegituretan edo bideetan kalterik eraginez gero, aprobetxamendua burutzen duenak konpondu beharko du, aprobetxamendua amaitu eta gehienez 3 hilabeteko epean

Gainera, lurzoru hiritarrezinaren zonakatzearen erabilerak arautzean, zona horietako batzuetako muga espezifikoak ere arautuko dira.

Hala ere, igarobide ekologikoari buruzko 107. artikuluak eta baso-ustiategiei buruzko 153. artikuluak horri dagokionez adierazten dutena kontuan hartu beharko da.

2.- ERREKETAK.

Sasia, sastraka eta mozketen hondakinak baino ezin dira erre, nekazaritza- eta basozaintza-jarduera gisa. Edonola ere, elementu horiek titulartasun publikoko edo pribatuko edozein finkatan erretzeko, beharrezkoa izango da Baso Administrazioak aldez aurretik baimena ematea. Administrazio horren eskumena Foru Aldundiari dagokio.

113. ARTIKULUA.- ZUHAITZEN LANDAKETA BERRIAK.

Oro har, baso-masen landaketa berriek baldintza hauek bete behar dituzte:

1.- Ikuspuntu formaletik, Foru Aldundiko eskumeneko Departamentuaren eta Udalaren baimena beharko da. Udalak baimena egokia den aztertuko du, araudi honen ikuspegitik eta aplikatzekoak diren lurralde-antolamenduko tresnen eskakizunak aintzat hartuta.

2.- Ikuspuntu tekniko eta operatibo batetik, Gipuzkoako mendien 7/2006 Foru Arauan jasotako eskakizunak eta distantziak betetzeaz gain, baldintza hauek ere hartu beharko dira kontuan:

a.- Batez besteko % 50etik gorako aldapa duten lurzatietan, gutxienez 60 urteko txandako espezieak erabili beharko dira.

b.- Baso-berritzeak egiteko, lurra prestatzeko edo garbiketa egiteko makinen erabilera araututa dago. Horretarako, arau hauek errespetatuko dira:

- % 50etik gorako aldapetan, ezingo da makina autopropultsaturik erabili.% 30 eta % 50 bitarteko aldapetan, zuloak egiteko, sastrakak kentzeko eta airean erretenak egiteko

makinak erabili ahal izango dira.% 30etik beherako aldapetan makinak erabili ahal izango badira ere, ezingo da lurzoruan eta paisaian eragin handiko basoko lanik egin, adibidez, belarri bidezko azpizolatzeak, terrazak edo ildo-bizkarrak.Edozein aldapatan, eskuzko makinak erabiltzea baimenduta dago.c.- Edozein baso-berritzetan, bertako hostozabalek % 10 izan behar dute gutxienez (azaleran edo oin-kopuruan). Gaur egun zuhaitzik ez duten lurretan, bertako hostozabalek baso-berritzearen % 25 izan behar dute.

Gainera, lurraldearen ezaugarri geografiko bereziak eta lurzati bakoitzaren ezaugarri fisikoak kontuan hartuta, lurzoru hiritarrezinaren zonakatzearen erabilerak arautzean, zona horietako batzuetako muga espezifikoak ere arautuko dira.

114. ARTIKULUA.- IGERILEKUAK.

Igerilekuak jartzea debekatuta dago, igerilekutzat honako hau hartzen dela: pertsonak bainatzeko instalazioak, 5 m^2-tik gorako azalerakoak edo 5 m^3-tik gorako ur-bolumena dutenak.

Dena den, lehendik dauden igerilekuen erabilera eta mantentze-lana onartzen dira.

3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA ARAUAK

A ATALA. ARAU OROKORRAK

115. ARTIKULUA.- ERAIKINEN PROFILA ZEHAZTEKO ETA ALTUERAK NEURTZEKO KONTZEPTUEN ETA IRIZPIDEEN TERMINOLOGIA.

Hirigintza araudi honen 33. artikuluan jasotakoa aplikatuko da.

116. ARTIKULUA.- ERAIKINEN ESTETIKA ETA KONPOSIZIO BALDINTZAK.

Eraikuntzako jarduketei ekin aurretik erraz antzeman daitezkeen eta dagokien kokalekuarekin identifikatuko diren konposizio ereduak egingo dira eta eredu horiei jarraituko zaie bai instalazioei, bai hiritartze lanei bai eraiketei dagokienez; betiere izango duten xedea aintzat hartuta.

Hori horrela, Udalak jarduketa baterako lizentzia uka dezake, baldin eta antiestetikoa, ezegokia edo ingurunearentzat kaltegarria bada. Esku-hartze horretarako, Udalak eraikuntzarekin zerikusia duen oro har dezake aintzat: eraikinaren erabilera, neurriak, fatxaden eta estalkien ezaugarriak, baoen ezaugarriak eta

osaketa, materialak eta material horiek erabiltzeko modua, berorien kalitatea edo kolorea, eta oro har, ingurunearen itxuran eragin dezaketen elementu guztiak. Hori guztia behar bezala justifikatu beharko da. Horretarako, Udal Zerbitzu Teknikoek egiten duten txostena hartuko da aintzat, betiere, txosten hori argia eta garbia bada.

117. ARTIKULUA.- HORMAK ETA HARRI LUBETAK.

Ezin da 1 m-etik gorako hormarik egin, ezta hormigoitutako harri-lubetarik ere. Lurrei eusteko, honako hauek baino ezin dira egin:

1.- Harri-lubeta naturalak, landarez estal daitezkeenak.

2.- Betelanak, ezponda naturalen bidezkoak.

118. ARTIKULUA.- LURZATIEN ITXITURAK.

Partzela pribatuetako itxiturak 2 m-ko altueratik beherako harlangaitzezko hormaz edo landare-elementuez egin beharko dira (edo, dagokionean, landare-elementuak dituzten sare-itxituren bidez).

Metro batetik gorako altuerako itxitura itsu berririk (punturik altuenean 1,5 m-raino iristen direnak) ez da onartuko. Ordez, guztira ere 2 m-ko gehieneko altueraraino itxitura kalatu bat jar daiteke osagarri gisa.

Zurezko hesolez eta alanbrez egindako itxitura txikiagoek, edo antzekoek, ez dute 1,50 m-ko altuera gaindituko (1,80 m-koa, punturik altuenean). Hala ere, aparteko kasuetan, nekazaritza- eta abelazkuntza-ustiapenak hala eskatzen duenean, altuera handiagoa onartuko da Edonola ere, itxitura horiek ez dute zimendurik izango.

Dauden errepide, pista nagusi eta bideen mugakide diren lurzatietan, itxiturak berdindutako lurraren kanpoaldeko ertzetik 3 m-ko distantziara nahiz handiagora egingo dira. Salbuespen gisa, itxitura txikiagoak lur horretatik 1 m-eko gutxieneko distantziara egongo dira.

Hala ere, igarobide ekologikoari buruzko 107. artikuluak itxiturei buruz adierazten duena ere kontuan hartu beharko da.

119. ARTIKULUA.- ERAIKUNTZAREN MUGEKIKO TARTEA.

Eraikinek, kasuan-kasuan, honako tarteak utzi beharko dituzte kokaturik dauden lurzatien mugetara:

- Interes publikoko hornikuntza-eraikinek: adierazpenean bertan aurreikusten den distantzia, baina inoiz ez 3 m-tik beherakoa.

- Gainerako erabilerei eta jarduerei dagozkien eraikinek: 10 m (aldi baterako etxolak eta berotegiak, ondorengo artikuluetan zehaztuko denez).

120. ARTIKULUA.- ETXEBIZITZA ERABILERA EZ DUTEN ERAIKINETAN ERABILI BEHARREKO MATERIALAK.

1.- FATXADEN ESTALDURA:

Harrizko paramentuak, harri-xaflaz estalitakoak, eta zarpeatutako eta margotutako estaldurak onartuko dira, baita harri-itxurako elementu aurrefabrikatuak ere. Era berean, bistako adreilu gorri tradizionala ere onartuko da neurri batean, gehiegi erabili gabe (fatxadaren azalera osoaren 1/6ean gehienez). Zurezko estaldurak ere onartuko dira, arestian aipatutako baldintza berberetan.

Zeramikazko edo beirazko zafladurarik ez da onartuko; ezta marmol leundurik ere (partzialki leunduta badago ere).

Esandakoaren ordez, honakoak onar daitezke:

1. Hormigoizko bistako blokea edo latza (split motakoa) eraikin erantsietan edo osagarrietan.Zurez estalitako akaberak, behin-behineko eraikuntzetan.Plastikoa berotegietan.Beira edo material plastiko zurruna eta gardena, egitura metalikoarekin, nekazaritza-eraikinetan.Inguruko etxeen kolore berak mantenduko dira.

Txabola iraunkorren (C.1) fatxada osoa modulu edo panel erregularrez egin daiteke, kanpoalde osoa zurez estaliz, baina zurak ezin du ez adabegirik ez korapilorik izan (zur naturala, zur ijeztua, taula kontratxapatua edo partikula-taula erabil daiteke); baina estaldura hori mihiztatu egin daiteke. Zura onddo eta intsektuen aurkako tratamenduaz babestuko da, hezeduraren aurkako babes-geruza emango zaio, eta akabera apaingarria; hau da, zura bernizatu egingo da bere kolore naturalean utziz.

2.- ESTALKIAK:

Estalkiak egiteko, zeramikazko (ahal dela) edo hormigoizko teila gorria erabiliko da, ez laua. Ezin da ez tximiniarik ez aire girotuko gailurik jarri, inondik inora.

Estalkiaren isurialdean sabai-leihoak ipini ahal izango dira, gehienez ere 1 m x 1 m-koak.

Salbuespen gisa, zeramikoa ez den material batez estaltzea onartuko da. Material hori gorrixka, zimurtsua eta distirarik gabea izango da, eta zeramikazko teilaren antzeko egitura eta itxura izango ditu. Gainera, kanpoko akabera ez da metalikoa izango. Salbuespen hori ezin da aplikatu bordetan, abeltzaintza estentsibo tradizionaleko aterpeetan (B), landa-turismoan, sagardotegietan, merenderoetan eta antzekoetan (I).

3.- AROTZERIAK:

Beti oholezkoa izango da eta proportzio, forma eta mota tradizionalak mantentzea aholkatzen da . Salbuespen gisa, arotzeria mistoak erabili ahal izango dira; kasu horretan, kanpoaldea zurez estalita egongo da.

Pertsianak edo/eta leihoetako tapak oholezkoak izango dira.

Salbuespen gisa, eta elementuen tamaina eta proportzioagatik justifikatuta badago, nekazaritza-eraikinetara (E) eta abeltzaintza-eraikinetara (F) sartzeko ateak zurez bestelako material batekoak izatea onartuko da.

121. ARTIKULUA.- ERAIKUNTZA TIPOLOGIA.

Eskuarki, eraikin trinkoak, ondo finkatuak eta lurrera egokituak proiektatuko dira; hau da, udalerriko landa-ingurunean lehendik dauden eraikinen antzekoak izango dira.

Gehienez ere 2,50 metroko lur-erauzketa onartuko da. Horren ondorioz sortzen diren lurrei eusteko, 117. artikuluan adierazitako irizpideei jarraituko zaie.

Lurraren ezaugarrien ondorioz erdisoto bat egin behar bada, 125. artikuluan jasotako irizpideak hartuko dira aintzat:

Etxeak ezin izango dira pilareen gainean eraiki, azpian espazio librea utziz eta maldako lurzatietan ere behar-beharrezko hondeaketak bakarrik egingo dira; hau da, eraikuntza-proiektua kasuan-kasuko lurzatiaren berezko baldintzetara egokitu beharko da ahal den neurrian.

Eraikinen fatxadak lauak izango dira.

Oinplanoa karratua edo angeluzuzena izango da.

Estalkia 2, 3 edo 4 isurialdekoa izan daiteke, baina % 30 eta % 35 bitarteko malda izan beharko du, eta teilatu-hegala izango du perimetro osoan. Salbuespen gisa, kokapenagatik beharrezkoa bada edota eraikina oso txikia bada, estalkia isurialde batekoa izatea onartuko da.

Aurreko guztiaz gain, D, E eta F eraikuntza-jarduketei dagozkien artikuluetan adierazitakoa nahiz baserriei eta beste eraikuntza batzuei dagozkien espezifikotasunak (jarraian azaltzen dira) ere hartuko dira kontuan.

B ATALA. BASERRIETARAKO ARAUAK

122. ARTIKULUA.- ITXURA ETA BOLUMENA.

Eskuarki, eraikin trinkoak, ondo finkatuak eta lurrera egokituak proiektatuko dira; hau da, udalerriko landa-ingurunean lehendik dauden eraikinen antzekoak izango dira, eta aurreko artikuluan adierazten diren baldintza guztiak bete beharko dira.

Estalkia 2, 3 edo 4 isurialdekoa izan daiteke, baina % 30 eta % 35 bitarteko malda izan beharko du. Estalki lauak ez dira inolaz ere onartuko; ezta txapitula erakoak edota estalkiaren planoa gainditzen duten ganbaradunak ere. Hala ere, ganbara horiek salbuespen gisa onartuko dira, baldin eta, orografiak hala aginduta, estalkipeko eremurako sarrera egiteko beharrezkoak badira.

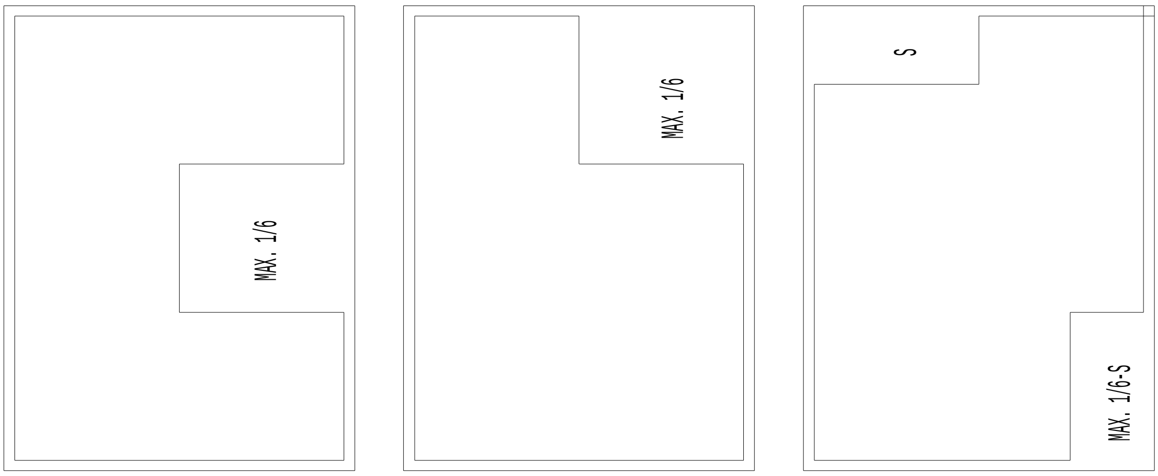
Teilatu-hegala 0,80-1,20 metro atera ahal izango da.

Sotoko oinplanoa debekatuta dago, baina gehienezko eraikuntza-profilean integratutako erdisotoak onartu egiten dira, betiere, lurraren jatorrizko morfologia horretarako aukera ematen badu.

Edonola ere, zabaltzeek eraikuntzaren profilari eutsi beharko diote, eta ezin da goiko solairurik gehitu.

123. ARTIKULUA.- ARKITEKTURA ELEMENTUAK.

Atari bat edo bi sortu ahal izango da, behe-solairuan atzeraemanguneak erabiliz. Atzeraemangune horiek behe-solairuaren azaleraren 1/6 hartuko dute gehienez ere, dokumentu honekin batera doazen konfigurazio-eredu eskematikoen arabera.



Begiratokiek 0,6 m-ko hegala izango dute gehienez, eta haien zabalera sarbide-baoaren zabalera baino 1,5 aldiz handiagoa izango da gehienez (2,1 m-ko zabalera izango dute, gehienez).

Balkoiek metro bateko hegala izango dute gehienez, eta haien zabalera sarbide-baoen zabalera baino bi aldiz handiagoa izango da gehienez. Balkoien gehienezko luzera 2,8 m izango da, ate bat edo gehiago badituzte ere. Balkoien arteko gutxieneko tartea 1,5 m izango da.

Terrazak onartuko dira sarbidearen edo behe-solairuaren kotan, baldin eta eraikinaren euskarri gisa erabiliko badira (lurzatian gehienez metro bateko altuerakoak). Gainerako solairuetan ez dira onartuko.

Terrazak 2,5 m-ko altuera izan dezake gehienez (haren fatxadarik altuenaren erdiko puntuan neurtuta). Terrazaren gehienezko luzera harekiko zuta den fatxadaren 1/4 izango da, eta gehienez ere, behe-solairuaren azaleraren 1/6 izango du.

Fatxadaren baoek 1,4 m-ko zabalera izango dute, edo txikiagoa. Haien arteko gutxieneko distantzia ere 1,4 m-koa izango da, eta haien eta kanpoko ertzaren artekoa, berriz, 1 m. Konposizio-salbuespenak onartzen dira eraikineko sarbide nagusiaren baoetan.

124. ARTIKULUA.- GEHIENEZ OKUPA DAITEKEEN AZALERA.

Eraikin berrien oinplanoan, ondoren aipatuko diren azalerak okupatu ahal izango dira gehienez, eranskin atxikiak nahiz atxiki gabeak sartuta:

Etxebizitza bakarreko eraikina:

Gehienez okupa daitekeen azalera.................... 200 m²
Gutxienez okupatu beharreko azalera .... 120 m²

Bi etxebizitzako eraikina:

Gehienez okupa daitekeen azalera.................... 250 m²
Gutxienez okupatu beharreko azalera .... 160 m²

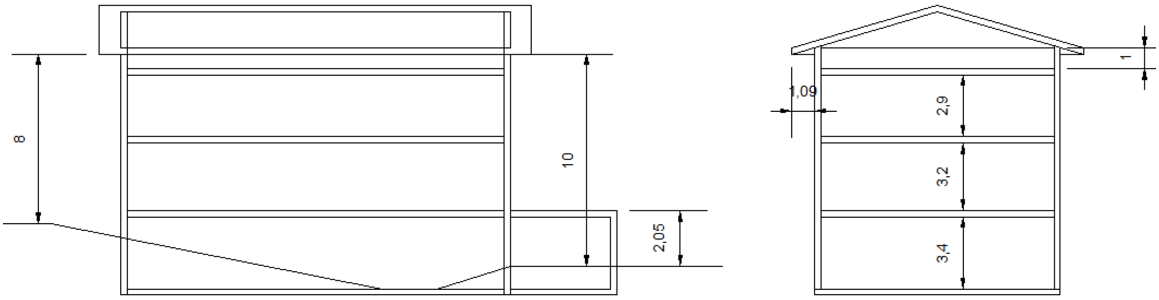
Alderik txikienak 7 m-ko luzera izango du, eta handienak, 21 m-koa, bi kasuetan.

Gehienez okupa daitezkeen azalera horiek % 50 handitu daitezke, etxebizitza baten kasuan, eta % 40, bi etxebizitzaren kasuan. Eraikin nagusiak eta erantsitako eraikinek (onartzen dituzten kasuetan) gehienez izan dezaketen azalera hau izango da:

Etxebizitza bakarreko eraikina: .... 200 m² + % 50 .... 300 m²
Bi etxebizitzako eraikina: .... 250 m² + % 40 .... 350 m2

125. ARTIKULUA.- ERAIKINEN ALTUERA.

Eraikinen gehienezko altuera, fatxadaren erdialdean neurtuta, 8 m izango da sarbide-fatxadan, eta 10 m, fatxadarik altuenean. Hala ere, zenbait instalaziok altuera handiagoa izan dezakete, hala behar badute.



126. ARTIKULUA.- OINAREN ALTUERA ETA ALTUERA LIBREAK.

Altuera libre eta oinen altuera hauek errespetatuko dira:

1.- BEHE SOLAIRUA EDO ERDISOTOKOA:

Forjatuen artean honako altuera hauek onartuko dira gehienez:

- Erdisotoan .... 3,40 m.
- Behe-solairuan .... 3,20 m.

Biek ere 2,50 m-ko altuera librea izango dute gutxienez. Edozein kasutan ere, altuera libre horrek ez du inoiz 2,30 m-tik behera egingo egituraren elementu irtenguneen edo sabaian ipinitako instalazioen punturik baxuenen azpian.

2.- GOIKO SOLAIRUA (ETXEBIZITZA ERABILERA):

Forjatuen artean, 2,90 m-ko altuera izango du gehienez.

Gutxienez 2,50 m-ko altuera librea utziko da, aurreko puntuan aipatutako baldintzetan

3.- TEILATUPEKO SOLAIRUA:

Teilatupea etxebizitzarako edota trastelekurako erabiltzen delarik ere, solairu horretan 1,50 m-tik gorako altuera duen eremua bakarrik konputatuko da azalera erabilgarri gisa.

Bertan bizitzeko moduko lokalek 2,50 m-ko altuera librea izango dute gutxienez, nahiz eta ertzetan altuera hori 1,50 m-ra murriztu ahal izango den (sabaiek % 30eko malda izango baitute gutxienez).

127. ARTIKULUA.- BIZIGARRITASUN BALDINTZAK.

1.- ETXEBIZITZEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK:

Bizitegi-erabilerako bizigarritasun-baldintzak eta gutxieneko programa 56. artikuluan jaso dira, baina, horiez gain, 126. artikuluan adierazitako baldintza espezifikoak ere bete behar dira.

2.- BESTE ERABILERA BATZUETARAKO LOKALEN ARGIZTAPEN ETA AIREZTAPEN BALDINTZAK:

Baimendutako beste erabilera batzuetarako lokalek argiztapen naturala izango dute, ahal izanez gero. Halaber, argiztapen naturala izango dute. Dena den, lokalean egiten den jardueraren arabera, eta kasuan-kasuan aplikatu beharreko sektore-araudi subsidiarioa aintzat hartuta, aireztapen artifiziala edo behartua ere izan dezakete.

Edonola ere, etxebizitza-erabileretarako eta beste erabilera batzuetarako, eraikuntzari buruz indarrean dagoen araudia aplikatu beharko da.

128. ARTIKULUA.- MATERIALAK.

Artikulu hau Baserrien Katalogoan ez dauden etxebizitza-erabilerako eraikinen mantentze-lanetan ere aplikatuko da.

1.- FATXADEN ESTALDURA:

Harrizko paramentuak, harri-xaflaz estalitakoak, eta zarpeatutako eta margotutako estaldurak onartuko dira, baita harri-itxurako elementu aurrefabrikatuak ere. Era berean, bistako adreilu gorri tradizionala ere onartuko da neurri batean, gehiegi erabili gabe (fatxadaren azalera osoaren 1/6ean gehienez). Zurezko estaldurak ere onartuko dira, arestian aipatutako baldintza berberetan.

Zeramikazko edo beirazko zafladurarik ez da onartuko; ezta marmol leundurik ere (partzialki leunduta badago ere).

Inguruko etxeen kolore berak mantenduko dira.

2.- ESTALKIAK:

Estalkiak egiteko, zeramikazko (ahal dela) edo hormigoizko teila gorria erabiliko da, ez laua. Estalkia gainditu, honakoak soilik baimenduko dira: tximiniak, fatxadan onartutako material berberez eginak, irrati eta telebista antenak eta tximistorratzak, baita eguzki-panelak ere, dagokion udal-ordenantzan ezarritako baldintzetan. Aire-egokigailuen elementuak ez dira inolaz ere onartuko.

Estalkiaren isurialdean sabai-leihoak ipini ahal izango dira, gehienez ere 1 m x 1 m-koak.

3.- AROTZERIAK:

Beti oholezkoa izango da eta proportzio, forma eta mota tradizionalak mantentzea aholkatzen da. Salbuespen gisa, arotzeria mistoak erabili ahal izango dira; kasu horretan, kanpoaldea zurez estalita egongo da.

Pertsianak edo/eta leihoetako tapak oholezkoak izango dira.

Salbuespen gisa, eta elementuen tamaina eta proportzioagatik justifikatuta badago, nekazaritza- eta abeltzaintza-eraikinetara sartzeko ateak zurez bestelako material batekoak izatea onartuko da.

4.- BEGIRATOKIAK ETA HEGAL ITXIAK:

Artikulu honetan arotzerietarako ezarritako baldintzak beteko dituzte, baita 123. artikuluan zehaztutako mugak ere.

