



## HIRIGINTZA ARAUAK

### AURKIBIDEA

1. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK .....	22
1.1. KAPITULUA.- IZAERA, ESPARRUA, NAHITAEZKOTASUNA ETA PUBLIKOTASUNA.....	22
1.1.01. Artikulua.- Izaera.....	22
1.1.02. Artikulua.- Esparrua .....	24
1.1.03. Artikulua.- Udallerri mugakideetako planeamendu nagusiarekiko koordinazioa ....	24
1.1.04. Artikulua.- Nahitaezkotasuna eta bete beharra.....	24
1.1.05. Artikulua.- Publikotasuna.....	24
1.2. KAPITULUA.- IRAUNALDIA, BERRIKUSPENA ETA ALDAKETA .....	25
1.2.01. Artikulua.- Iraunaldia .....	25
1.2.02. Artikulua.- Indarrean dagoen planeamendu orokorraren indargabetzea .....	25
1.2.03. Artikulua.- Planaren eraginak.....	25
1.2.04. Artikulua.- Berrikuspena .....	26
1.2.05. Artikulua.- Aldaketa .....	27
1.2.05.01. Artikulua.- Aldaketa espedienteen maila.....	27
1.2.05.01.01. Artikulua.- “Planeamendu orokor” mailako erabakiak .....	27
1.2.05.01.02. Artikulua.- “Planeamendu zehaztu” mailako erabakiak.....	28
1.2.05.01.02.01. Artikulua.- Eraikinen eta urbanizazioaren itxura fisikoari dagozkion erabakiak.....	28
1.2.05.01.02.02. Artikulua.- “Gauzatzeko” baldintzei dagozkien erabakiak .....	28
1.2.05.01.03. Artikulua.- Aldaketatzat hartuko ez diren jarduerak .....	28
1.2.05.02. Artikulua.- Tituluak .....	29
1.2.05.03. Artikulua.- Planeko dokumentu guztiak bildu eta formaberritzea .....	29
1.3. KAPITULUA.- PLAN NAGUSIA OSATZEN DUEN DOKUMENTAZIOA ETA HAREN INTERPRETAZIOA .....	30
1.3.01. Artikulua.- Dokumentazioa .....	30
1.3.01.01. Artikulua.- Dokumentazio loteslea.....	30
1.3.01.01.01. Artikulua.- Dokumentu idatziak .....	31
1.3.01.01.02. Artikulua.- Dokumentu grafikoak .....	32
1.3.01.02. Artikulua.- Dokumentazio ez loteslea .....	34
1.3.02. Artikulua.- Interpretazioa .....	34
2. TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA..	36
2.1. KAPITULUA.- LURZORU MOTAK .....	36
2.1.01. Artikulua.- Motak .....	36
2.1.01.01. Artikulua.- Hiri lurzorua (HL).....	36
2.1.01.01.01. Artikulua.- Hiri lurzoruaren kategoriak (HL).....	37
2.1.01.01.01.01. Artikulua.- Hiri lurzoru finkatua (HLf) .....	37
2.1.01.01.01.02. Artikulua.- Hiri lurzoru finkatu gabea (HLfg) .....	37
2.1.01.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezina (LUE).....	37



2.1.01.02.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren kategoriak (LUE).....	38
2.1.01.02.01.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezin babestua .....	38
2.1.01.02.01.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezin arrunta.....	38
2.1.01.03. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarria (LU).....	38
2.1.01.03.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarrien kategoriak.....	38
2.1.01.03.01.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritua (LUBm).....	38
2.1.01.03.01.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritu gabea (LUBmg).....	39
2.2. KAPITULUA.- ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK.....	39
2.2.01. Artikulua.- Jabetza eskubidea.....	39
2.2.01.01. Artikulua.- Hiri lurzoruan.....	39
2.2.01.01.01. Artikulua.- Urbanizatzeko eskubidea .....	39
2.2.01.01.02. Artikulua.- Hirigintza aprobetxamendurako eskubidea.....	40
2.2.01.01.03. Artikulua.- Eraikitze eskubidea .....	40
2.2.01.01.03.01. Artikulua.- Egikaritze unitate edo poligonoetan sartu gabeko lur sailak .	41
2.2.01.01.03.02. Artikulua.- Egikaritze unitate edo poligonoetan sartutako lur sailak .....	41
2.2.01.01.04. Artikulua.- Eraikitze eskubidea .....	42
2.2.01.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean.....	42
2.2.01.03. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian.....	43
2.2.02. Artikulua.- Jabetzaren eginbeharrak.....	43
2.2.02.01. Artikulua.- Eginbeharrak hiri lurzoru finkatuan (HLf) .....	43
2.2.02.02. Artikulua.- Eginbeharrak hiri lurzoru finkatu gabea (HLfg).....	44
2.2.02.03. Artikulua.- Eginbeharrak lurzoru urbanizagarri mugatuan (LUm) .....	44
2.2.02.04. Artikulua.- Eginbeharrak lurzoru urbanizaezinean (LUE) eta lurzoru urbanizagarri mugatu gabea (LUmg) .....	45
2.3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA .....	46
2.3.01. Artikulua.- Xedapen orokorrak .....	46
2.3.02. Artikulua.- Eraikuntzaren erregimeneko egoerak .....	46
2.3.03. Artikulua.- Antolamenduz kanpo .....	47
2.3.03.01. Artikulua.- Berariazko Antolamenduz kanpokoak.....	48
2.3.03.01.01. Artikulua.- Definizioa.....	48
2.3.03.01.02. Artikulua.- Berariazko antolamenduz kanpoko egoeran onartzen diren lanak eta erabilerak.....	48
2.3.03.01.03. Artikulua.- Segurtasun gabeko instalazioak .....	48
2.3.03.02. Artikulua.- Gerorako utzitako antolamenduz kanpokoak.....	49
2.3.03.02.01. Artikulua.- Definizioa.....	49
2.3.03.02.02. Artikulua.- Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoeran onartutako lanak eta erabilerak.....	50
2.3.03.03. Artikulua.- Egoera onargarria.....	50
2.3.03.03.01. Artikulua.- Definizioa.....	50
2.3.03.03.02. Artikulua.- Egoera onargarrian ametitzen diren lanak eta erabilerak.....	51
2.3.04. Artikulua.- Antolamendu barruan.....	52
2.3.04.01. Artikulua.- Definizioa.....	52
2.3.04.02. Artikulua.- Garrantzi gutxiko txikiagotzeen eraginpeko eraikinak .....	53



2.4. KAPITULUA.- ERABILERA, KONTSERBAZIO ETA ZAHARBERRITZE EGINBEHARRAK.....	53
2.4.01. Artikulua.- Erabilera eginbeharra.....	53
2.4.02. Artikulua.- Kontserbazio eginbeharra .....	53
2.4.03. Artikulua.- Gutxieneko segurtasun, osasun eta apaindura baldintzak.....	54
2.4.03.01. Artikulua.- Urbanizatzeko lanetan.....	54
2.4.03.02. Artikulua.- Eraikuntzetan .....	55
2.4.03.02.01. Artikulua.- Segurtasun baldintzak .....	55
2.4.03.02.02. Artikulua.- Osasun eta bizi egokitasunezko baldintzak.....	55
2.4.03.02.03. Artikulua.- Apaindura baldintzak .....	56
2.4.03.03. Artikulua.- Hiri erabilpenerako xedea duten lurrak.....	57
2.4.03.04. Artikulua.- Hirirako izateko xedea ez duten lurrak .....	57
2.4.03.05. Artikulua.- Kartelak, iragarki argidunak eta markesinak .....	57
2.4.04. Artikulua.- Egikaritzea aginduak eta kontserbazio eginbeharraren muga .....	58
2.5. KAPITULUA.- KULTURA INTERESEKO ONDASUNEN BERARIAZKO KONTSERBAZIOA.....	58
2.5.01. Artikulua.- Kultura ondasun adierazpena.....	58
2.5.02. Artikulua.- Kalifikazioaren helmena .....	58
2.5.03. Artikulua.- Kalifikaturiko kultura eraikinak eraistea .....	59
2.6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZEN HONDAMEN EGOERA .....	59
2.6.01. Artikulua.- Hondamen adierazpenaren bidezkoatasuna.....	59
2.6.01.01. Artikulua.- Hondamen teknikoa .....	60
2.6.01.02. Artikulua.- Hondamen ekonomikoa .....	60
2.6.01.03. Artikulua.- Hirigintza hondamena.....	60
2.6.01.04. Artikulua.- Berehalako hondamena.....	60
2.6.01.05. Artikulua.- Hondamen partziala .....	61
2.6.02. Artikulua.- Legezko kasuak.....	61
2.6.03. Artikulua.- Hondamen adierazpenaren ondorioak.....	62
2.6.04. Artikulua.- Kultura ondasun kalifikatuak eta babestu beharreko ondasunak.....	62
2.6.05. Artikulua.- Eraikinen kontserbazio eginbeharrei eta hondamen egoerari buruzko udal ordenantza.....	62
2.7. KAPITULUA.- LURZORUAREN ERABILERA. KALTE-ORDAINEN ERREGIMENA .....	63
2.7.01. Artikulua.- Lurzoruaren erabilera.....	63
2.7.02. Artikulua.- Kalte-ordainen erregimena.....	63
3. TITULUA.- PLAN NAGUSIAREN GARAPENA .....	64
3.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRA .....	64
3.2. KAPITULUA.- ORGANO JARDULEAK .....	65
3.2.01. Artikulua.- Garapen lehentasunak .....	65
3.2.02. Artikulua.- Plan Nagusiarekiko hierarkia mendekotasuna .....	65
3.2.03. Artikulua.- Ekimena planeamenduaren formulazioan.....	66
3.2.04. Artikulua.- Aldi bereko izapideak edo izapide paraleloak .....	66
3.2.05. Artikulua.- Epeak ez betetzea.....	67
3.2.06. Artikulua.- Mugen zehaztasuna.....	67



3.3. KAPITULUA.- GARAPEN PLANEAMENDUA.....	68
3.3.01. Artikulua.- Hirigintza jarduerako egitarauak.....	68
3.3.01.01. Artikulua.- Kontzeptua .....	68
3.3.01.02. Artikulua.- Esparrua .....	68
3.3.01.03. Artikulua.- Mugak .....	68
3.3.01.04. Artikulua.- Dokumentazioa .....	69
3.3.02. Artikulua.- Plan partzialak.....	69
3.3.02.01. Artikulua.- Kontzeptua .....	69
3.3.02.02. Artikulua.- Esparrua .....	70
3.3.02.03. Artikulua.- Mugak .....	70
3.3.02.04. Artikulua.- Dokumentazioa .....	71
3.3.02.05. Artikulua.- Jarduera Ekonomikoetarako izendatutako Lurzoruetarako Plan Partzialak .....	71
3.3.03. Artikulua.- Plan bereziak.....	73
3.3.03.01. Artikulua.- Kontzeptua eta motak .....	73
3.3.03.02. Artikulua.- Esparrua .....	74
3.3.03.03. Artikulua.- Mugak .....	74
3.3.03.04. Artikulua.- Dokumentazioa .....	75
3.3.04. Artikulua.- Planeamendu tresnak lurzoru urbanizaezinean.....	76
3.3.05. Artikulua.- Arau izaera gabeko beste tresna batzuk .....	76
3.3.05.01. Artikulua.- Xehetasun azterketak .....	76
3.3.05.02. Artikulua.- Urbanizatzeko proiektuak .....	78
3.3.05.03. Artikulua.- Udal ordenantzak .....	81
3.3.05.04. Artikulua.- Karga errealean eta, oro har, jabetza eskubidearen mugen erregistroa .....	81
3.3.05.05. Artikulua.- Karga errealean eta, oro har, jabetza eskubidearen mugen erregistroko datuak .....	81
3.3.05.06. Artikulua.- Urbanizatu gabeko orube eta lurren erregistroa.....	82
3.3.05.07. Artikulua.- Urbanizatu gabeko orube eta lurren erregistroko datuak.....	82
3.3.05.08. Artikulua.- Aprobetxamendu eskualdatzeen erregistroa .....	83
3.3.05.08.01. Artikulua.- Aprobetxamendu eskualdatzeen erregistroko datuak .....	84
3.3.06. Artikulua.- Garapen Planeamenduko zuzenketa eta babes neurriak .....	85
4. TITULUA.- PLANEAMENDUAREN EGIKARITZA .....	86
4.1. KAPITULUA.- HIRI LURZORUAREN BERARIAZKO ARAUTZEA.....	86
4.1.01. Artikulua.- Xedapen orokorra .....	86
4.1.02. Artikulua.- Jabetasunaren hirigintza arauak .....	86
4.1.03. Artikulua.- Esparrua .....	87
4.1.04. Artikulua.- Antolamendu motak.....	87
4.1.04.01. Artikulua.- Berariazko Antolamendua (BA) .....	88
4.1.04.02. Artikulua.- Antolamendu Generikoa (AG).....	88
4.1.04.03. Artikulua.- Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremuak (ABE).....	88
4.1.04.04. Artikulua.- Planeamendu Gehituko Eremuak (PGE) .....	89
4.1.04.04.01. Artikulua.- Ardantzako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 01) .....	90



4.1.04.04.02. Artikulua.- Muzategiko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 02) .....	91
4.1.04.04.03. Artikulua.- Alfa-San Andres Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 03) .....	91
4.1.04.04.04. Artikulua.- Txiriokaleko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 04). .....	92
4.1.04.04.05. Artikulua.- Matsariako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 05) .....	92
4.1.04.04.06. Artikulua.- Ibur Errekako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 06) .....	92
4.1.04.04.07. Artikulua.- Erisono I-eko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 07). .....	92
4.1.04.04.08. Artikulua.- Sautxiko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 08).....	93
4.1.04.04.09. Artikulua.- Fermín Calbetón kaleko Antolamendu Gehituko Eremua (6tik 24ra) (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 09). .....	93
4.1.04.04.10. Artikulua.- 25-26-27 IJUeen Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 10). .....	93
4.1.04.04.11. Artikulua.- Lopezenengua Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 11). .....	93
4.1.04.04.12. Artikulua.- Makaskuako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 12) .....	94
4.1.04.04.13. Artikulua.- Arane-Electrociclos Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 13).....	94
4.1.04.04.14. Artikulua.- Amañako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 14).....	94
4.1.04.04.15. Artikulua.- Urki Kurutzekuako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 15). .....	94
4.1.04.04.16. Artikulua.- Arratebideko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 16) .....	94
4.1.04.04.17. Artikulua.- Iasibarreneko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 17). .....	95
4.1.04.04.18. Artikulua.- Txaltxakua 1 Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 1). .....	95
4.1.04.04.19. Artikulua.- Txaltxakua 2 Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 1). .....	95
4.1.05. Artikulua.- Egikaritza unitateak eta jarduera bakartuak .....	95
4.1.05.01. Artikulua.- Xedapen orokorra.....	95
4.1.05.02. Artikulua.- Egikaritza unitateen zehaztapena.....	96
4.1.06. Artikulua.- Aplikatu daitezkeen jarduera sistemak .....	96
4.1.06.01. Artikulua.- Lankidetzeta sistema.....	96
4.1.06.02. Artikulua.- Konpentsazio sistema.....	96
4.1.06.03. Artikulua.- Desjabetze sistema.....	97
4.1.07. Artikulua.- Birpartzelazioa .....	97



4.1.08. Artikulua.- Hirigintza partzelazioak.....	98
4.1.08.01. Artikulua.- Jarduera sistemaren hautaketa.....	98
4.1.08.02. Artikulua.- Eraikuntza erregimena egikaritzea unitateetan.....	98
4.1.09. Artikulua.- Jarduera asistematikoak.....	100
4.1.09.01. Artikulua.- Xedapen orokorra.....	100
4.1.09.02. Artikulua.- Baimena eskatzeko epea.....	100
4.1.09.03. Artikulua.- Urbanizatze lanak.....	100
4.1.10. Artikulua.- Aprobetxamendu eskualdatzeak.....	100
4.1.10.01. Artikulua.- Prozedura.....	100
4.1.11. Artikulua.- Banaketa eremuak eta aprobetxamendu mota.....	102
4.1.11.01. Artikulua.- Banaketa eremuen zehaztapena.....	102
4.1.11.02. Artikulua.- Aplikazioa eta definizioak.....	103
4.1.11.03. Artikulua.- Banaketa eremuetan sartuta ez dauden lur sailak.....	104
4.1.12. Artikulua.- Ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua hiri lurzoruan.....	107
4.1.13. Artikulua.- Hiri lurzoruko aprobetxamenduen zenbaketa.....	107
4.1.14. Artikulua.- Lurzoruaren zenbaketa.....	108
4.1.15. Artikulua.- Erabilera ezaugarria.....	109
4.1.16. Artikulua.- Ponderazio koefizienteak.....	110
4.1.17. Artikulua.- Ponderazio koefizienteen aplikazioa.....	113
4.1.18. Artikulua.- Ereduzko aprobetxamenduaren aplikazioa.....	113
4.1.19. Artikulua.- Aprobetxamendu materializagarria.....	114
4.1.20. Artikulua.- Egikaritzea unitateen bitartezko jarduera.....	115
4.1.21. Artikulua.- Egikaritzea unitateak hiri lurzoruan.....	115
4.1.22. Artikulua.- Aprobetxamenduen doikuntza.....	117
4.1.23. Artikulua.- Eremukako zatiketa eta berorien ordenantzak.....	117
4.1.24. Artikulua.- Eraikuntza epeak.....	118
4.2. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRIAREN BERARIAZKO ARAUTZEA.....	119
4.2.01. Artikulua.- Definizioa eta esparrua.....	119
4.2.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarrien kategoriak.....	119
4.2.02.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritua (LUBm).....	119
4.2.02.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritu gabea (LUBmg).....	119
4.2.03. Artikulua.- Esku-hartze programa berriro aztertzea.....	120
4.2.04. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarrituaren garapena.....	120
4.2.04.01. Artikulua.- Banaketa eremuak eta aprobetxamendu mota.....	121
4.2.04.01.01. Artikulua.- Aprobetxamenduaren neurketa lurzoru urbanizagarrian.....	121
4.2.04.01.02. Artikulua.- Banaketa eremuak lurzoru urbanizagarrian.....	121
4.2.04.01.03. Artikulua.- Ereduzko aprobetxamendua.....	121
4.2.04.02. Artikulua.- Sektoreen mugaketa.....	122
4.2.04.03. Artikulua.- Erabilera globalak eta intentsitate mailak.....	122
4.2.04.04. Artikulua.- Sistema orokorreko dagokiena.....	122
4.2.05. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritu gabearren garapena.....	123
4.2.05.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritu gabeari dagozkion eremuak.....	124
4.2.05.02. Artikulua.- Bateriaezinezko erabilerak.....	124



4.2.05.03. Artikulua.- Hirigintza prozesuan sartzea.....	125
4.2.05.04. Artikulua.- Hornidura, zerbitzu eta ekipamendu sistema.....	125
4.2.05.05. Artikulua.- Bide sarearekiko eta zerbitzu sarearekiko lotura .....	125
4.2.05.06. Artikulua.- Eraikuntzaren Erregimena eta erabilerak Hirigintza Jarduerako Egitaraua onartu arte.....	126
4.2.06. Artikulua.- Jabetasunaren hirigintza arauak .....	127
4.3. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUDI BEREZIA.....	127
4.3.01. Artikulua.- Zehaztopen orokorrak .....	127
4.3.01.01. Artikulua.- Definizioa.....	127
4.3.01.02. Artikulua.- Esparrua .....	128
4.3.01.03. Artikulua.- Urbanizagarriak ez diren lurzoru kategoriak .....	128
4.3.01.03.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezin babestua .....	128
4.3.01.03.01.01. Artikulua.- Babes Bereziko lurzoru urbanizaezina.....	128
4.3.01.03.01.02. Artikulua.- Ingurumenaren Hobekuntzarako lurzoru urbanizaezina.....	129
4.3.01.03.01.03. Artikulua.- Azaleko Uraren Babeserako lurzoru urbanizaezina.....	129
4.3.01.03.01.04. Artikulua.- Arkeologia Babeserako lurzoru urbanizaezina .....	129
4.3.01.03.02. Artikulua.- Basoko lurzoru urbanizaezina.....	129
4.3.01.03.03. Artikulua.- Nekazaritzako, Abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru urbanizaezina.....	129
4.3.01.03.04. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean elkarrekin gaintzen diren balditnzak .....	130
4.3.01.04. Artikulua.- Erabilera.....	130
4.3.01.05. Artikulua.- Kapitulu honetan kontuan hartzen diren erabileren zehaztapena. .	131
4.3.01.05.01. Artikulua.- Kontserbatzea.....	131
4.3.01.05.02. Artikulua.- Ingurumena hobetzea .....	131
4.3.01.05.03. Artikulua.- Herri erabilera estentsiboa .....	132
4.3.01.05.04. Artikulua.- Herri erabilera intentsiboa.....	132
4.3.01.05.05. Artikulua.- Ehiza eta arrantza jarduerak.....	132
4.3.01.05.06. Artikulua.- Nekazaritza .....	132
4.3.01.05.07. Artikulua.- Berotegiak .....	133
4.3.01.05.08. Artikulua.- Abeltzaintza .....	133
4.3.01.05.09. Artikulua.- Baso erabilera.....	133
4.3.01.05.10. Artikulua.- Nekazaritza lantegiak.....	134
4.3.01.05.11. Artikulua.- Erauzketa jarduerak .....	134
4.3.01.05.12. Artikulua.- Komunikazioak .....	134
4.3.01.05.13. Artikulua.- Airetiko kable lineak.....	134
4.3.01.05.14. Artikulua.- Lurpeko lineak .....	134
4.3.01.05.15. Artikulua.- A motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak.....	135
4.3.01.05.16. Artikulua.- B motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak .....	135
4.3.01.05.17. Artikulua.- Hondakin lehorren zabortegeak.....	135
4.3.01.05.18. Artikulua.- Lehengo guneeatik kanpoko garapenak.....	135
4.3.01.05.19. Artikulua.- Erabilgarritasun publikoa eta interes soziala dituzten eraikinak .....	136
4.3.01.05.20. Artikulua.- Industria edo biltegiatze arriskutsuak .....	136



## HIRIGINTZA ARAUAK

4.3.01.06. Artikulua.- Bereizketak lurzoru urbanizaezinean.....	136
4.3.01.07. Artikulua.- Ingurumena babesteko udal ordenantza.....	137
4.3.01.08. Artikulua.- Aldi baterako arauak.....	139
4.3.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezin babesturako arauak.....	140
4.3.02.01. Artikulua.- Babes berezikoa.....	140
4.3.02.01.01. Artikulua.- Izadi interesa duten eremuak.....	140
4.3.02.01.01.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak.....	141
4.3.02.01.01.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak.....	141
4.3.02.01.01.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak.....	141
4.3.02.01.01.04. Artikulua.- Izadi Intereseko Babes Bereziko lekuetan dauden eremu higagarriak.....	142
4.3.02.01.02. Artikulua.- Fauna interes berezia duten eremuak.....	142
4.3.02.01.02.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak.....	143
4.3.02.01.02.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak.....	143
4.3.02.01.02.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak.....	143
4.3.02.01.03. Artikulua.- Paisaia eta aisia interes berezia duten eremuak.....	144
4.3.02.01.03.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak.....	144
4.3.02.01.03.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak.....	144
4.3.02.01.03.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak.....	145
4.3.02.01.04. Artikulua.- Atsedeneku intereseko eremuak (1d).....	145
4.3.02.01.04.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak.....	146
4.3.02.01.04.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak.....	146
4.3.02.01.04.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak.....	146
4.3.02.01.04.04. Artikulua.- Paisaia eta Aisia Intereseko Babes Bereziko lekuetan dauden eremu higagarriak.....	147
4.3.02.02. Artikulua.- Ingurumena hobetzea.....	147
4.3.02.02.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak.....	148
4.3.02.02.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak.....	148
4.3.02.02.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak.....	148
4.3.02.02.04. Artikulua.- Ingurumenaren Hobekuntzarako eremuetako area higagarriak.....	149
4.3.02.02.04.01. Artikulua.- Jarduera onesgarriak.....	149
4.3.02.03. Artikulua.- Lur gaineko Urak Babesteko Zona.....	149
4.3.02.03.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak.....	150
4.3.02.03.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak.....	150
4.3.02.03.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak.....	150
4.3.02.04. Artikulua.- Arkeologia Babeseko zona.....	150
4.3.02.04.01. Artikulua.- Babes arauak.....	151
4.3.02.04.02. Artikulua.- Erabilera arauak.....	151
4.3.02.05. Artikulua.- Eraikuntza arauak.....	152
4.3.03. Artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintza eremua, landa eta lur landuak.....	152
4.3.03.01.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak.....	152
4.3.03.01.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak.....	153
4.3.03.01.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak.....	154





4.3.03.01.04. Artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza zonetako eta landazabaeko Eremu Higagarriak .....	155
4.3.03.01.04.01. Artikulua.- Jarduera onesgarriak .....	155
4.3.03.02. Artikulua.- Baso zona .....	155
4.3.03.02.01.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak .....	155
4.3.03.02.01.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak .....	156
4.3.03.02.01.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak.....	157
4.3.03.02.01.04. Artikulua.- Eremu higagarriak Baso kategorian.....	157
4.3.03.02.01.05. Artikulua.- Jarduera onesgarriak .....	157
4.3.04. Artikulua.- Eraikuntzen araubidea baso, nekazaritza eta abeltzaintzako eta landa zabaleko aldeetan.....	158
5. TITULUA.- SISTEMA OROKORRAK .....	161
5.1.01. Artikulua.- Sistema orokorrak .....	161
5.1.01.01. Artikulua.- Kontzeptua .....	161
5.1.01.02. Artikulua.- Burutzea .....	161
5.1.02. Artikulua.- Zehaztapen orokorrak .....	161
5.1.02.01. Artikulua.- Definizioa eta kategoriak .....	161
5.1.02.02. Artikulua.- Sistema orokorren arautzea.....	162
5.1.02.03. Artikulua.- Tituludun izatea eta hirigintza arauak.....	163
5.1.02.04. Artikulua.- Lurren desjabetzea eskatzen ez duten sistema orokorrak .....	163
5.1.02.05. Artikulua.- Balioztatze irizpideak.....	164
5.1.03. Artikulua.- Sistema orokorrak lortzeko bidea .....	164
5.1.03.01. Artikulua.- Prozedura orokorra.....	164
5.1.03.02. Artikulua.- Esleituriko edo hiri lurzoruko sistema orokorrak .....	165
5.1.03.03. Artikulua.- Esleituriko edo lurzoru urbanizagarri mugatuko sistema orokorrak .....	165
5.1.03.04. Artikulua.- Orubeen izendapena eta gehiegizko ustiapenen esleipena.....	166
5.1.03.05. Artikulua.- Esleituriko edo lurzoru urbanizaezineko sistema orokorrak.....	166
5.1.04. Artikulua.- Sistema orokorren gauzatzea .....	167
5.1.04.01. Artikulua.- Programazioa .....	167
5.1.04.02. Artikulua.- Lanen gauzatzea.....	167
6. TITULUA.- HERRI HORNIDURAK ETA ESPAZIO LIBREAK .....	168
6.1.01. Artikulua.- Kontzeptua .....	168
6.1.02. Artikulua.- Hornidura publiko eta pribatuak .....	168
6.1.03. Artikulua.- Lorbidea .....	168
6.1.04. Artikulua.- Herriko hornidurak zabaltzeko erregimena .....	169
7. TITULUA.- UDALAREN ESKU-HARTZEA ERAIKUNTZA JARDUERAN ETA LURZORUAREN ERABILERAAN .....	170
7.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK .....	170
7.1.01. Artikulua.- Hirigintzazko ekintza .....	170
7.1.02. Artikulua.- Hirigintza elkarteak.....	170
7.2. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO LEGEDIAREN BABESA .....	172
7.2.01. Artikulua.- Helburua.....	172
7.2.02. Artikulua.- Esku-hartzeko moduak .....	172



## HIRIGINTZA ARAUAK

7.3. KAPITULUA.- HIRIGINTZA BAIMENAK .....	173
7.3.01. Artikulua.- Baimena behar duten ekintzak .....	173
7.3.02. Artikulua.- Hirigintzako baimen motak .....	174
7.3.03. Artikulua.- Baimenak lortzeko prozedura .....	174
7.3.04. Artikulua.- Tramitazio laburtua .....	174
7.3.05. Artikulua.- Baimenaren irismena eta edukia .....	175
7.3.06. Artikulua.- Lur zatiketa egiteko baimenak .....	175
7.3.07. Artikulua.- Urbanizatzeko baimenak .....	176
7.3.08. Artikulua.- Eraikitze lanetarako baimenak .....	177
7.3.09. Artikulua.- Konponketa txikietarako baimenak .....	179
7.3.10. Artikulua.- Proiektuen kontrola eta akatsen konponketa .....	179
7.3.11. Artikulua.- Administrazioaren isiltasuna .....	179
7.3.12. Artikulua.- Baimenak inori aldatzea .....	180
7.3.13. Artikulua.- Baimenen aldaketak .....	180
7.3.14. Artikulua.- Lanak egitearen kontrola .....	181
7.3.15. Artikulua.- Baimenen hasiera, iraungitzea eta etena .....	181
7.3.16. Artikulua.- Baimenik edo egiteko agindurik gabe edo berauen baldintzei egokitu gabe egindako lanak .....	182
7.3.17. Artikulua.- Lan baimenen baliogabetzea .....	183
7.3.18. Artikulua.- Eraikitakoa ondareari gehitzea .....	183
7.3.19. Artikulua.- Lehen erabilerari buruzko baimenak .....	183
7.3.20. Artikulua.- Irekitzeko baimenak .....	186
7.3.21. Artikulua.- Jarduera baimenak .....	188
7.3.22. Artikulua.- Eraikin babestuen gaineko esku-hartze baimena .....	190
7.3.23. Artikulua.- Behin-behineko lan eta erabileretarako baimenak .....	191
7.3.24. Artikulua.- Baimena eskatzeko epeak .....	192
7.4. KAPITULUA.- LANAK ETA BESTE ERABILERA BATZUK EGIN EDO BERTAN BEHERA UZTEKO AGINDUAK .....	192
7.4.01. Artikulua.- Helburua eta ondorioak .....	192
7.5. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ARLOKO IKUSKATZE LANAK .....	193
7.5.01. Artikulua.- Ikuskatze lanen antolamendua eta zereginak .....	193
7.6. KAPITULUA.- LAN ETA PROIEKTU TEKNIKO MOTA DESBERDINAK .....	193
7.6.01. Artikulua.- Proiektu kontzeptua eta proiektu motak .....	193
7.6.02. Artikulua.- Proiektu teknikoaren baldintza orokorrak .....	194
7.6.03. Artikulua.- Eraisketa proiektuak .....	194
7.6.04. Artikulua.- Eraikuntza lanetarako proiektuak .....	195
7.6.05. Artikulua.- Eraikuntza lan motak .....	195
7.6.06. Artikulua.- Eraikitze lanak .....	196
7.6.07. Artikulua.- Eraikinetako lanak .....	196
7.6.08. Artikulua.- Eraikinetako lan motak .....	196
7.6.08.01. Artikulua.- Zaintze eta apaintze lanak .....	196
7.6.08.02. Artikulua.- Konpontze lanak .....	197
7.6.08.03. Artikulua.- Sendotze lanak .....	198
7.6.08.04. Artikulua.- Eraberritze lanak .....	198



7.6.08.05. Artikulua.- Zaharberitze lanak .....	199
7.6.09. Artikulua.- Instalazio proiektuak .....	200
7.6.10. Artikulua.- Eraikuntza eta instalazio proiektu bateratuak .....	200
8. TITULUA.- ERABILEREN ARAUDIA .....	201
8.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK .....	201
8.1.01. Artikulua.- Helburua.....	201
8.1.02. Artikulua.- Erabileren arau xehatuak.....	201
8.1.03. Artikulua.- Aplikazioa .....	201
8.2. KAPITULUA.- ERABIEREN EGITURAKETA ETA DEFINIZIOAK.....	202
8.2.01. Artikulua.- Erabileren egituraketa .....	202
8.2.02. Artikulua.- Definizioak.....	203
8.2.02.01. Artikulua.- Erabilera globala eta erabilera xehatua .....	203
8.2.02.02. Artikulua.- Ezaugarritzko erabilera eta erabilera berezia.....	206
8.2.02.03. Artikulua.- Erabilera nagusia, erabilera baimendua, osagarritzko erabilera, erabilera debekatua, erabilera onartua eta behin-behineko erabilera .....	206
8.2.02.04. Artikulua.- Erabilera publikoa, pribatua.....	207
8.2.02.05. Artikulua.- Erabilera aldaketa.....	207
8.3. KAPITULUA.- ERABILEREN SAILKAPENA BEREN IZAERAREN ARABERA .....	208
8.3.01. Artikulua.- Sarrera .....	208
8.3.02. Artikulua.- Komunikazioetarako erabilera (1. Erabilera).....	208
8.3.02.01. Artikulua.- Definizioa.....	208
8.3.02.02. Artikulua.- Komunikazio erabileraren motak.....	208
8.3.02.02.01. Artikulua.- 1. Mota. Bide sarea .....	209
8.3.02.02.01.01. Artikulua.- Bide sarea erabiltzeko baldintza partikularrak.....	209
8.3.02.02.02. Artikulua.- 2. Mota. Trenbide sarea .....	212
8.3.02.02.02.01. Artikulua.- Trenbide sarea erabiltzeko baldintza partikularrak.....	212
HIRILURRA .....	212
8.3.02.02.03. Artikulua.- 3. mota. Ibai sarea .....	213
8.3.02.02.03.01. Artikulua.- Ibaiak erabiltzeko baldintza partikularrak .....	213
HIRILURRA .....	213
8.3.02.02.04. Artikulua.- 4. Mota. Erregaiak hornitzeko gasolindegia .....	214
8.3.02.02.04.01. Artikulua.- Erregaiak hornitzeko gasolindegien baldintza partikularrak .....	214
8.3.02.03. Artikulua.- Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua.....	215
8.3.03. Artikulua.- Azpiegituren erabilera (2. erabilera) .....	216
8.3.03.01. Artikulua.- Definizioa.....	216
8.3.03.02. Artikulua.- Azpiegituren erabilera motak.....	216
8.3.03.02.01. Artikulua.- 1. mota. Energia elektrikoaren sarea.....	216
8.3.03.02.02. Artikulua.- 2. mota. Ur hornikuntzarako sarea .....	217
8.3.03.02.03. Artikulua.- 3. mota. Saneamendu sarea.....	217
8.3.03.02.04. Artikulua.- 4. mota. Telekomunikazio sarea .....	218
8.3.03.02.05. Artikulua.- 5. mota. Gas sarea .....	218
8.3.03.02.06. Artikulua.- 6. mota. Hondakin lehorren tratamendua eta kanporatzea.....	218
8.3.03.03. Artikulua.- Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua.....	219



8.3.03.04. Artikulua.- Azpiegitura erabilerarako baldintza orokorrak .....	219
8.3.03.05. Artikulua.- Energia elektrikoko sarearen eta telekomunikazio sarearen baldintza partikularrak .....	220
8.3.03.06. Artikulua.- Hondakin lehorren trataera eta deuseztatzea eta saneamenduko sistema orokorra erabileren baldintza partikularrak .....	221
8.3.04. Artikulua.- Ekipamendu erabilera (3. erabilera).....	221
8.3.04.01. Artikulua.- Definizioa.....	221
8.3.04.02. Artikulua.- Ekipamendu erabileraren motak .....	221
8.3.04.02.01. Artikulua.- 1. mota. Kirola .....	222
8.3.04.02.02. Artikulua.- 2. mota. Irakaskuntza .....	222
8.3.04.02.03. Artikulua.- 3. mota. Osasuna .....	222
8.3.04.02.04. Artikulua.- 4. mota. Erljioa.....	223
8.3.04.02.05. Artikulua.- 5. mota. Egoitza komunitarioa.....	223
8.3.04.02.06. Artikulua.- 6. mota. Laguntza.....	223
8.3.04.02.07. Artikulua.- 7. mota. Hotela.....	223
8.3.04.02.08. Artikulua.- 8. mota. Olgeta, aisia eta ikuskizunak.....	224
8.3.04.02.09. Artikulua.- 9. Mota. Soziokulturala.....	224
8.3.04.02.10. Artikulua.- 10. mota. Elkarteak .....	224
8.3.04.02.11. Artikulua.- 11. mota. Hileta zerbitzuak .....	224
8.3.04.03. Artikulua.- Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua.....	224
8.3.04.04. Artikulua.- Ekipamendu erabileraren izaera.....	226
8.3.04.05. Artikulua.- Txikizkako merkataritza erabileraren tolerantzia .....	226
8.3.04.06. Artikulua.- Aurretiko ekipamenduen erregimena.....	227
8.3.04.07. Artikulua.- Ekipamendu erabileraren baldintza orokorrak.....	227
8.3.05. Artikulua.- Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera) .....	228
8.3.05.01. Artikulua.- Definizioa.....	228
8.3.05.02. Artikulua.- Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera motak .....	228
8.3.05.02.01. Artikulua.- 1. mota. Hiri zerbitzuak, oro har .....	228
8.3.05.02.02. Artikulua.- 2. mota. Administrazio zerbitzuak .....	228
8.3.05.02.02.01. Artikulua.- Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua.....	229
8.3.05.02.02.02. Artikulua.- Hiri eta administrazio zerbitzuen erabileraren baldintza partikularrak .....	229
8.3.05.02.03. Artikulua.- 3. mota. Aparkaleku autonomoak .....	229
8.3.05.02.03.01. Artikulua.- Aparkaleku autonomoen erabileraren baldintza partikularrak .....	230
8.3.06. Artikulua.- Espazio libreen eta berdeguneen erabilera (5. erabilera).....	231
8.3.06.01. Artikulua.- Definizioa.....	231
8.3.06.02. Artikulua.- Erabilera nagusia, osagarria eta debekatua .....	231
8.3.06.03. Artikulua.- Erabilera eta jabetza publikoko espazio libreen eta berdeguneen baldintza partikularrak.....	231
8.3.06.04. Artikulua.- Erabilera publikoko zorra eta jabetza pribatua duten espazioen baldintza partikularrak.....	232
8.3.07. Artikulua.- Egoitza erabilera (6. erabilera).....	233
8.3.07.01. Artikulua.- Definizioa.....	233



8.3.07.02. Artikulua.- Egoitza erabileraren motak .....	233
8.3.07.02.01. Artikulua.- 1 mota. Bizitegi-erabilera, garapen txikiko eraikinean: Bizileku bakarreko edo biko etxebizitza eta multzokatua.....	233
8.3.07.02.01.01. Artikulua.- Familia bateko/bi familiako etxebizitzaren eta etxebizitza elkartuen erabilerak .....	234
8.3.07.02.02. Artikulua.- 2. Mota. Gorakako eraikina: Etxebizitza kolektiboa. ....	234
8.3.07.02.02.01. Artikulua.- Etxebizitza kolektiboen erabilerak.....	234
8.3.07.02.03. Artikulua.- 3. mota. Etxebizitza erantsia .....	238
8.3.07.03. Artikulua.- Egoitza erabileraren baldintza partikularrak .....	238
8.3.07.03.01. Artikulua.- Eraikin berriak .....	238
8.3.07.03.02. Artikulua.- Aurretiko eraikinak: Jarduera produktiboetarako solairuak berreraileko baldintzak .....	239
8.3.08. Artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera).....	241
8.3.08.01. Artikulua.- Definizioa.....	241
8.3.08.02. Artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilera motak .....	241
8.3.08.02.01. Artikulua.- 1. mota. Bulegoa .....	241
8.3.08.02.02. Artikulua.- 2. mota. Kalez kaleko salmenta .....	242
8.3.08.02.03. Artikulua.- 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua.....	242
8.3.08.02.04. Artikulua.- 4. mota. Txikizkako salmenta, kontzentratua .....	243
8.3.08.02.04.01. Artikulua.- 4.1. mota. Saltokiak .....	243
8.3.08.02.04.02. Artikulua.- 4.2. mota. Saltokigune handiak.....	243
8.3.08.02.05. Artikulua.- 5. mota. Bulego erabilera nagusia, osagarria eta debekatua .....	244
8.3.08.02.06. Artikulua.- 6. mota. Merkataritza erabileraren erabilera nagusia, osagarria eta debekatua.....	246
8.3.08.03. Artikulua.- Bulego erabileraren baldintza partikularrak.....	248
8.3.08.04. Artikulua.- Merkataritza erabileraren baldintza partikularrak.....	248
8.3.09. Artikulua.- Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) .....	250
8.3.09.01. Artikulua.- Definizioa.....	250
8.3.09.02. Artikulua.- Ekonomia Jarduera Arrunten erabileraren dauden motak.....	250
8.3.09.02.01. Artikulua.- 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria .....	250
8.3.09.02.01.01. Artikulua.- 1.01. mota. Artisautza eta manufakturako industria .....	250
8.3.09.02.01.02. Artikulua.- 1.02. mota. Zerbitzu eta konponketako tailerrak .....	251
8.3.09.02.02. Artikulua.- 2. mota. Etxebizitzarekin bateraezina den industria .....	251
8.3.09.02.03. Artikulua.- 3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria .....	252
8.3.09.02.04. Artikulua.- 4. Mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateraezina.....	252
8.3.09.02.05. Artikulua.- 5. Mota. Salgaiak garraiatzeko agentziak .....	252
8.3.09.02.06. Artikulua.- 6. Mota. Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak .....	253
8.3.09.02.06.01. Artikulua.- 6.01. Mota. Nekazaritza .....	253
8.3.09.02.06.02. Artikulua.- 6.02. Mota. Berotegiak.....	253
8.3.09.02.06.03. Artikulua.- 6.03. mota. Abeltzaintza .....	254
8.3.09.02.06.04. Artikulua.- 6.04. mota. Basogintza erabilera.....	254
8.3.09.02.07. Artikulua.- 7. mota. Erauzketa jarduerak .....	254
8.3.09.03. Artikulua.- Erabilera produktibo industrialaren erabilera nagusia, onartua eta debekatua.....	254



8.3.09.04. Artikulua.- Erabilera produktiboa-biltegia motaren erabilera nagusia, onartua eta debekatua.....	256
8.3.09.05. Artikulua.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako erabileren erabilera nagusia, onartua eta debekatua .....	257
8.3.09.06. Artikulua.- Erauzketa erabileraren erabilera nagusia, onartua eta debekatua ..	257
8.3.09.07. Artikulua.- Erabilera produktiboaren baldintza orokorrak.....	257
8.3.09.08. Artikulua.- Erabilera produktibo industrialerako instalazioen baldintzak.....	258
8.3.09.09. Artikulua.- Erabilera produktibo industrialaren ingurumen baldintzak .....	258
8.3.09.10. Artikulua.- Erabilera produktibo industrialaren baldintza partikularrak .....	259
8.3.09.11. Artikulua.- Berebilak konpontzeko tailerren erabileraren baldintza partikularrak .....	260
8.3.09.12. Artikulua.- Erabilera produktiboa-biltegiaren baldintza partikularrak.....	261
8.3.09.13. Artikulua.- Garraio agentzien baldintza partikularrak.....	261
8.3.09.14. Artikulua.- Nekazaritzako eta abeltzaintzarako erabileraren baldintza partikularrak .....	261
8.3.09.15. Artikulua.- Erauzketa erabileraren baldintza partikularrak .....	262
8.3.10. Artikulua.- Beste erabilera batzuk (9. erabilera) .....	262
8.3.10.01. Artikulua.- Beste erabilera batzuk atalean sartzen diren motak .....	262
8.3.10.01.01. Artikulua.- 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala .....	263
8.3.10.01.02. Artikulua.- 2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak .....	263
8.3.10.01.03. Artikulua.- 3. Mota. Trastelekuak .....	263
8.3.10.02. Artikulua.- Garaje lokalen, eraikinetako instalazio orokorren eta trastelekuen baldintza partikularrak.....	263
8.3.10.03. Artikulua.- Garaje eta aparkaleku lokala, beste erabilera bati lotua.....	263
8.3.10.04. Artikulua.- Gutxieneko eta gehieneko zuzkidurak .....	264
8.3.10.05. Artikulua.- Salbuespenak gutxieneko eta gehieneko horniduretan .....	265
8.3.10.06. Artikulua.- Iripide elkartuen baldintzak.....	266
8.4. KAPITULUA.- ERABILEREN MURRIZKETAK ETA MUGAK .....	268
8.4.01. Artikulua.- Erabilera eta jabetza pribatua duten eremuen mugak .....	268
8.4.02. Artikulua.- Erabilera mugak behe solairuetan.....	268
8.4.03. Artikulua.- Ostalaritzako jardueretan diharduten establezimendu publikoen mugak .....	268
8.5. KAPITULUA.- ERABILEREN LABURPENA .....	269
9. TITULUA.- ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK .....	279
9.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK .....	279
9.1.01. Artikulua.- Definizioa.....	279
9.1.02. Artikulua.- Aplikazioa .....	279
9.2. KAPITULUA.- LUR SAILARI ERAGITEN DIETEN PARAMETROEN DEFINIZIOA .....	280
9.2.01. Artikulua.- Lur saila .....	280
9.2.02. Artikulua.- Gutxieneko lur saila .....	280
9.2.03. Artikulua.- Lerrokatzea .....	280
9.2.04. Artikulua.- Lerrokatze zati osoa .....	281



9.2.05. Artikulua.- Sestra maila .....	281
9.2.06. Artikulua.- Lur saileko espazio librea .....	281
9.3. KAPITULUA.- LUR SAILARI ERAGITEN DIOTEN PARAMETROEN DEFINIZIOA .....	282
9.3.01. Artikulua.- Atzeragunea .....	282
9.3.02. Artikulua.- Eraikuntza lerroa .....	282
9.3.03. Artikulua.- Eraiki daitekeen sakonera .....	282
9.3.04. Artikulua.- Eraikinen arteko bereizketa.....	282
9.3.05. Artikulua.- Okupa daitekeen eremua.....	282
9.3.06. Artikulua.- Eremu okupatua .....	283
9.3.07. Artikulua.- Eraiki daitekeen eremua.....	283
9.3.08. Artikulua.- Eremu eraikia .....	283
9.3.09. Artikulua.- Eremu erabilgarria .....	284
9.3.10. Artikulua.- Eraikuntzaren gehieneko lerrokatzea.....	284
9.3.11. Artikulua.- Eraikuntzaren altuera .....	285
9.3.12. Artikulua.- Altuera partzialak.....	286
9.3.12.01. Artikulua.- Estai altuera.....	286
9.3.12.02. Artikulua.- Estai altuera librea.....	286
9.3.12.03. Artikulua.- Altuera erabilgarria .....	286
9.3.12.04. Artikulua.- Estai solairuaren altuera.....	286
9.3.12.05. Artikulua.- Solairua .....	286
9.3.12.06. Artikulua.- Sotoko solairua .....	286
9.3.12.07. Artikulua.- Solairu erdisotoa .....	287
9.3.12.07.01. Artikulua.- Behe solairua.....	287
9.3.12.07.02. Artikulua.- Solairuartekoa .....	287
9.3.12.07.03. Artikulua.- Estaia.....	287
9.3.12.07.04. Artikulua.- Atikoa.....	288
9.3.12.07.05. Artikulua.- Estalkipekoa.....	288
9.3.13. Artikulua.- Ezarritako altuera eta gehieneko altuera.....	288
9.3.14. Artikulua.- Altuera nola neurtu .....	289
9.3.15. Artikulua.- Altueraren gainetiko eraikuntza.....	291
9.3.16. Artikulua.- Sestra azpiko eraikuntza. Sotoa .....	292
9.3.17. Artikulua.- Kalearen zabalera ofiziala.....	292
9.3.18. Artikulua.- Ezin eraiki daitezkeen orubeak .....	293
9.3.19. Artikulua.- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak .....	294
9.3.19.01. Artikulua.- Definizioak.....	294
9.3.19.02. Artikulua.- Neurriak .....	295
9.4. KAPITULUA.- ERAIKINEN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK.....	295
9.4.01. Artikulua.- Definizioa eta aplikazioa.....	295
9.4.02. Artikulua.- Kalitate baldintzak .....	295
9.4.02.01. Artikulua.- Eraikinen kalitatea .....	295
9.4.02.02. Artikulua.- Eraikinaren isolatzea.....	296
9.4.02.03. Artikulua.- Arkitektura eta hirigintza hesiak ezabatzea .....	297
9.4.03. Artikulua.- Higiene baldintzak .....	297