5.- BALKOI ETA BALAUSTRADEN KARELAK:

Zulodunak izango dira, bertikalki ipiniak.

Metalezko edo zurezko materialak erabiliko dira, edo hormigoia edo hormigoizko aurrefabrikatuak. Balkoietan eta balaustradetan ez da beirarik eta plastikorik onartuko.

C ATALA. BESTE ERAIKUNTZA BATZUK.

129. ARTIKULUA.- ANTENAK ETA BESTELAKO INSTALAZIOAK.

Komunikazio elektronikoen sareen azpiegiturak zabaltzea sustatzeko edo errazteko, sareen instalazioaren eta zerbitzuen prestazioaren arloan lehia librea bermatzeko, eta horretarako leku eta gune fisikoen eskaintza nahikoa dela ziurtatzeko, telekomunikazioak (telefonia finkoa eta mugikorra, telebista, irratia…) transmititzeko, errepikatzeko edota estekatzeko antenak lurzoru urbanizaezinean instalatu ahal izango dira.

Lurraldearen aldetik komunikazio-sareak ordenaz eta behar bezala zabaltzen direla bermatzeko, eta horretarako erabiltzen diren esparru fisikoen interes publikoa kontuan hartuta, Udalak, operadoreek proposatuta, interes publikoaren deklarazioa izapidetuko du esparru horietarako. Izapide horietan, behar-beharrezkoa izango da aireko zortasunei buruzko araudiak ezarritakoa kontuan hartzea.

Gaur egun horretarako erabiltzen diren lekuetan, deklarazioa izapidetzea ez da beharrezkoa izango. Hauek dira lekuok:

- Santaagedatx.Murugain. Kurtze-Txiki.Aurreko leku guztietan, operadoreek beren instalazioak kokatzeko askatasuna eta benetako aukera izango dute. Hau da, leku horietan, operadoreek ezin izango diote edozein lehiakideren instalazioari betoa jarri.

Edonola ere, instalazio guztiak landa-inguruneari egokituko zaizkio diseinuari eta materialei dagokienez, eta hirigintza-araudi honetan eraikuntza-mota guztietarako oro har xedatutakoa beteko dute.

130. ARTIKULUA.- INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA OSAGARRIAK.

Ur-hartuneak eta -tangak, lurpeko edo airetiko hodieriak, instalazioak arautzeko estazioak eta antzeko instalazio osagarriak ezartzeko beharrezkoak diren eraikuntzak ingurunean behar bezala txertatuko dira, eta eraikuntza osagarriak, paisaia aintzat hartuz diseinatuko dira. Edozein kasutan ere, honako hirigintza-araudi honetan era guztietako eraikuntzei buruz ezarritako baldintza orokorrak aplikatuko dira

131. ARTIKULUA.- ERREGAIEN TANGA.

Erregaien (propanoa edo gasolioa) tangak eraikinetik kanpo ezarri behar badira, lurperatuta edo lurrazalean jarri ahal izango dira. Lurrazalean ipiniz gero, landare-elementuen bidez egindako itxitura perimetrala izango dute, tangak eragin dezakeen ikusizko eragina ahalik gehien txikitzeko. Gainera, 6 m-ko gutxieneko tartea egongo da tangaren eta eraikin nagusiaren artean, eta une oro indarrean dauden arauak bete beharko dira.

132. ARTIKULUA.- DERRIGORREZKO LANDAKETAK.

Baserri berri, osorik zaharberritutako baserri edota eraikitako azalera handitzen duten baserri guztietan, zuhaitzak landatu beharko dira eraikinaren inguruan eta lurzatian. Gutxieneko proportzioa hau izango da: zuhaitz bat eraikitako 15 m^2-ko.

Eskakizun hori interes publiko eraikin berrietan ere aplikatuko da.

Zuhaitz hauek landatu daitezke: urkia, gorostia, astigarra, hurritza, gaztainondoa, gereziondoa, elorri zuria, lizarra, pagoa, ereinotza, magnolia, mimosa, intxaurrondoa, zumarra, platanoa, haritza, haritz amerikarra, hagina, ezkia eta txertaka frankoko fruta-arbolak.

133. ARTIKULUA.- KARABANAK EDO ANTZEKOAK EZARTZEA.

Karabanak edo beti edo noizean behin etxebizitza gisa edota egonleku gisa edo aisialdirako erabili daitekeen beste edozein elementu etxebizitza-erabilerako eraikin berrien parekotzat hartuko dira ondorio

guztietarako; beraz, hirigintza- eta eraikuntza-eskakizunak eta araudi honetan adierazitako bizigarritasun-baldintzak betetzen ez badituzte, espresuki debekatuta daude erabat.

134. ARTIKULUA.- LEHENDIK DAUDEN ETXEBIZITZA ERAIKINAK.

1.- ERAIKUNTZA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK.

Baserrien Katalogoan ez dauden etxebizitza-erabilerako eraikinak oraingo baldintza beretan finkatuko dira, erabilerei, etxebizitza-kopuruari, eraikitako azalerari eta bolumen inguratzaileari dagokienez. Hala ere, hirigintza-araudi honen 107. artikuluak aurreikusitakoa ere kontuan hartu beharko da.

Aurreko guztia alde batera utzi gabe, eraikin horiek baserritzat hartu eta lurzoru urbanizaezineko baserrien katalogoan sar daitezke, nahiz eta baserriak eraikitzeko egokia den lurzoruan egon ez. Baina, horretarako, 138. artikuluan (oinplano berriko baserriak) eskatutako baldintza guztiak bete behar dira, d), e), f) eta g) idatz-zatietan adierazitako eraikuntza-parametroak salbu.

Halaber, eraikin horiez gain, etxebizitza-erabilera baimenduta ez duten baina bizitzeko erabiltzen diren eraikinek ere baserrien izaera hartu ahal izango dute, baldin eta etxebizitza-okupazio eraginkorra 1950eko urtarrilaren 1a baino lehenagokoa frogatu badaiteke eta gorago aipatutako baldintzak betetzen badira.

2.- AROTZERIEN ORDEZKAPENA.

2.1.- Aintzinako eraikinean etxebizitza-erabilera

Eraikuntzaren tipologiaren eta ezaugarri berezien arabera, eta egungo egoera kontuan hartuta, bi eraikin-mota daude, eta hau da dagokien erregulazioa:

a) Plan orokor honen testu bategina behin betiko onartzean arotzeria guztiak zurezkoak zituzten eraikinen kasuan, arotzeria horien ordez zurezko arotzeriak baino ezin dira erabili, eta gomendatzen da proportzio, forma eta mota tradizionalei eustea. Salbuespen gisa, arotzeria mistoak erabili ahal izango dira; kasu horretan, kanpoaldea zurez estalita egongo da.

Talde horretan dauden eraikinak helbide hauetan daude: Markoalde 6, Gesalibar 24, Garagartza auzoa 48, San Andres kalea 12, eta Bizkaia etorbidea 15.

b) Betekizun horiek betetzen ez dituzten eraikinen kasuan, leihoen, balkoietako ateen eta pertsianen arotzeria ordeztean, arkitektura-multzoaren homogeneotasuna eta koherentzia ahal bestean zaindu behar direla hartuko da kontuan.

Orokorrean fatxadako baoen itxiturak askotarikoak direnez, eta diseinu berriko itxitura asko daudenez, jabekideen erkidegoak baoak ixteko modelo bat aukeratu dezake; horretarako, erkidegoak akordioa

hartu beharko luke etorkizunean egin beharreko ordezkapenetan erabili beharreko modeloari buruz, fatxadaren homogeneotasuna lortze aldera.

Talde horretan dauden eraikinak helbide hauetan daude: Markoalde 4, San Josepe 9, eta Garagartza auzoa 50.

2.2.- Trinkotasun txikiko etxebizitza-erabilera.

Beti oholezkoa izango da eta proportzio, forma eta mota tradizionalak mantentzea aholkatzen da. Salbuespen gisa, arotzeria mistoak erabili ahal izango dira; kasu horretan, kanpoaldea zurez estalita egongo da.

Pertsianak edo/eta leihoetako tapak oholezkoak izango dira.

Orobat, garaje gisa edo beste edozertarako erabiltzen diren lokaletan sartzeko ateak ordeztean, ate berrien elementu guztiek zurezko kanpoaldea izan beharko dute. Kasu horretan, hirigintza-araudi honen 128. artikuluan baserrietarako jasotako salbuespena ez da onartuko.

135. ARTIKULUA.- LEHENDIK DAUDEN ETXEBIZITZA ERABILERARIK GABEKO ERAIKINAK.

Lehendik dauden etxebizitza-erabilerarik gabeko eraikinak haien erabileraren arabera tratatuko dira:

Eraikinak nekazaritza-, abeltzaintza- edo basozaintza-erabilerarik badu, oraingo baldintza beretan finkatuko dira, erabilerei, etxebizitza-kopuruari, eraikitako azalerari eta bolumen inguratzaileari dagokienez. Erabiltzen diren materialei dagokienez, hirigintza-araudi honetan ezarritakoari jarraitu beharko zaio.

Gainerako eraikinak –hots, nekazaritza-, abeltzaintza- edo basozaintza-erabilerarik ez dutenak– ez dira lurzoru-mota horretarako egokitzat hartzen. Hori dela eta, eraitsi egin beharko dira, edo, dagokionean, haiei nekazaritza-, abeltzaintza- edo basozaintza-erabilera eman, betiere, hirigintza-araudi honetan alderdi guztietan (materialak, lurzatiaren azalera, etab.) adierazitakoa betetzen badute.

Horretatik salbuetsita geratzen dira komunitate-hornikuntzako eraikinak (elizak, gastronomia-elkarteak, etab.) baita historia-, arte- edo arkeologia-balioa dutelako babestuta daudenak ere.

4. KAPITULUA.- ARAU ESPEZIFIKOAK ERABILEREN ARABERA

Jarraian, lurzoru hiritarrezina osatzen duten zonetan onartutako eraikuntza-jarduketen mota bakoitzari dagokion araudi espezifikoa azaltzen da.

136. ARTIKULUA.- ERAIKUNTZA JARDUKETEN MOTAK.

Nekazaritza- eta abeltzaintza-instalazioak, etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak (A)

- Baserri berriak (A.1)Lehendik dauden baserriak eraberritu edo birgaitzea (A.2)Handitzeak (A.3) - Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategien eranskinak (A.3.1)
  - Baserrien eranskinak, etxebizitza egokitzeko (A.3.2)
- Baserria ordeztea (A.4)Aldi baterako egoitza, nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategiarekin lotua (A.5)**Bordak (abeltzaintza estentsibo tradizionaleko aterpeetan) (B)**

Txabolak edo etxolak (C)

- Iraunkorrak (C.1)Aldi baterakoak (C.2)Esku-hartze anizkoitza (C.3)**Berotegiak (D)**

Nekazaritza-eraikina (E)

Abeltzaintza-eraikina (F)

Zerrategiak (baso-ustiategiari lotuak) (G)

Agregakinak erauzteko jarduerekin lotutako elementuak (H)

Landa-turismoa, sagardotegiak eta antzekoak (I)

- Landa-turismoa (I.1)Sagardotegiak eta antzekoak (I.2)Merenderoak eta antzekoak (I.3)**Kanpinak (J)**

Animaliak erabiltzen dituzten jarduera ludiko-terapeutikoekin lotutako elementuak (K)

Interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak (L)

Herri-lanekin lotutako elementuak (M)

Artisautza-tailerrak (N)

137. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZA INSTALAZIOAK, ETXEBIZITZA ERABILERAREKIN BATERAGARRIAK (A)

Azpimota hauek daude:

Baserri berriak (A.1)

Lehendik dauden baserriak eraberritu edo birgaitzea (A.2)

Handitzeak (A.3)

- Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategien eranskinak (A.3.1)Baserrien eranskinak, etxebizitza egokitzeko (A.3.2)**Baserria ordeztea (A.4)**

Aldi baterako egoitza, nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategiarekin lotua (A.5)

138. ARTIKULUA.- BASERRI BERRIAK (A.1).

Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategi bati lotutako etxebizitza berri bat eraikitzeko lizentzia eskatuz gero, ustiategi ekonomikoaren titularrak eta kudeatzaileak ohiko etxebizitza gisa erabiltzen duenean soilik emango da, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 31. artikuluan adierazitakoa betez. Ildo horretan, eskatzaileak Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuaren baimena eskatu beharko du aldez aurretik. Aurrekoaz gain, baldintza hauek betetzea eskatuko zaio:

- Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategiaren bideragarritasun-proiektua ezarritako baldintzetan aurkeztu ondoren, alor horretan lanpostu bat sortua izan behar da, eta lanpostu horrek gutxienez 2 urtez finkatua egon behar du. Gainera, jarduera horretan jarraitzeko konpromisoa hartuko du interesatuak; izan ere, jarduera 10 urte bete baino lehen utziz gero desjabetu egingo zaiola ohartaraziko baitzaio.

- Beraz, Gizarte Segurantzan dagokion erregimen berezian alta emana egon behar du, eskaera-data baino 2 urte lehenago gutxienez.Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategia Lurralde Historikoko Nekazaritza eta Abeltzaintza Ustiategien Erregistroan inskribatuta egongo da. Nekazaritzaren eta abeltzaintzaren alorrean eskumena duen foru-departamentuak ziurtagiri bidez egiaztatuko du.
- Aurkeztutako azken errenta-aitorpenean, eskatzailearen diru-sarrera korrontearen % 50 baino gehiago nekazaritza- edo abeltzaintza-jardueraren ustiapenaren ondorio dela egiaztatu behar da.Nekazaritza-jardueraren zerga-justifikazioa.Eskatzaileak nekazaritza-jardueraren inguruko gaikuntza profesionala duela egiaztatu behar du. Horretarako, nekazaritza-adarreko titulazio akademikoa eman behar du, edo gaikuntza-ikastaroetan parte hartu izana edo esperientzia profesionaleko urteak egiaztatu.Edonola ere,

eraikitzen den baserria ustiategiaren titularraren eta kudeatzailearen ohiko etxebizitza izango da.

Baldintza horiek guztiak bete ondoren, honako eraikuntza-parametro hauek aplikatuko dira:

a) Eraikina hartuko duen lurzatia: 10.000 m², eta azalera horretan, beharrezkoa izango da baserria baserriak egiteko egokia den lurzoru urbanizaezinean egotea.

b) Ustiategiari loturako guztizko azalera:

50.000 m² (udalerriko lurzoru urbanizaezinean egon beharko dute). Ondorio horietarako, Arrasateko udal-barrutiaren mugaren inguruko 500 m-ko zerrenda baten barruan aldameneko udalerrietan dauden (partzialki bada ere) lurzatiek ere izaera hori izango dute.

c) Eraikina hartuko duen lurzatiaren eraikigarritasuna: 0,04 m²/m².

0,02 m²/m², etxebizitza-erabilerarako
0,02 m²/m², nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerarekin lotutako erabilera osagarrirako

d) Lurzatiaren eta tokiko bideen arteko distantzia: 50 m (distantzia hori bidearekin muga eginez eta harekiko paraleloan egongo den lurzatiaren mugatik 10 metrora hasita neurtuko da).

e) Lehendik dauden eraikin handiekiko (eskatzailearen jabetza izan ezik) distantzia: 150 m.

f) Mugekiko distantzia: 10 m.

g) Babestutako ibaien kota maximoarekiko tartea: 20 m.

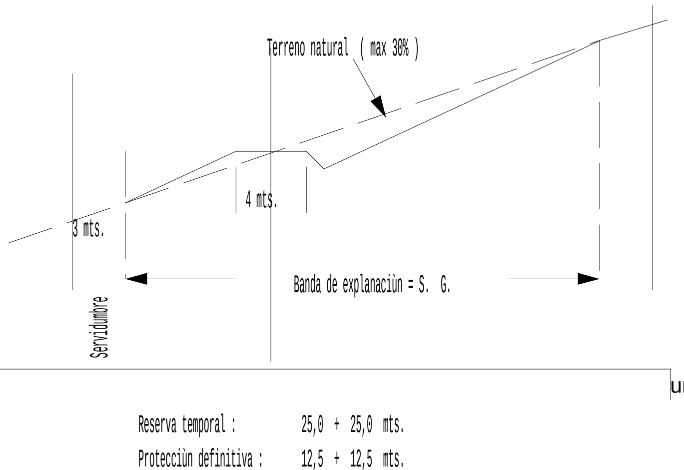
h) Etxebizitza-eraikinen gehienezko kopurua: 1.

i) Gehienezko etxebizitza-kopurua: 2.

j) Kudeaketa-baldintzak. Urbanizazio-lan osagarriak jasoko dituen eraikuntza-proiektua aurkeztu beharko da.

Era berean, behar beste ur erabilgarri izango dela erakutsi beharko da agirien bidez. Hornidura hori udal-saretik edo hartune propiotik egin ahal izango da, baina, betiere, gutxienez 200 litro bermatu behar dira egun eta biztanle bakoitzeko. Horrez gain, argindarraren hartunea eta hondakin-uren nahiz ur beltzen arazketa-sistema egokia izan beharko ditu, etxebizitzan bizi daitezkeen pertsonen eta ustiategian egon daitezkeen animalien kopurua kontuan hartuta.

Eraikuntzarako sarbideek ezaugarri hauek izan beharko dituzte:



12,5 m-ko babes zerrendak ezartzen dira alde bakoitzean, ardatzetik neurtuta.

Zabalunearen mugatik alde bakoitzera, 3 m-ko zerrendak ezarriko dira; jabari pribatukoak izango dira, eta zortasun

publikoaren eraginpean egongo dira. Ezpondetan, bertako espezieak landatuko dira, hazkuntza motelekoak, lurzorua finkatzeko.

Nolanahi ere, eraikuntzarako sarbideak eta zerbitzuen hornidura (ura, argindarra, telekomunikazioak, eta saneamendua eta ur beltzen arazketa) interesdunaren kontura gauzatuko dira eta eraikuntza-proiektuan behar bezala adieraziko dira.

Halaber, lurzoru urbanizaezinean etxebizitza-erabilerarako eraikuntza-obrak baimentzen dituzten lizentziek legezko baldintza bat bete behar dute: erabilera hori ustiategiari edo landa-garapenaren berezko beste erabilera batzuei lotuta mantentzea, gutxienez hogeita bost (25) urteko epean, eta modu jarraitu eta etengabean. Orobat, baratzezaintza edo abelazkuntzako erabileretarako lotuta egotea egiaztatzeko balio duten partzelak, hain zuzen, baimentzen den eraikuntzari lotuta egongo dira hirigintzaren zein erregistroaren aldetik.

139. ARTIKULUA.- LEHENDIK DAUDEN BASERRIAK ERABERRITU EDO BIRGAITZEA (A.2).

Irizpide orokor gisa, baserri guztiak (Katalogokoak) eraikin egokitzat hartzen dira, haietan etxebizitza-erabilera baserriaren nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerarekin tradizionalki lotuta baitago. Hori dela eta, baserri horiek zaharberritzea edo birgaitzea onartuta dago.

Era berean, irizpide orokor gisa, lehendik dauden baserriak zaharberritzeko edo birgaitzeko lanetan, haien ezaugarri propioak eta espezifikoak errespetatu beharko dira.

Baserri bat osorik birgaitzean edo zaharberritzean, barruko banaketa arrazionalizatzeaz gain, hartatik hurbil dauden txabolak, eranskin ezegonkorrak eta teilapeak kenduko dira; alegia, eraikinaren eta haren ingurunearen antolaketa eta itxura hobetu egingo dira.

Lehendik dauden eraikuntzak zaharberritzeko eta birgaitzeko burutzen den lan orotan, baldintza hauek errespetatuko dira:

1. **Kanpoko elementuetan eragina duten obrak.** Jatorrizko baserriaren kanpoaldeko itxurari eutsiko zaio, bolumen, estalki, atal eta elementu irtenkari, fatxadako bao eta abarren osaketan.

   Eraikinak izan ditzakeen balio bereziko elementu arkitektoniko eta artistiko guztiak mantenduko dira, eraikinaren kanpoaldean zein barruan; esate baterako, armarriak, ate eta leihoburuak, estalkiaren teilatu-hegalak eta abar. Halaber, eraikinaren egituraren oinarrizko elementuak ere mantenduko dira, hala nola bi familiako baserrien tarteko hormak, sarrerako arkupe eta atari-aurreak eta gainerako elementu interesgarri guztiak. Bestalde, zurez egindako egiturak nahiz estalkiak arkitektura-elementu interesgarritzat hartuko dira.

   Eraikin nagusiari kendu egingo zaizkio erabiltzen ez diren edota jatorrizko baserriaren itxura kaltetzen duten eranskin, teilape, silo eta gainerako elementuak. Era berean, egiturazko elementu tradizionalak berreskuratzen saiatu beharko da, eta elementu eta material desegokiak kentzen, haien ezaugarri fisikoak eta funtzionalak aintzat hartuz, betiere.

   Eraikinen kanpoaldean, hirigintza-araudi honen 128. artikuluan zehaztutako materialak erabiliko dira.

2. **Gehienezko etxebizitza-kopurua.** Baserriko eraikin eraberrituak gehienez ere bi etxebizitza har ditzake. Eraikita daudenean, nekazaritza-ustiategiari loturik eta ustiategi horretatik bananezin gisa inskribatuko dira Jabetza Erregistroan, baldin eta baserria osatzen duten lurzati guztiak bi sailetan banatzeko modukoak ez badira behintzat, eta horrela, sail horietako bakoitza baserriko ustiategi bat izan daitekeela justifikatzen ez bada. Horrelakorik gertatuz gero, etxebizitza horietako bakoitza ondorioztatzen den ustiategi bati lotu ahal izango zaio, baldin eta bien muga erdi-erdian badago; hau da, baserria bertikalki banatuta badago.

3. **Uren arazketa.** Ustiategi eta baserri guztiek hondakin-uren nahiz ur beltzen arazketa-sistema egokiak izan beharko dituzte, etxebizitzan bizi daitezkeen pertsonen eta ustiategian egon daitezkeen animalien kopurua kontuan hartuta.

140. ARTIKULUA.- HANDITZEAK (A.3).

Lurzoru urbanizaezineko baserrien katalogoko baserriak handitzea eta haien erabilera aldatzea onartuko da, baina baldintza hauek bete beharko dira:

- Handitzeak onartzen dira nekazaritza-, abeltzaintza- eta etxebizitza-erabileretarako zein haien osagarriak diren erabileratarako. Handitze horiek eranskin ezegokiak eraistean lortutako azalera eraikiaren berdinak izan daitezke.Gainera, jabearen diru-sarrera korronteen % 50 baino gehiago baserriari atxikitako nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategitik badator, handitze osagarri bat egin ahalko da, eraikin nagusiaren guztizko azalera eraikiaren % 20koa, gehienez.Nolanahi ere, eraikin

nagusien barruan, erabilera osagarria aldatu eta etxebizitza-erabilera ezar daiteke. Gehienez ere, bi etxebizitza egin ahal izango dira.Eta hori guztia eraikuntzaren oinarrizko ezaugarriak eta arkitektura- edo historia-balioak (baldin eta balitu) errespetatuz egingo da.

141. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZA USTIATEGIEN ERANSKINAK (A.3.1).

Ustiategiaren instalazio eta eraikuntza osagarriak egin ahal izango dira; esate baterako, ukuiluak, gortak, lastategiak eta siloak.

Baserriak eraikin tradizionalak izanez gero (karga-hormak, silarria, eta abar) etxebizitza edo etxebizitzak horietan integratuko dira, betiere, baserrien jatorrizko itxura bistan utziz. Eranskinak aparteko eraikinetan egin beharko dira.

Ahal dela, nekazaritza- edota abeltzaintza-aretoak eraikin independente batean instalatuko dira. Aitzitik, etxebizitzatik bereizita egongo dira, oinetik teilatu-gailurreraino doan horma bertikal isolatzaile baten bidez. Aziendaren ukuiluen gainean gelarik badago, etxebizitza gisa erabili ahal izango dira, baina salbuespen gisa soilik.

Eranskin horiek diseinatzean, hau hartu beharko da kontuan:

- Eraikin nagusiarekin osatuko den multzo osoaren proiektua aurkeztu beharko da, eta proiektu horretan, bien arteko txertaketa adieraziko da, osaketa, baoen antolaketa eta emango zaien tratamendua finkatuz.Eraikin nagusiaren eta eranskinaren artean 6 m-ko tartea utziko da gutxienez, eta gehienez, 30 m-koa.Materialei, formari, bolumenari eta gainerako konposizio-ezaugarriei dagokienez, oro har aplikatu behar denaz gain, etxebizitza-erabilerarik gabeko nekazaritza-ustiategien (E) (151. artikulua) eta abeltzaintza-ustiategien (F) (152. artikulua) espezifikotasunak ere aplikatuko dira.