9.4.03.01. Artikulua.- Lokala, pieza, etxebizitza, etxea .....	297
9.4.03.02. Artikulua.- Lokalen eta bizitzeko egokiak diren piezen aireztapen eta argiztapen baldintzak .....	298
9.4.03.03. Artikulua.- Gutxieneko etxebizitza.....	300
9.4.03.04. Artikulua.- Piezen gutxieneko neurria.....	300
9.4.03.05. Artikulua.- Bainugelen baldintzak.....	301
9.4.03.06. Artikulua.- Korridore, banaketagune eta atarteen baldintzak.....	301
9.4.03.07. Artikulua.- Sukaldearen baldintzak. ....	302
9.4.03.08. Artikulua.- Etxebizitza egitarauari buruzko baldintzak.....	302
9.4.03.09. Artikulua.- Barne etxebizitzak.....	303
9.5. KAPITULUA.- PATIOEN BALDINTZAK .....	304
9.5.01. Artikulua.- Patioa .....	304
9.5.02. Artikulua.- Patio motak .....	304
9.5.03. Artikulua.- Fatxadara zabalik dagoen patioa.....	305
9.5.04. Artikulua.- Etxe saileko patioa .....	305
9.5.05. Artikulua.- Sarbide publikoa duen etxe saileko patioa.....	306
9.5.06. Artikulua.- Sarbide publikoa duen etxe saileko patioko soslaia.....	306
9.5.07. Artikulua.- Sotoen gehieneko sakonera.....	306
9.5.08. Artikulua.- Erabilera pribatuko etxe saileko patioa.....	306
9.5.09. Artikulua.- Behe solairuan okupazio onartua duen etxe saileko patioa. ....	307
9.5.10. Artikulua.- Barneko patioa edo lur sailekoa.....	307
9.5.11. Artikulua.- Lur saileko patioen gutxieneko neurriak.....	308
9.5.12. Artikulua.- Lur saileko patioen baldintzak .....	309
9.5.13. Artikulua.- Patio erkidetuak .....	310
9.6. KAPITULUA.- ERAIKINAREN SOLAIRUEN ETA HEGALEN BALDINTZAK	310
9.6.01. Artikulua.- Sotoen baldintzak.....	310
9.6.02. Artikulua.- Sotoen eraikuntza baldintzak .....	311
9.6.03. Artikulua.- Hornigaietarako edo merkataritzarako erabiltzen diren eraikinetako sotoen baldintzak .....	312
9.6.04. Artikulua.- Behe solairuaren baldintzak.....	312
9.6.05. Artikulua.- Goiko solairuen baldintzak .....	314
9.6.06. Artikulua.- Solairu bakarreko industria eraikinen gehieneko altuera.....	316
9.6.07. Artikulua.- Egoitzazko edo hirugarren sektoreko eraikin bihurtzen diren industria eraikinak .....	317
9.6.08. Artikulua.- Hegalen baldintza orokorrak.....	317
9.6.09. Artikulua.- Hegalaren mugak .....	318
9.6.10. Artikulua.- Fatxadako irtenguneak .....	318
9.6.11. Artikulua.- Gorputz itxien eta balkoi beiradunen gehieneko eremua.....	319
9.6.12. Artikulua.- Kantoi ebakietako hegalak.....	320
9.6.13. Artikulua.- Albo fatxadetako hegalak .....	320
9.6.14. Artikulua.- Atalde apaingarriak .....	320
9.7. KAPITULUA.- ERAIKINEN HORNIDUREN ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK .....	321
9.7.01. Artikulua.- Definizioa.....	321





9.7.02. Artikulua.- Aplikazioa.....	321
9.7.03. Artikulua.- Obra amaierako agiria.....	322
9.7.04. Artikulua.- Ur hornidura.....	322
9.7.04.01. Artikulua.- Edateko uraren hornidura.....	322
9.7.04.02. Artikulua.- Ur beroaren hornidura.....	323
9.7.05. Artikulua.- Energia hornidura.....	323
9.7.05.01. Artikulua.- Energia elektrikoa.....	323
9.7.05.02. Artikulua.- Aldaketa instalazioak.....	324
9.7.05.03. Artikulua.- Kontagailuen eta kontrolen gela.....	324
9.7.05.04. Artikulua.- Lurreko hartunea.....	324
9.7.05.05. Artikulua.- Gas energetikoa.....	324
9.7.05.06. Artikulua.- Erregai likidoak.....	325
9.7.05.07. Artikulua.- Erregai lehorrak.....	325
9.7.05.08. Artikulua.- Galdara gelak.....	325
9.7.06. Artikulua.- Komunikazio hornidurak.....	325
9.7.06.01. Artikulua.- Telekomunikazioak.....	325
9.7.06.02. Artikulua.- Irratia eta telebista.....	326
9.7.06.03. Artikulua.- Posta zerbitzuak.....	326
9.8. KAPITULUA.- HUSTUKETA ZERBITZUAK.....	326
9.8.01. Artikulua.- Euri urak hustea.....	326
9.8.02. Artikulua.- Hondakin urak hustea.....	327
9.8.03. Artikulua.- Keak hustea.....	327
9.8.04. Artikulua.- Hondakin lehorrak hustea.....	329
9.9. KAPITULUA.- EROSOTASUNERAKO INSTALAZIOAK.....	329
9.9.01. Artikulua.- Klima artifizialeko instalazioak.....	329
9.9.02. Artikulua.- Tresna jasotzaileak.....	330
9.10. KAPITULUA.- ERAIKINETAKO SEGURTASUN BALDINTZAK.....	331
9.10.01. Artikulua.- Definizioa.....	331
9.10.02. Artikulua.- Aplikazioa.....	331
9.10.03. Artikulua.- Eraikinetarako sarbideak.....	332
9.10.04. Artikulua.- Eraikinetako seinaleak.....	332
9.10.05. Artikulua.- Lur sailean sartzeko eta hura ixteko atea.....	332
9.10.06. Artikulua.- Barne zirkulazioa.....	333
9.10.07. Artikulua.- Eskailerak.....	334
9.10.08. Artikulua.- Aldapak.....	336
9.10.09. Artikulua.- Suteen prebentzioa.....	336
9.10.10. Artikulua.- Altuera handiko eraikinentzako baldintzak.....	336
9.10.11. Artikulua.- Tximistaren kontrako prebentzioa.....	337
9.11. KAPITULUA.- APARKALEKUEN ETA GARAJEEN BALDINTZA BEREZIAK.....	337
9.11.01. Artikulua.- Sarbideen eta zirkulazioen baldintza funtzionalak eta geometrikoak.....	337
9.11.01.01. Artikulua.- Ibilgailuentzako sarbideen baldintzak.....	337
9.11.01.02. Artikulua.- Oinezkoentzako sarbideen baldintzak.....	338
9.11.01.03. Artikulua.- Lokalen altuera.....	338



9.11.01.04. Artikulua.- Itxaronguneak .....	338
9.11.01.05. Artikulua.- Sarbidezko aldapak .....	338
9.11.01.06. Artikulua.- Zirkulazio kaleak .....	339
9.11.02. Artikulua.- Aparkatzeko plazen baldintzak .....	339
9.11.02.01. Artikulua.- Plazen baldintzak .....	339
9.11.03. Artikulua.- Eraikuntzazko baldintza teknikoak eta instalazioen baldintzak.....	340
9.12. KAPITULUA.- INGURUMEN BALDINTZAK.....	340
9.12.01. Artikulua.- Definizioa.....	340
9.12.02. Artikulua.- Aplikazioa .....	341
9.12.03. Artikulua.- Baldintzen behaketa lekuak .....	341
9.12.04. Artikulua.- Erradioaktibitate igorpena eta asaldu elektrikoak.....	341
9.12.05. Artikulua.- Zarata igorpena .....	341
9.12.06. Artikulua.- Dardarak.....	342
9.12.07. Artikulua.- Itsualdiak.....	342
9.12.08. Artikulua.- Gas, ke, partikula edo bestelako atmosfera-kutsagarrien igorpena...	342
9.12.09. Artikulua.- Industria isuriak .....	343
9.13. KAPITULUA.- ESTETIKA BALDINTZAK .....	343
9.13.01. Artikulua.- Definizioa.....	343
9.13.02. Artikulua.- Aplikazioa .....	344
9.13.03. Artikulua.- Hiri estetika zaintzea. Konposizio batasuna .....	344
9.13.04. Artikulua.- Hiri giroen babesa .....	345
9.13.05. Artikulua.- Fatxadak.....	346
9.13.06. Artikulua.- Behe solairuen trataera.....	346
9.13.07. Artikulua.- Fatxadako materialak .....	346
9.13.08. Artikulua.- Fatxaden aldaketa.....	347
9.13.09. Artikulua.- Arkupeak.....	347
9.13.10. Artikulua.- Fatxadaitsuak .....	348
9.13.11. Artikulua.- Markesinak.....	348
9.13.12. Artikulua.- Iragarkiak .....	348
9.13.13. Artikulua.- Eremu ez industrialetan kokaturiko industria eraikinetako iragarkiak .....	350
9.13.14. Artikulua.- Toldoak .....	350
9.13.15. Artikulua.- Tarteko hormak.....	351
9.13.16. Artikulua.- Agerian dauden tarteko hormak kontserbatzea eta apaintzea.....	351
9.13.17. Artikulua.- Materialak .....	352
9.13.18. Artikulua.- Estalkiak.....	353
9.13.19. Artikulua.- Esekitokiak.....	353
9.13.20. Artikulua.- Orubeen eta lur sailen itxiturak.....	353
9.13.21. Artikulua.- Zuhaztien babesa .....	354
9.13.22. Artikulua.- Ingurunea aintzat hartzea .....	355
10. TITULUA.- ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK .....	356
10.1. KAPITULUA.- BIDE ETA ESPAZIO PUBLIKOEN GEOMETRIA .....	356
10.1.01. Artikulua.- Irisgarritasuna eta mugikortasuna.....	356
10.1.02. Artikulua.- Ibilgailuentzako bideen sailkapena, bide zoruak .....	356



10.1.03. Artikulua.- Ibilgailuentzako bideen trazadura .....	356
10.1.04. Artikulua.- Espaloiaren eta oinezkoentzako bideen trazadura .....	357
10.1.05. Artikulua.- Eskaileren trazadura.....	357
10.1.06. Artikulua.- Aparkalekuak.....	358
10.1.07. Artikulua.- Zoladurak.....	359
10.2. KAPITULUA.- SANEAMENDU SAREA .....	360
10.2.01. Artikulua.- Saneamenduaren hartuneak .....	360
10.2.02. Artikulua.- Ezaugarriak eta neurriak .....	360
10.2.03. Artikulua.- Aldapak.....	360
10.2.04. Artikulua.- Gutxieneko ebakidurak .....	361
10.3. KAPITULUA.- HORNIDURA SAREAK .....	361
10.3.01. Artikulua.- Kanalizatzeak.....	361
10.3.02. Artikulua.- Edateko uraren sarea .....	361
10.3.03. Artikulua.- Edateko uraren hartunea .....	362
10.3.04. Artikulua.- Energia elektrikoaren sarea.....	362
10.3.05. Artikulua.- Telefono sarea, telekomunikazioak .....	363
10.3.06. Artikulua.- Biltegiak eta lurpeko beste instalazioak.....	363
10.4. KAPITULUA.- ARGIZTAPEN PUBLIKOAREN SAREA .....	363
10.4.01. Artikulua.- Espazio publikoen argiztapena .....	363
10.4.02. Artikulua.- Argiztapen mailak.....	364
10.4.03. Artikulua.- Euskarriak eta argigailuak.....	364
10.4.04. Artikulua.- Sarearen ezaugarriak.....	365
10.5. KAPITULUA.- LORATEGIAK ETA ZUHAITZAK.....	365
10.5.01. Artikulua.- Oinezkoentzako eremuen eta lorategien tratabidea .....	365
10.5.02. Artikulua.- Landatzea.....	366
10.5.03. Artikulua.- Soropila.....	366
10.6. KAPITULUA.- BARANDAK, HIRI ALTZARIAK.....	367
10.6.01. Artikulua.- Barandak.....	367
10.6.02. Artikulua.- Bankuak.....	367
10.6.03. Artikulua.- Paperontziak .....	367
10.6.04. Artikulua.- Zaborren biltegiak.....	367
10.6.05. Artikulua.- Beste zenbait elementu .....	367
11. TITULUA.- BABES BEREZIKO HIGIEZINEN KATALOGOA.....	368
11.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK.....	368
11.1.01. Artikulua.- Katalogoaren deskribapena eta helmena.....	368
11.1.02. Artikulua.- Higiezin zerrenda .....	368
11.1.03. Artikulua.- Kontserbazio erregimena .....	368
11.1.04. Artikulua.- Esparrua eta kategoriak.....	369
11.1.05. Artikulua.- Eibarko ondarearen batzordea.....	370
11.1.06. Artikulua.- Maila aldaketa.....	370
11.1.07. Artikulua.- Definizioak.....	370
11.1.08. Artikulua.- Eraikin eta multzo babestuetako obrak.....	371
11.1.09. Artikulua.- Eraisteak.....	372
11.2. KAPITULUA.- BABES BEREZIKO ERREGIMENA .....	373



11.2.01. Artikulua.- Babes bereziko eraikinak .....	373
11.2.02. Artikulua.- Babes bereziaren mailak .....	373
11.2.02.01. Artikulua.- Babes berezia. A maila .....	373
11.2.02.01.01. Artikulua.- Definizioa eta aplikazio erregimena .....	373
11.2.02.01.02. Artikulua.- Jardueraren baldintzak .....	374
11.2.02.01.03. Artikulua.- Esku-hartze baimendunak .....	375
11.2.02.01.04. Artikulua.- Erabilera baimendunak .....	377
11.2.02.01.05. Artikulua.- Erabilera debekatuak .....	377
11.2.02.02. Artikulua.- Babes berezia. B maila .....	378
11.2.02.02.01. Artikulua.- Definizioa eta aplikazio esparrua .....	378
11.2.02.02.02. Artikulua.- Jardueraren baldintzak .....	378
11.2.02.02.03. Artikulua.- Esku-hartze baimendunak .....	379
11.2.02.02.04. Artikulua.- Erabilera baimendunak .....	381
11.2.02.02.05. Artikulua.- Erabilera debekatuak .....	381
11.3. KAPITULUA.- OINARRIZKO KONTSERBAZIO ERREGIMENA C MAILA ..	381
11.3.01. Artikulua.- Oinarrizko kontserbazioko eraikinak .....	381
11.3.01.01. Artikulua.- Definizioa .....	382
11.3.01.02. Artikulua.- Jardueraren baldintzak .....	382
11.3.01.03. Artikulua.- Esku-hartze baimendunak .....	383
11.4. KAPITULUA.- BABES LOKALEKO ERREGIMENA D MAILA .....	384
11.4.01.01. Artikulua.- Definizioa .....	384
11.4.01.02. Artikulua.- Jardueraren baldintzak .....	384
11.5. KAPITULUA.- ARKITEKTURA ETA GIRO INTERES LOKALA DUTEN ERAIKINAK .....	385
11.5.01. Artikulua.- Definizioa eta kategoriak .....	385
11.6. KAPITULUA.- ELEMENTUEN (EZ ERAIKINEN) BABES ERREGIMENA .....	385
11.6.01. Artikulua.- Definizioa eta esparrua .....	385
11.6.02. Artikulua.- Jardueraren baldintzak .....	386
11.7. KAPITULUA.- BABES ARKEOLOGIKOKO ERREGIMENA .....	386
11.7.01. Artikulua.- Definizioa eta aplikazio esparrua .....	386
11.7.02. Artikulua.- Eibarko hirigune historikoko arkeologia eremua .....	387
11.7.03. Artikulua.- Eibarko Ustezko Arkeologia Eremuak .....	387
11.7.04. Artikulua.- Jardueraren baldintzak .....	387
11.7.05. Artikulua.- Babes eremuen tipologiak .....	388
11.8. KAPITULUA.- I. ERANSKINA. BABES ERREGIMENAREN MENDE DAUDEN ERAIKINEN ETA MULTZOEN ZERRENDA .....	389
11.9. KAPITULUA.- II. ERANSKINA. EIBARKO ONDAREAREN BATZORDEA ..	400
11.9.01. Artikulua.- Arauak .....	400
11.9.01.01. Artikulua.- LEHENA. -Batzordearen sorrera .....	400
11.9.01.02. Artikulua.- BIGARRENA .- Eibarko Ondarearen Batzordearen osaera .....	400
11.9.01.03. Artikulua.- HIRUGARRENA .- Ondarearen Batzordearen eginkizunak .....	401
11.9.01.04. Artikulua.- LAUGARRENA.- Saioen erregimena .....	402
11.9.01.04.01. Artikulua.- Quoruma .....	402
11.9.01.04.02. Artikulua.- Bilera lekua .....	402



11.9.01.04.03. Artikulua.- Aldizkakotasuna.....	402
11.9.01.05. Artikulua.- BOSGARRENA.- Bozkatzeak eta akordioa.....	402
11.9.01.06. Artikulua.- SEIGARRENA.- Agiriak.....	403
11.9.01.07. Artikulua.- ZAZPIGARRENA.- Eguneko gai zerrenda.....	403
11.9.01.08. Artikulua.- ZORTZIGARENA.- Eguneko gai zerrendaren espedienteak.....	404
11.9.01.09. Artikulua.- BEDERATZIGARRENA.- Batzordearen irizpenak .....	404
11.10. KAPITULUA.- II. ERANSKINA ELEMENTUEN BANAKAKO FITXAK.....	406
BEHIN-BEHINEKO XEDAPENAK.....	407



## HIRIGINTZA ARAUAK

### 1. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

#### 1.1. KAPITULUA.- IZAERA, ESPARRUA, NAHITAEZKOTASUNA ETA PUBLIKOTASUNA

##### 1.1.01. Artikulua.- Izaera

Plan Nagusi hau ondorengo lege hauetan oinarriturik garatu eta egokitu da:

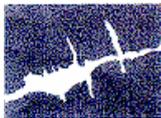
- Apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretua, zeinaren bidez onartzen baita Lurzoru erregimen eta Hiri Antolamenduaren Legearen Testu Formaberritua (aurrerantzean, TF/76)
- Lurzoru Erregimen eta Hiri Antolamenduaren Legearen Testu Formaberritua, Ekainaren 26ko 1/1992 Errege Dekretuak onartutakoa (aurrerantzean, TF/92)
- Apirilaren 13ko 6/98 Legea, Lurzoru erregimenari eta Balorazioei buruzkoa (aurrerantzean LL/98).
- 4/2000 Errege Dekretu Legea.
- Higiezin eta garraioen sektorea liberalizatzeko presazko neurriei buruzko 10/2003 Legea.
- Ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretua, zeinaren bidez onartzen baita Lurzoru Erregimen eta Hiri Antolamenduaren Legea garatzeko eta aplikatzeko Planeamendu Araudia (aurrerantzean, AA).
- Abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretua, zeinaren bidez onartzen baita Lurzoru Erregimen eta Hiri Antolamenduaren Legea garatzeko eta aplikatzeko Hirigintza Kudeaketa Araudia (aurrerantzean, KA).
- Ekainaren 23ko 2187/1978 Errege Dekretua, zeinaren bidez onartzen baita Lurzoru Erregimen eta Hiri Antolamenduaren Legea garatzeko Hirigintza Diziiplina Araudia (aurrerantzean, DA).
- Martxoaren 5eko 635/1964 Dekretua, zeinaren bidez onartzen baita Nahitaezko Eraikuntza Araudia eta Orubeen Udal Erregistroa.
- 1006/1966 Errege Dekretua, zeinaren bidez onartzen baita Hiri Antolamenduaren Planen Eraginpeko Lurzoruak Birpartzelatzeko Araudia.
- Otsailaren 27ko 3/98 Legea, Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra.
- Apirilaren 25eko 3/1997 Legea, hirigintza jarduerak eragindako Gainbalioetan Erkidegoak zer partaidetza duen zehazten duena.



- Martxoaren 6ko 5/98 Legea, lurzoru erregimen eta hiri antolamenduaren gaietako presazko neurriei buruzkoa.
- Apirilaren 20ko 11/98 Legea, hirigintza jarduerak eragindako gainbalioetan Erkidegoaren partaidetza zehazten duen 3/97 legea aldatzen duena.
- Ekainaren 30eko 17/94 Legea, Etxebizitza gaietako Presazko Neurriei eta Hirigintza Planeamendu eta Kudeaketarako Tresnen izapideei buruzkoa.
- Ekainaren 17ko 142/97 Dekretua, 17/94 Legea garatzen duena.
- Ekainaren 29ko 20/98 Legea, Lurzoru Ondare Publikoei buruzkoa.
- 1169/1978 Errege Dekretua, Estatuak, Autonomia Erakundeek eta Udalbatzek Hirigintza Elkarteak sortzeari buruzkoa.

Kontuan hartu dira behin-betiko onartuak dauden Lurralde eta Sektore Antolamendurako ondorengo tresna hauek ere:

- Otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuak onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Gidalerroak.
- Eibarko Area Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala (Debabarrengo Lurralde Plan Partziala), apirilaren 12ko 86/2005 Dekretuaren bidez behin betiko onetsia.
- Uztailaren 29ko 25/98 Legea, Errepideei buruzkoa.
- Irailaren 2ko 1812/94 Errege Dekretua, Errepide Araudia onartzen duena.
- Errepide Plan Nagusia.
- Azaroaren 25eko 17/1994 Foru Araua, Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzkoa.
- Euskal Herriko Burdinbide Sarearen Sektorekako Lurralde Plana.
- Abuztuaren 2ko 29/1885 Legea, Urari buruzkoa.
- Apirilaren 11ko 849/86 Errege Dekretua, Uraren Herri Jabetzari buruzko Araudia onartzen duena.
- Uztailaren 8ko 168/97 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Lehentasunezko Nekazaritza Ustiategiak arautzen dituena eta E.H.A.E.ko Lurralde Historiko eta Eskualdeetako Gutxieneko Laborantza Unitateak zehazten dituena.
- Euskal Herriko Autonomia Erkidegoko Kantauri Isurialdeko Ibai Bazterren Antolamendurako Sektorekako Lurralde Plana.
- Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzkoa.
- 1.987ko uztailaren 30eko Lurreko Garraioen Antolamendu Legea (aurrerantzean, LGAL).
- Irailaren 28ko 1211/1990 Errege Dekretua, Lurreko Garraioen Antolamendu Legearen Araudia onartzen duena.



Plana udal barrutiak hartzen duen lurralde guztiko hirigintza antolamendurako tresna izango da. Xede horretarako, Planak, funtsezko eduki gisa, lurraldearen egitura organiko eta orokorreko elementuei buruzko oinarritzko erabakiak gehitzen ditu, Lurzoru Legean aurreikusitako kategorien arabera lurzoria sailkatzen du, lurraldearen jabetza eskubidearen edukia osatzen duten lurren erabilera eta eraikuntza baldintzak xedatzen ditu, eta esandako ahalmenen legezko eraginkortasuna eta egikaritza baldintzatzen dituzten betebeharrak zehazten ditu.

### **1.1.02. Artikulua.- Esparrua**

Plan Nagusi honen aplikazio esparrua Eibarko udal barrutiak hartzen duen lurralde guztira heltzen da, indarrean sartzen denetik.

### **1.1.03. Artikulua.- Udalerrri mugakideetako planeamendu nagusiarekiko koordinazioa**

Eibarko udal barrutiaren antolamendua beste udalerrri mugakide batzuetakoarekin koordinatzeko xedapenek -proiektu honetakoek- ez dute baliorik izango harik eta, berariaz edota era inplizituan, dagozkien Udaletako planeamendu nagusietan jasotzen ez diren edo lurralde plan batek berresten ez dituen bitartean.

### **1.1.04. Artikulua.- Nahitaezkotasuna eta bete beharra**

Plan Nagusi honetako erabaki multzoak berdinduz behartzen ditu Herri Administrazioiko sektoreak nola partikularrak, eta bai batzuek eta bai besteek berorretako aurreikuspenetara egokitu beharko dute eraikuntza jarduerari eta lurraldearen erabilerari dagokien guztian.

Plan Nagusi honetako xedapenak indarrean sartuko dira eta berehala eraginkorrak izango dira, behin-betiko onartuak izan ondoren, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta Tokiko Araubideen Oinarri Legean aurreikusitako “vacatio legis” delakoa igaro den unetik aurrera.

### **1.1.05. Artikulua.- Publikotasuna**

Plan Nagusi hau osatzen duen dokumentu multzoak, Arauak, Ordenantzak eta Katalogoa barne direla, izaera publikoa izango du eta interesa duen pertsona orok kontsultatu eta berorien informazioa jaso ahal izango du Udal honetan.





Xede horretarako, Udalak Hirigintza Informazioko Bulego bat du, eta bertan egongo dira Plan Nagusi hau osatzen duten dokumentuen multzoa eta berori garatzen duten planeamendu eta kudeaketa tresna guztien dokumentazioa, interesa duten pertsonak Bulegora jo, esandako dokumentazioa aztertu eta nahi duten dokumentuen kopia eskuratu ahal izan dezaten.

## **1.2. KAPITULUA.- IRAUNALDIA, BERRIKUSPENA ETA ALDAKETA**

### **1.2.01. Artikulua.- Iraunaldia**

Plan Nagusi honen edukia behin-betiko onartu dela argitaratzen den datatik aurrera sartuko da indarrean, eta iraunaldi mugagabea izango du, zortzi urteko aldirako aurreikuspen programatuak izango dituelarik, izan ditzakeen aldaketak edo berrikuspenak alde batera utzi gabe.

### **1.2.02. Artikulua.- Indarrean dagoen planeamendu orokorraren indargabetzea**

Planak, Eibarko udal barrutiari dagokionez, osorik ordeztu ditu aurreko Planeamenduko Arau Subsidiarioak, Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatu Kontseiluak 1989ko ekainaren 20ko bilkuran behin-betiko onartu zituenak, zeinak indargabeturik geratzen baitira esandako esparruan, eta baita berorien ondorengo erreforma, osagarri eta garapenak ere, proiektu hau indarrean sartzeko denetik aurrera, beronek ezartzen duen Indargabetze Xedapenaren kariaz.