142. ARTIKULUA.- BASERRIEN ERANSKINAK, ETXEBIZITZA EGOKITZEKO (A.3.2).

Baserria handitu eta etxebizitza egokitu ahal izango da, baina kasu honetan soilik: baserrian bizi diren eta jarduerarekin jarraitzeko asmoa duten seme-alabentzat edo oinordekoentzat bada.

Horrez gain, hau ere bete beharko da: 140. artikuluan adierazitako handitze-azaleraren eta eranskin ezegokiak eraistean lortutako azaleraren artean 150 m^2 lortzea. Etxebizitza-erabilera duen eraikuntza berriaren azalera ezin izango da lortutakoa baino handiagoa izan, eta baldintza hauek beteko dira:

- Eraikin berria jatorrizko lurzatiari –hau da, eraikin nagusiaren lurzatiari– atxikita geratuko da; beraz, ez da partzelaziorik onartuko.Eraikigarritasun maximoa: Eraikin nagusiaren % 20ko handitzea gehi eraitsitako eranskinen azalera.

- Altuera-kopurua: (Erdisotoa) + B + 1 + TPMugekiko tartea: 10 m-koa, gutxienez.
- Jatorrizko baserrira sartzeko bidearekiko tarte maximoa: 50 m.Bi eraikinen arteko distantzia 9 m-koa izango da, gutxienez, eta 50 m-koa, gehienez.

Eraikin nagusiarekin osatuko den multzo osoaren proiektua aurkeztu beharko da, eta proiektu horretan, bien arteko txertaketa adieraziko da, osaketari, baoei eta tratamenduari dagokienez.

50 m-ko erradioan nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategikoak ez diren beste eraikuntza batzuk badaude, zenbait eraikuntzaren guneei buruzko baterako ikerketa aurkeztu beharko da.

Gainerako baldintzak (hala nola, gehienezko okupazioa eta altuera, solairu-kopurua, eraikinaren bolumena, lurrean duen finkapena, baimendutako irtenguneak, estalkiaren forma eta baldintzak, solairuen altuerak eta altuera libreak, bizigarritasun-baldintzak, fatxaden konposizioa eta eraikinetan erabili beharreko materialak) hirigintza-araudi honen 116.-128. artikuluetan zehazten direnak izango dira.

Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategiaren jarraitutasuna eskritura publikoan egiaztatuko da, indarreko legeen arabera, modalitate juridiko hauetako baten bidez:

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Zuzenbide Zibilari buruzko Legea aldatzeko 3/1999 Legeak babestutako oinordetza-ituna.Nekazari edo abeltzain gazteak ustiategiaren titularkidetasuna eskuratzea, nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiaguneak modernizatzeko 1995eko uztailaren 4ko 19/1995 Legean xedatutakoarekin bat, aldi berean honako baldintza hauek betetzen badira:Titularrak eta nekazari edo abeltzain gazteak erabakitzea azken horrek gerentziaren erantzukizuna, ustiapenaren emaitza ekonomikoak, haren kudeaketari loturiko arriskuak eta bertan egiten diren inbertsioak bere gain hartuko dituela % 50eko gutxieneko proportzioan. Akordio horrek gutxienez sei (6) urte iraun beharko du.

   b. Titularrak nekazari edo abeltzain gazteari eskualdatzea bere jabetzaren herena gutxienez, ustiategia osatzen duten elementuei dagokienez; haien erabilerak eta aprobetxamenduak ustiategian sartuta jarraituko dute.Ustiategiaren jabetza osoa edo biziarteko gozamenaren salerosketa edo dohaintza.Aurreko paragrafoetan jasotako kasu guztietan, proiektatutako etxebizitza berrien erabiltzaileak Lurralde Historikoko Nekazaritza eta Abeltzaintza Ustiategien Erregistroan inskribatuta egongo dira nekazaritza- edo abeltzaintza-ustiategiaren titular gisa. Gutxienez, hiru (3) urteko antzinatasuna izan beharko dute ustiategian. Hori justifikatzeko, aldi berean aurkeztu beharko dituzte Nekazaritza eta Abeltzaintza Ustiategien Erregistroko inskripzioa, bertan jarraitzearen ziurtagiria eta azken hiru (3) ekitaldietan pertsona fisikoen errentaren gaineko zergan izandako nekazaritza-etekinen aitorpena. Gainera, nekazaritzaren alorreko prestakuntza profesionala egiaztatu beharko dute. Aurkeztutako azken errenta-aitorpenean, eskatzailearen diru-sarrera korrontearen % 50 baino gehiago nekazaritza- edo abeltzaintza-jardueraren ustiapenaren ondorio izan beharko dira.

Nekazaritza- edo abeltzaintza-ustiategiaren ekoizpen-dimentsioa behar adinakoa izango da ustiategiko etxebizitza guzti-guztietan justifikatzeko (bai eta lehenagoko baserrian daudenetan eta aurreikusitako berrietan ere) gutxienez nekazaritzako lan-unitate bat okupatzen dela eskulanean, eta lortzen den marjina garbia azken hiru urteetako lanbide-arteko gutxieneko soldataren parekoa dela.

Halaber, lurzoru urbanizaezinean etxebizitza-erabilerarako eraikuntza-obrak baimentzen dituzten lizentziek legezko baldintza bat bete behar dute: erabilera hori ustiategiari edo landa-garapenaren berezko beste erabilera batzuei lotuta mantentzea, gutxienez hogeita bost (25) urteko epean, eta modu jarraitu eta etengabean. Orobat, baratzezaintza edo abelazkuntzako erabileretarako lotuta egotea egiaztatzeko balio duten partzelak, hain zuzen, baimentzen den eraikuntzari lotuta egongo dira hirigintzaren zein erregistroaren aldetik.

143. ARTIKULUA.- BASERRIA ORDEZTEA, DESJABETZEA DELA ETA (A.4).

Aurreikusitako azpiegituraren bat gauzatzeak bertan dagoen baserriren baten eraisketa dakarrenean, eta desjabetzeari ekin ondoren, kaltetuekin negoziatuko da jarduerarekin aurrera jarraitu ahal izateko egokia den beste toki batera baserria lekualdatzea. Edonola ere, eraikin berria baserriak egiteko egokia den lurzoru urbanizaezinean edo nekazaritza- eta baso-intereseko lurzoru urbanizaezinean kokatu beharko da, ezinbestean.

Eraikuntza berriak eraikuntza-parametro hauek bete beharko ditu:

- Eraikina hartuko duen lurzatirik txikiena: hauetatik txikiena, 10.000 m² edo desjabetutako baserriaren lurzatiaren azalera.
- 138. artikuluko d), e), f), g), h), i) eta j) idatz-zatietan jasotako parametroak.Orobat, 138. artikuluan ur-horniketari eta eraikinean sartzeko bideen baldintzei buruz adierazitako zehaztapenak ere bete beharko dira.Berreraiki nahi duenak behin betiko desjabetzea gertatu eta hurrengo urtebetearen barruan egin beharko du eskaera. Berreraikitze-obrak errespetatu egin beharko du beti, gehienezko muga gisara, jatorrizko higiezinaren benetako bolumetria-konposizioa.

144. ARTIKULUA.- ALDI BATERAKO EGOITZA, NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZA USTIATEGIAREKIN LOTUA (A.5).

Etxebizitza-erabilerarekin bateragarria den nekazaritza- eta abeltzaintza-instalazio bat, oinplano berrikoa, ezartzeko baldintzak (138. artikuluan jasotakoak) betetzen bada, aldi baterako etxebizitza bat egin ahal izango da, nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategiari lotuta.

Kasu horietan, eraikuntzak nekazaritza- edo abeltzaintza-jarduerak irauten duen bitartean iraungo du. Alegia, jarduera bertan behera geratuz gero, egindako eraikuntza ere kendu beharko da.

Hala ere, nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduera garatzen den bitartean, eta 138. artikuluan adierazitako baldintzak betetzen badira, oinplano berriko baserri bat (A.1) egin ahal izango da aldi baterako eraikinaren ordez, artikulu horretan aurreikusita dagoen bezala.

Aldi baterako etxebizitzek 138. artikuluak oinplano berriko baserrietarako ezartzen dituen eraikuntza-parametroak bete beharko dituzte, baita lurzoru hiritarrezinari buruzko araudiaren lehen zatiko 3. kapituluko (Eraikuntza-arauak) B atalean baserrietarako materialei buruz jasotako baldintzak ere, salbuespen honekin: fatxadak estaltzeko eta estalkietarako, zura erabili ahal izango da.

Eraikuntza-mota hori ez da onartuko baserriak handitzeko.

145. ARTIKULUA.- BORDAK (ABELTZAINTZA ESTENTSIBO TRADIZIONALEKO ATERPEAK) (B).

Horrelako eraikuntzaren premia eta neurriak justifikatu beharko dira derrigorrez, ustiategiaren ezaugarrien arabera.

Borda egitekotan, 120. artikuluan aipatutako materialak erabiliko dira.

Hirigintza-parametro hauek aplikatuko dira:

Lurzatirik txikiena ....10.000 m²
Gehienez okupa daitekeen azalera..........120 m2
Teilatu-hegalaren gehienezko altuera
sarbide-fatxadan..........3,5 m
fatxadarik altuenetan..........4,5 m
Lehendik zegoen eraikinarekiko distantzia ....200 m

146. ARTIKULUA.- TXABOLAK EDO ETXOLAK (C).

Honela sailkatzen dira:

- Iraunkorrak (C.1)Aldi baterakoak (C.2)Esku-hartze anizkoitza (C.3)**147. ARTIKULUA.- TXABOLA IRAUNKORRAK (C.1).**

Txabola iraunkorrak nekazaritza-lanabesak gordetzeko erabiliko diren eraikinak dira.

Haiek egiteko, hirigintza-araudi honen 120. artikuluan zehaztutako materialak erabiliko dira.

Debekatuta dago inolako zerbitzurik edo instalaziorik jartzea, ez baita inondik inora bizigarria izango (ezingo dute ur-horniketako edo hondakin-urak husteko instalaziorik izan).

Txabola iraunkorrak ezartzeko, hirigintza-parametro hauek bete behar dira:

Lurzatirik txikiena .... 1.000 m²
(ez da erregistro-loturarik behar)

Gehienez okupa daitekeen azalera:.. 15 m² itxi, 10 m² itxi eta 10 m² ireki, 20 m² ireki (estalpea).

Teilatu-hegalaren gehienezko altuera:
sarbide-fatxadan... 2,5 m
fatxadarik altuenetan... 3,5 m

Etxebizitza-eraikinarekiko (jabearena izan ezik) gutxieneko distantzia...... 50 m

Mugekiko gutxieneko tartea... 6 m

148. ARTIKULUA.- ALDI BATERAKO TXABOLAK (C.2).

Salbuespen gisa, iraunkorrak ez diren eraikuntzak egin ahal izango dira, baldin eta, aldi baterako premien arabera, aurrez zehaztutako denbora-tarte jakin batean erabiltzeko badira.

Aldi baterako txabolen eraikuntza-ezaugarriak hauek izango dira:

Iraunkorrak ez diren materialekin egingo dira, erraz desmuntatu ahal izango dira, eta ez dute ez zimendurik ez hormigoizko zolarririk izango.

Debekatuta dago inolako zerbitzurik edo instalaziorik jartzea, ez baita inondik inora bizigarria izango (ezingo dute ur-horniketako edo hondakin-urak husteko instalaziorik izan).

Paisaiarekin bat etorri ahal izateko, Udalak egitura egiteko nahiz estalketarako material zehatzak erabiltzea exiji dezake, eta ingurunera hobe egokituko diren itxura eta koloreak zehaztu; zehazki, zura (teilatuetarako ere bai), teila eta akabera bituminosoko material bateragarriak onartzen dira (120. artikulua).

Eraikuntza-mota horiek ezartzeko bete beharreko hirigintza-parametroak honako hauek izango dira:

Lurzatirik txikiena.. 500 m²
(ez da erregistro-loturarik behar)

Gehienez okupa daitekeen azalera ....10 m²

Teilatu-hegalaren gehienezko altuera:
sarbide-fatxadan..2 m
fatxadarik altuenetan...3 m

Mugekiko gutxieneko tartea...6 m

Eraikuntza-mota horren eraikuntzarako udal-baimena behin behingo izaeraz emango da beti, aurretiaz instalazioak zutik iraungo duen gehieneko epea ezarriz.

149. ARTIKULUA.- ESKU-HARTZE ANIZKOITZA (C.3).

Esku-hartze anizkoitzeko eremuan eraikitzen diren txabolak iraunkorrak izango dira, eta beraz, txabola horien eraikuntza-ezaugarri berak izango dituzte.

Beharrezkoa izango da proiektu bateratu bat aurkeztea, lurzatiaren antolakuntza eta egokitzapena aurreikusiko dituena, txabolaren kokapena eta modeloa adieraziz. Txabola horrek 147. artikuluan jasotakoa bete beharko du, gehienezko okupazioari, teilatu-hegalari eta materialei dagokienez.,

Txabola-modeloa bakarra izango da, eta gauzatze bateratua exijituko da.

Hirigintza-parametro hauek aplikatuko dira:

Lurzatirik txikiena .... 2.500 m²
Esku-hartzearen gehienezko lurzatia ....10.000 m²
Txabola-kopurua, gutxienez 5
Txabola bakoitzerako gutxieneko azalera .... 200 m²
Txabola-kopurua, gehienez...20

150. ARTIKULUA.- BEROTEGIAK (D).

Berotegiek ezarpen zuzenekoak izan behar dute, eta ez dute hormigoizko zolarririk azalera osoan. Baldintza horiek bete ezean, nekazaritza-eraikuntzatzat hartuko dira, eta hirigintza-araudi honen 151. artikuluan ezarritakoa izango da aplikatzekoa.

Materialei dagokienez, plastiko gardenez edo zeharrargiz edo antzeko materialez estalitako egitura arinak erabiliko dira.

Instalazio horiek baldintza hauek bete beharko dituzte:

Mugekiko gutxieneko tartea.. 3 m

151. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA ERAIKINA (E).

Eraikuntza-mota horrek eraikuntza-aprobetxamendua ustiategiari atxikitako lurzatiaren azaleraren arabera zehaztuko da:

- Lurzatiak 10.000 m² eta 20.000 m² bitarteko azalera badu, lehen 10.000 m²-etan 4.000 m² eraiki ahal izango dira, baita gainerako azaleraren % 10 ere.Lurzatiak 20.000 m² baino gehiago baditu, eraikitako azalera ez da haren % 20 baino handiagoa izango, eta edonola ere, 6.000 m²-ko azalera eraiki ahal izango da gehienez.Lurzatian lehendik baserririk badago, 10.000 m² kenduko zaizkio lurzati hartzaileari, eraikuntza-mota horren aprobetxamenduaren zenbaketari begira; gainerako azalerari aurreko eraikigarritasun-irizpideak aplikatuko zaizkio.

Hirigintza-parametro hauek aplikatuko dira:

Lurzati hartzailerik txikiena..10.000 m²

Lotuta duen azalera ....berbera

Lurzatiaren gaineko eraikigarritasuna: aurreko atalean ezarritakoa (artikulu honek arautzen ez dituen berotegien kasuan izan ezik)

Solairu-kopuru maximoa ....solairu bat
(+solairuartea, beheko solairuaren azaleraren % 60 izango duena)

Gehienezko altuera teilatu-gailurreraino..6 m

Bideekiko (auzo-bideak, lehendik dauden pistak…) tartea..........................50 m
(distantzia hori bidearekin muga eginez eta harekiko paraleloan egongo den lurzatiaren mugatik 10 m-ra hasita neurtuko da).

Mugekiko tartea...6 m

Babestutako ibaien kota maximoarekiko tartea ....30 m

Ustiategiarekin zerikusirik ez duten eta landa-erabilerarik ez duten eraikinekiko tartea ....20 milioi

Urbanizazio-lan osagarriak jasoko dituen eraikuntza-proiektuaren kudeaketa-baldintzak

Materialak. Erabili beharreko materialei dagokienean, hirigintza-araudi honen 120. artikuluak xedatzen duena errespetatuko da, 150. artikuluak berotegien motako ustiategiei buruz eta lurzatien itxiturei buruz xedatutakoa kaltetu gabe.

Ur-hornidura. Nekazaritza-ustiategiaren kontsumorako ur-hornidura udal-sareaz aparte egin beharko da, printzipioz. Salbuespen gisa, Udalak egokitzat uste badu, ustiategia udal-sare publikoaren bidez horni daiteke urez, betiere, ustiategiaren eta ur-hornidurako udal-sarearen arteko distantzia txikia bada edo ustiategiak ur-kopuru handia behar badu.

Uren arazketa. Hondakin-urak eta ur beltzak araztuko dituen sistema bat ipini beharko da derrigorrez, ustiategiaren premiei erantzuteko modukoa. Araztegi horren ezaugarriak ustiategiaren eraikuntza- eta ezarpen-proiektuan zehaztu beharko dira.

Instalazio eta eraikuntza erantsiak. Nekazaritza-ustiategien eranskin gisa, ustiategiaren garapenerako beharrezkoak diren depositu, silo eta beste elementu batzuk eraiki ahal izango dira. Eraikuntzen kasuan, onartutako materialei buruz arestian esandakoa errespetatuko da.

152. ARTIKULUA.- ABELTZAINTZA ERAIKINA (F).

Lurzoru urbanizaezinean etxebizitza-erabilerarik gabeko abeltzaintza-ustiategirik kokatu nahi bada, baldintza hauek bete behar ditu. Baldintza horiek gainditzen dituzten ustiategiak industria-jardueratzat hartuko dira, eta beraz, berariaz debekatuta egongo dira.

Ustiategian dagoen abere-kopuruarekiko mendekotasun- eta proportzio-erlazioa zaindu behar da abeltzaintzako instalazioetan, eta espezie bakoitzak dauzkan beharrak bete behar dira, okupatutako lekuari, giroko tenperaturari, aireztapenari, hezetasunari eta abarri dagokienez, ganaduaren erabilera funtzionalaren, elikagaien eta gorozkien arabera, eta osasun-arloan indarrean dagoen araudia betetzeko.

Hirigintza-parametro hauek aplikatuko dira:

Lurzati hartzailerik txikiena..2.000 m²

Eraikigarritasun maximoa ....0,1 m²/m²
Lurzatian lehendik baserririk badago, 10.000 m² kenduko zaizkio lurzati hartzaileari, eraikuntza-mota horren aprobetxamenduaren zenbaketari begira; gainerako azalerari aurreko eraikigarritasun-irizpidea aplikatuko zaio.

Gehieneko okupazioaren azalera oinplanoan..800 m²

(baina handitu egin daitezke, baldin eta Foru Aldundiko eskumeneko departamentuak beharrezkoa dela uste badu)

Gehienezko altuera (edozein puntutatik neurtua) ....9 m

Bideekiko (auzo-bideak, lehendik dauden pistak...) tartea............................50 m

Mugekiko tartea ....10 m

Landa-etxebizitzarekiko (ustiategiari lotutakoa salbu) distantzia...............100 m

Materialak. Lurzatien itxiturei dagokienez, hirigintza-araudi honen 118. artikuluan ezarritakoa hartuko da kontuan.

Eraikinei dagokienez, bi motatakoak izan daitezke:

1. Hirigintza-araudi honen 120. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituztenak.

2. Ezaugarri hauen arabera garatzen direnak:

   - Estaltzeko materialak hauek izan daitezke: metalezko xafla, eguzki-oihala, olana (plastikozko xafla), panel plastikoa / sintetikoa, sandwich motako panela.

   - Estaldurako koloreak berdea edo grisa izango dira, ingurunearekiko harmoniari eusteko. Materialek opakuak izan behar dute. Hala ere, eranskinaren argiztapen natural egokia bermatze aldera, estalduraren % 20, gehienez, gardena edo zeharrargia izan daiteke.

   - Oinarrian, hormatxo bat egin daiteke, askoz jota 1,5 m-koa. Oinarrian hormatxoa eginez gero, honelakoa izan beharko du: bloke zimurtsukoa (zarpiatua eta margotua), hormigoizkoa edo bistako blokekoa, edo hormigoizko elementu aurrefabrikatuz egina.

   - Arotzeria estalduraren material berekoa izango da.

   Eraikuntzak jarduerak irauten duen bitartean iraungo du. Jarduera bertan behera geratuz gero, eraikuntza urtebeteko epean kendu beharko da, gehienez. Beraz, gaizki-ulerturik gerta ez dadin, baldintza hori beren-beregi jasoko da horrelako eraikinak egiteko lizentzietan.

Jarduera bertan behera geratzen bada, idatziz jakinarazi beharko zaio Udalari. Jarduera eten izana jakinaraztea lizentziaren berezko baldintza da, eta hortaz, haren berri ez ematea hirigintza-haustetzat hartuko da, eta indarreko hirigintza-araudiaren arabera zigorra jarriko zaio haustea egiten duenari.

Ur-hornidura. Abeltzaintza-ustiategiaren kontsumorako ur-hornidura udal-sareaz aparte egin beharko da, printzipioz. Salbuespen gisa, Udalak egokitzat uste badu, ustiategia udal-sare publikoaren bidez horni daiteke urez, betiere, ustiategiaren eta ur-hornidurako udal-sarearen arteko distantzia txikia bada edo ustiategiak ur-kopuru handia behar badu.

Uren arazketa. Hondakin-urak eta ur beltzak araztuko dituen sistema bat ipini beharko da derrigorrez, ustiategiaren premiei erantzuteko modukoa. Araztegi horren ezaugarriak granjaren eraikuntza-proiektuan zehaztu beharko dira. Hala ere, hirigintza-araudi honen 105. artikuluak aurreikusitakoa ere kontuan hartu beharko da.

Instalazio eta eraikuntza erantsiak. Granjen eranskin gisa, ustiategiaren garapenerako beharrezkoak diren depositu, silo eta beste elementu batzuk eraiki ahal izango dira. Eraikuntzen kasuan, onartutako materialei buruz arestian esandakoa errespetatuko da.

Oro har, azienda erabiltzeko eraikuntzek (uhaskak, askak, eskortak eta abar) estali gabeak izan behar dute, eta haiek ezartzean, lurrik mugitzea behar ez duten material mugikorrak edo erraz desmunta daitezkeenak erabiliko dira.

Siloak estankoak izango dira, euriak biltegiratuta dagoena busti ez dezan. Lurzoruek % 2ko malda izan beharko dute gutxienez, siloratze-fluidoak gelditu ez daitezen eta azkar hustu daitezen, biltegiratze-hodi espezifikoetarantz, edo, horrelakorik egon ezean, minda-zuloetarantz.

Baldintza higieniko-sanitarioak. Bideratu behar den jarduera-espedientean, egiaztatu egin beharko da produktu toxikoak biltegiratzeari, hondakin organikoak biltzeari eta ongarritzat erabiltzeari, animalia hilak deuseztatzeari eta, oro har, neurri higieniko-sanitarioei buruz indarrean dauden arauak betetzen direla. Hala ere, hirigintza-araudi honen 105. artikuluak aurreikusitakoa ere kontuan hartu beharko da.

Debekatutako espezieak. Ez da inola ere onartuko ordezko abeltzaintza-ustiategiak ezartzea edo lehendik daudenak handitzea. Hain zuzen, espezie hauek daude debekatuta: bisoi amerikarra (mustela vison), koipua (Myocastor coipus) eta Floridako galapagoa (Trachemys scripta).

153. ARTIKULUA.- BASOGINTZA USTIATEGIAK.

Ez da basogintza-ustiapenei lotutako eraikuntza berririk baimenduko, 147. eta 148. artikuluek (txabolak) eta 154. artikuluak (zerrategiak) araututakoak izan ezik.