### **1.2.03. Artikulua.- Planaren eraginak**

Plana indarrean sartzeak ondorengo eragin hauek ematen dizkio:

- Publikotasuna, hau da, nornahik du eskubidea bere kabuz kontsultatzeko edo Planaren edukiaz eta aplikazioaz informazio idatzia eskatzeko, Arau hauetan erregulaturik geratzen den moduan.



- Bete beharra, hau da, Planean aurreikusita dauden proiektu eta obrei ekiteko ahalmena; beroriek herri onurakotzat aitortzea eta desjabetze, zor ezartze eta, oro har, gaitze xedeetarako beharrezkoak diren lurrak eta eraikinak, Legeak adierazitako funtzioak Udalak egikaritu ahal ditzan, Planak berak okupatzeko premia, Planeko erabakiak behar bezala betetzeko premiazkoa den guztian.
- Nahitaezkotasuna, hau da, Planeko erabaki guzti-guztiak bete beharra, legez galagarria, hala Udalarentzat eta Herri Administrazioiko gainerako Erakundeentzat, nola partikularrentzat.

#### 1.2.04. Artikulua.- Berrikuspena

Berrikuspen esatean, lurzorua sailkapenari edo lurraldearen egitura orokor eta organikoari buruz irizpide berriak ezartzea esan nahi da. Arrazoiak asko izan daitezke: beste lurralde eredu bat aukeratu izana; antolamenduan funtsezko eragina duten demografia edo ekonomia izaerako zertzeladak agertzea; gaitasuna agortzea edota legez horretara behartzen duten faktoreak bildu izana.

Horren ondorioz, Plan Nagusi honen edukia berrikustea egoki izango da ondorengo kasu hauetan:

- Planaren lurralde esparruaren barruan, biztanleria, errenta edo enplegu aurreikuspenetan alterazio edo aldaketa funtsezkoak gertatzea.
- Planeko aurreikuspenak maila handian bete izana, planifikatutako etxebizitza berrien %75i “eraikuntza baimena” eman zaiolako edota “Ekonomia Jardueretarako Erabilera” guneetan aurreikusitako aprobetxamenduaren %75 okupatu delako.
- Hasieran kontuan hartu gabeko zertzeladak agertu izana, beste lurralde eredu bat ezartzera behartzen dutelako.

Hala ere, Udalak ikusiko du berrikuspenari ekitea komeni den ala ez, 8 urteko epean, aurreko paragrafoan adierazitako zertzeladaren bat gertatu delako, edota, Plana bera gauzatzerakoan, xede berriak agertu edo lehengoak beste bide batetik eramanez direlako.



### **1.2.05. Artikulua.- Aldaketa**

Plan Nagusiaren Aldaketa esatean, Plana osatzen duten elementu bat edo gehiagoren bestelakotze berezia esan nahi da, esandako bestelakotze horrek lurzorua sailkapenean edo kalifikazioan aldaketa bakan batzuk baizik eragiten ez baditu ere, edota Planaren programazioa berraztertzea eskatzen baldin badu.

Aldaketa proposamenak aldaketa eta antolamendua orokorrean duen eragina justifikatuko duen azterketa batean oinarrituko dira.

Aldaketak etxebizitza-erabilerarako hirigintza-erakigarritasunaren hazkundera joko balu, hornikuntza publikora zuzendutako lursail azalera handiagoak aurreikustea eskatuko luke, indarrean dagoen araudiak ezarritako eran.

Eraginpeko eremu edo lur sailaren erabilera alde batera utzita, esandako hazkundera gertatzen denean, aparkaleku edo garajetarako gutxieneko hornikuntza gehigarri bat xedatu beharko da, Plan Nagusi honek ezarritako eta, hala dagokionean, eraginpean hartzen duen eremuko garapen planeamenduak agindutako hornidura eskaeren arabera, esandako hazkunderaren eraginpeko erabileratarako.

Esandako hornidura gehigarri horretatik, aparkalekuen %20, gehienera, bide publikoetan kokatuko dira.

#### **1.2.05.01. Artikulua.- Aldaketa espedienteen maila**

Plan Nagusiko erabakien aldaketak dagokien mailak eta arau loturak eskatzen duten prozedura izapideak bete beharko ditu, beren izaeraren eta proiektu honetan horri buruz ezartzen den sistematizazioaren arabera, non eta maila handiagoko hirigintza espediente batean azken honi atxikitzen zaiola berariaz ezartzen ez den.

##### **1.2.05.01.01. Artikulua.- “Planeamendu orokor” mailako erabakiak**

Izaera orokorreko erabakien osagarriak edo aldaketak, dokumentu honetan berariaz adierazten diren onespentara doitzen direnak salbuetsita, betiere, “planeamendu orokorrari” dagokion mailako berariazko espedientearen formulazioa eskatzen du.



### **1.2.05.01.02. Artikulua.- “Planeamendu zehaztu” mailako erabakiak**

Proiektu honetako gainerako erabakiek, Plan Nagusi honen garapenean izapidetzen den mendeko planeamenduari zehaztea dagozkionak barne direla, garapenerako planeamenduari berezkoa zaion maila izango dute eta, beraz, horien aldaketa edo osagarria, "planeamendu berezi" edo "partziala"ren bitartez formulatu ahal izango da, edota, ondorengo epigrafeetan aipatzen diren kasuetan indarrean dagoen hirigintza legediak ezartzen dituen planeamendu xeheen bitartez.

Ildo horretatik, antolamendua, toki-sistemen eraketa eta Plan honetako dokumentazio grafikoan jasotzen diren garapenerako planeamendu-esparruetako eraikuntzaren banaketak, tramitatzen diren planeamendu tresnek alda ditzateke.

#### **1.2.05.01.02.01. Artikulua.- Eraikinen eta urbanizazioaren itxura fisikoari dagozkion erabakiak**

Eraikinen eta urbanizazioaren itxura fisikoari dagozkion erabakien definizio berria, aldaketa edo osaketa, “xehetasun azterketen” bitartez formulatu ahal izango dira indarrean dagoen hirigintza legediak eta Hirigintza Arau hauek ezarritako kasuetan eta berorretan ezartzen diren mugekin, eta baita “garapen planeamenduak” ezar ditzakeenekin ere.

#### **1.2.05.01.02.02. Artikulua.- “Gauzatzeko” baldintzei dagozkien erabakiak**

“Egikaritza unitateak” zedarrantzea eta “jarduera sistemak” erabakitzea indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritako prozeduraren bitartez formulatu edo aldatu ahalko dira, planeamenduak berariaz aurkakoa xedatzen duenean izan ezik.

#### **1.2.05.01.03. Artikulua.- Aldaketatzat hartuko ez diren jarduerak**

Horregatik, ez dira aldaketatzat hartuko:

- Oinarrizkoak ez diren erabakiei soilik eragiten dieten bestelakotzeak eta muga berregokitzeak, Araudian ezarritako baldintzetan eta Planean aurreikusitako garapen tresnen bitartez ebazpen alternatiboak ematea dagoenean.



- Planoen eskalan egindako aldaketak eta tokiko neurketa errealak doitzetik eratorritakoak sorburu dituzten aldakuntzak, ehuneko hamabost (%15) baino gehiago aldatzen ez badituzte Planak ezarritako zifrak.
- Planeko alderdi jakin batzuen garapenerako Udal Ordenantzak onartzea, Arau hauetan aurreikusita egon ala ez, arau horiek ezeztatzen edo nortasungabetzen ez dituzten bitartean.
- Plan honek bere erabakiak osatu ahal izateko aipatzen dituen Udal Ordenantzak ezingo dira ezein kasutan Plan horretako parte balira bezala ulertu. Irizpideak aldatu direlako, Plan honen garapen alternatiboak eratu, esandako Ordenantza horiek aldatu behar badira, ez dira Plan honen aldaketa gisa izapidetu beharko, beronen berariazko erabakiak errespetatzen baldin badituzte.
- Planeko alderdi jakin batzuen interpretazio-argibide gisa Udalak ateratzen dituen jarraibideak edo zirkularrak.

#### **1.2.05.02. Artikulua.- Tituluak**

Plan Nagusiaren aldaketa espedienteek ondorengo titulu hau izan beharko dute: “Eibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Aldaketa” eta ondoren edukia eta garrantzia zehazten dituen adierazpena. Behin-betiko onartzen direnean, ordu arte izandako aldaketen zerrendan dagokien ordena-zenbakia esleituko zaie.

#### **1.2.05.03. Artikulua.- Planeko dokumentu guztiak bildu eta formaberritzea**

Plan Nagusiko aldaketa espedienteek beren dokumentazioan sartu beharko dituzte aldaketaren eraginpean geratzen diren planeamendu nagusi mailako plano edo dokumentu guztiak eta proiektu honetako berariazko arau izaera dutenak, bildurik eta formaberriturik.

Udalak, hala ere, proposatutako bestelakotzeen izaerak bere edukia eta garrantzia era egokian ulertzeko aukera ematen duenean betebeharrak hori gabe, onartu ahal izango du, hasieran, eta jendaurrean erakutsi ahal izango du espedienteak, esandako dokumentazioa gehitu gabe, baina behin-betiko onartua izateko Foru Diputaziora igorri aurretik erantsi beharko zaio.

Testu formaberrituaren baliotasuna Udalbatzak berretsi beharko du aldez aurretik, baina beti ere aurretik indarrean zegoen testua dokumentu frogagarrien bitartez jasoa utziko da.



### **1.3. KAPITULUA.- PLAN NAGUSIA OSATZEN DUEN DOKUMENTAZIOA ETA HAREN INTERPRETAZIOA**

#### **1.3.01. Artikulua.- Dokumentazioa**

Ondorengo dokumentu hauek osatzen dute Plan Nagusia:

- Txostena eta Azterketa osagarriak.
- Informazio Planoak.
- Antolamendu Planoak.
- Ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazio azterketa.
- Hirigintza Arauak.
- Ordenantza arautzaileak.
- Babestu beharreko elementuen katalogoa.
- Jarduketa Programa.
- Azterlan Ekonomiko-Finantziera.

Dokumentazio horretan guztian, izaera loteslea duena eta informazio izaera soilekoa bereiziko dira, eta proposamenen formulazioan erabilitako datu eta azterketa guztien berri emango da.

##### **1.3.01.01. Artikulua.- Dokumentazio loteslea**

Legediak plan nagusiei ezartzen dien oinarrizko erabakiak bururatzeko xedearekin, nola diren:

- Lurzorua sailkatzea, dagokion lege araubidea ezarri ahal izateko.
- Lurraldearen hirigintza antolamendurako erabakitako egitura orokorreko oinarrizko elementuak definitzea.
- Egitarau bat ezartzea, Plana garatzeko eta egikaritzeko.

Eibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusiak ondoren zehaztuak datozen dokumentu arautzaile saila hartzen du bere baitan:



### 1.3.01.01.01. Artikulua.- Dokumentu idatziak

- **Memoria:** Planaren komenigarritasuna eta egokiera justifikatu ez ezik, lurraldearen okupazio eredia deskribatzeko premiazkoak diren hirigintza datuen azterketa egiten du.
- **Hirigintza Arauak:** Planak proposatutako hiri antolamenduaren oinarritzko gorputz arautzailea osatzen dute, eta lurzoru mota eta kategoria bakoitzaren berariazko trataera zehazten dute. Eranskin gisa gehitzen zaio Eibarko udal barrutian babesgai diren Ondasun Higiezinaren Katalogoa, non beren balioa dela-eta babestu behar diren elementuak zehazten baitira, babestutako ondasunarekin bateragarri ez diren elementu, parte edo are eraikinen eraisteari edo nahitaez kentzeari buruzko erabakiak adierazten direla.
- **Jarduera Egitaraua:** berorretan adierazten dira Plan Nagusia epe labur, ertain eta luzera (lau urte, zortzi urte eta egitarautik kanpo) garatzeko xedeak, gidalerroak eta estrategiak, proposatzen den hiri eredia iritsi ahal izateko.
- **Ekonomia-Finantza Azterketa:** finkatutako etapetan Planaren egikaritzak zer kostu ekonomiko izango duen estimatu ez ezik, Planaren bideragarritasun erreala ere baldintzatzen du, egin beharreko inbertsioen izaera publikoa edota pribatua izango den erabakiz.

**1.3.01.01.02. Artikulua.- Dokumentu grafikoak****HASIERAN ONARTUTAKO PLANOEN ZERRENDA:****I. TOMOA ANTOLAMENDUA**

PLANO ZK.	PLANOAREN TITULUA	KODEA	ESKALA
<b>I. Planoa</b>	Eskualde Kokapena	<b>O-EC-01</b>	1:25.000
<b>II. Planoa</b>	Sailkapena	<b>O-CL-01</b>	1:10.000
		<b>O-CL-02</b>	1:4.000
<b>III. Planoa</b>	Egitura orokorra eta organikoa	<b>O-EG-01</b>	1:10.000
		<b>O-EG-02</b>	1:4.000
<b>IV. Planoa</b>	Sailkapena eta egitura orokorra	<b>O-CL-EG01</b>	1:10.000
		<b>O-CL-EG02</b>	1:4.000
<b>V. Planoa</b>	Kalifikazio Orokorra	<b>O-CG-01</b>	1:4.000
<b>VI. Planoa</b>	Urbanizagarriak ez diren lurzoru kategoriak	<b>O-SNU-01</b>	1:10.000
<b>VII. Planoa</b>	Kalifikazio Zehaztua	<b>O-CP-01</b>	1:4.000
		<b>O-CP-02a</b>	1:2.000
		<b>O-CP-02b</b>	1:2.000
		<b>O-CP-02c</b>	1:2.000
<b>VIII. Planoa</b>	Hornidura antolamendua	<b>O-DO-01</b>	1:4.000
		<b>O-DO-02a</b>	1:2.000
		<b>O-DO-02b</b>	1:2.000
		<b>O-DO-02c</b>	1:2.000
<b>IX. Planoa</b>	Espazio libreak hiri lurzoruan	<b>O-EL-01</b>	1:4.000
<b>X. Planoa</b>	Eremuak	<b>O-A-01</b>	1:4.000
<b>XI. Planoa</b>	Antolamendu Planoa. Plano figuratiboa	<b>O-FP-01</b>	1:4.000
<b>XII. Planoa</b>	Lerrokatzeak eta sestrak. Ordenantza Esparruak	<b>O-AL-AO-01</b>	1:4.000
		<b>O-AL-AO-02a</b>	1:1.000
		<b>O-AL-AO-02b</b>	1:1.000
<b>XIII. Planoa</b>	Mugitzeko erraztasuna: aparkalekuak, oinezkoen ibilbideak eta bidegorria	<b>O-MV-01</b>	1:4.000
<b>XIV. Planoa</b>	Inbentariatutako kokalekuak	<b>O-EI-01</b>	1:4.000
<b>XV. Planoa</b>	Gainjarria	<b>O-SP-01</b>	1:4.000
<b>XVI. Planoa</b>	Programaren eragiketa estrategikoak	<b>O-OEP-01</b>	1:4.000



**II. TOMOA ZERBITZU AZPIEGITUREN INFORMAZIOA**

PLANO ZK.	PLANOAREN TITULUA	KODEA	ESKALA
<b>I. Planoa</b>	Uraren zikloa: Hornikuntza	<b>I-I-CA-01</b>	1:10.000
		<b>I-I-CA-02a</b>	1:2.000
		<b>I-I-CA-02b</b>	1:2.000
		<b>I-I-CA-02c</b>	1:2.000
<b>II. Planoa</b>	Uraren zikloa: Ura hustea	<b>I-I-CS-01a</b>	1:2.000
		<b>I-I-CS-01b</b>	1:2.000
		<b>I-I-CS-01c</b>	1:2.000
<b>III. Planoa</b>	Energia elektrikoa	<b>I-I-EE-01a</b>	1:2.000
		<b>I-I-EE-01b</b>	1:2.000
		<b>I-I-EE-01c</b>	1:2.000
<b>IV. Planoa</b>	Telekomunikazioak: Zuntz optikoa	<b>I-I-TO-01a</b>	1:2.000
		<b>I-I-TO-01b</b>	1:2.000
		<b>I-I-TO-01c</b>	1:2.000
<b>V. Planoa</b>	Telekomunikazioak: Telefonía	<b>I-I-TF-01a</b>	1:2.000
		<b>I-I-TF-01b</b>	1:2.000
		<b>I-I-TF-01c</b>	1:2.000
<b>VI. Planoa</b>	Gas Hornikuntza	<b>I-I-SG-01a</b>	1:2.000
		<b>I-I-SG-01b</b>	1:2.000
		<b>I-I-SG-01c</b>	1:2.000

**III. TOMOA ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA**

PLANO ZK.	PLANOAREN TITULUA	KODEA	ESKALA
<b>I. Planoa</b>	Eraikuntzaren erregimeneko egoerak	<b>RE-FO-01</b>	1:4.000
		<b>RE-FO-02a</b>	1:2.000
		<b>RE-FO-02b</b>	1:2.000
		<b>RE-FO-02c</b>	1:2.000
<b>II. Planoa</b>	Kultura intereseko elementuak	<b>RE-EIC-01</b>	1:10.000
		<b>RE-EIC-02a</b>	1:2.000
		<b>RE-EIC-02b</b>	1:2.000
<b>III. Planoa</b>	Kultura intereseko elementuak	<b>RE-EIC-02c</b>	1:2.000
		<b>RE-EIC-03</b>	1:10.000
		<b>RE-EIC-04a</b>	1:2.000
<b>IV. Planoa</b>	Eibarren Bilakaera Historikoa	<b>RE-EIC-04b</b>	1:2.000
		<b>RE-EIC-04c</b>	1:2.000
		<b>I-H-01</b>	1:2.000



#### IV. TOMOA KUDEAKETA

PLANO ZK.	PLANOAREN TITULUA	KODEA	ESKALA
<b>I. Planoa</b>	Banaketa eremuak	<b>G-AR-01</b>	1:4.000
		<b>G-AR-02b</b>	1:2.000
<b>II. Planoa</b>	Egikaritza unitateak	<b>G-UE-01</b>	1:4.000
		<b>G-UE-02b</b>	1:2.000

##### 1.3.01.02. Artikulua.- Dokumentazio ez loteslea

Plan Nagusiko gainerako dokumentuak informazio izaerakoak dira eta proposamenen formulazioan erabilitako datu eta azterketen berri ematen dute.

##### 1.3.02. Artikulua.- Interpretazioa

Plan Nagusi hau osatzen duten dokumentuen multzoa batasun koherentea da, eta Kode Zibileko 3. artikuluan jasoak dauden jurisdikzio interpretaziorako irizpide orokorren arabera interpretatuko da sistematikoki.

Plan Nagusiaren interpretazioa Eibarko Udalarri dagokio bere hirigintza eskumenen barruan, Gipuzkoako Foru Aldundiari eta Euskal Autonomia Erkidegoari egotzitako ahalmenak alde batera utzi gabe, bakoitzari dagokion eskumen esparruetan, indarrean dauden Legeen eta Aginte Judizialaren jurisdikzio funtzioen arabera.

Plan honetako Arauak beren edukiari kasu eginez eta Memorian adierazitako xede eta helburuetara loturik interpretatuko dira.

Eragin horietarako, Arau hauen edukia eta Antolamendu Planoetakoa bat ez badatoz, lehenengoak hartuko dira aintzakotzat, non eta ez den garbi antzematen hutsegiteren bat egin dela Arau hauetan.

Plan Nagusiaren Memorian jasoak daude informazio azterketen, Eibar Hiriko Plan Estrategikoak markatutako helburuen eta azkenean hartutako erabakien arteko koherentzia irizpideak eta, beraz, nahiz eta irizpide horiek arau izaerarik ez duten, interpretazio eraginetarako kontuan hartu beharko dira.



Dokumentu grafikoak bat ez badatoz, eskala handiagokoa lehenetsiko da, txikiagokoaren kaltetan, non eta testua irakurtzetik aurkako interpretazioa ez den ateratzen. Dokumentazio grafikoen artean kontraesanak badaude, antolamendu eraginetarako, “I. Tomoa Antolamendua” izenekoan jasotakoak izango du lehentasuna gainerako plano guztien gainetik.

Dokumentu honetan aurkitzen diren hutsegite materialak, direla idatzizkoak edota grafikoak, Udalbatzak gehiengo soilez hartutako erabakiaren bitartez zuzendu ahal izango dira, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ondoren.

Arrazoizko zalantzak sor ditzakeen interpretazio orok gaiari buruzko txosten tekniko-juridikoa eskatuko du, eta bertan jasoko dira izan daitezkeen balizko interpretazioak. Ondoren, Udalbatzak erabaki beharko du zein den interpretazio zuzena, eta jarraibide edo zirkular argitzaile gisa gehituko zaio Planari.

Azkenik, hornidura edo espazio libre handiagoak eta eraikuntza trinkotasun txikiagoak eragingo dituzten interpretazio irizpideak hartu beharko dira, herri intereserako, herritarren bizi kalitaterako eta hirigintza antolamendu hobeko onuragarriagoak direlako. Horren ondorioz, Plana interpretatzerakoan, ondoren adierazten diren elementuok hobekien aldeztu dituzten irizpideak gailenduko dira: eraikuntza aprobetxamenduaren eta hiri horniduren arteko orekarik hoberena; ahalik eta espazio librerik handienak; ondare babestuaren ahalik eta kontserbaziorik hoberena; ingurumen naturalaren, paisaiaren eta hiri irudiaren ahalik eta hondamenik txikiena eta herri interesik orokorra.



## **2. TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA**

### **2.1. KAPITULUA.- LURZORU MOTAK**

#### **2.1.01. Artikulua.- Motak**

Plan Nagusi honek ondorengo kategoria hauetan sailkatzen du udal barrutiko lurralde guztia:

- Hiri lurzorua.
- Lurzoru urbanizaezina
- Lurzoru urbanizagarria.

Sailkapena Egitura Organiko eta Erabilera Globaletako Planoetan eta Sailkapen eta Kalifikaziokoetan jasotzen da, eta Titulu honetan jasotzen da sailkapenaren berariazko erregulazioa.

Aurrez adierazitako lurzoru mota bakoitzean sartzan diren orubeek oinarrizko arau erregimen berbera eta berezia dute, planeamenduaren garapen eta egikaritza eraginetarako.

Sistema Orokorretarako xedea duen lurzoru berritik sortua, balorazio eta eskuratzeko eraginetarako, lurzoru mota desberdinei atxikia dago.

#### **2.1.01.01. Artikulua.- Hiri lurzorua (HL)**

Hiri lurzorua Plan Nagusi honetako “*I. Tomoa, II. Planoa, Sailkapena*” izeneko lurzoru sailkapen planoan horrela finkatutakoa da, orube horiek, hiri sarean txertatuak daudenez, 6/98 LLaren 8.a) artikuluan aipatzen diren hirigintza zerbitzuak badituztelako, edo beren antolamendua finkatua dutelako Plan Nagusi honen antolamenduaren arabera horretarako gai diren espazioen bi herenetan, hiri sarearen barruan daudela.

Hiri lurzorukoak dira, orobat, Planeamendua egikaritzekoan, berorren arabera urbanizatu diren lurrak eta orubeak.



### **2.1.01.01.01. Artikulua.- Hiri lurzoruaaren kategoriak (HL)**

Lurzoru mota honen barruan bi kategoria bereizten dira:

#### **2.1.01.01.01.01. Artikulua.- Hiri lurzoru finkatua (HLf)**

Erabat urbanizatutako eremu batean dagoena eta ezein hainbanatze edo/eta uzte prozedurari ekin beharrik ez duena.

Horren ondorioz, kategoria honen barruan sartuko dira Jarduera Asistematikoz guztiak eta lur saila normalizatzea besterik eskatzen ez duten jarduerak.

#### **2.1.01.01.01.02. Artikulua.- Hiri lurzoru finkatu gabea (HLfg)**

Erabat urbanizatu gabeko eremu batean dagoena edo/eta gauzatu gabeko hainbanatze eta uzte prozedurak dituen.

Horren ondorioz, kategoria honen barruan sartuko da aurreko kategorian sartzen ez den hiri lurzoru guztia eta, batez ere, Egikaritza Unitateen barruan dagoena.

### **2.1.01.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezina (LUE)**

Lurzoru urbanizaezina Plan Nagusi honetako “*I. Tomoa, II. Planoa, Sailkapena*” izeneko lurzoruko sailkapen planoan horrela mugatutakoa da. Ondorengo zertzelada hauetakoren bat tartean delako sartu da mota honetan:

1. Paisaiaren, historiaren, arkeologiaren, zientziaren, ingurumenaren edo kulturaren arloan dituen balioak direla-eta, egiaztatutako arrisku naturalengatik edo herri jabetza babestu ahal izateko dituen mugak eta zorrak direla medio, beren eraldatzearekin bateragarri ez den babes erregimen bereziren baten pean daudenak.
2. Aurreko puntuan aipatu diren balioengatik, nekazaritza alorrean, basoetan edo abereetan duten balioengatik edota berez duten aberastasunengatik zaindu beharrezkoa dela iritzi izatea.
3. Hiri garapenerako egokiak jotzen ez direnak, baliabide naturalen erabilpen arrazionalaren printzipioak hala agintzen delako, edo proiektu honetan aintzat hartzen diren lurralde eta hirigintza irizpideekin bat ez datozenak.