Aurrekoaz gain, zuhaitzak landatzeko eta zura ateratzeko jarduerek baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) **Baso-landaketak.** Basoberritzeak egitean, baso-landaketen eta ondoko lurzatien arteko distantziak arautzen dituzten arauak hartu beharko dira kontuan. Alderdiek beste zerbait adosten ez badute, eta ohiturazko ordenantzarik edo tokiko ohiturarik ezean, baso-landaketak Gipuzkoako mendien 7/2006 Foru Arauan ezarritako gutxieneko distantziara egin beharko dira.

b) **Zura ateratzea.** Baso-landaketak moztu nahi dituen titularrak beharrezko udal-lizentzia eskatu beharko dio Udalari. Eskaerarekin batera, zuhaitzak mozteko eta materiala biltegiratzeko nahiz garraiatzeko programa eta lurrari egingo zaion kaltea jasotzen dituen dokumentazioa eman beharko du. Jarduketarako lan osagarriak (pistak irekitzea, eraikuntzak eta instalazioak ipintzea, ur-ibilguak aldatzea, etab.) egin behar badira, dagokion proiektu teknikoa aurkeztu eta lan horietarako baimena ere eskatuko da.

154. ARTIKULUA.- ZERRATEGIAK (G).

Kategoria horretan, basoko zura mozten eta biltegiratzen duten instalazioak (lehortegiak) sartzen dira; hots, zura manipulatzeko eta tratatzeko jarduerarik egiten ez dutenak. Baldintza horiek gainditzen dituzten instalazioak industria-jardueratzat hartuko dira, eta hortaz, berariaz debekatuta egongo dira.

Zerrategi berriek hirigintza-parametro hauek bete beharko dituzte:

Lurzatirik txikiena .... 10.000 m²

Eraikigarritasun maximoa .... 0,10 m²/m²

Gehieneko okupazioaren azalera oinplanoan.. 800 m²

Altuera-kopurua .... B + TP

Teilatu-hegalaren gehienezko altuera:

sarbide-fatxadan.. 5 m

fatxadarik altuenetan.. 7 m

Bideekiko (lehendik dauden errepideetara, pistak eta auzo-bideak albo batera utzita) tartea .... 50 m

Mugekiko tartea.. 10 m

Ustiategiarekin zerikusirik ez duten eta landa-erabilerarik ez duten
eraikinekiko tartea (jabearen etxebizitza kontuan izan gabe)........................100 m

Urbanizazio-lan osagarriak jasoko dituen eraikuntza-proiektuaren kudeaketa-baldintzak

Materialak. Zerrategia egiteko erabili beharreko materialei dagokienez, hirigintza-araudi honen 120. artikuluak xedatzen duena errespetatuko da, bai eta, jarduerarekin lotutako lurzatia hesiz itxi nahi bada, 118. artikuluak ezartzen duena ere.

Ur-hornidura. Zerrategiaren kontsumorako ur-hornidura udal-sareaz aparte egin beharko da, printzipioz. Salbuespen gisa, Udalak egokitzat uste badu, ustiategia udal-sare publikoaren bidez horni daiteke urez, betiere, ustiategiaren eta ur-hornidurako udal-sarearen arteko distantzia txikia bada edo ustiategiak ur-kopuru handia behar badu.

Uren arazketa. Hondakin-urak eta ur beltzak araztuko dituen sistema bat ipini beharko da derrigorrez, jardueraren premiei erantzuteko modukoa. Araztegi horren ezaugarriak zerrategiaren eraikuntza-proiektuan zehaztu beharko dira. Hala ere, hirigintza-araudi honen 105. artikuluak aurreikusitakoa ere kontuan hartu beharko da.

Instalazio eta eraikuntza erantsiak. Zerrategien eranskin gisa, zerrautserako depositutak edo siloak eraiki ahal izango dira, eta jardueraren garapenerako beharrezkoak diren beste elementu batzuk ere bai. Eraikuntzarik egin behar bada, onartutako materialei buruz arestian esandakoa errespetatuko da.

155. ARTIKULUA.- AGREGAKINAK ERAUZTEKO JARDUEREKIN LOTUTAKO ELEMENTUAK (H).

Lurzoru urbanizaezinean, erauzketa-jarduera lehendik egiten den lekuetan baino ez dira baimenduko agregakinak erauzteko jarduerekin lotutako elementuak. Hau da, leku horietatik kanpo, ezinezkoa da lehengaia harria edo beste mineral bat duten eta haiek eraldatzen dituzten produkzio-jarduerak instalatzea; izan ere, kasu horretan, industria-jardueratzat hartuko dira.

Aplikatu beharreko hirigintza-parametroak honako hauek izango dira:

Mugekiko tartea...10 m

Eraikinaren profila.. BS + 1

Bulegoak, aldagelak eta abar jartzeko eraikinetan soilik aplikatuko da profil hori.

Materialak. Eraikuntzetan eta instalazioetan –eta bulegoak, aldagelak eta abar jartzeko eraikin erantsietan– erabili behar diren materialak bat etorriko dira jardueraren garapenarekin; alegia, 120. artikuluan adierazitako irizpideak ez dira aplikatuko.

Eraikuntzek jarduerak berak irauten duen bitartean iraungo dute. Jarduera bertan behera geratuz gero, eraikuntza guztiak urtebeteko epean kendu beharko dira, gehienez.

Uren arazketa. Hondakin-urak eta ur beltzak araztuko dituen sistema bat ipini beharko da derrigorrez, jardueraren premiei erantzuteko modukoa. Araztegi horren ezaugarriak jarduera-proiektuan bertan zehaztu beharko dira. Hala ere, hirigintza-araudi honen 105. artikuluak aurreikusitakoa ere kontuan hartu beharko da.

Baldintza higieniko-sanitarioak. Bideratu behar den jarduera-espedientean, egiaztatu egin beharko da produktu toxikoak edota arriskutsuak biltegiratzeari buruz indarrean dauden arauak betetzen direla. Hala ere, hirigintza-araudi honen 105. artikuluak aurreikusitakoa ere kontuan hartu beharko da.

Hondakinen kudeaketa. Hondakinekin lotutako araudiak ezarritakoa bete behar da.

156. ARTIKULUA.- LANDA TURISMOA, SAGARDOTEGIAK ETA ANTZEKOAK (I).

LANDA TURISMOA ETA ANTZEKOAK (I.1)

Landa-turismoaren erabilera lehendik dauden baserrietan (katalogokoak) baino ez da baimenduko; gainera, baserri horiek 200 m²-tik gorako azalera eraikia izan beharko dute. Eraikin horiek handitu ahal izango dira, betiere, ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak errespetatuta.

Beharrezkoa izango da aparkaleku-zuzkidura hau: 1/50 m².

SAGARDOTEGIAK ETA ANTZEKOAK (I.2)

Sagardotegiaren edo antzekoaren (txakolindegia, etab.) erabilera katalogoan dauden baserrietan baino ez da baimenduko; gainera, baserri horiek 200 m²-tik gorako azalera eraikia izan beharko dute. Horrez gain, beharrezkoa izango da saltzen den edaria (sagardoa, txakolina, etab.) haietan ekoizteko nekazaritza-jarduera garatzea. Edonola ere, sagardotegia edo antzekoa jarduera osagarria izango da; hau da, nekazaritza-ustiapena eta/edo edariaren ekoizpena baserriaren jarduera nagusiak izango dira.

Eraikin horiek handitu ahal izango dira, betiere, hirigintza-araudi honen 140. artikuluan adierazitako azalera-mugak errespetatuta. Edonola ere, sagardotegia erabilera nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerarekin batera egin daiteke edo haren ordez garatu ahal izango da, ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrekin bat etorriz.

Beharrezkoa izango da aparkaleku-zuzkidura hau: 1/20 m².

Establezimendu horietarako sarbideak egokitu egin beharko dira, gutxienez hirigintza-araudi honen 103. artikuluan ezarritako neurriekin. Halaber, indarrean dagoen Gipuzkoako errepideen eta bideen Foru Arauaren Testu Bateginak ezarritako xedapenak ere bete beharko dira, aplikagarria den kasuetan.

MERENDEROAK ETA ANTZEKOAK (I.3)

Merenderoen edo antzekoen (jendeari jan-edana zerbitzatzen dioten gainerako establezimenduak) erabilera lehen okupaziorako lizentzia duela 15 urte edo gehiago lortu duten baserrietan (katalogoan daudenak) soilik baimenduko da. Horrez gain, beste baldintza bat bete behar dute baserri horiek: errepidearen eta haren zabalunearen kanpoko ertzaren arteko 100 m-ko zerrenda batean egon behar dute, sare laranjaren (GI-627 eta GI-632), sare berdearen (GI-2620) eta sare horiaren (GI-3551, GI-3552 eta GI-3554) ondoan.

Eraikin horiek ere handitu ahal izango dira, sagardotegien eta antzekoen kasuan ezarritako baldintza eta muga berberekin.

Establezimendu horiek aparkalekuak egokitu beharko dituzte, aurreko puntuan sagardotegietarako eta antzekoetarako ezarritako proportzioan.

Halaber, haietarako sarbideak egokitu beharko dira, aurreko puntuan sagardotegien eta antzekoen kasuan adierazitako baldintza berak kontuan hartuta.

157. ARTIKULUA.- KANPINAK (J).

Kanpalekuen premia kolektiboei erantzuteko xedez egindako eraikuntzak onartuko dira soil-soilik; hau da, gainerako eraikin guztiak debekatuta daude, baita garraiagarriak izan arren horretarako baliabide bereziak eskatzen dituztenak ere (mobil home delakoak, esate baterako).

Instalazio horiek Euskadiko kanpinak antolatzeko araudia beteko dute.

Hirigintza-parametro hauek aplikatuko dira:

Lurzati hartzailerik txikiena...20.000 m²

Eraikigarritasuna 0,02 m2/m2

Gehienez okupa daitekeen azalera...% 2

Solairu-kopuru maximoa...2 solairu

Teilatu-hegalaren gehienezko altuera
sarbide-fatxadan..7 m
fatxadarik altuenetan...9 m

Bideekiko (auzo-bideak, lehendik dauden pistak...) tartea............................ 50 m

Mugekiko tartea.. 10 m

Babestutako ibaien kota maximoarekiko tartea .... 30 m

158. ARTIKULUA.- ANIMALIAK ERABILTZEN DITUZTEN JARDUERA LUDIKO-TERAPEUTIKOEKIN LOTUTAKO ELEMENTUAK (K).

Horrelako elementuen premia eta neurriak justifikatu beharko dira derrigorrez, jardueraren ezaugarrien arabera.

Borda egitekotan, 120. artikuluan aipatutako materialak erabiliko dira.

Hauek dira aplikatu beharreko hirigintza-parametroak:

Lurzatirik txikiena ....2.500 m²
Gehienez okupa daitekeen azalera...120 m²
Teilatu-hegalaren gehienezko altuera
sarbide-fatxadan..7 m
fatxadarik altuenetan...8 m
Landa-etxebizitzarekiko (jarduerari lotutakoa salbu) distantzia ....100 m

Dena den, jarduera garatzeko instalazio handiagoak –hau da, jarduerarako 2.500 m²-tik gorako azalera– beharko balira edo eraikinak 120 m² baino gehiago okupatu beharko balitu, plan berezi bat egin beharko litzateke, horren egokitasuna eta parametro espezifikoak aztertzeko. Gainera, ingurumen-eraginari buruzko ebaluazioa egin beharko da.

Lurra jardueraren garapenerako egokitzeko, lur-mugimendu txikiak onartuko dira, baina ezin da 2 m-tik gorako ezpondarik sortu, inondik inora.

Ur-hornidura. Printzipioz, jarduera ludiko-terapeutikoaren kontsumorako ur-hornidura udal-sareaz aparte egin beharko da. Salbuespen gisa, Udalak egokitzat uste badu, jarduera udal-sare publikoaren bidez horni daiteke urez, betiere, jardueraren eta ur-hornidurako udal-sarearen arteko distantzia txikia bada edo jarduerak ur-kopuru handia behar badu.

Uren arazketa. Hondakin-urak eta ur beltzak araztuko dituen sistema bat ipini beharko da derrigorrez, jardueraren premiei erantzuteko modukoa. Araztegi horren ezaugarriak jardueraren ezarpen-proiektuan zehaztu beharko dira. Hala ere, hirigintza-araudi honen 105. artikuluak aurreikusitakoa ere kontuan hartu beharko da.

Baldintza higieniko-sanitarioak. Bideratu behar den jarduera-espedientean, egiaztatu egin beharko da produktu toxikoak biltegiratzeari, hondakin organikoak biltzeari eta ongarritzat erabiltzeari, animalia hilak deuseztatzeari eta, oro har, neurri higieniko-sanitarioei buruz indarrean dauden arauak betetzen direla. Hala ere, hirigintza-araudi honen 105. artikuluak aurreikusitakoa ere kontuan hartu beharko da.

159. ARTIKULUA.- INTERES PUBLIKOKO ERAIKIN, INSTALAZIO ETA AZPIEGITURAK (L).

Interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegituren kasuan, indarreko hirigintza-legedian ezarritako prozedurari jarraituta, interes publikoaren deklarazioaren arabera zehaztuko da zein izango diren eraikinen eraikuntza-parametroak. Hala eta guztiz ere, 119. eta 132. artikuluetan (mugekiko tarteari eta derrigorrezko landaketei buruzkoak, hurrenez hurren) adierazitakoa ere hartuko da kontuan.

160. ARTIKULUA.- HERRI LANEKIN LOTUTAKO ELEMENTUAK (M).

Halakotzat hartzen dira azaleko edo lurpeko esku-hartzeak, eta komunikazio-sistemak ustiatzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren erabilerak eta eraikuntza osagarriak. Errepideen kasuan, horietan sartzen dira hornitegiak, ezinbestez landa-ingurunean ezarri behar direnak, baldin eta erabilera ezarriko den esparrua berariaz herri-onurako eremu gisa definituta ez badago behintzat.

Hornitegi horiei dagozkien zerbitzu-azpiegiturak (ur-hornidura, hondakin uren saneamendua eta arazketa, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazioak) haien barruan egongo dira.

Eraikuntzarako lizentzia eskatu aurretik, kontsulta egingo zaio Udalari, eta hark, behar beste arrazoitutako ebazpen batean finkatuko ditu ekarpeneko lurzatiak bete beharreko baldintzak, eraikigarritasuna eta bermatu beharreko aparkaleku-zuzkidura, besteak beste. Gainera, aparteko kasuren batean, plan berezi bat egitea eska dezake.

161. ARTIKULUA.- GASTRONOMIA ELKARTEAK ETA ANTZEKOAK.

Gaur egun erabilera hori duten eraikinetan soil-soilik finkatuko da, baina, erabili beharreko materialei dagokienez, hirigintza-araudi hau hartuko da aintzat.

162. ARTIKULUA.- ARTISAUTZA TAILERRAK (N).

Etxebizitza-erabilera duten eraikinetan, artisautza-tailerrak onartu egingo dira, baldin eta material tradizionalak erabiltzen badituzte. Hirigintza-arau hauei dagokienez, hau hartuko da artisautzatzat:

ondasunak sortzeko, egiteko, aldatzeko, konpontzeko eta zaharberritzeko edo zerbitzuak emateko jarduera oro, baldin eta pertsonen esku-hartzea faktore nagusia bada produkzio-prozesuan, hura ikuskatzen eta kontrolatzen baitu, banakako eta ondasun industrialez bestelako produktu bat lortzeko. Artisautzaren kontzeptu horren arabera, tresna eta makina osagarriak erabil daitezke.

163. ARTIKULUA.- AIREKO LINEAK.

Arrasateko behe-tentsioko edo goi-tentsioko energia elektrikoaren aireko lineak nahikoak dira udalerriaren zein eskualdearen premiei erantzuteko, eta ez daude eskualdeaz gaindiko garraio-korridore interesgarrien barruan. Horren ondorioz, ezin izango da horrelako aireko beste linearik ezarri lurzoru urbanizaezinean.

Orain daudenak ordezteko edo hobetzeko jarduketak baino ez dira baimenduko. Dena den, kontuan izan behar da esku-hartze horiek guztiek ingurumen-eragina txikiagotu behar dutela, zentzurik zabalenean; hau da, ikusizko eragina ere txikitu behar dutela. Horrenbestez, egun dauden lineen zenbait tarte lurperatzea egokia den ala ez aztertuko da, helburu hori lortzeko baliagarria bada, behintzat.

Hori ez zaie behe-tentsioko energia elektrikoaren lineei aplikatuko, ezta eraikin berriak elektrizitatez hornitzeko telekomunikazio-lineei ere. Alabaina, kasu horietan ere, inpaktua ahalik eta txikiena izango da helburua, eta horretarako, ordezko energia edo sareak lurperatzea erraztuko da.

BIGARREN ZATIA GUNEEI BURUZKO ARAU ESPEZIFIKOAK

164. ARTIKULUA.- BABES BEREZIA: UDALATXEKO EREMUA.

Udalatxeko gune babestua

Udalatxeko gune babestua paisaia-, geologia-, fauna- eta botanika-balio handiko lurralde-multzo berezi bat da, kontserbatzeko neurriak behar dituena.

LAGek EAEko Natura Intereseko Eremuen zerrenda sakona egiten dute, eta haietako bat Udalatxeko eremua da. Debagoienako LPPak ere natura-intereseko eremutzat hartzen du Udalatxeko gunea. Bestalde, Nekazaritza eta basozaintzako LPSan, eremu hauek kartografiatzeko orduan, helburu nagusia, LAGetako gidalerroen arabera, udal-plangintzaren mende jartzea da, horren bidez haiek babes berezikotzat katalogatu ahal izateko helburuarekin.

Udalatxeko eremu babestua mendia da, gailurretik (1.118 m) mendi-hegal harritsuen behealderaino (neurri handi batean, artadi kantauriarrez estaliak). Eremu babestuaren beheko mugak Kanpazarko gunea, Udalaren gunea eta, Garagartzaren gunean, Bostate-Karraskaineko harana dira.

Udalatx garrantzi eta erreferentzia handiko elementua da paisaiaren aldetik, bai Debagoienan, bai Durangaldean. Gainera, haren gailurretatik, euskal lurraldearen ikuspegi zabalak ikusten dira.

Udalatxek askotariko ingurumen-baldintzak ditu oso toki txikian. Alde handiak daude laiotzaren eta eguteraren artean, eta gune karstikoak, harkaitzak, larreak eta basoak daude, besteak beste. Alegia, egituren eta habitaten heterogeneotasun handia dago Udalatxen, eta horren ondorioz, bioaniztasun handia dago.

Udalatxeko natura-ingurunean, interes handiko natura-elementu ugari daude. Haietatik, mendi-magalen azalera handia estaltzen duen artadi kantauriarra nabarmendu behar da.

Udalatxek bi isurialde ditu nagusiki: iparraldekoa, malkartsua eta irregularra, ipar-mendebaldetik hego-ekialdera doan zerra baten itxurakoa, eta 650 metro bitarteko aldapak dituena; eta hegoaldekoa, piramide-itxurako profilekoa, gailur harritsua eta mendi-magalak landarediz estalita dituena.

Geologikoki, Udalatx kareharrizko mendigunea da. Hori dela eta, erruz sortu izan dira fenomeno karstikoak; izan ere, ohikoak dira modelatu horren forma bereizgarriak, hala nola dolinak, simak eta lapiazak.

Kareharria Udalatxen landareak egotea mugatzen duen faktore nagusietako bat da. Beraz, goialdean, 700-800 metroko altueratik gora, azaleko lur basikoei lotutako komunitateak sortzen dira; komunitate errupikolak dira aipatzekoak. Espezie menditarrak daude haien artean, haietako batzuk oso bitxiak, hala nola *Aster alpinus, Jasione Crispa* eta *Campanula paui*. Bereziki aipatzekoa da *Caphalanthera longifolia*, isurialde kantauriarrean oso urria den orkidea bat.

700-800 metroetatik behera, hegoaldera begira dauden mendi-hegaletako azaleko lurzoru harritsuetan, artadi kantauriarra garatzen da. Baso erreliktikoa da. Han, artea, *Quercus ilex*, da nagusi, eta harekin batera, zuhaixkez osatutako substratu handia dago: *Ruscus acualeatus, Phillyrea latifolia, Rubia peregrina, Smilax aspera, Hedera helix,* etab.

Baina badaude beste landaredi-mota batzuk ere Udalatxen: pagadiak, unada txikietan; eta larre menditarrak, gailur arrokatsuaren mendebaldean hedatzen direnak.

Faunaren ikuspegitik, azpimarratu behar da mendi-tuntunak (*Prunella collaris*) ingurunean habia egin dezakeela eta Udalatx sarraskijale handien elikadura-eremuaren barruan dagoela. Bestalde, kobazulo asko daude mendigune karstiko horretan, eta horren ondorioz, oso leku egokia da bertan kiropteroen komunitateak sortzeko. Izan ere, interes bereziko eremua da *Miniopterus schreibersii* kobazuloko saguzarrarentzat; gaur egun, espezie kaltebera da EAEn.

Nabarmendu behar da *Austropotamobius pallipes* bertako karramarroa Karraskain errekak natura-eremu babestu horretan duen ibilbide-zatian dagoela. Oso bitxia da, espezie hori desagertzeko arrisku larrian baitago eta, izan ere, Euskal Herrian ia desagertuta baitago.

Udalatxek, gainera, kokapen estrategikoa du eta, beraz, garrantzi handia du igarobide ekologiko gisa, faunako espezieak batetik bestera mugi daitezen, kontuan hartuta Euskal Herriko isurialde atlantikoa zein gizatiartuta dagoen.

Ikuspuntu hidrologikotik, adierazi behar da Udalatxen akuifero handi bat dagoela. Aramotz Unitate Hidrogeologikoaren barruan dagoen azpiunitate bat da. 8 km^2-ko hedapena du, gune urgondarreko kareharri arrezifalen gainean. Urak ibiltzeko eta material horien gainean disolbatzeko prozesuek funtzionamendu libreko akuifero karstiko bereizgarri bat sortu dute.

Amaitzeko, esan behar da Udalatxeko mendigunea oso garrantzitsua dela eskualdeko aisialdirako, naturan egiten diren jarduerak eta mendiarekin lotutako edozein kirol-jarduera egiteko erakarpen-gune bat baita, zalantzarik gabe.

Hala ere, Udalatx mendiaren ipar-ekialdeko aldearen behealdean, kareharrizko materiala erauzteko jarduera bat dago, dagozkion baimenak eta mugak dituena. Material hori aire zabaleko zein lurpeko meatzaritzan erauzten da. Aire zabaleko jardueraren azalera Udalatxeko eremu babestutik kanpo dago. Dena den, lurpeko meatzaritzaren jarduerak hartutako tokia eremu babestuaren barruan dago, eta hori kontuan izan beharko da dagokion araudia ezartzerakoan.

Babes-erregimena:

Udalatxeko eremu babestuko bioaniztasuna eta habitatak kontserbatzeko, eta haren natura-balio handia zaintzeko eta berreskuratzeko, babes-erregimen bat emango zaio.

Ezin da eraikin edo instalazio berririk egin, ezta zinegetika-jarduerarekin lotutakorik ere.

Gaur egun Udalatxeko eremu babestuaren barruan dauden eraikinei dagokienez, jarraian aipatzen direnek beren horretan jarraitu ahal izango dute, baldin eta egungo nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerari eusten badiote. Ezin izango da haiek handitzeko lanik egin, baina bai finkatzekoak, betiere, araudi honek materialei buruz ezartzen duena kontuan hartuta.

- Beasko txabola LabasurrenAitaburuko txabolaArtetako txabolaOgisagako txabolaArteagako txabolaBarrutiko txabolaTxukurrilloBengoako txabolaUxarteko txabolaIbarrondoren txabolaDolarako txabolaAitzitik, Udalatxeko natura-ingurunean dauden gainerako eraikinak

eta eraikin zaharren hondarrak eraitsi egin beharko dira, eta haien arrasto guztiak ezabatu. Dena den,

Udalatxeko eremu babestua bera balioestea helburu duten ekimen publikoko esku-hartzeak egin ahal izango dira; besteak beste, natura- nahiz antropologia-izaerako esku-hartzeak izango dira.

Bideei eta pistei dagokienez, ez da baimenduko beste biderik edo mendi-pistarik irekitzea. Gaur egun dauden bideetan, ekimen publikoko jarduketak soilik egin ahal izango dira, haiek balioesteko, haien izaera ludikoan edo historikoan oinarrituta; besteak beste, eta beharrezkoa bada, ibilbide-aldaketa txikiak egin daitezke. Egungo mendi-pistetan, ez da inolako jarduketarik baimenduko.

Natura-ingurune horretan bertako basoa birsortzeko helburuari jarraituz, debekatuta dago bertako landaredi potentziala ez diren espezieetako zuhaitz-masarik landatzea. Bertako landaredi potentziala zein den jakiteko, EAEko landaredi potentzialaren mapari erreparatuko zaio (gehienbat, artadia eta hariztia, eta leku jakin batzuetan, baso mistoa).

Zuhaitzen mozketari dagokionez, landaredi potentzialekoak (lehenago adieraziak) ez diren espezieetako zuhaitzak moztu ahal izango dira. Edonola ere, 1 Ha-etik beherako esku-hartzeak izango dira.

Udalatxeko natura-eremuaren zorupeak aparteko balioa du, egitura karstikoak dituelako eta akuifero handi bat duelako. Hori dela eta, Udalatxeko natura-eremuaren azalaz gain, zorupeak ere natura-interesa du.

Natura-eremu hori babesteko, martxoaren 11ko 1/2010 Legean, Euskal Herriko natura babesteko Legea aldatzekoan, ezarritako irizpideei jarraituz, eta Udalatxeko eremu babestuaren balioak zaindu behar direla kontuan hartuta, honako hauek debekatuta daude Udalatxeko mugen eta eragin-eremuen baitan:

- Meatze-ustiapenak, ez aire zabalean, ez lur azpian, 2015eko irailaren 23ko jarduera-lizentzian baimendutako lurpeko meatzaritza-jarduera izan ezik.

- Garraio-azpiegiturak egiteko edo beste mota bateko lanak, mendiguneko lurpeko baliabide hidrikoen kantitatean edota kalitatean eragina dutenak, dagoeneko martxan daudenak edota egiten ari direnak izan ezik.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Babesteko, kontserbatzeko eta hobetzeko erabilerak.

Landaredi potentzialekoak (lehenago adieraziak) ez diren espezieetako zuhaitzak moztea.

Aisialdia- eta olgeta-erabilerak, baldin eta intentsiboak ez badira, eta natura-ingurunea kontserbatzea eta balioestea eragozten ez badute.

Lehendik dagoen nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduera.

Babestutako lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, betiere, Udalatxeko eremu babestua balioesteko jarduerak garatzeko helburu bakarra badute.

Lurpeko meatzaritza, HAPO honek Kanpazarreko lurpeko erauzketa-jarduerarako ezarritako mugen barruan, "*03 LURZORU HIRITARREZINAREN ZONAKATZEA*" planoaren arabera.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak, eta berariaz, honako hauek:

- Bertako basa-espezieetako zuhaitz- eta zuhaixka-masak moztea.Etxebizitza-erabilerak.Agregakinak erauztea, HAPO honek Kanpazarreko lurpeko erauzketa-jarduerarako ezarritako mugetatik kanpo.Lur-betelanak egitea.Zabortegiak eta hondakin solidoen hondakindegiak.Lehendik dauden bertako basa-espezieez bestelako zuhaitz- eta zuhaixka-masak landatzea.Abeltzaintza-jarduera intentsiboa.Nekazaritza-luberriketa berriak.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.Eremu babestuaren egoera naturalak alda dezaketen edo eremuaren ezaugarriak kontserbatzea bermatu ezin duten erabilerak eta jarduerak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Erakunde publikoek Udalatxeko eremu babestuaren onarpena sustatuko dute; horretarako, dagokion espedientea izapidetuko dute, eremuari dagokion udalerriaz gaindiko babes-figura (natura-parkea, biotopoa…) ezartzeko.

165. ARTIKULUA.- BABES BEREZIA: GAINONTZEKO BABESGUNEAK.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Babesteko, kontserbatzeko eta hobetzeko erabilerak.

Aisialdia- eta olgeta-erabilerak, baldin eta intentsiboak ez badira, eta natura-ingurunea kontserbatzea eta balioestea eragozten ez badute.

Babestutako lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia-, geologia- eta pasaia-arrazoiak direla eta, besteak beste) edotalehen mailako baliabideen ustiategiei zerbitzua emateko.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak, eta berariaz, honako hauek:

- Etxebizitza-erabilerak.Agregakinen erauzketa.Lur-betelanak egitea.Zabortegiak eta hondakin solidoen hondakindegiak.**3.- GUNE ESPEZIFIKOAK.**

Babes bereziko beste guneak honako hauek dira, eta ondoren adierazten diren espezifikotasunak izango dituzte:

Udala azpiko artadia

Abaritzaren babesgunea

Santaagedatx

Murugain

Murugaineko aztarnategia

Epele errekako landaredia

Hidalgobaso

Kurtzetxiki

Etxezarreta

UDALA AZPIKO ARTADIA

Zuhaitz-orbana eta artadi kantauriarra Udala auzoaren hegoaldean eta hego-mendebaldean. Klima mediterraneoko garai zaharretako landaredi erreliktoa da, azaleko lurzoruak dituzten lekuetan iraun duena, larreekin eta, lurzoru sakonagoetan, baso-landaketekin batera egon dena. Landaredi horrez gain,

klima mediterraneoko espezieak daude. Dituen ezaugarri bereziengatik, artadiak natura-balio handia du eta babes bereziko erregimena merezi du.

Natura-ingurune horretan bertako basoa birsortzeko helburuari jarraituz, debekatuta dago bertako landaredi potentziala ez diren espezieetako zuhaitz-masarik landatzea. Bertako landaredi potentziala zein den jakiteko, EAEko landaredi potentzialaren mapari erreparatuko zaio (gehienbat, artadia eta hariztia, eta leku jakin batzuetan, baso mistoa).

Zuhaitzen mozketari dagokionez, landaredi potentzialekoak (lehenago adieraziak) ez diren espezieetako zuhaitzak moztu ahal izango dira. Edonola ere, 1 Ha-etik beherako esku-hartzeak izango dira.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Oro har adierazitakoak eta jarraian zerrendatzen direnak:

- Eremuan dagoen bertako basa-landaredia kontserbatzea eta babestea.Landaredi potentzialekoak (lehenago adieraziak) ez diren espezieetako zuhaitzak moztea.Lehendik dagoen nekazaritza-jarduera.Abeltzaintza-jarduera estentsiboa.Eraikin hauek egitea baimenduko da: B, baldin eta hara sartzeko bide berririk egin behar ez bada, eta L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Oro har jasotakoak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Bertako basa-espezieetako zuhaitz- eta zuhaixka-masak moztea.Erreketak.Lehendik dauden bertako basa-espezieez bestelako zuhaitz- eta zuhaixka-masak landatzeaAbeltzaintza-jarduera intentsiboa.Nekazaritza-luberriketa berriak.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.Eremuaren egoera naturalak alda dezaketen edo ingurune fisikoaren ezaugarriak kontserbatzea bermatu ezin duten erabilerak eta jarduerak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Lehendik dagoen bertako basa-espeziea (artea) kontserbatzea eta babestea, eta haren habitata zaintzea.

Helburu hori lortzeko, sistema orokorrean ezarritakoa baino babes-maila handiagoa ezartzen da lehendik dagoen bertako basa-espeziearentzat, GI-3552 bidearekin muga duten guneetan. Hortaz, bide horretan edozein jarduketarik egin baino lehen, bertako landaredian zer eragin izan dezakeen aztertuko beharko da.

ABARITZAREN BABESGUNEA

Besteak beste *Quercus coccifera* espeziea duten landaredi-orbanak, espezie hori interes berezikotzat adierazita dago Euskadiko espezie mehatxatuen katalogoan. Beste garai batzuetako landaredi erreliktoa, Udalatx mendiko hegaletan eta haietako lurzoru argaletan.

Ekainaren 30eko 16/94 Legearen, Euskadiko natura kontserbatzekoaren, 50. artikuluan adierazitakoaren arabera, debekatuta dago baimenik gabeko jarduketak egitea, *Quercus coccifera* landaredia suntsitzea, moztea edo kentzea zein haren habitata suntsitzea helburu dutenak.

Natura-ingurune horretan bertako basoa birsortzeko helburuari jarraituz, debekatuta dago *Quercus coccifera* ez diren espezieetako zuhaitz-masarik landatzea.

Zuhaitzen mozketari dagokionez, landaredi potentzialekoez bestelako espezieetako zuhaitzak moztu ahal izango dira. Edonola ere, 1 Ha-etik beherako esku-hartzeak izango dira.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Oro har adierazitakoak eta jarraian zerrendatzen direnak:

- Landaredi potentzialekoak (lehenago adieraziak) ez diren espezieetako zuhaitzak moztea.Eremuan dagoen bertako basa-landaredia kontserbatzea eta babestea.Eraikin hauek egitea baimenduko da:

L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Oro har jasotakoak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Bertako basa-espezieetako zuhaitz- eta zuhaixka-masak moztea.Erreketak.*Quercus coccifera* espezie babestuaz bestelako zuhaitz- eta zuhaixka-masak landatzea.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak eta mendiko txirrindularitza.Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerak.Eremuaren egoera naturalak alda dezaketen edo ingurune fisikoaren ezaugarriak kontserbatzea bermatu ezin duten erabilerak eta jarduerak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Egoera basatian dagoen *Quercus Coccifera* espeziea kontserbatzea, babestea eta berreskuratzea, eta haren habitata zaintzea.

Helburu hori lortzeko, sistema orokorrean ezarritakoa baino babes-maila handiagoa ezartzen da *Quercus coccifera* espezie babestuarentzat, GI-3552 bidearekin muga duten guneetan. Hortaz, bide horretan edozein jarduketarik egin baino lehen, espezie babestuan zer eragin izan dezakeen aztertuko beharko da.

SANTAAGEDATX

Zuhaitz-orbana eta artadi kantauriarra Gesalibar auzoaren ekialdean, Santaagedatxeko tontorraren hego-mendebaldeko mendi-hegalean. Klima mediterraneoko garai zaharretako landaredi erreliktoa da, azaleko lurzoruak dituzten lekuetan iraun duena. Landaredi horrez gain, klima mediterraneoko espezieak daude. Dituen ezaugarri bereziengatik, artadiak natura-balio handia du eta babes bereziko erregimena merezi du.

Bertako basoa (artadia) birsortzeko helburuari jarraituz, debekatuta dago bertan dagoen landaredikoak ez diren espezieetako zuhaitz-masarik landatzea.

Zuhaitzen mozketari dagokionez, eta salbuespen gisa, landaredi potentzialekoak (lehenago adieraziak) ez diren espezieetako zuhaitz-espezieak moztu ahal izango dira. Edonola ere, 1 Ha-etik beherako esku-hartzeak izango dira.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Oro har adierazitakoak eta jarraian zerrendatzen direnak:

- Eremuan dagoen bertako basa-landaredia kontserbatzea eta babestea.Abeltzaintza-jarduera estentsiboa.Eraikin hauek egitea baimenduko da: B, baldin eta hara sartzeko bide berririk egin behar ez bada, eta L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Oro har jasotakoak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Artadiko zuhaixka- edo zuhaitz-landaredia moztea.Erreketak.Arteak ez diren zuhaitz- eta zuhaixka-masak landatzea.Abeltzaintza-jarduera intentsiboa.Nekazaritza-luberriketa berriak.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.Eremuaren egoera naturalak alda dezaketen edo ingurune fisikoaren ezaugarriak kontserbatzea bermatu ezin duten erabilerak eta jarduerak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Lehendik dagoen bertako basa-espeziea (artea) kontserbatzea eta babestea, eta haren habitata zaintzea.

MURUGAIN

Murugaingo mendia garrantzi eta erreferentzia handiko elementua da paisaiaren aldetik, Debagoienan eta bereziki Arrasaten, erdian kokatuta baitago. Babespean dagoen eremua Murugainen ekialdeko eta ipar-mendebaldeko mendi-hegalean dago; hain zuzen, mendi horrek Arrasateko udal-barrutian duen zatia.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Oro har adierazitakoak eta jarraian zerrendatzen direnak:

- Eremuan dagoen bertako basa-landaredia kontserbatzea eta babestea.Nekazaritza-jarduera.Abeltzaintza-jarduera estentsiboa.Lur-betelanak, 109. artikuluan ezarritako baldintzetan.Eraikin hauek egitea baimenduko da: B eta L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Oro har jasotakoak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Erreketak.Bertako basa-espezieez bestelako zuhaitz- eta zuhaixka-masak landatzea.Abeltzaintza-jarduera intentsiboa.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.Eremuaren egoera naturalak alda dezaketen edo ingurune fisikoaren ezaugarriak kontserbatzea bermatu ezin duten erabilerak eta jarduerak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Bertako basa-espezieak kontserbatzea eta haien landaketa sustatzea, txanda motzeko espezieen masek paisaian duten eragina txikiagotzeko.

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

MURUGAINGO AZTARNATEGIA

Murugain mendiaren gailurrean, Aramaioko mugaren ondoan, arkeologia-balio handiko aztarnategi bat dago. Burdin Aroko herrixka gotortu bat zen, gailurra erabat inguratzen zuen harresi batez defendatua. Haren arkeologia-balioa dela eta, oso garrantzitsua da eremua espezifikoki babestea.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Oro har adierazitakoak eta jarraian zerrendatzen direnak:

Arkeologia-ikerketako erabilerak.

Telekomunikazioen transmisio-, errepikapen- edota lotura-zerbitzuak emateko instalazioak, lehendik daudenak.

Interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, arkeologia-ikerketa garatzen eta hura ezagutzera emateN laguntzeko, betiere, lur-mugimenduak egin beharrik ez badago.

Eraikin hauek egitea baimenduko da: C.2 eta L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Oro har jasotakoak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Zuhaitz-masak landatzea.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

4.- ARAUDIA.

Euskal kultur ondareari buruzko Legearen 49. artikulua (arkeologia-aztarnak daudelako susmoari buruzkoa) eta 45.5. artikulua aplikatuko dira.

EPELE ERREKAKO LANDAREDIA

Epele ubidearen eskuinaldeko ertzean ondo kontserbatuta dagoen landarediaren zerrenda galeria-baso edo ibarbasoari dagokio, landaredi erriparioarekin. Bereziki interesgarria da hango jatorrizko landarediari (haltzak, zumeak…) eustea, ondo kontserbatuta baitago, animalia askoren babeslekua izan dadin.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Oro har adierazitakoak eta jarraian zerrendatzen direnak:

- Ur-bazterreko landaredia kontserbatzea.Andeatutako ibaiertzak berreskuratzea eta espezie inbaditzaileak kentzea.

Eraikin hauek egitea baimenduko da: L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Oro har jasotakoak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Zuhaixka- edo zuhaitz-landaredia moztea.Erreketak.Zuhaitz- eta zuhaixka-masak landatzea.Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerak.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.Eremuaren egoera naturalak alda dezaketen edo ingurune fisikoaren ezaugarriak kontserbatzea bermatu ezin duten erabilerak eta jarduerak.Ibilgua estaltzea dakarren edozein erabilera edo jarduera.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, ibaiertzen baldintza naturalak zaindu beharko dira, landaredia kontserbatzea sustatuz.

HIDALGOBASO

Makatzena-Santa Teresa auzoaren iparraldeko eremua, udal-titulartasunekoa, Loo baserriaren ingurutik Antoña ubidearen ingururaino hedatzen dena. Paisaia-interes eta natura-potentzial handiko eremua da, eta beharrezkoa izango da ingurumena berreskuratzeko estrategia bat garatzea, aisia aktiboarekin eta olgetarekin bateragarria dena.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Oro har adierazitakoak eta jarraian zerrendatzen direnak:

- Eremuan dagoen bertako basa-landaredia kontserbatzea eta babestea.Abeltzaintza-jarduera estentsiboa.Lur-betelanak, 109. artikuluan ezarritako baldintzetan.Eraikin hauek egitea baimenduko da: B, C.1, C.2, C.3, D eta L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Oro har jasotakoak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Erreketak.Bertako basa-espezieez bestelako zuhaitz- eta zuhaixka-masak landatzea.Abeltzaintza-jarduera intentsiboa.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.Eremuaren egoera naturalak alda dezaketen edo ingurune fisikoaren ezaugarriak kontserbatzea bermatu ezin duten erabilerak eta jarduerak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Bertako basa-landaredia kontserbatzea eta babestea.

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

KURTZETXIKI

Kurtzetxiki mendiaren (udal-titulartasunekoa) gailurra eta hego-ekialdeko hegala babestu behar dira, bai kokapenagatik, bai natura- eta paisaia-baldintzengatik. Babes horrek lehen mailako –abeltzaintzako– baliabideen kudeaketa iraunkorrarekin bateragarria izan behar du.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Oro har adierazitakoak eta jarraian zerrendatzen direnak:

- Eremuan dagoen bertako basa-landaredia kontserbatzea eta babestea.Nekazaritza-jarduera.Abeltzaintza-jarduera estentsiboa.Lur-betelanak, 109. artikuluan ezarritako baldintzetan.Eraikin hauek egitea baimenduko da: B, C.1, C.2 eta L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Oro har jasotakoak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Bertako basa-espezieetako zuhaitz- eta zuhaixka-masak moztea.Erreketak.Bertako basa-espezieez bestelako zuhaitz- eta zuhaixka-masak landatzea.Abeltzaintza-jarduera intentsiboa.Jarduera zinegetikoarekin lotutako instalazioak (ehiza-postuak eta antzekoak, etab.).Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.Eremuaren egoera naturalak alda dezaketen edo ingurune fisikoaren ezaugarriak kontserbatzea bermatu ezin duten erabilerak eta jarduerak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Bertako basa-landaredia kontserbatzea eta babestea.

Abeltzaintza-jarduera sustatzea.

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

ETXEZARRETA

Deba ibaiaren eskuinaldeko ertzean, Arrasateko udalerritik ibaian behera, dagoen parke-lorategia, balio botaniko handikoa. Zuhaitz-aberastasunagatik, espezieen aniztasunagatik, espezie horien tamainagatik eta, oro har, multzoarengatik beragatik, babes bereziaren xede da.

Zuhaitzak mozteari dagokionez, txanda motzeko zuhaitz-espezieak moztea ahalbidetuko da, betiere, aurrerago parke-lorategian dauden espezie exotikoei buruz adierazten dena kontuan hartuta. Dena den, 1 Ha-etik beherako esku-hartzeak izango dira.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Oro har adierazitakoak eta jarraian zerrendatzen direnak:

- Eremuan dagoen landaredia kontserbatzea; bai ur-bazterrekoa, natura-balio handia baitu (Deba ibaiaren tarte bat da, bereziki ondo kontserbatuta dagoena, nahiz eta ibai hori, udalerri osoan zehar, oso antropizatuta egon); bai Etxezarreta etxe zaharraren (egun, erortzeko zorian) inguruan dagoen parke-lorategia, exotismoagatik eta apaindura-balioa handiagatik.Ingurumen-hobekuntza.Ibaiertzak unean-unean berreskuratzea, espezie inbaditzaileak kentzea eta bertako basa-espezieak landatzea.Deba Bailarako Bidegorriaren ibilbidearekin lotutako erabilera.Eraikin hauek egitea baimenduko da: L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Oro har jasotakoak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerak.Bertako zuhaitz-espezieak eta parke-lorategiko zuhaitz exotikoak moztea.Bertakoak ez diren zuhaitz-espezieak landatzea.Erreketak.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.Eremuaren egoera naturalak alda dezaketen edo ingurune fisikoaren ezaugarriak kontserbatzea bermatu ezin duten erabilerak eta jarduerak.Ibilgua estaltzea dakarren edozein erabilera edo jarduera.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, ibaiertzen baldintza naturalak zaindu beharko dira, landaredia kontserbatzea sustatuz.

166. ARTIKULUA.- MENDIA: LEZETXIKIKO BABES ARKEOLOGIKOA.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Arkeologia-ikerketako erabilerak.

Gaur egun dauden nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-erabilerak, baldin eta lur-mugimenduak egin beharrik ez badago.

Edonola ere, basogintza-erabileraren kasuan, ez da erabateko edo arraseko mozketarik dakarren baso-tratamendurik egingo.

Babestutako lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia-, geologia- eta pasaia-arrazoiak direla eta, besteak beste) edota arkeologia-ikerketari zerbitzua emateko eta haren berri ematen laguntzeko, betiere, lur-mugimendurik gabe.

Eraikin hauek egitea baimenduko da: C.2 eta L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak, eta berariaz, honako hauek:

- Agregakinak erauztea.Lur-betelanak egitea.Solidorik nahiz likidorik isurtzea.Zuhaitz-masak landatzea.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

4.- ARAUDIA.

Euskal kultur ondareari buruzko Legearen 49. artikulua (arkeologia-aztarnak daudelako susmoari buruzkoa) eta 45.5. artikulua aplikatuko dira.

167. ARTIKULUA.- LURRAZALEKO UREN BABESA.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Lurzoruaren azaleko ur-lasterrak arautzearekin lotutakoak.

Babes-zerrenden gainean zuhaitzak dituzten pasealekuak egitea, aisialdirako.

Gaur egun daudenak, eraikin, instalazio edo urbanizazio batean ez daudenak.

Lehendik dauden eraikinak eta instalazioak hobetzeko, egokitzeko eta finkatzeko lanak onartuko dira.

Erreketak baimenduko dira, 112. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Eraikin hauek egitea baimenduko da: L, baldin eta sare hidrologikoaren beraren kudeaketarekin lotuta badago.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak, eta berariaz, honako hauek:

- Agregakinak erauztea.Solidorik nahiz likidorik isurtzea.Nekazaritza-luberriketa berriak.Zuhaixka- edo zuhaitz-landaredia moztea. Baina eskumeneko administrazioak ubideen mantentze-lanetan egindakoak onartuko dira. Gainera, urtero ale bat moztu ahalko da Elorregiko makaldian, San Juan jaietarako.1. puntuan jasotakoez bestelako erabilera guztiak, baldin eta eraikin, instalazio edo urbanizazio batean badaude.Ibilgailu motordunak (autoak, quadak, motoak, etab.) behar dituzten jarduera ludikoak.Lurzoru-mota horretako ubideetako bertako fauna-espezieak ugaltzea eta kontserbatzea galaraz dezaketen erabilera guztiak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

Edonola ere, ubideetan egiten den jarduketa orok dagozkion sektore-baimen guztiak izan beharko ditu, gaian eskumena duten organismoek eta administrazioek emanak.

4.- HIRIGINTZA ARAUDIA.

Uren erregulazioari lotutako obretan, hauek hartuko dira aintzat: Urei buruzko Legea, Eusko Jaurlaritzaren zehaztapenak (Euskal Autonomia Erkidegoko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana) eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren zehaztapenak.

168. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: BALIO ESTRATEGIKO HANDIA (NEKAZARITZARAKO LURZORU BABESTUA).

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduera.

Nekazaritza- edota abeltzaintza-erabilerako eraikuntzarik baimendu aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak aldeko txostena eman beharko du.

Babestutako lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia-, geologia- eta pasaia-arrazoiak direla eta, besteak beste).

Eraikin hauek egitea baimenduko da: A.2, A.3, B, C.1, C.2, D, E, F, L eta N.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Etxebizitza-erabilera berria, baita nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerarekin lotuta badago ere.Agregakinen erauzketa.Lur-betelanak egitea, eraikuntza-motaren bat egiteko behar diren lur-mugimenduak izan ezik.Baso-pista berriak. Gaur egun daudenak mantentzeko eta hobetzeko jarduketak baino ez dira baimenduko.Edozein zuhaitz-masa landatzea, fruta-arbolak salbu.Zabortegiak eta hondakin solidoen hondakindegiak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

4.- ARAUDIA.

Lurzoruaren erabilerak eta eraikuntzak Nekazaritzako eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean jasotako zehaztapenen arabera arautuko dira, hizpide dugun eremuan lotesleak baitira.

169. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: TRANTSIZIOKO LANDA PAISAIA (INGURUMEN ZAINTZARAKO LANDA LURZORUA).

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Babesteko, kontserbatzeko eta hobetzeko erabilerak.

Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduera.

Nekazaritza- edota abeltzaintza-erabilerako eraikuntzarik baimendu aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak aldeko txostena eman beharko du.

Babestutako lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia-, geologia- eta pasaia-arrazoiak direla eta, besteak beste).

Eraikin hauek egitea baimenduko da: A.2, A.3, A.4, B, C.1, C.2, D, E, F, L eta N.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Etxebizitza-erabilera berria, baita nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerarekin lotuta badago ere.Agregakinen erauzketa.Lur-betelanak egitea, eraikuntza-motaren bat egiteko behar diren lur-mugimenduak izan ezik.Baso-pista berriak. Gaur egun daudenak mantentzeko eta hobetzeko jarduketak baino ez dira baimenduko.Zuhaitz- eta zuhaixka-masak landatzea, fruta-arbolak eta bertako basa-espezieak izan ezik, banan-banan eta ez masiboki. Zabortegiak eta hondakin solidoen hondakindegiak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

170. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: TRANTSIZIOKO LANDA-PAISAIA (LANDA JARDUERETARAKO LURZORUA).