### **2.1.01.02.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren kategoriak (LUE)**

Lurzoru mota honetan hiru kategoria ezberdin bereizten dira:

#### **2.1.01.02.01.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezin babestua**

Kategoria honetan sartzen da nekazaritzan, basoetan edo abere alorrean duten balio bikainagatik, izadi baliabideak ustiatzeko eskaintzen dituzten aukerengatik, beren paisaia, historia edo kultura balioengatik edota fauna, flora edo oreka ekologikoa zaintzeagatik sistemaren baten babespean jarri behar den lurzoru guztia. Kategoria honetan sartzen dira lur azaleko urak, eta ibai eta erreka bazterrak.

#### **2.1.01.02.01.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezin arrunta**

Kategoria honetan sartzen da aurreko ezein kategoriatan sartzen ez dena, hiri garapenetik babesten dena eta baserri aprobeixamendua edo baserriarekin zerikusia duena besterik izan ez dezakeena.

#### **2.1.01.03. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarria (LU)**

Lurzoru urbanizagarria Plan Nagusi honetako “*I. Tomoa, II. Planoa, Sailkapena*” izeneko lurzoru sailkapen planoan horrela mugatutakoa da. Hiri lurzoruen edo urbanizaezinen barruan sartzen ez diren lur sail guztiak osatzen dute.

#### **2.1.01.03.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarrien kategoriak**

Sailkapen honen barruan bi kategoria bereizten dira:

##### **2.1.01.03.01.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritua (LUBm)**

Berehala garatuko diren esparru edo eremu mugatuetako lurzorua da; horietan kudeaketa arloak eta garapenerako baldintzak ezartzen dira, Plan Orokor honetan aurreikusitako Plan Partzialen bidez antola daitezten.



### **2.1.01.03.01.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritu gabea (LUBmg)**

Aipatu diren kudeaketa esparru edo eremu zedarrituetan ez dagoen, edo bere garapenerako baldintzak ezarri gabe dituen lurzoru urbanizagarria.

## **2.2. KAPITULUA.- ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK**

### **2.2.01. Artikulua.- Jabetza eskubidea**

Jabetza eskubidearen edukia, lurzoruaren jabetzaren aldetik, ondorengo eskubide hauen egikaritzaren bitartez mugaturik geratzen da:

#### **2.2.01.01. Artikulua.- Hiri lurzorian**

Jabetza eskubidea ondorengo eskubide hauen egikaritzan zehazten da:

##### **2.2.01.01.01. Artikulua.- Urbanizatzeko eskubidea**

Eskubide honen arabera, jabeek lur sailen urbanizatzea osatzeko eskubidea dute, sail horiek orube izaera har dezaten.

Urbanizatzea osatu den hiri onibarrari deitzen zaio orubea, era horretan, eraikinaren euskarri izateko balio baitezake.

Zentzu horretan, lurzoru mota bakoitzari dagokion planeamendu tresna berariazkoena behin betiko onartzen denean eskuratzen da orube izaera. Hau da, hiri lurzorian, Plan Nagusi hau edota berau geratzen duen Plan Berezia.

Berariazko erabakirik ezean, premiazkoa da, orubetzat hartuko baldin bada, lur sailak ematen duen bideak galtzada zolatua eta espaloiak zintarrizatuak izatea, eta lerrokatzeak eta sestrak markatuak izatea.

Era berean, egikarituko bada, beharrezkoa izango da Xehetasun Azterketa edo Urbanizatze Proiektua behin betiko onartua izatea, Plan honek hala aurreikusten duenean.

Eskubide hori iraungi egingo da eraginpeko lur sailen urbanizatzea eta uzte eta hainbanatze eginbeharrak betetzea Plan Nagusi honek finkatutako epean amaitzen ez badira.



### **2.2.01.01.02. Artikulua.- Hirigintza aprobetxamendurako eskubidea**

Eskubide hau izango baldin bada, premiazkoa da lur saila eraikitze modukoa izatea.

Hirigintza jardueraren pean dagoen jabeari jabetza pribatukoak izan daitezkeen erabilera eta intentsitateak edota berorien baliokide ekonomikoa eraginkortasunez egozte da, hirigintza legediak agintzen duenari jarraiki.

Bi modutara eskura daiteke:

- Egikaritzea unitate edo poligono (hiri lurzoru finkatu gabe) baten barruko lur sailetan, uzte eta hainbanatze eginbeharrak bete direlako eta aplikatzekoak zaizkien legedia eta planeamenduen arabera urbanizatzea gauzatu delako.
- Eginbehar positiboen pean ez dauden lur sailetan, desjabetze xede (jarduera sistema gisa definitua) direlako, edo egikaritzea unitate edo poligono (hiri lurzoru finkatu) baten barruko lur sailetan ez daudelako, planeamendu berariazkoena behin betiko onartzen denean, nahiz eta planeamenduak agindutakoa betetzera baldintzaturik dagoen.

Eskubide hori iraungi egingo da orubeak beharrezko dituen baldintzak galtzean, ondorengo irizpide hauen arabera:

- Degradazioa edo zaharkitua geratzea, premiazkoak dituen zerbitzuek beharrezkoak dituzten baldintzak galdu dituztelako.
- Urbanizatzea ez delako hirigintza garapenaren ondorioz etorritako zertzeladetara egokitzen.
- Antolamendua aldatu delako, planeamendua aldatu edo berrikusi delako.

Lehenengo bi kasuetan, jarduera prozesu txertatu edo bakartu baten pean jarri behar da lur saila, Plan Berezi baten bitartez. Behin hura gainditu denean, berriro eskuratuko da hirigintza aprobetxamendurako eskubidea.

### **2.2.01.01.03. Artikulua.- Eraikitze eskubidea**

Hirigintza legedian eta Plan Nagusi honetan ezarritako baldintzetan, orube gainean eraikitze eskubidea da.





Hiri lurzoruan orube izaerarik izan gabe ere eraikitzerik izango da, urbanizatzea eta eraikuntza aldi berean egikaritzea ziurtatzen baldin bada, arauz erabakitako bermeekin.

#### **2.2.01.01.03.01. Artikulua.- Egikaritzea unitate edo poligonoetan sartu gabeko lur sailak**

Eraikuntza eta urbanizatzeko lanak aldi berean egikaritzeko baimena lortzeko, eskatzaileak diru ezarpen bat egin beharko du tokian tokiko legedian ametitzen den moduren batean, urbanizatzeko lanak egikaritzea bermatzeko nahikoa izango den kopuruan, eta, aldi berean, etorkizuneko eraikina ez erabiltzeko eta ez uzteko konpromisoa ezarriko zaio, aurrez, esandako urbanizatzeko lanak amaitu baino lehen.

Kontuan izan behar da urbanizatzeko konpromisoak ez dituela eraiki nahi den lur sailaren fatxaden aurrea edo aurreak bakarrik hartzen, baizik eta beharrezko zerbitzuetarako premiazkoak diren azpiegitura guztiak, nola diren ur hornikuntza, saneamendua, argi publikoak, eta espalioak eta galtzadak zolatzea, sare nagusiekin bat egiten duten arte.

Diru ezarpena egiteko betebeharra ez zaie aplikatuko Eibarko Udalak gehieneko partaidetza duen elkarte publikoei, berauen gizarte xedea etxebizitzaren sustapena eta eraikuntza denean.

Eraikuntzarekin batera urbanizatzeko konpromisoa ez betetzeak emandako baimena iraungitzea ekarriko du, kalte-ordainerako eskubiderik gabe, eraikinaren erabilera eragotziko delarik, eta hirugarren erosleren batek kalte galeren ordaina jasotzeko eskubiderik balu, eskubide horren kalterik gabe. Egindako diru ezarpena ere galdu egingo da.

#### **2.2.01.01.03.02. Artikulua.- Egikaritzea unitate edo poligonoetan sartutako lur sailak**

Kasu hauetan eraikitzerik izango da, aldezturik dagokion eraikuntza baimena lortu ondoren, ondorengo betebeharrak biltzen diren guztietan:

- Administrazio bidean (ez auzibidean) konpentsazio edo birpartzelazio proiektua onartzeko ekitaldia berretsia izatea, bata edo bestea premiazkoak baldin badira onurak eta kargak banatu ahal izateko.
- Lanen egoera dela-eta, Eibarko Udalak iritzi izatea eraikuntza amaitzerako lur sailak berarekin izango dituela orube izaera lortzeko beharrezkoak dituen zerbitzu guztiak.



- Baimen eskaerako idatzian jaso dadila eraikina ez erabiltzeko konpromisoa harik eta urbanizatzeko lana amaitu arte, bere gain hartzen duen baldintza edo muga hori bete beharra eraikin osoaren edo zati baten jabetza eskubidea edota erabilera inori uzteko orduan.

Eskubidea hartzea eraikuntza baimena lortzen denean gertatzen da, betiere, aurkeztutako proiektua planeamenduaren arabera baldin bada. Esandako baimenean zehaztu beharko dira, obrak hasteko, eteteko eta amaitzeko epeak.

Eskubide horren iraungitzea finkatutako epeak betetzen ez direnean gertatzen da, deklarazio formal baten bitartez, interesatuari entzunda izapidetutako txostenean. Behin eskubidea iraungi denean, interesatuak ezingo du iraungitako baimenaren babesean ezein jardura hasi edo berrekin ondorengo kasu hauetan salbu:

- Administrazio eskudunaren baimena edo agindua pertsonen eta ondasunen segurtasuna eta jada eraikiaren balioa bermatzeko beharrezkoak diren gutxieneko obrak egiteko.
- Obra hondatuaren interdiktutik eratorritako epailearen agindua, eraikuntzaren egoerak arriskua eragiten badu.

#### **2.2.01.01.04. Artikulua.- Eraikitze eskubidea**

Iraungi gabeko baimenaren babesean, eta hirigintza antolamenduaren arabera, obra amaitutakoan lortzen da.

#### **2.2.01.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean**

Lurzoru mota honetan ondorengo eskubide hauek zehazten dira:

- Jabetza erabiltzeko eta gozatzeko eskubidea, lur sailaren izaeraren arabera, nekazaritza, basotarako, abeltzaintzarako, ehizarako edo baliabide naturalen erabilpenari lotutako beste zereginen baterako erabili beharko direlarik, Legeek edo Plan Nagusi honek ezarritako mugen barruan.



### **2.2.01.03. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian**

Lurzoru mota honetan ondorengo eskubide hauek zehazten dira:

- Jabetzako lurrak erabiltzeko eta gozatzeko eskubidea, berorien landa izaeraren arabera.
- Lurren eraldaketa sustatzeko eskubidea, dagokion garapen planeamenduaren onarpena eskatuz.

### **2.2.02. Artikulua.- Jabetzaren eginbeharrak**

Ondorengo artikulu hauetan zehazten dira lurzoruaren jabeen atxikitako eginbeharrak, lurzoru mota eta kategoria bakoitzaren arabera.

Betebeharren banaketa bidezkoa, jarduera asistematikoetan izan ezik, Planak mugatutako egikaritza unitateen barruan egingo da, edota ezarritako prozeduraren arabera mugatzen diren barruan, dagozkion birpartzelatze edo konpentsazio prozedura esleituen bitartez.

#### **2.2.02.01. Artikulua.- Eginbeharrak hiri lurzoru finkatuan (HLf)**

Ondorengo hauek dira urbanizatzeak finkatutako hiri lurzoru gisa (HLf) Plan Nagusiaren barruan sailkatutako lurzoruaren jabeen eginbeharrak:

- Lur sailek orube izaera lortzeko beharrezkoa duten urbanizatzea beren kontura osatzea, oraindik ez badute.
- Ezarritako epean eraikitzea, Plan Nagusi honetan eta Planaren arabera horrela ezarritako esparruetan aurkitzen baldin badira.
- Lurrak eta sail landatuak behar bezalako segurtasun eta osasun egoeran eta itxura onean edukitzea, eta berorien erabilpen publikoa baimentzea, Planeko erabakiek hala ezartzen dutenean.



### **2.2.02.02. Artikulua.- Eginbeharrak hiri lurzoru finkatu gabeen (HLfg)**

Ondorengo hauek dira, Plan Nagusiaren barruan, urbanizatzea finkatu gabeko hiri lurzoru gisa (HLfg) sailkatutako lurzoruaren jabeen eginbeharrak:

- Lursailak dauden egikaritza unitate edo/eta banaketa eremuan sartzen diren bide, espazio libre, berdegune eta tokian tokiko hornidura publikoetarako behar den lurzoru guztia Administrazioari nahitaez eta doan uztea.
- Eragin horietarako, doan utzi beharreko hornigaitzat hartuko dira Erabilera Zehaztuetakako planoetan erregimen pribatuaren pean ez dauden (irabazi asmoetarako izan edo ez) hornidura erabileratarako esleitutako lurzoru guztiak.
- Plan Nagusi honek kudeaketa eraginetarako eta dagokien esparruan sartzen dituen sistema orokorrak egikaritzeko beharrezkoa den lurzoria nahitaez eta doan uztea.
- Hiri lurzorian, legez eskubidea duen eta dagokion irabazi asmoko aprobetxamenduaren ehuneko hamar (%10), urbanizatzeko kargetatik libre, Administrazioari nahitaez eta doan uztea. Zaharberritze lanen kasuan, aurrez eraikiaren gaineko hirigintza aprobetxamendu hazkundearen ehuneko hamar (%10) besterik ez da eman behar. Eragin horietarako, zaharberritze jardura babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren 1. Eranskinean edota berorren ordezkotara erakuntza esku-hartze gisa definituak.

### **2.2.02.03. Artikulua.-Eginbeharrak lurzoru urbanizagarri mugatuan (LUm)**

Ondorengo hauek dira, Plan Nagusiaren barruan, lurzoru urbanizagarri mugatu gisa (LUm) sailkatutako lurzoruaren jabeen eginbeharrak:

- Lursailak dauden egikaritza unitate edo/eta banaketa eremuan sartzen diren bide, espazio libre, berdegune eta tokian tokiko hornidura publikoetarako behar den lurzoru guztia Administrazioari nahitaez eta doan uztea.



- Plan Nagusi honek kudeaketa eraginetarako eta dagokien esparruan sartzen dituen edo hari atxikitzen dizkion sistema orokorrak egikaritzeko beharrezkoa den lurzoria nahitaez eta doan uztea.
- Jardueraz kanpoko sistema orokorrekin lotzeko azpiegiturak ordaintzea eta, dagokion kasuan, egikaritzea, eta hedakuntzaren neurriak eta dentsitateak eta beronek eragindako erabilera intentsitateak halakorik eskatzen badute, baita esandako sistemak hedatzeko edo sendotzeko beharrezkoak diren obrak ere, Plan Nagusiak ezarritako betebeharrak eta baldintzen arabera.
- Legez eskubidea duen eta dagokion irabazi asmoko aprobetxamenduaren ehuneko hamarrari (%10) dagozkion lur sailak, Udalak esandako lekuan, urbanizatze kargetatik libre, Administrazioari nahitaez eta doan uztea.
- Planeamendutik eratorritako onura eta kargen bidezko banaketa egitea, berorren egikaritzea materiala hasi aurretik.
- Bere jabetzako lur sailei edo dagokion sektore edo esparruari egotz liezaiekeen urbanizatzea ordaintzea eta, hala dagokionean, egikaritzea.
- Bere onibarretan eraikitzeko baimena eskatzea, hirigintza planeamenduak aurreikusitako epeetan.
- Bere jabetzako orubeetan eraikinak eraikitzea, baimena emateko ekitaldian zehazten den epean.
- Lurrak eta sail landatuak behar bezalako segurtasun eta osasun egoeran eta itxura onean edukitzea, eta berorien erabilpen publikoa baimentzea, Planeko erabakiek hala ezartzen dutenean.

#### **2.2.02.04. Artikulua.- Eginbeharrak lurzoru urbanizaezinean (LUE) eta lurzoru urbanizagarri mugatu gabeen (LUMg)**

Plan Nagusiaren barruan lurzoru urbanizaezin edo mugatu gabeko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako onibar jabeen eginbeharrak dira onibar horiek arau hauetan aurreikusitako helburu eta erabilerearako baliatzea, lurrak eta sail landatuak behar bezalako segurtasun eta osasun egoeran eta itxura onean edukiz, eta berorien erabilpen publikoa baimenduz, Planeko erabakiek hala ezartzen dutenean.



Ezingo da inoiz ere zatiketa edo bereizketarik egin Euskal Autonomia Erkidegoko lehenetasunezko nekazaritza ustiategiak arautzen dituen uztailaren 8ko 168/97 Dekretuan xedatuaren kontra, eta erabakitzen da udaleko gutxieneko lur landu unitatea ha (hektarea) batekoa dela.

## **2.3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA**

### **2.3.01. Artikulua.- Xedapen orokorrak**

“Antolamenduz kanpoko” erregimenekotzat joko dira Plan Nagusi hau behin-betiko onartua izan aurretiko eraikinak eta instalazioak, esandako Plan horretako erabakiekin bat ez badatoz baimendutako lerrokatze, sakonera edo altueran, aurreikusitako erabileran edota beste zeinahi zertzeladetan.

Jarraian, eraikuntzaren erregimenari dagozkion hainbat egoera deskribatzen dira:

### **2.3.02. Artikulua.- Eraikuntzaren erregimeneko egoerak**

T.F./76ko 60. eta Planeamendu Araudiko 19.3 artikuluetan aurreikusitakoa betez, Plan Nagusi honek proposatutako antolamenduaren aurretik zeuden eraikin, instalazio eta erabilerei aplikatu beharreko eraikuntzaren erregimena definitzen da.

Eragin horietarako, ondorengo egoera hauek bereizten dira Eraikuntzaren erregimenean:

- Berariazko Antolamenduz kanpokoak.
- Gerorako utzitako Antolamenduz kanpokoak.
- Onargarria.
- Antolamendu Barrukoa.



### 2.3.03. Artikulua.- Antolamenduz kanpo

Oro har, ondorengo hauek dira Antolamenduz Kanpoko egoeran dauden eraikinak:

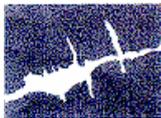
- Aurreikusitako antolamenduarekin bat ez datozenak.
- Lerrokatzeetatik kanpo daudenak.
- Baimendutakoa baino aprobetxamendu handiagoa dutenak, eremuari edo altuerari dagokionez.
- Bizitzeko egokitasun edota higiene baldintza gutxienez ez dutenak, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskinean edota berorren ordezkotara araudian deskribatzen denaren arabera.

Orokorrean, antolamenduz kanpoko eraikinetan debekaturik dauden lanak, hau da, hirigintza antolamendura egokitzeko konponketa soil direnen kontzeptua gainditzen dutenak, ondorengo hauek dira:

- Bolumena handiagotzen dutenak.
- Modernizazio lanak.
- Desjabetze eraginetarako beren balioa handitzen dutenak.
- Sendotze lanak, sendotze lan partzialak eta noiz nolakoak salbuetsita, egin nahi den datatik zenbatzen hasita hamabost urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusita ez dagoenean. Eragin horietarako, Sendotze lan gisa hartuko dira abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. Eranskinean edota berorren ordezkotara araudian zehazten direnak.

Ondorengo kasu hauek bereizten dira:

- Berriazko Antolamenduz kanpokoak.
- Gerorako utzitako Antolamenduz kanpokoak.
- Egoera onargarria.



### **2.3.03.01. Artikulua.- Berariazko Antolamenduz kanpokoak**

#### **2.3.03.01.01. Artikulua.- Definizioa**

Berariazko Antolamenduz kanpoko egoeran sartzen dira Plan hau onartu aurretiko eraikin, erabilera eta instalazioak, esandako Planarekin bat ez datozenak eta “*Eraikuntzaren erregimeneko III. Liburukiko Planoetan*” berariaz grafiatuak agertzen direnak.

Eraikinaren zati edo elementuren bat baizik ez bada berariazko antolamenduz kanpoko egoeran aurkitzen dena, teknikoki eraikinaren gainerako partetik bereizi daitekeelako, antolamenduz kanpoko erregimena esandako zati edo elementuei soilik aplikatu ahal izango zaie, eta ez eraikinaren gainerako parteari.

Berariazko Antolamenduz kanpoko egoera ezin izango zaie aplikatu Plan Nagusiak babes erregimenean sartzen dituen eraikinei, kasu horretan eraikina antolamenduarekin bat datorrela ulertuko baita.

#### **2.3.03.01.02. Artikulua.- Berariazko antolamenduz kanpoko egoeran onartzen diren lanak eta erabilerak**

Berariazko antolamenduz kanpoko egoeran sartzen diren eraikin, instalazio eta erabileren erregimena T.F./76ko 60. artikuluan ezarritakoa da. Horren ondorioz, kontserbazio, garbitasun, apaindura eta konponketa lanak soilik egin ahal izango dira, baina ez eraldatze, finkatze, bolumen handitze, modernizatze edo, desjabetze kasuan, balioa handitzea eragingo lukeen beste ezein lanik.

Berariazko antolamenduz kanpoko egoeraren eraginpeko eraikin, lur sail eta instalazioen erabilerak, Plan Nagusi hau indarrean sartu aurreko planeamendu egoeretatik datozenak, garatzen jarraitu ahal izango dute harik eta jarduera eteten den arte, baina debekaturik geratzen da berorren zatiketa edo puskatzea ekar dezakeen eraldatze oro, eta baita jarduera berriak ezartzea ere.

#### **2.3.03.01.03. Artikulua.- Segurtasun gabeko instalazioak**

Instalazio batek, Udaleko Zerbitzu Teknikoen iritzian, berarentzat eta bere inguruarentzat behar bezalako segurtasun baldintzak iristen ez dituenean, pertsona eta ondasunentzat erremedia ezin daitezkeen arriskuak eskainiz, antolamenduz kanpo deklaratu ahal izango da berariaz, erabilera eragotziz eta instalazioa ixtera behartuz.





### **2.3.03.02. Artikulua.- Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko**

#### **2.3.03.02.01. Artikulua.- Definizioa**

Gerorako utzitako Antolamenduz kanpoko egoeran sartzen dira, aurreko atalean aurreikusitako berariazko antolamenduz kanpoko egoeran ez daudelarik, ondorengo kasu hauetakoren batean aurkitzen diren eraikin, erabilera eta instalazioak:

- a) *“Eraikuntzaren erregimeneko III. Liburukiko Planoetan”* berariaz grafiatuak agertzen direnak eta *“4. TITULUA.- 4.3.01.08. Artikulua.- Aldi baterako arauak”* atalean lurzoru urbanizaezin gisa zehaztutakoetan kokatuak.
- b) Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremuetan kokatuak, berorietarako ezartzen diren aldi baterako xedapenak baztertu gabe. Eraikin eta instalazio horiek antolamenduz kanpoko kategoria honetan sartzea aldi baterakoa da, harik eta Plan Nagusiaren garapeneko Plan Bereziek berorien behin betiko egoera erabakitzen ez duten arte.
- c) Xehetasun Azterketaren xede izan behar ez duten egikaritza unitateen barruan kokatutako eraikinak, Planak ezarritakoarekin bat ez datorren antolamendua dutenean. Eraikin horiek antolamenduz kanpoko kategoria honetan sartzea aldi baterakoa da, dagozkien Hainbanatze Proiektuak behin betiko onartzen diren arte.

Eraikinaren zati edo elementuren bat baizik ez bada gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoeran aurkitzen dena, teknikoki eraikinaren gainerako partetik berezi daitekeelako, antolamenduz kanpoko erregimena esandako zati edo elementuei soilik aplikatu ahal izango zaie, eta ez eraikinaren gainerako parteari.

Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoera ezin izango zaie Planak kultura intereseko ondasunen Babes erregimenean sartzen dituen eraikinei aplikatu, kasu horretan eraikina antolamenduarekin bat datorrela ulertuko baita; ez ordea jatorrizko erakinarenak ez diren eta babestea merezi ez duten elementuei, eta horiei aplikatu ahal izango zaie gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoera.

Eraikin bat Gerorako utzitako Antolamenduz kanpoko egoeran kalifikatzeak ez du eragozten onartzen diren lanak egiteko erakundeetatik etor litezkeen diru laguntzak ematea, zeinak xeheki jasoak baitaude *“2.3.03.02.02. Artikulua.- Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoeran onartutako lanak eta erabilerak”* izeneko atalean.



### **2.3.03.02.02. Artikulua.- Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko egoeran onartutako lanak eta erabilerak**

Gerorako utzitako Antolamenduz kanpoko egoeran sartuak dauden eraikinen eta instalazioen erregimenak, kontserbazio, apaindura, konponketa eta sendotze lanak egitea ahalbidetzen du, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. Eranskineko definizioei jarraiki. Era berean, eraldatze obrak egitea ere baimentzen da, eraikinaren balioa handitzeari berariaz uko eginenez, ondorengo zertzelada hauek betetzen direnean:

- a) Lanek ez dezatela eragin eraikinaren guztizko eremuaren ehuneko hogeita bost (%25) baino gehiago ordezte edota egitura elementuak esandako ehunekoan baino gehiago konpontzea edo ordezte.
- b) Lanen egikaritze materialaren kostua ez dadila eraikinaren oraingo balioaren ehuneko berrogei (%40) baino handiagoa izan; horretarako, eraikinaren oraingo balorazioa aurkeztu beharko da, baimen eskaerarekin batera.
- c) Konponketa arruntak izan daitezela, garrantzi handirik gabeko akatsak zuzentzeko helburua dutenak eta, oro har, eraikuntza teknika bakunak aplikatzea eskatzen dutenak.

Gerorako utzitako antolamenduz kanpoko erregimen honetan sartzen diren eraikin eta instalazioetan, ez dira onartzen Plan Nagusian edota aplikatu beharreko garapen Planeamenduan ezarritakora egokitzea ez dakarten erabilera aldaketak.

Onartzen dira etxebizitza eraikinetako merkataritza lokalen erabilera edo/eta jarduera aldaketak, horrekin batera egokitze obra txikiak egiten badira ere, zeinak eraberritze obra gisa sailkatu baitaitezke Arau hauetako “2. *TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA*” atalaren arabera

Debekaturik geratzen da zatiketa edo puskatzea lekarkeen jarduera edo instalazioaren eraldatze oro.

### **2.3.03.03. Artikulua.- Egoera onargarria**

#### **2.3.03.03.01. Artikulua.- Definizioa**

Egoera onargarrikotzat jotzen dira aurreko bi ataletan araututako ezein egoeratan aurkitzen ez diren eta “*Eraikuntzaren erregimeneko III. Liburukiko Planoak*” izeneko dokumentazio grafikoan berariaz aipatu ez arren, Planera egokitu gabeko zertzeladaren bat duten eraikin, erabilera eta instalazioak, erabilera, lerrokatze, altuera edo aprobetxamendu arazoirekin bat dela bide.



Egoera horretan sartzen dira, ondorengo kasu hauetakoren batean aurkitzen diren eraikin, erabilera eta instalazioak:

- a) Planak erabilera publikokoak izateko aurreikusitako espazioetara, plazak, bideak, etab. adibidez, egokitzen ez diren kanpoko lerrokatzeak dituen edozein motatako lurzorutan kokatuak.
- b) Planak berariaz erabilera debekatzen duen edozein motatako lurzorutan kokatuak, jarduera eten arte.
- c) Behe solairuetako instalazioak eta etxe sail baten barruko patioan oso-osorik kokatutako eraikinak, eraikinak esandako patioak okupatu ezin dituenean, antolamenduaren baldintzen arabera.

#### **2.3.03.03.02. Artikulua.- Egoera onargarrian ametitzen diren lanak eta erabilerak**

Egoera horretan sartutako eraikinetan kontserbazio eta apaindura, sendotze, konponketa eta eraberritze lanak baimendu ahal izango dira, beti ere, aplikatu beharreko hirigintza erregimenera ez egokitzearen arrazoiak areagotzen ez baldin badira, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. Eranskinean edo berorri ordeztzen duen araudian xedatuaren arabera.

Hortaz, eraikina antolamendu barrukotzat hartu ahal izango da haren bizitza erabilgarria amaitu edo borondatezko ordeztea gertatzen den arte; kasu horretan, planeamenduan aurreikusitako eraikuntza, erabilera, altuera erregimen eta gainerako baldintzetara egokitu beharko da eraikin berria.

Erregimen honen barruan dauden eraikinetan, momentuan duen erabilera baimenduko da, harik eta erabilera aldatu, eraikina borondatez ordeztu edota guztiz eraberritzen den bitartean, eta horretarako baimena Arau hauetako “4. TITULUA.-” atalean xedatuaren aplikazioa baztertu gabe gauzatu ahal izango da.

Egoera onargarrian dagoen etxebizitza sail baten barruko patioan oso-osorik kokatutako eraikin batean egiten den erabilera aldaketa oro, eraikin osokoa edo zati batekoa izan, ondorengo erabilera hauetara egokitu beharko da:

- “*Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*”, mota guztietan.
- “*Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)*”, mota guztietan.



- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera), 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria, eta 3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria*”.

Plan Nagusiarekin bat ez datozen eta lerrokatzeen barruan dauden eraikin osoetako erabilerei jarraitzea onartzen zaie, harik eta erabilera eteten den arte. Kasu horretan, erabilera aldaketa onartuko da eraikina goitik behera eraldatzen bada eta, beti ere, esandako erabilera aldaketak Planak ezarritako erregimenera egokitzea baldin badakar.

Lerrokatzeen barruan dagoen eraikin batean, bat ez datorren erabilera baten aldaketa partziala proposatzen denean eta aurreko paragrafoaren arabera jokatu ezin denean, erabilera berriek eraikina dagoen eremuan baimendutako erabilera eta erabilera osagarrien erregimen orokorra errespetatu beharko dute, eta baita eraikineko gainerako erabilerekin bateragarri izan ere.

Aurreko paragrafoko baldintzetan, erabilera berriak baimendutako erabilera eta osagarrien erregimen orokorra errespetatzen ez duenean, baina, aldiz, udalaren iritzi arrazoituaren arabera, oraingo egoerarekiko bateragarritasun hobea baldin badu, baimena eman ahal izango zaio, beti ere, eskatzaileak egiaztatzen badu ez dagoela bateraezintasunik eskatzen den erabilera berriaren eta eraikineko gainerako erabilera guztien eta bakoitzaren artean, eta, era berean, erabilera aldaketarekin batera, behar dituen zuzenketa neurri guztiak gehitzen baldin baditu, baita, premiazkoa baldin bada, eraikineko elementu komunetan ere. Hala eta guztiz ere, Udalak erabakiko du, Ordenantza bidez, baimen daitezkeen erabileren arteko bateragarritasun erregimena, Hirigintza Arau hauetako “8. TITULUA.- ERABILEREN ARAUDIA” atalaren osagarri gisa.

#### **2.3.04. Artikulua.- Antolamendu barruan**

##### **2.3.04.01. Artikulua.- Definizioa**

Antolamendu barrukotzat jotzen dira aurreko bi ataletan araututako ezein egoeratan aurkitzen ez diren eta Plan honekin bat datozen eraikin eta instalazioak, eta hala erabilerak erregulatzen dituzten Arauak nola altuera, aprobetxamendu eta lerrokatzei dagozkien oinarritzko parametroak betetzen dituztenak.



### **2.3.04.02. Artikulua.- Garrantzi gutxiko txikiagotzeen eraginpeko eraikinak**

Eraikinetan sor daitezkeen garrantzi gutxiko txikiagotze eta desfase kasuetan -eraiki daitezkeen eremua edo altuera partziala txikiagotu behar denean, atzeratze, sestrapeko okupazio, eta abarretan-, ez dira, arrazoi horregatik, “Antolamenduz kanpokotzat” joko, betiere, esandako eragina, bai kalitatez eta bai kantitatez, garrantzi gutxikoa baldin bada eraikinarekin alderatuta eta eraikuntzaren aldi bateko mantentzeak bide sarearen garapenean eragin larririk ez baldin badu.

Eraginaren garrantziaren balorazioa Hirigintza Eremuko udal teknikariek egingo dute. Gero, Hirigintzako Informazio Batzordeak proposamena egin ondoren, Gobernu Batzordeak hartuko du erabakia.

## **2.4. KAPITULUA.- ERABILERA, KONTSERBAZIO ETA ZAHARBERRITZE EGINBEHARRAK**

### **2.4.01. Artikulua.- Erabilera eginbearra**

Mota guztietako lurren eta eraikinen jabeek hirigintza planeamenduekin bateraezinak ez diren erabileretarako baliatu beharko dituzte lur eta eraikin horiek, eta behar bezalako segurtasun eta osasun baldintzetan eta itxura onean mantendu. Era berean, Arauak bete beharko dituzte, ingurumenaren babesari, arkitektura eta arkeologia ondareari eta hiri zaharberritzeari dagokion guztian.

### **2.4.02. Artikulua.- Kontserbazio eginbearra**

Eraikin, ekimen partikularreko urbanizatzeko, lur sail, lorategi, kartel eta zernahi motatako instalazioen jabeek berorien segurtasun eta osasun baldintzak eta itxura ona bermatzeko egoeran kontserbatu beharko dituzte, xede horretarako premiazkoak diren mantentze, konponketa edo berrezartze lanak egin beharko dituztelarik. Era berean, Arauak bete beharko dituzte, ingurumenaren babesari, arkitektura eta arkeologia ondareari eta hiri zaharberritzeari dagokion guztian.

Honela ulertzen da eraikin baten jabetzari eska dakioken kontserbazio eginbear normala: erakin horretako maizter edo okupatzaileei berariazko legeditik eratortzen zaizkien obligazioak eta eskubideak baztertu gabe.



Jabetzaren kontserbazio eginbehar normalaren muga, eraikina konpontzeko premiazkoak izanik, kostuak edota ezaugarri teknikoek eraikinaren porrota ekarriko luketen konponketa lanak dira, Kultura Intereseko Elementu eta Ondasunen Katalogoan sartuta egonik, babes edo kontserbazio xede diren eraikinen kasuan salbu; azken horien erregimena Arau hauetako “11. TITULUA.-” atalean ezarritakoa da.

### **2.4.03. Artikulua.- Gutxieneko segurtasun, osasun eta apaindura baldintzak**

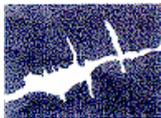
Eraikinen kontserbazio eginbeharrei eta hondamendi egoerari buruzko Udal Ordenantzak arautuko ditu eraikin mota bakoitzean aplikatu beharreko segurtasun, osasun eta apaindura baldintza zehatzak. Gutxienez, ondorengo hauek izango dira:

#### **2.4.03.01. Artikulua.- Urbanizatze lanetan**

Lur sail bakoitzaren jabea da zerbitzu sareetako hartuneak mantentzearen eta funtzionamendu egoera onean edukitzearen arduradun.

Urbanizazio partikularretan, jabeen kontura egingo da ondorengo elementu hauen kontserbazioa: galtzadak eta espaloiak, banaketa eta zerbitzu sarea, argiak, urbanizazioari zerbitzu komuna ematen dioten instalazioak, zernahi motatakoak direla ere, Udalari nahitaez utzi beharrekoak izan gabe, ekipamendu eta zerbitzu kolektiboak kokatzera zuzendutako lurzorua, espazio publiko eta pribatuak lorategi bihurtzea, uztekoak diren kasuan, Udalak behin-betiko bere gain hartzen dituen arte, eta urbanizazioa osatzen duten gainerako elementuak.

Paragrafo honetan araututako betebeharrei dagokienez, udal jabetzako urbanizazioak, berorien mantentzea legez edo kontratuz kontserbazioeko hirigintza erakundeei egotzia dagoenean, urbanizazio partikularrekin parekatuko dira. Harik eta urbanizazioa Udalak behin betiko bere gain hartzen ez duen arte, haren kontserbazioa, mantentzea eta hirigintza instalazio eta zerbitzuak funtzionamendu egoera onean edukitzea, urbanizazioa sustatu duen erakundearen kontura eta kargura egingo dira.



## 2.4.03.02. Artikulua.- Eraikuntzetan

### 2.4.03.02.01. Artikulua.- Segurtasun baldintzak

Eraikinak uraren eta hezetasunaren aurkako itxitura eta estalki irazgaitzez mantendu behar dira, egitura babestua eduki behar dute elementuen eta agente erasotzaileen ekintza erregarriaren aurka eta fatxadetako material estalgarriak kontserbatu egin behar dira erortzeko arriskurik izan ez dezaten. Istripuen aurkako babesak ere izan behar dituzte, hau da, egoera onean dauden karelak, barandak eta itxiturak. Instalazio elektrikoak, igogailu edo urarentzako jasotze edo presioko motorrak, tximistorratzak eta gas edo berokuntza instalazioak, baldin badaude, suaren eta istripuen kontrako segurtasun baldintzetan mantendu beharko dira. Biztanlerik gabeko eraikinen kasuan, itxita eta zainduta eduki behar dira, legez kontrako okupazioen aurka.

### 2.4.03.02.02. Artikulua.- Osasun eta bizi egokitasunezko baldintzak

Eraikinak berez duten erabilerarako gai direla mantendu behar dira, beren degradazioa eragotziko duten garbitasun baldintzetan, eta zerbitzu sarea eta komunak egoera onean direla, eta baita aireztapen eta argiztapen baldintza onetan ere. Horrez gainera, funtzionamendu egoera onean kontserbatu behar dira ke, partikula eta gai kaltegarrien igorpenak murrizteko eta kontrolatzeko elementuak.

Eraikinek “9. TITULUA.- ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK 9.4. KAPITULUA.- ERAIKINEN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK” atalean adierazitako ezaugarriak bete beharko dituzte, ondorengo hauek ipintzen direlarik gutxieneko baldintza gisa:

- Plan Nagusi hau onartzen den datan existitzen diren etxebizitzetara eska lekizkiekeen bizitzeko gutxieneko egokitasunezko baldintzak abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskinean adierazitakoak dira.
- Plan Nagusi honetako aurreikuspenen garapenean egikaritzen diren eraikinetarako, Babes Ofizialeko Erregimenpean daudenak salbuetsita, horiek beren Diseinuko Ordenantza propioak arautuko baititu, bizitzeko egoki diren gelek izan behar dituzten gutxieneko neurriak ondorengo hauek izango dira:



- "9.4.03.03. Artikulua.- Gutxieneko etxebizitza"ren gutxienetik 47 m<sup>2</sup> erabilgarri bitarteko eremua erabilgarria duten etxebizitzak, bizitzeko egoki diren gelen eremua soilik aintzat hartuta.

Sukaldea	7 m <sup>2</sup> erabilgarri
Egongela-jangela	16 m <sup>2</sup> erabilgarri
Logela	12 m <sup>2</sup> erabilgarri
Bainugela	3,8 m <sup>2</sup> erabilgarri
Jantzigela	1,5 m <sup>2</sup> erabilgarri

- 47etik 70 m<sup>2</sup> erabilgarri bitarteko eremua erabilgarria duten etxebizitzak, bizitzeko egoki diren gelen eremua soilik aintzat hartuta

Sukaldea	8 m <sup>2</sup> erabilgarri
Egongela-jangela	17 m <sup>2</sup> erabilgarri
1. Logela	12 m <sup>2</sup> erabilgarri
2. Logela	10 m <sup>2</sup> erabilgarri
Bainugela	4 m <sup>2</sup> erabilgarri
Jantzigela	2,5 m <sup>2</sup> erabilgarri

- 60 m<sup>2</sup> erabilgarri edo gehiagoko eremu erabilgarria duten etxebizitzak, bizitzeko egoki diren gelen eremua soilik aintzat hartuta

Sukaldea	9 m <sup>2</sup> erabilgarri
Egongela-jangela	19 m <sup>2</sup> erabilgarri
1. Logela	12 m <sup>2</sup> erabilgarri
2. Logela	10 m <sup>2</sup> erabilgarri
3. Logela	10 m <sup>2</sup> erabilgarri
Bainugela	4 m <sup>2</sup> erabilgarri
Komuna eta dutxa	2,5 m <sup>2</sup> erabilgarri
Jantzigela	3,5 m <sup>2</sup> erabilgarri

#### 2.4.03.02.03. Artikulua.- Apaindura baldintzak

Fatxadak garbi eta ongi pintaturik eduki behar dira eta, beharrezkoa denean, inposta eta estaldura materialak berrezarriko zaizkie txukuntzeko. Egoera berean edukiko dira lorategiak, altzariak eta hesiak, halakorik balego, eta baita barruko gainerako elementu pribatuak edo bide publikotik ikusten diren itxituretakoak ere.





#### **2.4.03.03. Artikulua.- Hiri erabilpenerako xedea duten lurrak**

Hiri erabilpenerako xedea duten lurrak sasi eta zaborretatik garbi eduki beharko dira, bi metro eta berrogeita hamar zentimetro (2,50 m) altuera itxitura iraunkorrez hesituak. Hesiak sendoa eta itxura egokikoa izan behar du eta lerrokatze ofiziala inguratuko du. Lur azalaren trataera egokia erraztu beharko da, istripuen arriskuak eragoztearren.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek zehaztuko dituzte adierazitako baldintzak, harik eta arautuko dituen Udal Ordenantza abian jartzen den arte.

Eraikuntza baimena ematen den bitartean, hiri lurzoru horietan, Udal Aginpideak ezarri eta baimendu ahal izango ditu, behin-behineko izaeraz, hainbat erabilera publiko (aparkalekuak, pertsonen atsedeen eta egonlekuak, haurrentzako jolastokiak... betiere, desmunta daitezkeen behin-behineko instalazioak ipini beharko direlarik). Esandako erabilera edo instalazio horiek, partikularrek ezarriak izan balira, eraitsi egin beharko dira Udal Aginpideak hala erabakitzen duenean, kalte-ordain eskubiderik gabe, eta Jabetza Erregistroan jaso beharko da behin-behineko baimena, jabeak izaera horrekin onartua.

#### **2.4.03.04. Artikulua.- Hirirako izateko xedea ez duten lurrak**

Hirirako izateko xedea ez duten lurrak (lurzoru urbanizaezina) osasungarritasun publiko eta apaindura baldintza egokietan kontserbatu beharko dira. Horretarako, jabea behartuta dago aldizka lur saila garbitzera, zaborra, hondakin, usain txar, ur geldi edo nahi ez diren animalien presentzia eragozteko, eta baita lur saila behar bezala hesitua edukitzera ere, beharrezkoa baldin bada segurtasun, osasungarritasun edo apaindurarako.

#### **2.4.03.05. Artikulua.- Kartelak, iragarki argidunak eta markesinak**

Kartelak, iragarki argidunak eta markesinak, Planean erabakitako debeku eta mugak kontuan harturik, aurrez udal baimena eskatuta eta berariazko Udal Ordenantzak ezarritako lekuetan eta baldintzetan soilik jarri ahal izango dira. “9. TITULUA.-” atalean jasoak dauden Eraikuntzaren Arau Orokorretan xedatua bete beharko dute markesinek. Elementu horiek guztiak hondatu edo narriatu gabe mantenduko dira bide publikotik ikusten diren bitartean.



#### **2.4.04. Artikulua.- Egikaritza aginduak eta kontserbazio eginbeharraren muga**

Udal Aginpideak eta, hala dagokionean, gainerako erakunde eskudunek, aginduko dute, beren kabuz edo interesaturen baten eskariz, egikaritu daitezela lur sail, urbanizazio partikular eta eraikinen kontserbazio eginbearra betetzeko beharrezkoak diren obrak, T.F./92ko 245. eta L.L. 6/98ko 19. artikuluetan xedatuari jarraiki.

Egikaritza agindua ez betetzeak legez aurreikusitako zigorrak jartzea ekarriko du eta, era subsidiarioan, udalak egikaritzea, jabearen kontura, edota, zigor izaeraz, eraikina desjabetzea, indarrean dagoen legediak baimenduari jarraituz.

Hala ere, egikaritza agindua Kultura Intereseko Ondasunen Katalogoan sartutako elementuetara zuzentzen denean eta kontserbazio eginbear normalaren muga gainditzen baldin badu, elementu babestuak direlako edo T.F./92ko 246. artikuluan aurreikusitako kasuan, jabeak eskubidea izango du konponketa gainkostu hori Administrazio arduradunak finantza dezan edo kontserbazio eginbearra gainditzen duen kostuaren partea bere gain har dezan.

### **2.5. KAPITULUA.- KULTURA INTERESEKO ONDASUNEN BERARIAZKO KONTSERBAZIOA**

#### **2.5.01. Artikulua.- Kultura ondasun adierazpena**

Eraikin bat edo eraikin horretako elementuak Kultura Intereseko Ondasun kalifikatzeak haien jabe, edukitzaile eta haien gainean eskubide errealak dituzten tituludun guztiei beroriek kontserbatzeko, babesteko eta zaintzeko obligazioa ezartzen die, osorik eta galdu, suntsitu edo hondatu gabe gorde daitezen.

Eginbear hori betetzeko beharrezkoak diren lanen kostua jabeek eta Administrazioak hartuko dute beren gain, bakoitzari dagokion partean.

#### **2.5.02. Artikulua.- Kalifikazioaren helmena**

Eraikin edo elementu bat Kultura Ondasun gisa kalifikatzeak salbuetsi egiten du hondamen egoerako erregimen orokorretik eta baita, orube eta nahitaezko eraikuntzari buruzko araudiaren arabera, nahitaezko eraikuntzaren erregimenetik ere, Autonomia Erkidegoko legediak kultura ondare gaietan ezarritakoari jarraiki.



Kontserbazio eginbide orokorrak betetzearren, eraikin bat Kultura Ondasun gisa kalifikatzeak Arau hauetan eskatzen diren obrak egiteko eginbeharra ezartzen die eraikinaren jabeai, ingurumen eta estetika baldintzetara egokitzeko, baztertera utzi gabe indarrean dagoen legedian aurreikusten diren edo etorkizunean onar daitezkeen diru laguntza, salbueste edo hobariak jasotzeko izan lezaketen eskubidea, kasu bakoitzean, kalifikazioaren kariaz erabakitakoen mantentzea ziurtatuz, eta esandako baldintzak iristeko behar diren jarduerak sustatzeko eskubidea ahaztu gabe.

Jabe, edukitzaile edo ondasun kalifikatuaren gainean eskubide errealak dituzten tituludunek aurrez aipatutako legezko kontserbazio eta babes obligazioak betetzen ez dituztenean, Administrazio eskudunak, aldeztatik arauzko izapideak egin ondoren, egikaritzeari ekingo dio, era subsidiarioan, jabearen kontura. Eta hori, segurtasun arrazoiengatik beharrezkoak diren presazko neurriak hartzea alde batera utzi gabe.

Eraikin kalifikatuetan, Euskal Kultura Ondarearen 7/1.990 Legeak administrazio baimen baten premia aurreikusten baldin badu haientzat, ezingo da obra baimenik ezta lanak egiteko agindurik eman, harik eta esandako administrazio baimena ematen den arte.

### **2.5.03. Artikulua.- Kalifikaturiko kultura eraikinak eraistea**

Baimenik edo egikaritzaren agindurik gabe edota berorietan adierazitako baldintzetara lotu gabe kalifikatutako kultura eraikin bat edo berorren zati bat botatzen edo desmuntatzen dutenei, eta baita, jabe gisa, eraikina eraisteko edo desmuntatzeko baimena ematen dutenei ere, eraikina berreraikitzeke eginbeharra ezarriko zaie, uztailaren 3ko Euskal Kultura Ondarearen 7/1.990 Legearen arabera legezkiekeen ardura eta zigor ekonomikoak baztertu gabe.

## **2.6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZEN HONDAMEN EGOERA**

### **2.6.01. Artikulua.- Hondamen adierazpenaren bidezkoasuna**

Eraikuntzen hondamen egoeraren adierazpena bidezkoa izango da T.F./76ko 183. artikuluan jasotzen diren kasuak gertatzen direnean. Ondorengo kasu hauek dira:



### **2.6.01.01. Artikulua.- Hondamen teknikoa**

T.F./76ko 183.2.a artikuluan deskribatuaren arabera, kontzeptu hau egituraren eta oinarritzko elementuen akiduran oinarritzen da, zati handiak eraitsi beharra dagoelako eraikineko parte garrantzizkoenak berreraikitzeke.

### **2.6.01.02. Artikulua.- Hondamen ekonomikoa**

Konponketaren kostua eraikinaren oraingo balioaren %50 baino handiagoa denean gertatzen da, lurzorua balioa alde batera utzita. Eraikinaren balorazioa behar bezala egiteko, konponketa kostuari hainbat koefiziente zuzentzaile aplikatuko zaizkio, nola diren antzintasuna, kontserbazio egoera eta indarrean dagoen antolamenduarekin konforme dagoen ala ez, Gipuzkoako Foru Aldundiko Katastro Baloraziorako Arau Teknikoetako irizpideen arabera.

Konponketa obratzat eraikinari normaltasuna itzultzeko beharrezkoak direnak bakarrik hartuko dira, egonkortasuna, osasungarritasuna, bizitzeko egokitasuna eta apaindura publikoa aintzat hartuta, baina alde batera utziko dira edertasun soila, erosotasun handiagoa, modernizazioa edo eraikinaren hobekuntza ekar dezaketenak. Eragin horietarako, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. Eranskinean datozen definizioak hartuko dira kontuan.

### **2.6.01.03. Artikulua.- Hirigintza hondamena**

Hirigintza zertzeladak direla-eta, eraikina eraistea aholkagarri denean. Kasu horretan ez da nahikoa eraikina antolamenduz kanpoko egoeran egotea, baizik eta premiazkoa da, horrez gainera, eraistea gomendatzen duen andeatze egoeran egotea. Hirigintza hondamen egoeratzat hartuko da antolamenduz kanpoko eraikin batean beharrezkoak diren sendotze edo konponketa lanak egitea ezinezkoa denean.