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-jarduera.

Igarobide ekologikoaren barruan dauden lurzoruen kasuan, zuhaitzen mozketak zer eragin duen aztertu beharko da; esate baterako, ea fauna basatien komunikazio-igarobideak desagerrarazten dituen. Mozketa-jarduketak egiten diren lurzatien azaleraren, kokapenaren, formaren eta orientazioaren arabera, mozketak mugatu egin beharko dira, igarobide ekologikoaren izaera zaintzeko.

Baso-pistak, 103. artikuluan aurreikusitako baldintzetan.

Agregakinak erauztea, 110. artikuluan ezarritako baldintzetan, betiere, jarduketa-eremua kutsa daitezkeen akuiferoak dituzten eremuetatik eta igarobide ekologikotik kanpo badago.

Lur-betelanak, 109. artikuluan ezarritako baldintzetan.

Lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia-, geologia- eta pasaia-arrazoiak direla eta, besteak beste) edota lehen mailako baliabideen ustiategiei zerbitzua emateko.

Zenbait eraikuntza-mota egitea baimenduko da: A.2, A.3, A.4, B, C.1, C.2, C.3, D, E, F, G, I.1, I.2, I.3, K, L, M eta N.

Egungo baserriak azpiegiturak egiteko desjabetzen badira, beste leku batera joatea negoziatu ahal izango da jabeekin. Dena den, lurzoru-mota honetara joan beharko dute.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Etxebizitza-erabilera berriak.Zabortegiak eta hondakin solidoen hondakindegiak.60 urtetik beherako txanda duten espezieen zuhaitz-masak landatzea, fruta-arbolak izan ezik.**3. AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

171. ARTIKULUA.- NEKAZARITZA, ABELTZAINTZA ETA LANDAZABALA: TRANTSIZIOKO LANDA PAISAIA (BASERRIAK ERAIKI AHAL IZATEKO LURZORUA).

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-jarduera.

Etxebizitza-erabilera berria, nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerarekin lotua.

Baserrietara eta baso-pistetara iristeko sarbideak, 103. artikuluan aurreikusitako baldintzetan.

Agregakinak erauztea, 110. artikuluan ezarritako baldintzetan, betiere, jarduketa-eremua kutsa daitezkeen akuiferoak dituzten eremuetatik eta igarobide ekologikotik kanpo badago.

Lur-betelanak, 109. artikuluan ezarritako baldintzetan.

Lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia-, geologia- eta pasaia-arrazoiak direla eta, besteak beste) edota lehen mailako baliabideen ustiategiei zerbitzua emateko.

Eraikin hauek egitea baimenduko da: A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, B, C.1, C.2, C.3, D, E, F, G, I.1, I.2, I.3, J, K, L, M eta N.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerarekin lotuta ez dauden etxebizitza-erabilerak.Zuhaitz- eta zuhaixka-masak landatzea, fruta-arbolak eta bertako basa-espezieak izan ezik, banan-banan eta ez masiboki. Zabortegiak eta hondakin solidoen hondakindegiak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

172. ARTIKULUA.- MENDIA.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-jarduera.

Igarobide ekologikoaren barruan dauden lurzoruen kasuan, zuhaitzen mozketak zer eragin duen aztertu beharko da; esate baterako, ea fauna basatien komunikazio-igarobideak desagerrarazten dituen. Mozketa-jarduketak egiten diren lurzatien azaleraren, kokapenaren, formaren eta orientazioaren arabera, mozketak mugatu egin beharko dira, igarobide ekologikoaren izaera zaintzeko.

Baso-pistak, 103. artikuluan aurreikusitako baldintzetan.

Agregakinak erauztea, 110. artikuluan ezarritako baldintzetan, betiere, jarduketa-eremua kutsa daitezkeen akuiferoak dituzten eremuetatik eta igarobide ekologikotik kanpo badago.

Lur-betelanak, 109. artikuluan ezarritako baldintzetan.

Lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia-, geologia- eta pasaia-arrazoiak direla eta, besteak beste) edota lehen mailako baliabideen ustiategiei zerbitzua emateko.

Eraikin hauek egitea baimenduko da: A.2, A.3, B, C.1, C.2, D, I.1, I.2, L eta N.

134. artikuluko azken paragrafoan aurreikusitako A.1 motakoaz gain, E eta F motak ere egin ahal izango dira, baldin eta garai batean baserriak izan ziren eta hondatuta ez dauden eraikinetan (etxebizitza-erabilera baimenduta dutenak) egiten badira, eta gaur egun egoera oneko sarbidea (hormigoizko edo asfalto-aglomeratuzko zoladura) badu.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Zabortegiak eta hondakin solidoen hondakindegiak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

173. ARTIKULUA.- HARRIA ATERATZEKO LURZORUA.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Baliabide mineralak ateratzeko jarduera, emakidak irauten duen bitartean.

Produkzio-jarduerak, baldin eta lehengaia harrobian bertan ateratako agregakinak badira, emakidak irauten duen bitartean.

Zaharberritzeak (baita zuhaitzen landaketak ere), lur-mugimenduak eta betelanak, 109. artikuluan jasotako baldintzak kontuan hartuta.

Lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia-, geologia- eta pasaia-arrazoiak direla eta, besteak beste) edota lehen mailako baliabideen ustiategiei zerbitzua emateko.

Eraikin hauek egitea baimenduko da: H, L eta M.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Aurreko paragrafoan aipatutakoak ez diren produkzio-jarduerak.Zabortegiak eta hondakin solidoen hondakindegiak.Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduera.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

174. ARTIKULUA.- INGURUGIROAREN HOBEKUNTZA: BERRESKURATU BEHARREKO ANDEATUTAKO LURZORUA.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduera.

Lurzoruak babesteko, kontserbatzeko eta hobetzeko erabilera espezifikoak, eta harrobiak berreskuratzeko lanak, lur-mugimenduak eta betelanak, 109. artikuluan jasotako baldintzak kontuan hartuta.

Basoberritzeak, bai xede nagusitzat babestea dutenak, bai bigarren xedetzat produkzioa dutenak.

Baso-pistak, 103. artikuluan aurreikusitako baldintzetan.

Hondakinak berreskuratzeko, tratatzeko eta haiei energia-balioa emateko instalazioak, betiere, errepidearen eta haren zabalunearen kanpoko ertzaren arteko 100 m-ko zerrenda batean badaude, sare laranjaren (GI-627 eta GI-632), sare berdearen (GI-2620) eta sare horiaren (GI-3551, GI-3552 eta GI-3554) ondoan, eta errepide horretatik zuzeneko sarbidea badute.

Lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia-, geologia- eta pasaia-arrazoiak direla eta, besteak beste) edota lehen mailako baliabideen ustiategiei zerbitzua emateko.

Eraikin hauek egitea baimenduko da: C.2, L eta M.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak eta, beren-beregi, honako hauek:

- Agregakinak erauztea, Kobateko harrobiaren inguruan izan ezik.Zabortegiak eta hondakin solidoen hondakindegiak.**3.- AURREIKUSPENAK.**

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

Hondakinak berreskuratzeko, tratatzeko edota haiei energia-balioa emateko instalazioek baldintza hauek bete beharko dituzte:

Hirigintza-parametroak:

Mugekiko tartea...100 m

Eraikinaren profila.. BS + 1

Bulegoak, aldagelak eta abar jartzeko eraikinetan soilik aplikatuko da profil hori.

Materialak. Eraikuntzetan eta instalazioetan –eta bulegoak, aldagelak eta abar jartzeko eraikin erantsietan– erabili behar diren materialak bat etorriko dira jardueraren garapenarekin; alegia, 120. artikuluan adierazitako irizpideak ez dira aplikatuko.

Eraikuntzek jarduerak berak irauten duen bitartean iraungo dute. Jarduera bertan behera geratuz gero, eraikuntza guztiak urtebeteko epean kendu beharko dira, gehienez.

Lurzatiaren itxitura. Lurzatia ixteko eta ezkutatzeko elementuak instalatu beharko dira derrigorrez. Horretarako, 2 m-ko altuerako landare-elementuak erabiliko dira (edo landare-elementuak dituzten sare-itxiturak).

Uren arazketa. Hondakin-urak eta ur beltzak araztuko dituen sistema bat ipini beharko da derrigorrez, jardueraren premiei erantzuteko modukoa. Araztegi horren ezaugarriak jarduera-proiektuan bertan zehaztu beharko dira. Hala ere, hirigintza-araudi honen 105. artikuluak aurreikusitakoa ere kontuan hartu beharko da.

Baldintza higieniko-sanitarioak. Bideratu behar den jarduera-espedientean, egiaztatu egin beharko da produktu toxikoak edota arriskutsuak biltegiratzeari buruz indarrean dauden arauak betetzen direla. Hala ere, hirigintza-araudi honen 105. artikuluak aurreikusitakoa ere kontuan hartu beharko da.

Hondakinen kudeaketa. Hondakinekin lotutako araudiak ezarritakoa bete behar da.

175. ARTIKULUA.- MENDI IBILBIDEEN SARE NAGUSIA.

Plan orokor honetan, gaur egun onartuta dauden mendi-ibilbideak jaso dira. Sare nagusiaren kategoria eman zaie bide horiei –espezifikoa, komunikazio-sistema orokorren sarearen barruan–, dagokien erregulazioa emateko eta denboran zehar iraun dezatela bermatzeko.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Egun dauden bideak mantentzeko eta hobetzeko lanak, baita jarduketa horiek egiteko lur-mugimendu txikiak ere.

Udalatxeko eremu babestuaren barruan dauden bideetan izan ezik, lurpeko azpiegiturak egiteko lanak baimenduko dira: gasbideak, oliobideak, urak ekartzea, energia elektrikoaren hornidura, etab.

Babestutako lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia- eta geologia-arrazoiak direla eta, besteak beste) edota lehen mailako baliabideen ustiategiei zerbitzua emateko.

Eraikin hauek egitea baimenduko da: L.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak.

3.- AURREIKUSPENAK.

Babestutako baldintza intrintsekoak naturalki, ustekabean edo eraginda aldatzen badira, aurreago aipatutako erabilera-mugak ez dira aldatuko.

176. ARTIKULUA.- KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORREN SAREA.

1.- BAIMENDUTAKO ERABILERAK.

Errepideak, trenbideak eta haietako zerbitzu-instalazioak mantentzeko eraikinak egin ahal izango dira, betiere, 160. artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Nekazaritza-, abeltzaintza- eta basozaintza-erabilera baimenduko da babes-zerrenden barruan.

Igarobide ekologikoaren barruan dauden lurzoruen kasuan, zuhaitzen mozketak zer eragin duen aztertu beharko da; esate baterako, ea fauna basatien komunikazio-igarobideak desagerrarazten dituen. Mozketa-jarduketak egiten diren lurzatien azaleraren, kokapenaren, formaren eta orientazioaren arabera, mozketak mugatu egin beharko dira, igarobide ekologikoaren izaera zaintzeko.

Lur-betelanak egin ahal izango dira, 109. artikuluan ezarritako baldintzetan.

Babestutako lurzoru horretan kokatu behar diren interes publikoko eraikin, instalazio eta azpiegiturak, lur hartzailearekin lotutako jarduerak garatzeko (geografia- eta geologia-arrazoiak direla eta, besteak beste) edota lehen mailako baliabideen ustiategiei zerbitzua emateko.

Eraikin hauek egitea baimenduko da: C.1, C.2, D, L eta M.

2.- DEBEKATUTAKO ERABILERAK.

Gainerako guztiak.

3.- AURREIKUSPENAK.

1. puntuaren arabera, baimenduta dauden eremuetan zerbitzuguneak eta hornitegiak egiteko, honako hauek hartuko dira parametro maximotzat:

Gutxieneko lurzatia ....5.000 m²

Lurzatiaren okupazioa...% 20

Gehienezko altuera...7 m

Lurzatiaren fronterik txikiena..100 m

4.- HIRIGINTZA-ARAUDIA.

Komunikazio-sistema orokorreko lurzoru urbanizaezinean ezartzen diren erabilerak eta zehaztapenak aintzat hartuko dira, baina aplikatzekoa den araudi sektoriala eta, hain zuzen, indarreko Gipuzkoako Errepide eta bideen Foru Araua ere izango dira kontuan.

LAUGARREN TITULUA

HIRIGINTZA DIZIPLINA

177. ARTIKULUA.- LIZENTZIA BEHAR DUTEN EKINTZAK.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 207. artikuluak adierazten diren ekintza guztiek hirigintzako lizentzia behar dute. Gainera, egokiak diren eta aurretik eskatu behar diren baimenak ere lortu behar dira. Hona hemen ekintzak:

- Partzelazioak, bereizketak edo edozein motatako lurzoruetan finkak nahiz onibarrak zatitzeko beste edozein ekintza, baldin eta birpartzelatzeko proiektu batean sartuta ez badaude.Oin berriko edozein motatako instalazioak eraikitzeko, egiteko eta ezartzeko obrak.Lehendik dauden edozein motatako etxe, eraikin eta instalazioak handitzeko obrak.Aldatzeko edo eraberritzeko obrak, baldin eta eraikinaren egitura edo konfigurazio arkitektonikoari edo zeinahi motatako etxe, eraikin eta instalazioen kanpoko itxurari eragiten badiote.Eraikinen barne-antolaketa aldatzen duten edo eraikinak zaharberritzeko diren lanak. Berdin dio eraikin horiek erabilera baterako edo besterako diren, eta obra horien artean sartuko dira aurretik zegoen etxebizitza bi etxebizitzatan edo gehiagotan banatzea dakartenak ere.Behin-behinekoak izango diren obrak eta erabilerak.Eraikuntza-lanen osagarri izango diren urbanizazio-obrak.Eraikuntzen eraispena.Edozein motatako lurzorutan egin beharreko lur-mugimenduak eta lurra erauzteko eta berdintzeko lanak.Agregakinak erauztea eta harrobiak erauztea.Hondakinak pilatzea eta paisaia naturalaren ezaugarriekin zerikusirik ez duten materialak biltzea, baldin eta paisaia horren hondamena eta degradazioa eragiten badute.Lurzatiak ixtea, murruak egitea eta hesiak jartzea.Bideak irekitzea, eta bide horietan aldaketak egitea edo zoladura jartzea.Etxe aurrefabrikatuak eta antzeko ezaugarriak dituzten instalazioak jartzea, direla behin-behinekoak, direla iraunkorrak.Berotegiak instalatzea.Lurpean eraikitzen diren edo lurpeari eragiten dioten instalazioak.Linea elektrikoak, telefono-lineak edo antzekoak, eta telekomunikazio-sareak edo energia garraiatzeko sareak instalatzea, airekoak zein lurpekoak.Obren edo obra-zatien lehenengo erabilpena eta obra horien aldaketa; baita eraikuntzaren erabilerak aldatzea ere –osorik edo zati batean–.

- Edozein motatako establezimenduak irekitzea (baita industrialak, merkataritzakoak, profesionalak eta elkarteetakoak ere), ordenako, segurtasuneko edo osasun publikoko arrazoiak tarteko.Lurralde- edo hirigintza-plangintzaren bidez babestuta dauden zuhaitzak eta zuhaixkak moztea.Presak edo putzuak eraikitzea; ubide publikoak eta bide publiko nahiz pribatuak babesteko edo zuzentzeko obrak; eta oro har, lurraldearen itxurari eragiten dion edozein obra edo erabilera.Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzak.Bide publikotik ikus daitezkeen kartelak eta errotuluak jartzea, baita publizitate-hesiak ere.Lurpeko instalazioak, lurpea edozertarako erabiltzen dela ere.Esplorazio geoteknikoko laginak eta arkeologia-lanak egitea.Edozein isuri egitea edo fluidorik botatzea (likidoak, solidoak edo gasak).Partikularrek jabari publikoko lurretan egindako edozein eraikuntza-, eraikin- eta instalazio-ekintza. Gainera, jabari publikoaren titularrak ematen duen baimena edo emakida ere lortu behar dira.Lurralde- eta hirigintza-antolamendua planifikatzeko tresnek adierazten duten beste edozein ekintza, eta oro har, obrak

egitea edo lurzorua, lurpea edo hegala erabiltzea dakarten jarduketak, artikulu honetan aurreikusitakoen antzeko terminoetan.Zerrenda hori ez da oso sakona, eta ildo horretan, hartan azaltzen diren ekintzen antzekoak diren ekintza guztiek ere lizentzia behar dute.

Lurzoru publikoa urbanizatzeko obrek –izan erabatekoak, izan partzialak– eta goian aurreikusitako jarduketek ez dute lizentziarik behar, baldin eta *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean* ezarritakoaren arabera onartutako urbanizazio-proiektu baten barruan badaude.

178. ARTIKULUA.- APLIKAZIO ARAUDI ESPEZIFIKOA DUTEN ESPARRUEI DAGOZKIEN LIZENTZIAK IZAPIDETZEA.

Orokorrean ezarritakoaz gain, lizentziak esparruei dagokien aplikazio-araudi espezifikoan (baldin eta horrelakorik badute) adierazitakoaren arabera emango dira.

179. ARTIKULUA.- HIRIGINTZAKO LIZENTZIA OROK BETE BEHARREKO ARAUAK.

Hirigintzako edozein lizentzia eskatzeko, dokumentazio hau aurkeztuko da:

- A. Obra-lizentziaren eskaera-inprimakia, behar bezala betea (edo antzeko idazkia, inprimaki hartan eskatzen diren datu guztiak dituena).

- B. Obrarekin berarekin lotutako kausengatik eska daitezkeen gainerako agiriak, eta aplikatzekoak diren legeriaren eta plangintzaren arabera ezarri beharreko bestelako baldintza guztiak ere ezarriko dira, legeria eta plangintza horiek betetzen direla bermatzeko. Banaka-banaka edo Udalak denentzat onartu dituen baldintza batzuei jarraituz egingo da hori.

180. ARTIKULUA.- OBRA HANDIKO LIZENTZIAK.

Obra handiko lizentzien kasuan, 179. artikuluaren arabera eska daitezkeen dokumentuen artean, obra handi horri dagokion oinarrizko proiektua dago. Ildo horretan, proiektu horrek agiri tekniko hauek izango ditu, behintzat:

1.- MEMORIA.

- Memoria deskribatzailea.Agenteak, sustatzailea, proiektugilea, beste teknikari batzuk.Aurretiko informazioa: aurrekariak eta hasierako baldintzak…

- Proiektuaren eta eraikinaren deskribapena; EKTa eta beste araudi espezifiko batzuk betetzea; hirigintza-araudia betetzea; eraikinaren geometria; aurreikuspen teknikoen

parametroak, egiturazko sistemarekiko; etab.Eraikinaren prestazioak, EKTaren oinarrizko eskakizunak.Memoria eraikitzailea.Eraikinaren euskarriak; lurzoruaren ezaugarrien justifikazioa; eta kontuan hartu beharreko parametroak, zimenduei dagokien egiturazko sistemaren zatia kalkulatzeko.EKTa betetzea; eraikinaren prestazioen justifikazioa, oinarrizko betekizunen arabera eta EKTaren oinarrizko eskakizunekin lotuta; erabilera-segurtasuna eta irisgarritasuna (DB-SUA); osasungarritasuna (DB-HS); energia aurreztea (DB-HE); segurtasuna, sutea gertatuz gero (DB-SI); eta zarataren kontrako babesa (DB-HR).2.- PLANOAK.

- Kokapena.Toki-zehaztapena.Urbanizazio-planoa.Goitiko bista orokorrak.Estalkien planoak.Aurretiko bistak eta ebakidurak.3.- AURREKONTUA.

- Aurrekontua, gutxi gorabehera; obraren gauzatze materialaren balorazioa, gutxi gora behera, kapituluka proiektatua.4.- HONDAKINEN KUDEAKETA AZTERKETA.

- Araudiek eskatutakoari jarraituz.Hala eta guztiz ere, beharrezkoa izango da dagokion egikaritze-proiektua aurkeztea (paperean edo euskarri digitalean, dagokionaren arabera). Harekin batera, dagokion egikaritze-proiektuaren bisa-ziurtagiria eman behar da. Proiektua egiten duen teknikari kualifikatuaren elkargo profesionalak eman behar du ziurtagiri hori.

Egikaritze-proiektuak oinarrizko proiektuan jasotakoa aldatuko balu, dokumentazio osagarria aurkeztu beharko litzateke, aldaketa horien norainokoa egiaztatzeko.

Behin lizentzia eman ondoren, obrei hasierak eman ahal izateko, dagokion zuinketa-akta egin beharko da, horretarako gaituta dagoen udal-teknikariaren aurrean.

181. ARTIKULUA.- MERKATARITZA ETA LANBIDE JARDUERETARAKO LIZENTZIEN BALDINTZA BEREZIAK.

Beste merkataritza- eta lanbide-jarduera batzuk ezartzen diren kasuetan, eta jarduera horiek aldatzen direnean (baita lehendik dagoen jarduera baten titularra aldatzean ere), irizpide hauek aplikatuko dira:

- Jarduera ekonomiko horiek garatzeko lokaletan, edozein motatako jarduerak direla ere, eta etxebizitza-erabilera baimenduta ez badago, jarduera horiek Euskadiko ingurumena babesteko Legean jasotakoaren arabera ezarriko dira, hirigintza-araudi honen 182. artikuluan horri buruz adierazitakoa alde batera utzi gabe.
  Bulego profesionalaren erabilera, etxebizitzarako egokia den lokal batean, hirigintza-araudi honetan ezarritako baldintzak betez (etxebizitzaren azaleraren % 50eko azalera izango du gehienez, eta gehienezko azalera 35 m^2-koa izango da; etxebizitza jardueraren titularraren ohiko bizilekua izango da; halaber, lokalak eta sarbide-elementuek indarrean dauden

baldintza guztiak bete beharko dituzte, irisgarritasunari, ebakuazioari eta suteen kontrako babesari dagokienez). Kasu horietan, 182. artikuluan adierazitako prozedura ez da aplikatuko.Hiri-lurzoruko etxebizitza-eremu finkatuetan lokalak etxebizitza bihurtzea arautzen duen Udal Ordenantzaren arabera, etxebizitza izateko prestatutako lokalek lehen erabilerako lizentzia beharko dute.

182. ARTIKULUA.- LIZENTZIAK EMATEKO PROZEDURA, AURRETIAZKO JAKINARAZPENAREKIN.

Euskadiko ingurumena babesteko Lege Orokorraren, otsailaren 27ko 3/1998 Legearen, arabera, eta Zerbitzuen 2006/123/EE Zuzentaraura egokitzeko 7/2012 Legeak lege hari emandako idazketa berriaren arabera, establezimendu-mota ororen irekiera legez ezarritako aurretiazko jakinarazpen-sistemaren arabera egin ahal izango da.

Jakinarazpen horrekin batera, teknikari eskudunak egindako ziurtagiri teknikoa eman beharko da. Ziurtagiri horren bidez, jarduerak edota instalazioek aplikatu beharreko araudiaren (hirigintzakoa, EKTa, irisgarritasuna, etab.) baldintzak betetzen dituztela, eta dagokionean, aldez aurretik eraikuntza-proiektuarekin eta aurkeztutako dokumentazio teknikoarekin bat datozen obrak egin direla egiaztatuko da, baita ezarritako zuzentze-neurriak bete direla ere.

Gainera, ziurtagiri horrek berariaz jaso behar du jardueraren titularren eta ziurtagiria eman duen teknikariaren erantzukizunpean soilik hasiko dela jarduera. Hala ere, kontuan hartuko da jarduerari hasiera eman aurretik, administrazio-tituluak edo aginduzkoak diren kontrolak beharko direla, aplikatu behar den araudi sektorialaren arabera.

Orobat, kasuan-kasuan behar den gainerako dokumentazioa (teknikoa eta administraziokoa) ere eman beharko da.

Behin jakinarazpena eginda, eta behar diren agiriak aurkeztuta, Udaleko zerbitzu teknikoek dagokion egiaztatze-bisitaldia egin beharko dute.

Jakinarazpenarekin batera behar diren agiri guztiak aurkezten ez badira, huts hori zuzentzeko epe bat emango zaie interesdunei, eta behin epe hori amaituta agiriok aurkezten ez badira, horrek jardueraren amaiera edo itxiera ekar dezakeela ohartaraziko zaie.