### **2.6.01.04. Artikulua.- Berehalako hondamena**

Erakin baten egiazko hondamen egoera edo hondamen egoerarako berehalako arriskua dakarrena da, udal aginpidearen presazko jarduera eskatzen duena, ahalik eta azkarren eta interesatuei entzuten luzatu gabe, hark premiazko neurriak har ditzan pertsoneri eta ondasunei kalteak saihesteko. Hona hemen, neurri horietako batzuk:

- Eraikinaren bizitzeko egokitasunari eta okupatzaileak irtenarazteari buruzkoak.



- Neurri osagarriak: eremua lokarriz inguratzea, euskarriak eta apeoak jartzea, pertsonak eta ibilgailuak beste bide batzuetatik bidaltzea, suhiltzaileen laguntza eta osasun aurreikuspenak.
- Eraistea

### **2.6.01.05. Artikulua.- Hondamen partziala**

Erabateko hondamena eta hondamen partziala bereizteko eraikin guztiari ala eraikinaren parte bati soilik eragiten dion hartuko da kontuan. Horretarako, eraikinaren batasun kontzeptua hartuko da aintzat: eraikuntza osatzen duten elementu guztiak bai fisikoki eta bai arkitektura ikuspuntutik elkarren mendekoak izateko moduan antolatua daude, eta ez dute utziko parte bat erauzten, gainerakoen kaltetan izan gabe, eta ezin izango dira era autonomoan erabili. Delako batasuna hausteko beharrezkoa da eraikinak gorputz desberdinak izatea, egitura aldetik burujabeak direnak eta parte bat eraistea ahalbidetzen dutenak, eraikinaren gainerako partearen funtzionaltasuna murriztu gabe.

### **2.6.02. Artikulua.- Legezko kasuak**

Horren ondorioz, ondorengo kasu hauetan adieraziko da eraikuntza baten edo haren zati baten hondamen egoera:

- a) Egin beharreko lanen kostua eraikinaren oraingo balioaren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino handiagoa denean, lurzorua balioa alde batera utzita.
- b) Eraikinaren egitura edo funtsezko elementuak, oro har, akidura egoeran daudenean.
- c) Eraikina Arau hauetako “2. TITULUA.-” atalean araututako antolamenduz kanpoko egoeraren batean egoteagatik baimendu ezin diren obrak egin beharrean dagoenean, Planak egoera horietarako ezartzen duen erregimenak ahalbidetzen ez duelako.

Kultura Ondasun Kalifikatu eta Inbentariatuaren hondamen adierazpena Euskal Kultura Ondarearen 7/1.990 Legeko 36. artikuluan xedatutakora egokituko da.



### **2.6.03. Artikulua.- Hondamen adierazpenaren ondorioak**

Eraikin bat edo eraikinaren parte bereizi bat hondamen egoeran adierazteak, baliteke eraikina osorik edo parte bat eraisteko obligazioa ekartzea, adierazitako epearen barruan, kontserbazio eginbeharra ez betetzearen edo eginbide horren betekizunean izandako zabarkeriaren ondorioz etor dakizkiokeen mota guztietako ardura eskaerak baztertera utzi gabe. Administrazioak erabakiko du okupatzaileak irtenarazi behar diren ala ez.

Hondamen adierazpenak berarekin dakar eraginpeko onibarra, bere kabuz, Urbanizatu Gabeko Orube eta Lurren Udal Erregistroan sartzea, legez orube izanagatik, Planak eraikuntza baimentzen ez dien onibarrak direnean salbu.

### **2.6.04. Artikulua.- Kultura ondasun kalifikatuak eta babestu beharreko ondasunak**

7/1.990 Legearen arabera kultura ondasun gisa kalifikatutako eraikinak eta eraikin inbentariatuak, Planak Babes Berezikoko mailan sartzen dituenekin batera, ezingo dira hondamen egoeran adierazi haietan beharrezkoak diren konponketa lanen kostua soilik kontuan hartuta.

Nolanahi ere, eraikin kalifikatu edo inbentariatu bat hondamen egoeran adieraziko bada beharrezkoa izango da Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura Departamentuaren baimena, Euskal Kultura Ondarearen 7/1.990 Legean ezarritakoaren arabera.

### **2.6.05. Artikulua.- Eraikinen kontserbazio eginbeharrei eta hondamen egoerari buruzko udal ordenantza**

Eibarko Udalak diktatu ahal izango du eraikinen kontserbazio eginbeharrei eta hondamendi egoerari buruzko Udal Ordenantza, eta bertan arautuko ditu gerta daitezkeen kasuak, prozedura eta hondamen egoerei buruzko gainerako zertzeladak, atal honetan adierazitakoaren osagarri gisa.



## **2.7. KAPITULUA.- LURZORUAREN ERABILERA. KALTE-ORDAINEN ERREGIMENA**

### **2.7.01. Artikulua.- Lurzoruaren erabilera**

Udal barrutian aurkitzen diren lur guztien xede edo erabilera erregimena Arau hauetan jasorik datozen erabilera aurreikuspenetara egokitu beharko da.

### **2.7.02. Artikulua.- Kalte-ordainen erregimena**

Lur sail eta eraikuntzen erabilera antolamenduak, jabetza eskubidearen edukia mugatzen duen neurrian, ez du kalte-ordainerako eskubiderik ematen, L.L. 6/98ko 41. artikuluan eta hurrengoetan arautzen diren salbuespenezko kasuetan izan ezik.

Era berean, eraikin edo instalazio bat antolamenduz kanpoko erregimenean egoteak ez du kalte-ordainerako eskubiderik ematen.



### 3. TITULUA.- PLAN NAGUSIAREN GARAPENA

#### 3.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRA

Plan hau Arau hauetako “2. TITULUA.-” atalean lurzoru mota bakoitzerako zehaztutako erregimenaren eta aplikatu daitezkeen hirigintza legedian aurreikusitakoaren arabera garatuko da, eta Hirigintza Jarduera Egitarau, Plan Partzial, Plan Berezi eta Xehetasun Azterketen bitartez, dagozkien Urbanizatzeko, Desjabetze, Birpartzelazio, Konpentsazio eta Eraikuntza Lanen Proiektuen bidez osatuko da.

1/2005 Legearen edukiaren arabera, bizitegi erabilerarako aldaketa izango duten esparruetako zehaztapenen betearazpena lurraren kalitatearen aitorpena eskuratzearren menpe geratzen da.

Horren eraginpean dauden aldeak hauek dira:

BARRUTIAREN KODEA	IZENDAPENA	KOKAPENAREN KODEA
AI-109.01	ARANE, URTZAILE.	A-118.1-5
AA-116.01	UBITXA (13-15)	A-42
AI-117	BLAS ETXEBARRIA 3	A-84
AI-118	ESTAZIÑO	A-105.1-9 / R-104.1-5
AI-119.01	IBARGAIN KALEA	A-87.1-6
A.A.-121.01	BITTOR SARASKETA 1	A-110.1-13 / R-109.1-2
A 124.01	ERREKATXU	S-55.1-2
A 125	TXONTA	A-130.1-2 / I-131 / A-132 / A-133.1-6 / A-136.1-9 / A-135.1-4 / A-139.1-7 / A-142 / A-143.1-2 / A-144.1-6 / R-138 / A-137 / A-134.1-6 / A-129.1-2 / A-145.1-2 / A-126 / A-146.1-15 / A-164.1-2
A.A.-141.01	JARDIÑETA (34)	A-83.1-11





### **3.2. KAPITULUA.- ORGANO JARDULEAK**

Eibarko Udalarri dagozkio Plan Nagusiaren garapena eta egikaritzea, partikularren partaidetza baztertu gabe, Legeetan eta Hirigintza Arau hauetan ezarritakoaren arabera.

Zein bere eskudantzia eta eskumenen barruan, Administrazio Zentraleko, Autonomia Erkidegoko eta Foru Aldundiko gainerako erakunde eta organismoei dagokie azpiegitura, zerbitzu eta ekipamenduen garapena, eta baita Udalarekiko elkarlana ere, Planak lortu nahi dituen xedeak hobeto erdiesteko.

#### **3.2.01. Artikulua.- Garapen lehentasunak**

Plan Nagusiko erabakiak garatzeko eta egikaritzeko aurreikusitako jarduerak Plan bereko arau-dokumentuetan ezartzen diren lehentasunen ordena eta epeak errespetatuz gauzatuko dira.

Hala ere, Udalak, behar diren araudi izapideak aldeztu aurretik eginez eta hirigintza eta interes orokorreko arrazoi justifikatuetan oinarriturik, aldatu ahal izango du jarduera egitaraua.

#### **3.2.02. Artikulua.- Plan Nagusiarekiko hierarkia mendekotasuna**

Plan Nagusia garatzen duten planeamendu tresnak, nahitaez, Plan horretako erabakietara lotu beharko dira eta, bereziki, lurralde eredia antolatzen dutenetara, nola diren lurzorua sailkapena eta lurraldearen egitura orokorra eta organikoa ezartzen dutenak.

Hala eta guztiz ere, Planak aurreikusitako sistema orokorren edo azpiegituren garapena eta txertaketa helburu duten Plan Bereziek berregokitu ahal izango dituzte perimetro-esparruaren mugak, betiere, lurzorua sailkapena ezertan aldatzen ez baldin bada eta ondorengo zertzelada hauek biltzen badira:

- a) Hiri lurzoruaren, muga berriek ezingo dute sistema orokorraren eremua murriztu, ezta eraginik izan ere jabetza partikularreko lurretan.
- b) Lurzoru urbanizagarrian, muga berriek ezingo dute sistema orokorraren eremua murriztu, sektorearen paralelo joan behar du eta ez du aldaketarik ekarri behar ezarritako onura eta karga banaketan.



- c) Lurzoru urbanizaezinean, muga berriek sistema orokorraren eraginaren murrizketa ekarri behar dute, haien eraikuntza proiektuaren arabera.

Plan Nagusiaren beste ezein alteraziok, hartan aurreikusia eta baimendua ez baldin badago, Planaren aldaketa formala eskatuko du, aldez aurretik edota esku artean den garapen planeamenduaren onarpenarekin batera.

Horrez gainera, kasu bakoitzean Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremuak eta Sektore mugatuak garatu behar dituen planeamenduak, Planak esparru horietarako Arau hauetako “4. *TITULUA*.-” atalean ezartzen dituen parametro lotesleak errespetatu beharko ditu.

Plan Nagusiaren garapen planeamenduak, Xehetasun Azterketak alde batera utzita, beharrezkoak diren eta “9. *TITULUA*.- *ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK* 9.3. *KAPITULUA*.- *LUR SAILARI ERAGITEN DIOTEN PARAMETROEN DEFINIZIOA*” atalean jasotzen diren erabakiei buruzko interpretazioak eta doikuntzak ezarri ahal izango ditu, hiri antolamendurako dituen aurreikuspenak behar bezala egikaritzea ahalbidetu dadin. Edonola ere, behar bezala justifikatuko dute Plan Nagusia betetzen dela eta berariaz adieraziko dituzte sartzen dituzten zuzenketa zehatzak, hala izan ezean, esandako Tituluan ezartzen diren erabaki guztiak aplikatzekoak direla ulertuko baita.

### **3.2.03. Artikulua.- Ekimena planeamenduaren formulazioan**

Plan honen garapenean formulatzen diren Planak, ekimen publikokoak edo ekimen pribatukoak izan daitezke, kasu bakoitzerako Planean adierazitakoaren arabera. Hala ere, Plan Bereziak, gehienbat, ekimen publikokoak izango dira.

Partikularrek aurrez kontsulta egiteko eskubidea dute planeamendu gaietan, eta baita formulatzen dituzten antolamendu tresnen izapideak hastekoa ere, betiere, kasu bakoitzean behar den dokumentazioa aurkezten badute eta edukia zuzenbidearekin eta Plan Nagusiarekin bat baldin badator. Hala ere, planeamenduko tresna mota guztien hasierako onarpena Administrazioak egoki iriztearen mendean dago, interes orokorrak aholkatzen duenaren arabera.

### **3.2.04. Artikulua.- Aldi bereko izapideak edo izapide paraleloak**

Plan hau garatzen duten planeamendu tresnak, dagozkien egikaritzea edo kudeaketa tresnekin batera (Desjabetze proiektuak, birpartzelaziokoak, konpentsaziokoak, urbanizatzekoak...) izapidetu ahal izango dira.



### 3.2.05. Artikulua.- Epeak ez betetzea

Ekimen pribatuak edo udalekoa ez den ekimen publikoak egitarauko aurreikuspen lotesleak, egikaritze epeak eta hirigintza eginbeharrak ez betetzeak, ahalmena emango dio Eibarko Udalari, hirigintza interesen arabera, eta, aldez aurretik, interesatuari entzun eta ez betetzea formalki adierazi ondoren, dagokion garapen planeamendua zuzenean formulatzeko; eskuartean den banaketa eremuaren edo egikaritze unitatearen mugak aldatzeko; jarduera sistema ordeztu eta, hala dagokionean, beharrezkoak diren lurak desjabetzeko, eta Lurzoru Legeak ezartzen dituen neurri guztiak burura eramateko.

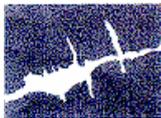
Udal Administrazioak ekimen publikoko planeamendua formulatzeko epeak ez betetzeak bide emango die partikularrei beren formulazioa era subsidiarioan proposa dezaten, Plan Nagusiaren Aldaketari dagokionean izan ezik.

### 3.2.06. Artikulua.- Mugen zehaztasuna

“3. TITULUA.- 3.2.02. Artikulua.- *Plan Nagusiarekiko hierarkia mendekotasuna*” atalean xedatua baztertu gabe, Plan Nagusiak zehaztutako planeamendu esparruen mugak berregokitu ahal izango dira, dagozkien garapen tresnetan, ondorengo alderdi hauek tartean direnean:

- Lehendik zeuden eraikuntza lerroak edo lerrokatzeak
- Lurraren ezaugarri topografikoak.
- Zuhaitzak edo, udaleko zerbitzu teknikoen iritzian, intereseko beste elementu batzuk egotea.
- Lur sailen ingurukoak.

Ez dute forma-distortsiorik izango, ezta ehuneko hamabostetik (%15) gorako gehitze edo gutxitzerik ere, Plan Nagusi honetako planoetan mugatutako eremuekin alderatuta.



### **3.3. KAPITULUA.- GARAPEN PLANEAMENDUA**

Plan Nagusi honen aurreikuspenak garatzeko egin eta onartuko diren planeamendu xehakatuak dokumentuetako baldintza teknikoen orriek, babes neurri guztiak eta Ingurumenaren gaineko eraginaren baterako Ebaluazioaren Azterketaren 6. eta 7. ataletan ingurumenaren zainketarako proposatutako programa jaso beharko dituzte, egikera edo jarduera zehatz bakoitzari egokituta eta ingurumenaren gaineko eraginaren aurretiko txostenean eta behin betikoan emandako xedapenetara doituta.

Gainera, uholde-arazoak dituzten aldeetan horrelakorik egitekotan, uholde-arrisku horri buruzko xehetasunezko azterlanak erantsi beharko dira, gerora jasoko diren eraikinek inguruko uholde-arrisku horri ez diotela kalterik egingo egiaztatu ahal izateko.

#### **3.3.01. Artikulua.- Hirigintza jarduerako egitarauak**

##### **3.3.01.01. Artikulua.- Kontzeptua**

Hirigintza Jarduerako Egitaraua lurzoru urbanizagarriko mugarrizatu gabeko hirigintza unitateak antolatze eta urbanizatzeko tresna da, aurrerago, dagokien Plan Partzialaren eta Urbanizatzeko Proiektuaren bitartez, hirigintza unitate mugarriztatua proiektatuz eta Plan Nagusiak lurzoru urbanizagarriko dituen erabakiak gehituz haiek garatzea baztertu gabe.

##### **3.3.01.02. Artikulua.- Esparrua**

Hirigintza Jarduerako Egitarau bakoitzaren esparrua Plan Nagusi honetan mugatutako lurzoru mota horretako eremuak urbanizatzeko prozesura gehitzeko akordioetan erabakitakoa izango da.

##### **3.3.01.03. Artikulua.- Mugak**

Hirigintza Jarduerako Egitarauen formulazioa eta egikaritzea Plan Nagusiak adierazten dituen erabaki eta irizpideetara eta T.F./76ko 146-153 bitarteko artikuluetan, T.F./92ko 183. artikuluan eta L.L. 6/98ko Behin-behineko Lehen Xedapenean aurreikusitakora lotuko da.



Plan Nagusi honen aurreikuspenak errespetatu beharko dituzte, ondorengo gaiotan:

- Jardueren gehieneko eta gutxieneko magnitudeak.
- Erabilera global baimendunak eta erabilera bateraezinak.
- Hornidura, zerbitzu eta ekipamendu sistema.
- Garraio eta bide sare nagusiarekiko lotura.
- Zerbitzu sarekiko lotura.

#### **3.3.01.04. Artikulua.- Dokumentazioa**

Hirigintza Jarduerako Egitarauak, gutxienez, T.F./76ko 16. artikuluan, 17/94 Legeko 4. artikuluan, 3/97 Legearen 2.IV.1 Xedapen Gehigarrian eta Planeamendu Araudiko 71-75 bitarteko artikuluetan adierazitako erabakiak jasoko dituzte, eta baita beharrezkoa den dokumentazio gehigarri guztia ere, antolamenduaren ezaugarrien eta honek ezartzen dituen berariazko baldintzak betetzearen arabera.

Ondorengo hauek izango dira egitaraua osatuko duten dokumentuak:

- Informazioa eta justifikazioa jasotzen dituen memoria.
- Informazio planoak.
- Antolamendu planoak.
- Hirigintza Arauak.
- Etapa plana.
- Ekonomia-Finantza Azterketa.

#### **3.3.02. Artikulua.- Plan partzialak.**

##### **3.3.02.01. Artikulua.- Kontzeptua**

Antolamendu Plan Partzialen xedea, urbanizagarri mugatu gisa sailkatutako lurzoruan, Plan Nagusia garatzea da eta, mugatu gabeko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuan, berriz, Hirigintza Jarduera Egitarauak garatzea, dagozkien lurralde eremuen antolamendu zehaztuaren bitartez. Planak haientzat ezartzen dituen antolamendu lotesleko baldintzetara doituko dira.



### 3.3.02.02. Artikulua.- Esparrua

Plan Nagusiak edota Hirigintza Jarduerako Egitarauak mugatutako sektore bakoitzak eratuko du.

Plan Partzial bakoitzak antolatzen duen esparruak sektorearen eremu osoa hartu behar du. Plan Partziala formulatu aurretik, beharrezkoa baldin bada, hari atxikitako sistema orokorreko eremuak antolatu ahal izango dira Plan Bereziaren bitartez.

### 3.3.02.03. Artikulua.- Mugak

Ondorengo hauek dira Plan Partzialek dituzten mugak:

- Ezein kasutan ezingo da Plan Partziala onartu, aldez aurretik edo aldi berean Plan Nagusi hau edo berau garatzen duen Hirigintza Jarduera Egitaraua behin betiko onartzen ez baldin bada.

Plan Nagusiaren garapenean idazten diren Plan Partzialek berariaz adieraziko beharko dute zein diren, dagozkien esparruetan, aplikazio betean dirauten Plan Nagusiko xedapenak eta zein aldatzen diren beren Araudien kariaz, erabilera arteko bateragarritasun eta osagarritasunari (8. *TITULUA.-*), eraikuntza baldintzei (9. *TITULUA.-*), eraikuntzaren erregimenari (2. *TITULUA.-* 2.3. *KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA*), eta eraikuntzaren babesari (11. *TITULUA.-*), dagokienez.

Aldatzen diren eta, horren ondorioz, erregulazio berri bat ematen zaien xedapen haietan, aski justifikatuko da Plan Nagusiaren helburuekiko errespetua, erabileren arteko bizikidetzaz bidezkoena bermatzeari eta eraikitako espazioen kalitate eta ingurugiro baldintza hobereinei dagokien guztian.

Halaber, Plan Partzialak, araudiaren kariaz eskatzekoak diren erabakiak eta dokumentuak ez ezik, azterketa eta kalkulu zehaztua hartu beharko ditu barnean, ezartzen diren erabilera zehaztuen eta eraikuntza tipologiaren esleitzea eta ponderazioa adierazten eta justifikatzen dutenak eta Planak antolatzen den sektorerako finkatzen duen ponderazioa errespetatzen dutenak, eta baita beharrezkoa den dokumentazio gehigarri guztia ere, antolamenduaren ezaugarrien eta honek ezartzen dituen berariazko baldintzak betetzearen arabera.

Lurzoru urbanizagarri mugatuko sektore bakoitzaren garapenak Plan Nagusiak hartarako ezarritako egikaritzaren baldintza objektibo guztiak betetzeko aukera eduki behar du kontuan, nola diren:



- Aurretik zeuden eraikin eta erabilera jakin batzuk erauztea.
- Aldez aurretik edo aldi berean, sektoreari lotutako sistema orokorretarako erreserbatutako lurzorua lortzea.
- Salbuespenez, proposatutako antolamenduaren behar bezalako garapena eta egikaritzea ahalbidetzeko beharrezkoak diren azpiegitura jakin batzuk egikaritzea, sektoreko jabeen kontura, Lurzoru Legearen 155. artikuluan eta Planeamendu Araudiko 63.3 artikuluan jasotakoari jarraiki.

Plan Nagusian adierazten den tokiko bide sare ingurutzailaren gutxieneko ezaugarriak ere errespetatu beharko ditu, hiri lurzoruan markatutako sarearen jarraitasuna eta komunikabide sistema orokorrekiko lotura bermatu ahal izateko.

#### **3.3.02.04. Artikulua.- Dokumentazioa**

Ondorengo hauek izango dira Plan Partziala osatuko duten dokumentuak:

- Justifikazio memoria.
- Informazio planoak.
- Proiektuen planoak.
- Ordenantza Arautzaileak.
- Etapa plana.
- Ekonomia-Finantza Azterketa.
- Bere kasuan, ekimen partikularreko urbanizazioen eranskina.
- Hornidura eranskinak.

#### **3.3.02.05. Artikulua.-Jarduera Ekonomikoetarako izendatutako Lurzoruetarako Plan Partzialak**

Industria alorreko Jarduera Ekonomikoak kokatu ahal izateko izendatutako lurzorua garatzeko Plan Partzialek kontuan hartu beharko dituzte erabakiok:

- Industriazko jarduerak eta eremuak egikaritzeko eta instalatzerakoan, ahaleginak egingo dira interes bereziko landarediari eta inguruko erreken ubideei ahalik eta kalterik gutxien egiteko.

Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoaren arabera, ur-bazterreko landarediaren kanpoko ertzetik 10,00 m-ko atzerapena errespetatu beharko da lurra aldarazteko edozein esku hartzetan.



- Industria eremuetako espazio libreak eta lorategi zonak ikuspuntu nagusietatik begiratuta pantaila bezala jokatzeko moduan jarriko dira, horretarako bertako eta apaindurarako landare motak, ahal dela hosto ugarikoak, tamainaz handiak, eta hosto iraunkorrekoak erabiliz.
- Industriarako lurzoruan kokatzen den jarduera orok izan beharko ditu bere ezaugarriei dagozkien suteak saihesteko eta itzaltzeko baliabideak.
- Indarrean dauden legeen arabera kontuan hartzeko moduko arrisku maila izango balitz, Kanpotiko Emergentzia Plan bat prestatu beharko da.
- Pertsonen kalte egingo dieten zaratak edo hauts edo bestelako igorpenik ez dela izango bermatu behar da. Zuzentzeko behar diren neurriak antolatuko dira, ingurumenaren babeserako legeen eta udal ordenantzaren arabera.
- Plan Partzialaren eremuan onartutako industrien hondakin urak saneamendu sarera zuzenean isurtzeko baldintzak beteko ez balitu, hara aurretik araztu beharra izango da, enpresa bat baino gehiagoren artean ala banaka, aurreikusita dagoen isurketa motaren arabera.
- Sortzen diren hondakin lehorrak (arriskutsuak, hirikoak eta harekin bateratzekoak eta bizigabeak) ongi kontrolatuko direla bermatu beharko da, aplikagarri diren legeen arabera. Ahalik eta hondakin gutxien sortu eta ahalik eta gehien berziklatzeko sistemak aurreikusiko dira.
- Kokatzen diren jarduerak, ahal den guztian ahaleginduko dira gisa honetako neurriak ezartzen:
  - Kutsadura gutxi sortzen duten erregaiak erabiltzen.
  - Tenperaturak erregulatzeko sistemak eta eraikinen isolamendu termikoa erabiltzea.
  - Kutsadura gutxi sortzen duten teknologiak erabiltzea.
  - Erregai erretzen den instalazioen energia errendimendua ahalik eta hoberena izatea.





- Motorrak oro har, eta garraiorako ibilgailuenak bereziki, ahalik eta egoerarik hoberenean edukitzen ahalegintzea, zarata maila jaisteko.
- Industriako prozesuetarako behar den ura aurrezteko eta berrerabiltzeko balio duten sistemak erabiltzea.