Bisitaldia egin eta instalazioak zuzen eginda daudela eta eskatutako baldintzak betetzen dituztela egiaztatu ondoren, jarduteko baimena emango da.

Jarduerari aurretiazko jakinarazpena egin barik ekin bazaio, jarduera amaitu edo ixteko agindua emango da eta zehapen-espedientea abiaraziko da (Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren 209. artikuluan jasotako arau-haustea).

183. ARTIKULUA.- HIRIGINTZA EGOKITZAPENA ESKATZEA TITULARTASUN ALDAKETETAN.

Hirigintzako lizentziak eta baimenak transmitigarriak izango dira, eta kontrakoa adostu ezean, transmisio hori lurzoruaren, eraikuntzaren edo eraikinaren transmisioarekin batera gertatuko da. Dena den, transmisioa egiten duenak eta eskuratzaileak transmisioa idatziz jakinarazi beharko diote Udalari, eta hori egiten ez badute, biei egokituko zaizkie titularrarentzat diren erantzukizun guztiak.

Jarduera bat ezartzean nahiz jarduera horren titulartasuna aldatzean, aplikatu behar diren hirigintza- eta sektore-araudi guztiak bete behar dira. Hortaz, aplikazio horrek eragindako lokalaren edo elementuaren hirigintza-egokitzapena egin beharko da.

184. ARTIKULUA.- HIRIGINTZA KARGAK BETETZEA.

Hirigintza-ekintzaren ondoriozko kargak honako hauek dira: lurzoruak lagatzea, indarreko legediak ezartzen dituen hirigintza-estandarrak betetzeko; eta Udalari lurzorua doan lagatzea, komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan parte har dezan.

Salbuespen gisa, lurzoru-lagapen hori egiterik ez badago, plan orokor honek, Hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 123/2012 Dekretuan jasotakoari jarraituz, karga horiei aurre egiteko irizpideak ezarri ditu, betiere, Dekretuan aurreikusitako mekanismoekin bat etorrita. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketak xehe-xehe jasotzen ditu irizpide horiekin lotutako gorabehera ekonomikoak.

Hirigintza-ekintzaren ondorioz sortzen diren kargak ordaintzeko epea desberdina da jarduketa-motaren arabera:

- Jarduketa integratuak: Hirigintza-kargak birpartzelazio-proiektua edo antzeko izapidea behin betiko onartzen denean ordaindu behar dira. Horrelako jarduketetan, lurzoruaren jabeak urbanizazio-karga guztiek kostua hartu beharko du bere gain. Eta dagokionean, jarduketa-esparruka urbanizatzeko obrak, azpiegiturak, barne-zerbitzuak eta lotura- eta indartze-zerbitzuak egiteko obrak, eta lehendik dauden zerbitzuak (kanpokoak badira ere, jarduketa horretarako beharrezkoak direnak, nahiz eta sistema orokorraren izaera izan, jarduketa baino eremu handiagoetakoak direlako) handitzeko obrak epean egin beharko ditu.

- Zuzkidura-jarduketak: Zuzkidura-karga lizentzia ematen denean ordainduko da.

- Jarduketa isolatuak: Ez dago hirigintza-kargarik, aldez aurretik gauzatu baita.

Artikulu honetan jasotako guztia albo batera utzi gabe, edozein hirigintza-lizentzia ematean, hauek ere ordaindu beharko dira: eraikuntza, obra eta instalazioen gaineko zerga; zerbitzu publikoak eman eta jarduerak egiteagatiko tasa; eta lizentziarekin berarekin lotutako kausengatik eska daitezkeen gainerako kargak, indarreko legediaren arabera.

185. ARTIKULUA.- ERAIKUNTZA ETA ERAISPEN HONDAKINEN EKOIZPENA ETA KUDEAKETA.

Obra handietan, eraikuntza- eta eraispen-hondakinak ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuaren, eraikuntza- eta eraispen-hondakinen ekoizpena eta kudeaketa arautzeko denaren, arabera kudeatuko dira.

Dekretu horretan adierazitakoari jarraituz, obra txikietan sortutako eraikuntza- eta eraispen-hondakinen kudeaketa arautzen duen ordenantza bat egin eta onartu beharko da, hargatik eragotzi gabe indarreko legedian ezartzen dena. Bien bitartean, eta ordenantza hori egin arte, honela jardungo da:

- Obra txikietan, lizentzia lortzeko proiektu teknikoa aurkeztu behar denean, proiektuak eraikuntza- eta eraispen hondakinen kudeaketa-azterketa hartu beharko du barne.

- Obra txikien kasuan, obraren amaierako ziurtagiria aurkeztu behar denean, eraikuntza- eta eraispen-hondakinak behar bezala kudeatu direla egiaztatu beharko dute, behin lanak amaitutakoan.

Edonola ere, edozein obra txikitako eraikuntza- eta eraispen-hondakinak sortu dituen eta dituen pertsona orok, lanak bukatutakoan, egiaztatu egin beharko du eraispen-hondakinak Dekretuan jasotakoaren arabera kudeatu direla. Dokumentu bidez egiaztatu beharko du. Urte natural bakoitzari dagozkion agiriak hurrengo hiru urteetan gorde behar dira.

Orobat, eraikuntza- eta eraispen-hondakinen ekoizleek edo, hala dagokionean, haien jabe direnek jatorrian bertan bereizi behar dituzte hondakinak, honako hiru frakzio hauetan, gutxienez:

1.– Harrizko hondakinak: adreiluak, hormigoia, baldosak, harriak eta arroka (sabai aizunen igeltsua, moldurak eta panelak izan ezik, harrizko gainerako materialen zenbait ustiapen eragozten baitituzte).

2.– Hondakin arriskutsuak: amiantoa, pinturak, detergenteak, itsasgarriak, erretxinak, gehigarriak eta abar.

3.– Hondakin ez-arriskutsuak: beira, zura, metalezko hondakinak, PVCzko elementuak, bestelako plastikoak eta abar.

Hondakinen jabe den pertsonak behar bezala bereiziko ditu obrako hondakinok, eta ondoren, garraiatu eta behar den tokian utziko ditu. Hau da, harrizko hondakinak eta hondakin ez-arriskutsuak udalerriko garbigunean utzi beharko ditu. Hondakin arriskutsuak dagokien prozedura espezifikoaren bidez kudeatu beharko ditu, indarreko araudiak ezartzen duenaren arabera.

BOSGARREN TITULUA

KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK

186. ARTIKULUA.- KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK.

1.- JARDUTEKO IRIZPIDEAK.

Kutsatutako lurzoruei dagokienez, honela jokatu behako da:

a) Lurzoruaren funtzio naturalei eustea.Haren funtzio gehienak mantentzea.Lurzorua berreskuratzea, izango duen erabileraren arabera.Lurzorua berreskuratzeko ekintza egoki baten kostuak bere gain hartzea ahalbidetuko duten erabilerak esleitzea lurzoruari.Kutsatutako lurzoruari erabilera bat esleitzerakoan, hirigintza-kudeaketaren esparruan dagoen lurzoru guztiarentzat ingurumenaren aldetik konponbidea eskatzea.Lurzoruaren babes juridikoa. Babes hori antolatzerakoan, ondasuna zehazten duten eta jabetza-eskubidearen eduki normala osatzen duten ezaugarri kimiko, biologiko edo fisikoak hartuko dira kontuan.Lurzoruen kalitatea ezagutzeari eta kontrolatzeari lehentasuna ematea.Deskribatutako printzipio horiek betetzeko, Udalak hau egingo du:

a) Lurzoru horiek hirigintza-plangintzan sartu.Aipatutako printzipioak hirigintza-kudeaketan sartu.Printzipio horiek hirigintzaren ikuspuntutik aplikatu.

2.- KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUEN INBENTARIOA.

Otsailaren 4ko 1/1005 Legeak, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoak, Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten lurzoruen zerrenda dakar. Zerrenda horretan, Arrasateko Udalerrian ezaugarri horiek dituzten lurzoruak daude, besteak beste.

Plan orokor honetako 14. planoa, ("Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak"), 1/2005 Legeko zerrendan azaltzen diren lurzoruak daude. Halaber, zerrenda horren arabera kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak dituzten eremuen hirigintza-fitxan, alderdi hori aipatzen da.

Dena den, kutsatutako lurzoruei buruz jasotako dokumentazioan, bereizketa hau egin da: alde batetik, lurzoruaren kalitateari buruzko deklaraziorik gabeko lurzoruak daude, eta beste batetik, hirigintza-eraldaketarako kendutako edo aztertutako lurzoruak.

3.- KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUETAKO ESKU-HARTZEAK.

Kutsatutako lurzoruetan eragina duten hirigintzako esku-hartzeak egin aurretik, lurzorua kutsatuta ba ote dagoen eta zer kutsadura-maila duen adierazten duten ikerketa-lanak egin beharko dira, derrigorrez. Lurzorua kutsatuta dagoela ondorioztatuz gero, dagozkion berreskuratze-neurriak hartuko dira, lurzorua eman nahi zaion erabilerarako egokia izan dadin.

Horretarako, IHOBEk egindako "*Lurzoruen poluzioa ikertzeko eskuliburu praktikoa*" eskuliburuan jasotako arau metodologikoei jarraituko zaie, edo hura ordezten edo osatzen duen beste edozein eskuliburutan edo xedapen arauemailetan daudenei.

SEIGARREN TITULUA

ONDARE HISTORIKOA, ARTISTIKOA, ARKEOLOGIKOA ETA INTERES NATURALEKOA BABESTEA

187. ARTIKULUA.- KATALOGAZIO ARAUBIDEAREN FORMULAZIOA.

1.- SARTUTAKO ELEMENTUAK.

Plan orokor honen zehaztapenak osatzeko, hiru katalogo gehitu zaizkio dokumentu honi: II. eranskina (Historia- eta arkitektura-ondarearen katalogoa), III. eranskina (Arkeologia-ondarearen katalogoa) eta IV. eranskina (Interes naturaleko ondarearen katalogoa). Katalogo horietan, zerrenda ordenatuetan, arte-, kultura-, historia-, ekologia- edo natura-interesa dela eta zaindu eta esku-hartze suntsitzaile edo itsugarrietatik babestu behar diren elementu eraikiak zein naturalak ageri dira, Arrasateko udal-barrutikoak.

Historia- eta arkitektura-ondarearen katalogoan (II. eranskina), organo eskudunek historia- eta arte-ondareari buruzko legediaren arabera katalogatutako edo inbentariatutako kultura-ondasunak daude. Horiez gain, beste ondasun batzuk ere sartuko dira katalogo horretan etorkizunean, baldin eta haien kalifikazioa edo inbentarioa Euskal kultur ondareari buruzko 7/1990 Legeak xedatutakoaren arabera ebazten edo hasten bada.

Gainera, plan orokorrean interesezkotzat hartutako ondasun higiezinak ere sartu dira Katalogoan; Udalak babes-proposamen osagarrian sartutako higiezinak dira. Haietatik, bereziki garrantzitsuak dira, plan orokor honetan lotesleak baitira, Euskal Autonomia Erkidegoko monumentutzat edo monumentu-multzotzat deklaratuak izateko proposatutako ondasun higiezinen zerrendan daudenak.

Bestalde, Arkeologia-ondarearen katalogoan (III. eranskina), Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean erregistratutako arkeologia-eremuak eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak balizko arkeologia-gunetzat deklaratutakoak sartzen dira, baita plan orokorrak tokiko babesaren maila emandako beste batzuk ere.

Antzekoa gertatzen da Interes naturaleko ondarearen katalogoan (IV. eranskina). Paisaia-babeseko eremuez, arkeologia-babesekoez eta Galarrako haitzuloaz gain, Arrasateko udal-barrutiko zuhaitz bereziak sartu dira. Zuhaitz horiek otsailaren 11ko 23/1997 Dekretuan, Euskal Autonomia Elkarteko zuhaitz apartekoen bigarren izendapena egiteko denean, jasota daude (lege horrek ekainaren 30eko 16/1994 Legea, Euskal Herriko natura babestekoa, garatzen du). Dekretuko zuhaitz bereziez gain, udal-katalogoan interesezkotzat jotako beste zuhaitz batzuk ere sartu dira IV. eranskineko katalogoan; zuhaitz horiei tokiko babesa ematen zaie.

Katalogo horiek etengabe eguneratuko dira, bai aldaketak eginez bai beste elementu batzuk gehituz; alde batetik, monumentu gisa deklaratzeko prozeduren ondorioz, eta beste batetik, katalogo sektorialen berrikuspenaren edo azterketaren ondorioz, deklarazio hori izan dezaketen beste elementu batzuk aurkituz gero.

2.- KATALOGOETAKO ELEMENTUEN BABES ERREGIMENA.

Oro har, katalogatutako elementuetan ezin izango da esku-hartze suntsitzailerik edo itsusgarririk egin. Dena den, baliorik ez duten edo katalogatutako elementuen izaera desitxuratzen duten elementuak kentzeko esku-hartzeak baimendu ahal izango dira.

Historia- eta arkitektura-ondarearen babes-erregimena hirigintza-araudi honen 189. artikuluan azaldu dena izango da. Arkeologia-ondarearen babes-erregimena 190. artikuluan jasota dago. Azkenik, 191. artikuluak ezartzen du interes naturaleko ondarearen babes-erregimena.

188. ARTIKULUA.- KATALOGATUTAKO ELEMENTUEN SAILKAPENA.

Aurreko artikuluan adierazitakoarekin bat etorriz, eta katalogatutako elementuak babesteko araudia behar bezala sistematizatze aldera, sailkapen hau ezarri da:

1	Interes historiko eta arkitektonikoko eraikinak eta elementu eraikiak (ondare eraikia):	1.1. Monumentutzat kalifikatutako eta inbentariatutako ondasun higiezinak (Zermugatutakoak) 1.2. Kultura-interes orokorreko ondasun higiezinak (Zerrendatutakoak) 1.3. Tokiko babeseko ondasun higiezinak (Udal babesa)
2	Interes arkeologikoko elementuak eta eremuak (ondare arkeologikoa):	2.1. Inbentariatutako arkeologia-guneak (Zermugatutakoak) 2.2. Balizko arkeologia-guneak (Zerrendatutakoak) 2.3. Tokiko babeseko arkeologia-guneak (Udal babesa)
3	Interes naturaleko elementuak:	3.1. Paisaiaren babesa 3.2. Aztarnategi arkeologikoen babesa 3.3. Galarrako kobazuloa 3.4. Zuhaitz bereziak (Zermugatutakoak) 3.5. Udal-katalogoko zuhaitzak 3.6. Iturriak eta iturburuak

189. ARTIKULUA.- HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREAREN BABES ERREGIMENA.

1. KATALOGATUTAKO ERAIKIN ETA ELEMENTU ERAIKIETARAKO EZARRITAKO KATEGORIEN EDUKIA.

Hirigintza-araudi honen II. eranskinean, Arrasateko udalerriko interes kulturaleko ondasun higiezinen zerrenda dago.

Lehenengo eta behin, 1.1. atalean, gaur egun lege-babesa duten elementuak jaso dira.

1.2. atalean, kultura-ondarearen balorazio sektoriala aztertu ondoren egunen batean Euskal kultur ondareari buruzko 7/1990 Legeak aurreikusten dituen mekanismoen bidez (Kalifikatutako eta inbentariatutako monumentuak) legez babesteko proposatutako elementuak daude.

1.3. atalean, elementu hauek sartu dira: eskualdean edota udalerrian kulturaren aldetik interes nabarmeneko balioa duten elementuak baina, hala ere, monumentutzat jotzeko nahikoa balio ez dutenak. Elementu horiek udalerriko/tokiko interesezko ondasunak dira, eta hirigintza-dokumentu honetako Katalogoaren bidez babestu behar dira.

2. KATEGORIETAKO ETA KATALOGATUTAKO ELEMENTU ERAIKIETAKO ESKU-HARTZEEN ERREGIMENA.

Arrasaten, Alde Zaharra (EHAA, 37. zk., 97-02-24) legez babestuta dago Monumentu Multzo gisa. Halaber, elementu hauek ere monumentu izendatuta eta legez babestuta daude: Monterron jauregia (BOE, 52. zk., 64-02-29), Okendo etxea (BOE, 52. zk., 64-02-29), San Frantziskoko komentua (BOE, 52. zk., 64-02-29), Gorostiza baserria, (EHAA, 1994-07-04), Santa Agedako ospitale psikiatriko zaharra (EHAA, 1996-07-15). Duela gutxiago, Unión Cerrajera enpresako instalazioetara sartzeko eraikina ere kultura-ondasun izendatu da, monumentuen kategorian, Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean (EHAA, 04-10-20).

Arrasateko Hirigune Historikoko Monumentu Multzoa 2000n behin betiko onartutako Hirigune Historikoa eta Errebalak Birgaitzeko BPBaren esparruan dago. Dokumentu horrek Alde Zaharraren Babes Erregimenaren zehaztapenak biltzen ditu; hori dela eta, aplikazio-dokumentu espezifikoa izango da.

1.1. atalean (Monumentu gisa kalifikatutako eta inbentariatutako kultura-ondasunak, zermugatutakoak) jasotzen diren higiezinei eman beharreko babes-neurriei dagokienez, Zaharberritze Zientifikoko esku-hartzeak soilik baimenduko dira, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean (Birgaitzeko esku-hartzeak) zehaztutakoari jarraituz.

1.2. atalean (Euskadiko monumentu gisa izendatzeko proposatuak; kalifikatuak eta inbentariatuak, zerrendatutakoak) dauden higiezinei dagokienez, Zaharberritze Zientifikoko eta Kontserbatzeko Zaharberritzeko esku-hartzeak soilik baimenduko dira, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean (Birgaitzeko esku-hartzeak) zehaztutakoari jarraituz.

Aitzitik, 1.3. atalean jasotako Tokiko Babeseko Ondasunen kasuan, haietan obrarik egin behar izanez gero, honako hau hartuko da aintzat: 317/2002 Dekretuan, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoan, Sendotzea edota Zaintzea eta apaintzea kategorietako esku-hartzeen kasuan adierazitakoa, eta berriztatzeko esku-hartzeak albo batera utziko dira, eraikia sakonean aldatzen baitute. Halaber, esku-hartzeek, orokorrean, dagokion eraikuntzaren bolumetriari, kanpoko itxurari, oinarrizko tipologia- eta egitura-banaketari eutsi behar diete, baita haren materialei ere.

Dena den, kasuan-kasuan, eta eraikuntzaren balio intrintsekoa eta kontserbazio-egoera zein esku-hartzeak ingurunean izango duen eragina eta garrantzi ekonomikoa aztertu ostean, Udalak zehaztuko du eraikuntzaren zer elementu babestu behar diren eta, esku-hartzea egiterakoan, zer baldintza bete behar diren.

3.- KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN ESKU HARTZEKO IRIZPIDEEI BURUZKO AURRETIAZKO KONTSULTA.

Katalogatutako eraikinetan eta elementu eraikietan egiten diren esku-hartzeetan, partikularrek, gauzatu beharreko obren oinarrizko alderdiak nahikoa ondo zehazten dituen aurreproiektu bat oinarri hartuta, lizentzia eskatu aurreko kontsulta egin ahal izango dute (kontsulta eginda ere, gerta daiteke lizentziari buruzko ebazpenean beste baldintza batzuk eskatzea), proiektatutako esku-hartzeak ezarritako babes-helburuekin bat ote datozen jakiteko, eta eraikuntzaren eta haren elementuak babesteko betebeharrak betetzen diren ziurtatzeko.

Katalogoko 1.1. ataleko eraikinen kasuan, kontsulta hori Foru Aldundira bidaliko zaio, txostena egin dezan. Txosten horren emaitza loteslea izango da.

Katalogatutako gainerako eraikin eta elementuen kasuan, Udalak ebatziko du kontsulta, zuzenean, Udal Zerbitzu Teknikoen txostenak aintzat hartuta.

4.- LIZENTZIAK EMATEA.

Katalogoko 1.1. ataleko eraikinen kasuan, Udalak Foru Aldundiaren txosten loteslea hartuko du aintzat, lizentzia eman ala ez erabakitzeko.

Katalogoko 1.2. eta 1.3. ataletan jasotako eraikinei dagokienez, Udalak zuzenean ebatziko du kontsulta, Udal Zerbitzu Teknikoen txostenak aintzat hartuta.

5.- KATALOGATUTAKO ERAIKINEN ELEMENTUAK BABESTEKO ERABAKIEN DERRIGORTASUNA.

Katalogatutako eraikinetan obrarik egiten bada, aurreko epigrafeetan aipatutako ebazpenetan ezartzen diren babes-baldintzak bete beharko dira, kalifikatutako edo inbentariatutako ondasunez arduratzen diren organismoek ildo horretan jar ditzaketen baldintza osagarriak alde batera utzi barik.

190. ARTIKULUA.- ARKEOLOGIA ONDAREAREN BABES ERREGIMENA.

III. eranskinean, Arrasateko arkeologia-ondarearen guneen zerrendak jasota daude. Honako hauek dira:

1. INBENTARIATUTAKO ARKEOLOGIA GUNEAK (ZERMUGATUTAKOAK).

Arrasateko Hirigune Historikoko Arkeologia Gunea Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean sartu da, Kultura sailburuaren Dekretuaren bidez. Horrenbestez, deklarazio horrek mugatutako gunean dauden orube guztietan, Euskal kultur ondareari buruzko 7/1990 Legearen 45.5. artikulua aplikatuko da.

2. BALIZKO ARKEOLOGIA GUNEAK (ZERRENDATUTAKOAK).

Balizko arkeologia-guneak izendatu dira, Kultura sailburuordearen Ebazpenaren bidez. Hartan, horrelakotzat izendatutako guneen zerrenda dago, bai eta, gako alfabetikoen bidez, gune bakoitzaren mugak ere.

Izendapenean bertan adierazitakoaren arabera, gune horietan eragina izan dezakeen obra-proiektu oro egin baino lehen, azterketa egin beharko da, eta horretan oinarrituta, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuak erabakiko du obrak egin aurretik arkeologia-proiektua egin behar den ala ez.

3.- TOKIKO BABESEKO ARKEOLOGIA GUNEAK (UDAL BABESA).

Azkenik, Gipuzkoako arkeologiaren ikuspegi orokorraren arabera interes handia duten zenbait arkeologia-gune daude, baina ez zaie inolako babesik eman. Egiaztatutako arkeologia-aztarnategiak dira, eta hortaz, babestu egingo dira. Haietan eragina izan dezakeen obra-proiekturik egongo balitz, arkeologia-proiektua egin beharko litzateke aldez aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura

Departamentuak ikuskatuta eta baimenduta. Derrigorrezkoa izango da obra horietarako lizentzia eman baino lehen egitea.

4.- INTERPRETAZIO IRIZPIDEAK.

Gune horiek guztiak behar bezala identifikatzeko, 12. planoan (Arkeologia-gune eta -elementuak) adierazi dira. Plano horretan, Arrasateko udal-barrutian orain arte babestutako arkeologia-ondare guztia dago azalduta.

Helburu berarekin, balizko arkeologia-guneen gako tipologikoei dagozkien interpretazio-irizpideak azaltzen dira jarraian:

A gakoa Eraikinaren harresi barruko eremua.

B gakoa Eraikinaren harresi barruko eremua + 15 metro haren inguruan.

C gakoa Elementuaren eremua + 5 metro haren inguruan, kanpoko ertzetatik kontatzen hasita.

D gakoa Eraikinaren eta hari atxikitako instalazioen eremua.

E gakoa Arrasateko Balizko Arkeologia Guneen Deklarazioko planoan zehaztutako eremua (1997ko irailaren 4ko Ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearena. EHAA, 97-9-29).

191. ARTIKULUA.- INTERES NATURALEKO ONDAREAREN BABES ERREGIMENA.

1.- EZARRITAKO BABES KATEGORIEN EDUKIA.

IV. eranskinean (Natura-intereseko ondarearen katalogoa), atal horren barruan katalogatutako elementuen zerrenda bat dago.

1. **Paisaiaiaren babesa.**Udalatxeko eremu babestuan eta babes bereziko guneetan jasotako lurzoru urbanizaezineko guneak dira, Arrasateko udal-barrutikoak, dokumentu honen 164. eta 165. artikuluen arabera, paisaia- eta ingurumen-balio handiak dituzten naturaguneak baitira.

2. **Aztarnategi arkeologikoen babesa.**Lurzoru urbanizaezinean dauden eta horrelakotzat izendatutako guneak dira, dokumentu honen 166. artikuluaren arabera, Arrasateko udal-barrutian duten arkeologia-balioagatik nabarmentzen diren naturaguneak baitira.

3. **Galarrako kobazuloa.** Zerrenda horretan, Galarrako haitzuloaren ahoak eta barnealdeak osatzen duten lurralde-eremua sartzen da, interes geologiko eta antropologikoko eremu bat baita.

4. **Zuhaitz bereziak (Zermugatutakoak).**Kategoria horretan, aparteko ezaugarriak (tamaina, adina, historia, edertasuna edo kokapena) dituzten hainbat zuhaitz-ale sartu dira. Zuhaitz horiek berezitzat izendatuta daude, otsailaren 11ko 23/1997 Dekretuaren, Euskal Autonomia Elkarteko zuhaitz apartekoen bigarren izendapena egiteko denaren, bidez.

5. **Udal-katalogoko zuhaitzak.**Atal honetan, beren espeziean eta gure lurralde-ingurunean aparteko baldintzak (bizitza-luzera, tamaina eta garapen-perfekzioa) betetzen dituzten zuhaitzak sartu dira, bai eta, alderdi horietan hain apartak ez diren ezaugarriak izan arren, gure inguruan bereziki bitxiak diren espezieak ere. Horren ondorioz, zuhaitz horiek funtsezko elementutzat hartzen dira, eta beraz, ezin dira hiri-iruditik eta udalerriko memoria historikotik kendu.

6. **Iturriak eta iturburuak.**Atal honetan, udal-barrutian ingurumenaren eta etnografiaren aldetik garrantzitsuak diren iturri eta iturburuak sartzen dira; alegia, bereziki babestu behar direnak.

2.- INTERES NATURALEKO ELEMENTUAK BABESTEKO BALDINTZA ESPEZIFIKOAK.

1. **Paisaiaren babesa.**Dokumentu honen 164. eta 165. artikuluetan adierazitako jarduketa-baldintzak bete behar dira; artikulu horien bidez, Udalatxeko naturagune babestutzat edo babes bereziko gunetzat hartutako lurzoru urbanizaezineko guneak arautzen dira.

2. **Aztarnategi arkeologikoen babesa.**Dokumentu honen 166. artikuluan, arkeologia-babeseko lurzoru hiritarrezinari buruzkoan, adierazitako jarduketa-baldintzak bete behar dira.

3. **Galarrako kobazuloa.**Babes-baldintzek haitzuloaren ahoa eta barnealdea hartzen dituzte, bai haitzulo hori eta meatze zaharra lotzen dituzten galerietan, bai meatzean bertan.

   Ez da elementu horiei kalte egiten dien jarduketarik edo jarduerarik baimenduko, ezta haietarako sarbidearekin lotutakorik ere, baldin eta ikerketa-helburua ez badute. Hala ere, ikerketa-xedea duten jarduketak eta jarduerak egiteko, beharrezkoa izango da Arrasateko Udalaren Kultura Sailaren baimena lortzea.

   Haitzuloaren kanpoaldean eta ahoaren inguruan (dagokion planoan adierazita daude), ezin da lurzoruaren baldintzak nabarmen aldatzen dituen nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerarik egin. Orobat, eremu horretan, ezin izango dira lurzoru hiritarrezinari buruzko araudian C2 (aldi baterako txabolak) eta L (interes publiko eraikin, instalazio eta azpiegiturak) eraikuntzatzat sailkatutakoak ez diren eraikuntzak egin.

4. **Zuhaitz bereziak (Zermugatutakoak).** Zuhaitz horiek babesteko baldintzak 265/1994 Dekretuan, Euskal Autonomia Elkarteko zuhaitz batzuk zuhaitz apartekotzat jotzen dituenean, jasotzen dira. Hau da zuhaitz horiei dagokien babes-erregimena:

a)

Debekatuta dago zuhaitzen produktuen edota zuhaitzen parteen zein zuhaitz osoen aprobetxamendua, helburu zientifikoekin haziak edo propaguluak biltzea ezik, beti ere kudeaketarako organo arduradunaren baimen administratiboa lortu ondoren.Debekatuta dago zuhaitz horiek suntsitu, kaltetu edo markatzea, baita edozein motatako objektuentzako euskarri edo irozgarri gisa erabiltzea ere.Basogintzako edo landare-osasunerako tratamenduak Foru Aldundiko kudeaketarako organo arduradunak burutuko ditu, kokalekuaren arabera dagokion foru aldundikoak hain zuzen ere, bai organo arduradunak berak, bai zuhaitz apartekoaren jabearekin lortutako akordioen bidez.Adaburuaren proiekzio-aldea eta haren inguruko 3 metroko lur-zerrenda hartuko dira zuhaitzaren inguruko babesaldetzat.Debekaturik dago inguruko babesaldean zuhaitz apartekoari, hala zuhaitzari berari nola lurzoruari, kalterik ekar diezaiokeen jarduera oro gauzatzea.Zuhaitzaren inguruko babesaldean, debekatuta dago sua egitea.**Udal-katalogoko zuhaitzak.**Katalogatutako zuhaitzen zerrenda irekian dauden zuhaitzei babes-erregimen hau aplikatuko zaie:

Debekatuta dago zuhaitz horiek suntsitu, kaltetu edo markatzea, baita edozein motatako objektuentzako euskarri edo irozgarri gisa erabiltzea ere.

Zuhaitzaren egoera ona mantentzeko beharrezkoak diren basogintzako edo landare-osasunerako tratamenduak Arrasateko Udalak burutuko ditu, bai Udalak berak, bai katalogatutako zuhaitzaren jabearekin egindako akordioen bidez. Eskubideak kenduz gero, kalte-ordaina eman beharko zaio, indarreko legedian ezarritakoaren arabera.

Zuhaitzaren inguruko babesaldean –adaburuaren proiekzio-aldean eta haren inguruko 3 metroko lur-zerrendan– egin beharreko jarduera orok Udalaren baimena beharko du. Orobat, debekatuta dago zuhaitzaren inguruan sua egitea.

6. **Iturriak eta iturburuak.**Katalogoko iturri eta iturburuak babesteko baldintzak honako hauek dira:

a) Debekatuta daude iturri eta iturburu horietako uraren birkargan edo kalitatean eragina izan dezaketen jarduera eta jarduketa guztiak. Debeku hori iturri eta iturburuen birkarga-eremura hedatuko da.Debekatua daude lur-mugimenduak dakartzaten eta iturburuen emariari kalte egiten dioten jarduketak, bai uretan gora, bai uretan behera.Jabari publikoko ondasun bat

denez, debekatuta dago iturburuetako uren erabilera pribatiboa era jarraituan egitea; alegia, haien inguruan tutu malguak, kanalizazioak edo antzekoak jartzea.Ingurunea balioesteko eta garbitzeko eragiketak onartu egingo dira, betiere, ondasunaren erabilera-baldintzak hobetzen badituzte.

I. ERANSKINA

LURZORU HIRITARREZINEAN DAUDEN BASERRIEN KATALOGOA

GESALIBAR AUZOA:

Etxebarri
Parraia
San Jurgi
Zabalain
Atxabalpe
Loratoki
Mañeri
Erenuzketa Aldekoa
Erenuzketa
Mendiguren
Artabila
Atxabal

GARAGARTZA AUZOA:

Ibarluze
Jauregibarri
Gazeaga
Arteaga
Saratsaga
Emaldi
Etxebarri

URIBARRI AUZOA:

Bastergainazpikoa
Bastergaingañekoa
Oleaga
Ekutio
Arriaran
Eguskitza
Santa Ana
Larratxu
Uruburu (Grandena)

SAN ANDRES AUZOA:

Miraballes
Asubeazpi
Asubegain
Etxaburu
Iramendi

Otamendi

MEATZERREKA AUZOA:

Ugaldegain
Ugaldeazpi
Soruetxe
San Balerio
Askasibar
Ubao
Etxaldebarri
Altzaurruti
Meatzaga
Galarraga
Etxebarri
Salturri
Miraflores
Txoza
Loo

ZALDIBAR AUZOA:

Aspobaltz
Antzarrigartu

MUSAKOLA AUZOA:

Osinalde
Agirretxebarri
Antoninaetxebarri
Sagurdiazarra
Arbe
Altzibar
Barrenazar
Aranguren
Egiaundi
Mojategi
Garratz

HIRIGUNEA:

Altamira

UDALA AUZOA:

Arteta

BEDOÑA AUZOA:

Urigoen
Iturriaga
Sologaizto
Uribarren
Etxabarri
Mendibitzu
Errastikoa
Garaikoa
Bidasoro
Zabala
Elorriaga
Artazubiaga
Arteaga
Urkamendi
Andra Mari Zuri

II. ERANSKINA

HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREAREN KATALOGOA

1.1.- MONUMENTUTZAT KALIFIKATUTAKO ETA INBENTARIATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK (ZERMUGATUTAKOAK)

1.- IZENDATUTAKO MONUMENTU MULTZOAK

	IZENA	ALDIZKARIA
0	Alde Zaharra	EHAA, 37. zk., 1997-02-24

2.- KALIFIKATUTAKO EDO INBENTARIATUTAKO MONUMENTUAK

	IZENA	ALDIZKARI OFIZIALA
1	Monterron jauregia	BOE zk. 52, 1964-02-29
2	Udaletxea	BOE zk. 52, 1964-02-29
3	San Frantziskoko eliza eta Kulturate	BOE zk. 52, 1964-02-29
4	Okendo etxea	BOE zk. 52, 1964-02-29
5	Gorostiza baserria	EHAA 1994-07-04
6	Santa Agedako ospital zaharra	EHAA 1996-07-15
7	Erlojuaren eraikina	EHAA 2004-10-20
8	Arlaban haitzuloa	EHAA 2015-11-02
9	Otarreta II haitzuloa	EHAA 2015-11-02
10	Atxabal haitzuloa	EHAA 2015-11-02
11	Txara I haitzuloa	EHAA 2015-11-02
12	Dolara haitzuloa	EHAA 2015-11-02

1.2.- KULTURA INTERES OROKORREKO ONDASUN HIGIEZINAK (ZERRENDATUTAKOAK)

	IZENA	KOKAPENA
13	Mendiguren baserria	Gesalibar auzoa, 45
14	Santa Ageda eliza	Gesalibar auzoa, 18
15	Akiso zubia	Garagartza auzoa
16	San Migel eliza	Garagartza auzoa, 43
17		

18	Uribarriko Esperanza eliza	Uribarri auzoa, 32
19	San Balerio baseliza-baserria	Meatzerreka auzoa, 9
20	Fagor Arrasateren eraikin nagusia	San Andres auzoa, 18
21	Aurki eraikina (Fagor Automation)	San Andres auzoa, 19
22	San Juan Bataiatzailea parrokia	Herriko Plaza Nagusia
23	Salinas jauregia (Adan de Yarzaren etxea)	Maalako Errebala, 13
24	Zaldibar pilotelekua	Zaldibarko Parkea
25	Unión Cerrajerako bulegoak	Gipuzkoa etorbidea, 16
26	Elmako bulegoak	Gipuzkoa etorbidea, 4
27	Ferrocarril Vasconavarroko geltokia	Nafarroa etorbidea, 12
28	Palazio baserria	Udala auzoa, 2
29	San Esteban eliza	Udala auzoa, 5
30	Santa Eulalia eliza	Bedoña auzoa, 14
31	Zabale baserria	Bedoña auzoa, 3
32	Bidasoro baserria	Bedoña auzoa, 19

1.3.- TOKIKO BABESEKO ONDASUN HIGIEZINAK (UDAL BABESA)

	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO
33	Etxebarri baserria	Gesalibar auzoa, 33
34	Sanjurgi baserria	Gesalibar auzoa, 35
35	Arruaga baserria	Gesalibar auzoa, 29
36	Auzoko errota etxea	Gesalibar auzoa, 23
37	Udalako elurtegia	Udala auzoa
38	Obiagako karobia	Udala auzoa
39	Sagrado Corazón eliza	Gesalibar auzoa, 15
40	Elexgarai baserria	Gesalibar auzoa, 20
41	Istegi baserria	Garagartza auzoa, 25
42	Ortuzar baserria	Garagartza auzoa, 24

43	Akiso baserria	Garagartza auzoa, 47
44	Arteaga baserria	Garagartza auzoa, 37
45	Bastergainazpikoa baserria	Uribarri auzoa, 15
46	Arteta karobia	Udala auzoa
47	Oleagako karobia	Uribarri auzoa
48	Lurgorriko karobia	Meatzerreka auzoa
49	Arriaran baserria	Uribarri auzoa, 41
50	Uribeko zubia	Uribarri auzoa
51	Uribarriko Santutxo otoiztegia	Uribarri auzoa
52	Salturri baserria	Meatzerreka auzoa, 26
53	Meatzaga baserria	Meatzerreka auzoa, 22
54	Altzaurruti baserria	Meatzerreka auzoa, 16
55	Etxaldebarri baserria	Meatzerreka auzoa, 15
56	Ubao baserriko errota	Meatzerreka auzoa,14
57	Askasibar baserria	Meatzerreka auzoa, 13
58	Miraflores baserria	Meatzerreka auzoa, 28
59	Meatzerrekako La Soledad otoiztegia	Meatzerreka auzoa
60	Arima zubiko zubia	Uribarri auzoa
61	Zarugalde 30eko etxea	Zarugalde kalea, 30
62	Intxaustiko aintzinako garbitokia	San Andres kalea, 5 atzealdean
63	Uarkape pilotalekua	Otalora Lizentziatua, 10
64	Maala 17ko etxea	Maalako errebala, 17
65	Garibai etxea	Biteri Etorbidea, 3
66	San Juan etxe-multzoa	Garibai eta Biteri kaleen artean
67	Zaldibarko frontoiaren ezkerreko hormaren atzealdean dagoen iturriaren elementu apaingarria	Zaldibar kalea
68	Zalgibar dorretxea – Ale baserria	Zaldibar kalea,1
69	Etxe-txikiak	Maala kalea

70	Elmako zubia	Zubikoa kalea
71	Kurtze-txikiko elurtegia	Kurtze-txiki mendia
72	Antoñako Meatz garbitokia	Musakola auzoa
73	Mojategi baserria	Musakola auzoa, 6
74	Mojategiko karobia	Musakola auzoa
75	Arbeko karobia	Musakola auzoa
76	Altzibarko karobia	Musakola auzoa
77	Altzibar baserria	Musakola auzoa, 10
78	Garratzeko karobia	Musakola auzoa
79	Aranguren baserria	Musakola auzoa, 17
80	(Barrenazar) baserriko errota	Musakola auzoa, 22
81	Garaikoaundia baserria	Udala auzoa, 3
82	Udala auzoko labaderoa	Udala auzoa
83	Eskola etxea eta pilotalekua	Udala auzoa, 9
84	Dolara baserria	Udala auzoa, 17
85	Leorraga baserria	Udala auzoa, 16
86	Uribarren baserria	Bedoña auzoa, 11
87	Sankristaukoa etxea	Bedoña auzoa, 13
88	Bedoña auzoko pilotelekua	Bedoña auzoa
89	Mendibitzu baserria	Bedoña auzoa, 4
90	Otamendi baserria	San Andres auzoa, 25
91	Andra Mari Zuri baseliza-baserria	Bedoña auzoa, 26

III. ERANSKINA

ARKEOLOGIA ONDAREAREN KATALOGOA

2.1.- INBENTARIATUTAKO ARGEOLOGIA GUNEAK (ZERMUGATUTAKOAK)

	IZENA	AUZOA	DATA
1	Alde Zaharra	Hirigunea	98/2/12ko Agindua, 98/3/30eko EHAA, 60. zk.

2.2.- BALIZKO ARKEOLOGIA GUNEAK (ZERRENDATUTAKOAK)

(1997ko irailaren 4ko Ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearena, 1997ko irailaren 29ko EHAA, 185. zk.)

	DENOMINACIÓN
2	San Bixente baseliza (E)
3	Lezetxe haitzuloa (C)
4	Kobatxo haitzuloa (C)
5	Gesalibarko Santa Ageda eliza (B)
6	Santiago baseliza (E)
7	Erenuzketa baserria (A)
8	Garagartzako San Miguel eliza (B)
9	Udalaitzeko La Ascensión baseliza (B)
10	Udalako San Esteban eliza (B)
11	Dolara baserria (A)
12	Arteta baserria (A)
13	Santa Ana baseliza (A)
14	Uribarriko La Esperanza eliza (B)
15	Zaara baserria (A)
16	San Balerio baseliza (A)
17	San Kristobal baseliza (A)
18	Etxaluze haitzuloa (C)
19	San Josepe baseliza (A)
20	Solozar I haitzuloa (C)
21	Solozar II haitzuloa (C)

22	Solozar III haitzuloa (C)
23	Santa Cruz baseliza (E)
24	Zalgibar dorretxea (A)
25	Bedoñako Santa Eulalia eliza (B)
26	Osinaga errota (D)
27	Zabaleta baserria (A)
28	Andra Mari Zuri baseliza (B)

2.3.- TOKIKO BABESEKO ARKEOLOGIA GUNEAK (UDAL BABESA)

	IZENA
29	Oterreta II haitzuloa
30	Lezetxiki haitzuloa
31	Lezetxikiko Harpea haitzuloa
32	Atxabal haitzuloa
33	Murugain aintzinako giza kokagunea
34	Barrenatxo errota
35	Txara Lezie I haitzuloa
36	Dolara haitzuloa
37	Galarrako haitzuloa
38	Santa Barbara baseliza
39	Santa Barbara Gotorlekua
40	San Frantzisko komentua
41	Arangureneko karobia

IV. ERANSKINA

NATURA INTERESEKO ONDAREAREN KATALOGOA

3.1.- PAISAIAREN BABESA

1. Babes berezia: Udalatxeko eremua
2. Udala azpiko artadia.
3. Abaritzaren babesgunea.
4. Santaagedatx.
5. Murugain.
6. Murugaineko aztarnategia
7. Epele errekako landareria
8. Hidalgobaso.
9. Kurtzetxiki.
10. Etxezarreta.

3.2.- BABES ARKEOLOGIKOA

1. Murugain.
2. Lezetxiki.

3.3.- INTERESEKO ELEMENTUEN ZERRENDA IREKIA

1 Galarrako haitzuloa.

3.4.- ZUHAITZ BEREZIAK (ZERMUGATUTAKOAK)

Zk.	Espeziea		Kokapena	Arrazoia
0	Sekuoia	*Sequoiadendron giganteum*	Monterron	Tamaina, edertasuna

3.5.- UDAL KATALOGOAN SARTUTAKO ZUHAITZAK

Zk.	Espeziea		Kokapena	Arrazoia
1	Lizarra	*Fraxinus excelsior*	Garagartza	Tamaina
2	Haritza	*Quercus robur*	Garagartza	Tamaina

Zk.	Espeziea		Kokapena	Arrazoia
3	Pagadi txikia, Murugainera bidean			
4	Penarixako pagadia		Udalatx	
5	Artea	*Quercus ilex*	Olandixo	Tamaina
6	Artea	*Quercus ilex*	Olandixo	Tamaina
7	Artea	*Quercus ilex*	Erguin	Tamaina, itxura
8	Artea	*Quercus ilex*	Olandixo	Tamaina
9	Zumea	*Salix babylonica*	MU	Tamaina
10	Sekuoia	*Sequoia*	MU	Tamaina
11	Konkolor izeia	*Abies concolor*	Polmetasa	Bitxitasuna
12	Sekuoia	*Sequoia sempervirens*	Monterron	Tamaina, edertasuna
13	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Olarte	Tamaina
14	Artea	*Quercus ilex*	Altamira	Tamaina
15	Haritza	*Quercus robur*	Altamira	Tamaina
16	Artea	*Quercus ilex*	Altamira	Tamaina
17	Artea	*Quercus ilex*	Altamira	Tamaina, itxura
18	Katalpa	*Catalpa bignonioides*	Gamei	Tamaina
19	Zedroa	*Cedrus atlantica*	Musakola	Tamaina
20	Arbeko artea		Musakola	Tamaina
21	Zedroa	*Cedrus atlantica*	Etxezarreta	Tamaina
22	Sekuoia	*Sequoia sempervirens*	Etxezarreta	Tamaina
23	Cryptomeria	*Cryptomeria japonica*	Etxezarreta	Tamaina
24	Izeia	*Abies sp*	Etxezarreta	Tamaina
25	Ipurua	*Juniperus sp*	Etxezarreta	Tamaina
26	Hagina	*Taxus baccata*	Etxezarreta	Tamaina
27	Pinua	*Pinus strobus*	Etxezarreta	Tamaina

MONTERRON

Zk.	Espeziea		Kokapena	Arrazoia
28	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
29	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
30	Hagina	*Taxus baccata*	Monterron	Tamaina
31	Hagina	*Taxus baccata*	Monterron	Tamaina
32	Ezpela	*Buxus sempervirens*	Monterron	Tamaina
33	Haritza	*Quercus robur*	Monterron	Tamaina
34	Zedroa	*Cedrus atlantica*	Monterron	Tamaina
35	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
36	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
37	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
38	Ezkia	*Tilia platyphtlos*	Monterron	Tamaina
39	Sekuoia	*Sequoia sempervirens*	Monterron	Tamaina
40	Sekuoia	*Sequoia sempervirens*	Monterron	Tamaina
41	Magnolia	*Magnolia grandiflora*	Monterron	Tamaina
42	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
43	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
44	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
45	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
46	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
47	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
48	Sekuoia	*Sequoia sempervirens*	Monterron	Tamaina
49	Lizarra	*Fraxinus excelsior*	Monterron	Tamaina
50	Fotinia	*Photinia serrulata*	Monterron	Bitxitasuna
51	Kuningamia	*Cunningamia lanceolata*	Monterron	Bitxitasuna
52	Gingkoa	*Ginko biloba*	Monterron	Bitxitasuna

Zk.	Espeziea		Kokapena	Arrazoia
53	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
54	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina
55	Akazia	*Gleditsia triacanthos*	Monterron	Tamaina
56	Zedroa	*Cedrus deodora*	Monterron	Tamaina
57	Gaztainondoa	*Aesculus hippocastanum*	Monterron	Tamaina

SANTA BARBARA

Zk.	Espeziea		Kokapena	Arrazoia
58	Haritza	*Quercus robur*	Santa Barbara	Tamaina
59	Haritza	*Quercus robur*	Santa Barbara	Tamaina
60	Haritza	*Quercus robur*	Santa Barbara	Tamaina
61	Artelatza	*Quercus suber*	Santa Barbara	Bitxitasuna
62	Onbua	*Phytolacca dioica*	Santa Barbara	Bitxitasuna
63	Haritza	*Quercus robur*	Santa Barbara	Tamaina
64	Haritza	*Quercus robur*	Santa Barbara	Tamaina
65	Haritza	*Quercus robur*	Santa Barbara	Tamaina
66	Ezkia	*Tilia platyphyllos*	Santa Barbara	Tamaina
67	Lizarra	*Fraxinus excelsior*	Santa Barbara	Tamaina
68	Pagoa	*Fagus sylvatica*	Santa Barbara	Tamaina
69	Zedroa	*Cedrus atlantica*	Santa Barbara	Tamaina

3.6.- ITURRIAK ETA ITURBURUAK

	IZENA	AUZOA
1	Bostateko iturria	Gesalibar auzoa
2	Salturriko iturria	Meatzerreka auzoa
3	Mojategiko iturria	Musakola auzoa
4	Besaideko iturria	Udala auzoa
5	Txukurriloko Gaztainadoiko iturria	Udala auzoa
6	Arriaraneko iturria	Uribarri auzoa
7	Erguiñarro	Uribarri auzoa
8	Hidalgobasoko iturria	Zaldibar auzoa
9	Itturritxipi	Musakola auzoa
10	Kañueta	Bedoña auzoa
11	Lanbarriko aska	Udala auzoa
12	Luerriturri	Gesalibar auzoa
13	Mandoaska	Bedoña auzoa
14	Mentuko iturria	Musakola auzoa
15	Oleagako iturria	Uribarri auzoa
16	Ortondo	Bedoña auzoa
17	Otxiagaiturri	Bedoña auzoa
18	Txukurrilloko iturria	Udala auzoa
19	Uratsondo	Bedoña auzoa
20	Iranzabaleta iturria, Bedoña auzoan	Bedoña auzoa