### **3.3.03. Artikulua.- Plan bereziak**

#### **3.3.03.01. Artikulua.- Kontzeptua eta motak**

Plan Berezien xedea plan horien eraketa, kasu bakoitzean, justifikatzen duen helburuaren berriazko antolamendua edo erregulazioa izango da.

Lurralde antolamendu sektorial edo partzialen garapenerako tresna da Plan Berezia, eta bere helburuen barne hartzen diren hirigintza alderdietara mugatua du eragina.

Plan Berezien helburu izan daitezke:

- a) Sistema orokorretako azpiegitura edo ekipamenduen garapena, Plan Nagusi honetan zehazten diren zehazki motatako lurzoruetan.
- b) Barne erreforma, hobekuntza edo saneamendu xedeetarako, hiri lurzoruko eremu jakin batzuen antolamendua, helburu zehatz baterako jarduera bakartuetan, edota Plan Nagusiak -tresna honen bitartez garatua izateko-mugatutako eremu baten hirigintza berregituraketa osora zuzendutako eragiketa sail baten barruan.
- c) Edozein lurzoru motatako eremu, hiriko edo izadiko elementu, bakaturik edo oro har harturik, babestea, kontserbatzea edo balioan jartzea, beste antzekoen artean, ondorengo helburuok barne hartzen direla: arkitektura eta hiri ondarearen kontserbazioa eta zaharberritzea; paisaiaren babesa; komunikabideen babesa; hiri azpiegiturak ezartzeko eta koordinatzeko prebentzio babesa; olgeta eta aisialdirako eremuak ezartzea eta, oro har, TF/76ko 17. artikuluan eta hurrengoetan eta Planeamendu Araudiko 76an eta hurrengoetan ezartzen diren xedeetarako.



- d) Gutxieneko kalitaterik gabeko etxebizitzak edo hondamen egoeran edo/eta zaharkiturik dauden hiri multzoak erauztea.

### 3.3.03.02. Artikulua.- Esparrua

Lurralde Plan Sektorial batek, Plan Nagusi honetako aurreikuspenek edota bere eraketa agintzen duen administrazio ekitaldian xedatuak eratuko dute.

### 3.3.03.03. Artikulua.- Mugak

Plan Bereziek lortu nahi dituzten helburuei dagozkien erabakiak eta dokumentazioa barne hartuko dituzte, Planeamendu Araudiko 77. artikuluan eta hurrengoetan zehazten den bezala, eta baita beharrezkoa den dokumentazio gehigarri guztia ere, Plan Nagusi honek ezartzen dituen berariazko baldintzak bete daitezten.

Plan Bereziek ezingo dituzte ordeztu Lurralde Antolamendurako Planak, ezta Plan Nagusi hau ere, azkeneko hauen eginkizuna baita lurraldearen hirigintza antolamendu osoa, eta ezingo dute lurzorua sailkatu, ezta Plan Nagusi honen oinarritzko erabakiak aldatu ere, lurralde ereduari eta horren egitura orokor eta organikoaren funtsezko elementuei dagokien ezertan.

Plan Nagusiak Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremu gisa eta planeamendu eredu horren bitartez garatuak izateko mugatutakoetan jarduten duten Plan Bereziek Arau hauetako “4. *TITULUA.*” atalean esandako eremu horietako bakoitzerako zehazten diren edukiak eta erabaki lotesleak errespetatu beharko ditu.

Plan Nagusiaren garapenean idazten diren Plan Partzialek berariaz adieraziko beharko dute zein diren, dagozkien esparruetan, aplikazio betean dirauten Plan Nagusiko xedapenak eta zein aldatzen diren beren Araudien kariaz, erabilera arteko bateragarritasun eta osagarritasunari (8. *TITULUA.*-), eraikuntza baldintzei (9. *TITULUA.*-), eraikuntzaren erregimenari (2. *TITULUA.*- 2.3. *KAPITULUA.*- *ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA*), eta eraikuntzaren babesari (11. *TITULUA.*-), eta eraikuntzaren babesari dagokienez. Aldatzen diren eta, ondorioz, erregulazio berri bat ematen zaien xedapen haietan, aski justifikatuko da Plan Nagusiaren helburuekiko errespetua, erabilera arteko bizikidetzaren bidezkoena bermatzeari eta eraikitako espazioen kalitate eta ingurumen baldintza hobereinei dagokien guztian.



Barne Erreformako Plan Berezetan, erabakien edukiak Plan Partzialek lurzoru urbanizagarrian duten balio bereko definizio maila izango du, baina antolamendu finkatu edo erdi finkatuaren gainean jardungo dute nahitaez. Garatzen duten planeamendu eremurako Plan Nagusiak adierazitako erabilerak eta eraikuntza intentsitateak errespetatu beharko dituzte eta egikaritzea unitateen mugatzea, egikaritzea epeen finkatzea eta garapenerako jarduera sistemaren hautaketa barne hartuko dituzte.

Zaharberritze Txertatuko Eremu adierazitako multzoetan kokatutako Zaharberritze Plan Bereziak direnean, aurrekoak ez ezik, Eusko Jaurlaritzaren ondare urbanizatu eta eraikien zaharberritze jarduera babestuei buruzko uztailaren 17ko 189/1.990 Dekretuan edo horren ordezkotza araudian ezarritako berariazko erabakiak ere barne hartuko dituzte.

Plan honetan aurreikusten diren barne erreformako edo hiri eraberritzeko eremuetarako idazten diren Plan Bereziak, hiri kalitatea hobetzeko irizpide eta estrategia hauetan oinarritu beharko dira:

- Zerbitzu lokalak berriro hornitzea eta zuzkitzea.
- Espazio publikoa eta irisgarritasuna hobetzea.
- Kultura zerbitzuak hobetzea.
- Irismen errazeko etxebizitzak eraikitzea.
- Osasungarritasuna eta segurtasuna hobetzen duten ekimenak.
- Erreforma egin beharreko eremuen paisaia kalitatea eta paisaiaren era uragitasuna hobetzeko ekimenak.

#### **3.3.03.04. Artikulua.- Dokumentazioa**

Lortu nahi den xedearen arabera, Plan Berezi bakoitzak berariaz eskatzen duen dokumentazioa baztertu gabe, ondorengo dokumentu hauek osatuko dute:

- Plan Berezia eratzea komenigarria eta egokia dela deskribatzen eta justifikatzen duen memoria.
- Azterketa osagarriak.
- Informazio eta antolamendu planoak.
- Barne Erreformako Plan Berezien eta historia-arte esparruen antolamendu kasuetan, ordenantzak.



- Babes Arauak, izaera horretako Plan Berezieta.
- Proiektu teknikoetarako gutxieneko arauak, azpiegitura edo saneamenduko Plan Berezien kasuan.
- Ekonomia-Finantza Azterketa.
- Hala dagokionean, esparruan barne hartzen diren eraikinen eraikuntza epeak.

#### **3.3.04. Artikulua.- Planeamendu tresnak lurzoru urbanizaezinean**

Lurzoru urbanizaezinean, Plan honetako erabakiak Plan Berezien bitartez garatuko dira, ondoren zehazten diren helburu hauetarako:

- a) Plan Bereziak babes bereziko lurzoru urbanizaezinean, berariazko babesaren xede diren balioak hobetzeko eta kontserbatzeko.
- b) Arkeologia Babeseko Eremuetako Plan Bereziak.

Plan Bereziek ezingo dute, ezein kasutan, Plan honek izendatutako erabilera nagusia aldatu, baina Plan Nagusiak baimendutako erabilera eta erabilera osagarrien baldintzak arautu ahal izango dituzte.

Arrate, Kalamua, Ixua eta Santa Kruz ermitaren inguruko eremuak garatzeko Plan Bereziek finkatuko dute zein izango diren eremu horiek aisia leku zabal bezala erabiltzeko baldintzak; horretarako ingurumen eraginaren ebaluaketa bateratuko azterketaren 6.3.1.13 atalean aipatzen diren erabaki bereziak eta 6.3.3 eta 6.3.5 ataletako erabaki orokorrak kontuan hartu beharko dituzte.

#### **3.3.05. Artikulua.- Arau izaera gabeko beste tresna batzuk**

##### **3.3.05.01. Artikulua.- Xehetasun azterketak**

Plan Nagusia hiri lurzoruan –edo Plan Partzialak lurzoru urbanizagarrian– behar bezala aplikatzeko, beharrezkoa denean, Xehetasun Azterketak formulatu ahal izango dira, ondoren adierazten diren helburu hauetakoren batekin edo gehiagorekin:



- a) Hiri lurzoruan, elementuen lerrokatzeak eta sestrak edo bide sareko zatiak adieraztea, planeamenduan jasotako aurreikuspenak garatzerakoan, eta finkaturik daudenak osatzea.
- b) Hiri lurzorurako edo urbanizagarriko planeamendu tresnetan adierazitako lerrokatzeak eta sestrak birdoitzea edo egokitzea, trazatuak zehaztu ahal izango direlarik, baina, ezein kasutan ere, bide eremua eta gainerako espazio publikoak murriztu gabe eta Planetan izendatutako eraikitze egokitasunak handitu gabe.
- c) Eraikuntza bolumenak antolatzea, hala dagokionean, barne bideak zehaztuz, baina planeamenduaren erabakiak errespetatuz, baina, betiere, lurzoruaren okupazioari, eraikitze egokitasunari, gehieneko altuerari, biztanleria dentsitateari eta baimendu edo galarazitako erabilerei dagokien guztian.

Xehetasun Azterketak idatziko dira, orobat, Plan Nagusi honek edo beronen garapen planeamenduak hala xedatzen duen kasuetan, haietan ezartzen den helburuarekin. Halaber, Udalak beharrezkoak jotzen dituen ere idatziko dira, Udalaren beraren ekimenez edo interesatuek proposatu dutelako, jarduera edo kokatze jakin bateko hirigintza zertzeladei erantzunez. Ekainaren 30eko 17/1.994 Legearen 7 eta 8. artikuluetan xedatuaren arabera onartuko dira.

Xehetasun Azterketek TF/76ko 14. artikuluan eta Planeamendu Araudiko 65 eta 66. artikuluetan adierazitako erabakiak jasoko dituzte, eta baita beharrezkoa den dokumentazio gehigarri guztia ere, Planak bere formulazioari ezartzen dion xedeari erantzunez.

Planak ezarritako lerrokatzeak lotesleak dira eta horiek aldatzeko Barne Erreformako Plan Berezi bat idatzi beharko da, Udalak hala erabakitzen duenean, edota osatu egin beharko dira Xehetasun Azterketa baten bitartez.

Xehetasun Azterketa baten bidez egiten den lerrokatze birdoitzeak ezingo du inoiz:

- Bidetarako xedea duen espazioaren zabalera murriztu, ezta espazio libretarako gordetako eremuarena ere.
- Aprobetxamendu handitzerik eragin, egokitzearen edo birdoitzearen emaitzari ordenantzak aplikatzean.
- Kalerik ezabatu, ireki edo luzatu, barne bideen eginkizun soilak betetzen dituztenean izan ezik.



Era berean, Udalak, bere kabuz, Xehetasun Azterketak onartzea bultzatu ahal izango du zeinahi motatako lurzorutan, azterketa horien xedea lerrokatzeak birdoitzea denean, aurretik zeuden eraikinekin bat egin ahal izateko edota, zor, azpiegitura trazatu edo antzeko arrazoiren baten ondorioz etorritako zertzeladak direla-eta lerrokatzeak egokitu beharra dagoenean.

Udalak bere kabuz eta dagokion Xehetasun Azterketaren bitartez, aurreikusitako gehieneko altuerak aldatu ahal izango ditu, betiere, ondorengo baldintza hauek betetzen direla bermatzen baldin bada:

- Xehetasun Azterketak ezingo du solairu bat baino gehiago handitu Plan Nagusiak aurreikusitako gehieneko altuera edo soslai.
- Xehetasun Azterketak dauden altueren errespetua eta koherentzia bermatuko ditu, izapideak egiten diren unean eremuan dauden eraikinen errealitatearekiko.
- Xehetasun Azterketak txostenaren esparruan eta sestra gainean eraiki daitekeen gehieneko sabai errealarekiko errespetua bermatuko du, artikuluko honetan adierazitakoaren arabera.

### **3.3.05.02. Artikulua.- Urbanizatze proiektuak**

Urbanizatze proiektuak, lurzoruaren hirigintza prestakuntzarako lanak egiteko premiazkoa den definizio tekniko helburu duten obra proiektuak dira, hiri lurzoruaren planeamendu orokorra eta berezia, eta lurzoru urbanizagarrian Plan Partzialak bideratu ahal izateko.

Lur Urbanizagarrietarako Plan Partzialak garatzen dituzten Hirigintza Proiektuek Ingurumena eta Paisaia berregokitzeko Plan bat izan beharko dute, besteren artean ondoko puntuok kontuan hartuz:

- Obrak egiteko lanek eta osagarrizko esku-hartzeek eragina izango duten eremuaren analisisa: osagarrizko instalazioak, hondartegi edo zabortege berriak, lanetan erabiltzeko materiala atertzeko zonak, azaleko ura biltzeko drenaje sarea, obrara iristeko irispideak eta bideak, eta abar.



- Plana dagokion eremuan esku-hartze horri paisaian egokitzeko egin beharreko lanak: azaleko ura biltzeko drenaje sare berria, sektorea inguruko orografian egokitzea (ezponda etzanak, ezpondak egonkortzeko teknika “biziak”), zolatzatzeko eremuak mugatzea, izadiaren ikuspegitik interes berezia duten zuhaitz multzoetan ahalik eta eragin txikiena izatea, berreskuratze lanetan erabiliko diren landare moten –inguruko ezaugarri bioklimatikoetarako eta lurrarenetarako egokitzen direnak izan beharko dute– eta haien landatzeko eta mantentzeko metodoen deskribapena, eta abar.

Urbanizatzeko proiektuek ezarriko dituzte, proiektu batean edo gehiagotan, bide sarearen egikarritza, espazio libre eta berdegune, ur hornikuntza, saneamendu, elektrizitate hornikuntza, gas hornikuntza, telefonia, telekomunikabide eta Planak aurreikusten edo Udalak premiazko zat jotzen dituen beste zernahi azpiegitura zerbitzuri dagozkion lanak.

Lur Urbanizagarriko eremuen Urbanizatzeko proiektuek konpondu beharko dituzte proiektatu izan diren eremuko hirigintza zerbitzuen eta orokorren arteko loturak eta, horretarako, azkeneko horiek nahiko hornidura edo ahalmena badutela egiaztatu beharko dute.

Horretarako behar bezala justifikatu beharko da:

- Badela behar besteko ur zuzkidura plan plartzial horietarako, eta ez duela eragiten inguruko ur baliabideen gainean eragin ezkorrik; hori, urbanizazio proiektua onartu aurretik.
- Urbanizazio proiektu bakoitzeko saneamendu eta ur hornikuntzako sarea egokia dela, oraindik urbanizatzeko edo dagoeneko urbanizatuta dauden gainerako eremuek izan dezaketen eragina, hustu beharreko emariak pila daitezkeelako, eta saneamendu eta hornikuntza sareen presioa kontuan hartuz, era horretara sare horiek nneurritz gaineratik bete ez daitezken. Saneamendu sarea eta euri ura biltzekoa bereizita egongo dira. Eremu urbanizagarri berrietan sortzen den hondakin ura saneamendu sare orokorrera eramango da.
- Eremu urbanizagarri berrietara iristeko behar diren irisbideek eduki behar duten zabaltasuna bertatik ibili behar diren ibilgailuen maiztasunaren arabera erabakiko da, era horretara eremu horien eta udalerraren gainerako guztien arteko irismen eta mugikortasun arazoek konponbide egokia izan dezaten.



- Udalerriko garraio publikoko lineak eremu berri horietaraino luzatea, haietara oinez eta txirrindu bidez joatea bultzatuz.

Urbanizatze Proiektuek ezingo dute antolamenduari edo eraikuntzen lurzoru erregimenari buruzko erabakirik eduki, ezta garatzen duten Planaren aurreikuspenik aldatu ere, obren egikaritzea materialak eskatzen dituen egokitzeak egin ahal izatea baztertu gabe.

Urbanizatze Proiektuen edukia TF/76ko 15. artikuluan, Planeamendu Araudiko 67-70 bitartekoetan eta Arau hauetan ezarritakoa izango da. Hala eta guztiz ere, instalazioen ezaugarri geometrikoak eta teknikoak eragin horietarako Udalak onarturik dituen xedapenetan edo etorkizunean ezartzen dituenetan adierazitakora lotuko dira.

“Kutsatuta egon daitezkeen Lurzoruen Inbentarioan sartuta dauden eremuen Hirigintza Proiektuak gauzatu aurretik ikerketa bat egin beharko da zoruaren kutsadura mmaila eta hura berreskuratzeko egon daitezkeen baliabideak aztertzeke eta ezaugarritzeke, era horretara, Hirigintza Proiektu horiek onartu aurretik kutsadura horrek eremu horretan, eman zaien erabileraren arabera, izan daitezkeen langileentzat eta erabiltzaileentzat arriskurik ez dela ziurtatzeko.

Udalak, Arau hauek garatzean, Baldintza Orokor batzuk onartu ahal izango ditu, Urbanizatze Proiektuak idazteko eta izapidetzeko.

Hirigintza Proiektuen Baldintza Orrietan ingurumen eraginaren ebaluaketa bateratuko azterketaren 6.3.3 eta 6.3.5 ataleta proposatzen diren babes neurri guztiak eta ingurumena zaintzeko programa jaso beharko dira.

Urbanizatze Proiektuak ekainaren 30eko 17/1.994 Legearen 7. artikuluan ezarritakoaren arabera izapidetu eta onartuko dira. Hala ere, planeamendu tresna baten osoko garapena xede ez duten proiektu partzialak direnean, edo kontserbazio, konponketa edo jada eginik dagoen obra baten mantentze soila helburu duten proiektuak direnean, udal obra arruntetarako ezarritako izapidea jarraitu ahal izango da, Planeamendu Araudiko 67.3 artikulua adierazitakoaren arabera.





### **3.3.05.03. Artikulua.- Udal ordenantzak**

Arau hauen eraginetarako, Udal Ordenantzak dira, izaera orokorrekoak eta udal eskumen arruntekoak izanik, hirigintza planeamenduaren aplikazio, lurzoruaren erabilera, jarduera, obra eta eraikinekin zerikusia duten hainbat alderdi arautzen dituzten xedapen guztiak, bai Plan Nagusian xedatua betetzeko eta berorren osagarri gisa diktatzen direnak, eta bai Udalak onartzen dituenak, legediak izendatzen dizkion eskumenak gauzatzekoan. Ordenantzen izapideak, Plan Nagusiaren aldaketa edo berrikuspina ez dakarten heinean, apirilaren 2ko Udal Erregimeneko Oinarriak Arautzeko 7/85 Legearen 49. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera bururatuko dira.

### **3.3.05.04. Artikulua.- Karga errealean eta, oro har, jabetza eskubidearen mугen erregistroa**

Udalak jendaurreko jabetza eskubidearen ondasun-zamen eta mугen erregistroa eduki ahal izango du, eta bertan, beste egoera batzuen artean, ondorengoak aipatuko dira:

1. Eraikinak konpontzeko aginduak, harik eta behar bezala amaitzen diren artean.
2. Hautsitako lege ordena berrezartzeko aginduak, guztiz lehengoratu arte edota, hala dagokionean, eraikina legezatu bitartean.
3. Jabetzaren mugak, hitzaren esanahirik zabalenean, nola diren planeamendutik eratorritako zorrak, Udalaren edo hirugarrenen aurrean errespetatu beharreko hirigintza arloko zeinahi konpromiso mota, balizko kalte-ordainei uko egiteak eta kideko beste batzuk.
4. Behin-behineko izaera duten baimenak, TF/76ko 58.2 artikuluan eta 6/98 Legeko 17an aipatzen direnak.

### **3.3.05.05. Artikulua.- Karga errealean eta, oro har, jabetza eskubidearen mугen erregistroko datuak**

Esandako Erregistroan, gutxienez, ondoren adierazten diren datuak jaso beharko dira:

1. Eraikinaren identifikazioa.



2. Egoera izapidetu zen espedientearen erreferentzia eta, betiere, erregistratutako egoeraren egiaztagiria jasotzen duenarena.
3. Egoeraren jatorrizko subjektu pasiboa den pertsona fisiko nahiz juridikoaren izena.
4. Baimenaren titulardun den pertsonaren izena, hala dagokionean, eta jarduerak eragin zituen pertsonarena.
5. Udalak premiazko jotzen duen beste zeinahi zertzelada.

### **3.3.05.06. Artikulua.- Urbanizatu gabeko orube eta lurren erregistroa**

Udalak urbanizatu gabeko Orube eta Lurren Erregistroa edukiko du, bi sekzio izango dituena: Lehenbizikoan, 1.976ko LLTFko 154.1 artikuluan aipatzen diren orubeak sartuko dira; eta bigarrenean, 154.3 artikuluan aipatzen diren eraikin hondatu eta desegokiak.

Autonomia Erkidegoak berariazko legedia diktatzen ez duen bitartean, Erregistroa 1.976ko LLTFko 154. artikuluan eta ondorengoetan aurreikusitakoaren arabera kudeatuko da.

Horren ondorioz, lur sail baten nahitaezko salmenta urbanizatu gabeko Orube eta Lurren Erregistroan sartuz eramango da burura. Erregistroan sartze hori akordio baten bidez egingo da eta, bertan, lur sailaren balorazioa jasotzeaz gainera, lur horretan ez dagoela urbanizatze eta eraikuntza prozesuarekin jarraitzerik zehaztuko da.

Urbanizatu gabeko Orube eta Lurren Erregistroan sartutako eraikinak lehiaketaren indarrez esleituko dira, urtebeteko (1) epean, Erregistroan sartu zirenetik zenbatuta.

### **3.3.05.07. Artikulua.- Urbanizatu gabeko orube eta lurren erregistroko datuak**

Esandako Erregistroan, gutxienez, ondoren adierazten diren datuak jaso beharko dira:

1. Erregistroan sartzeko udal erabakia, tartean den hirigintza eginbeharra edo eginbeharrak bete ez izana adierazten duena.
2. Izapidetu den espedientearen erreferentzia.



3. Eraikinaren kokalekua, zalantzarik gabe identifikatzeko beharrezkoak diren zertzelada guztiak (eremua, mugak, etab.) eta planeamendua aipatzen dela; beraz, eskala egokiari dagokion plano gehituko da.
4. Lur sailaren hirigintza agiria, bertan jasoko direlarik: sailkapena, kalifikazioa, aprobetxamendu eredua, eraikina dagoen banaketa eremuko erabilera baimengarrien ponderazio koefizienteak, urbanizatze eta eraikuntza epeak, etab.
5. Eraikinaren jabea eta behar bezala identifikatzeko eta kokatzeko interesekoak diren zertzelada guztiak.
6. Kargak, zergak eta Jabetza Erregistroan jatorik dauden egoera juridikoak eta tituludunen zertzelada pertsonalak.
7. Karga errealak edo hirigintza jardueretatik eratorritako jabetza eskubidearen beste edozein muga balego, Karga Errealen eta, oro har, Jabetza Eskubidearen Mugen Erregistroan sartuko da.
8. Maizterrak, errenta hartutakoak eta eraikinean bizi direnak.
9. Lur sailaren hirigintza balioa.
10. Lehiaketa irabazleak orubeagatik ordaindu beharreko prezioa eta saltzeko edo errentan emateko gehieneko prezioak.
11. Urbanizatze eta eraikuntza lanak egikaritzeko gehieneko epea.
12. Udalak premiazko jotzen duen beste zeinahi zertzelada.

### **3.3.05.08. Artikulua.- Aprobetxamendu eskualdatzeen erregistroa**

Udalak Aprobetxamendu Eskualdatzeen Erregistro bat izango du aprobetxamendu eskualdatze teknikak kudeatzeko, esandako eskualdatzeetan Lurzoru Legeak Administrazioari esleitzen dion artekaritza eginkizuna gauzatzuz.

Erregistro horretan jasoko dira partikularren arteko uzte edo hirigintza aprobetxamendu banaketa akordioak eta partikularren eta Administrazioaren arteko erosketa, salmenta edo uzte hitzarmenak, eta baita hirigintza aprobetxamenduen eskualdatze hertsagarriak ere.



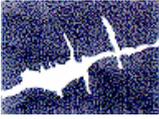
Aprobetxamendu Eskualdatzeen Erregistroan sartzeko, beharrezkoa izango da eskualdatzeak eragiten dion lur sailaren edo sailen tituludun izatea egiaztatzea, eta kargarik balego, karga horien tituludunaren adostasuna beharko da.

Hirigintza aprobetxamenduen eskualdatzeei buruzko ekitaldi edo hitzarmenak, nahitaez eta Jabetza Erregistroan jaso aurretik, Aprobetxamendu Eskualdatzeen Erregistroan inskribatu beharko dira.

### **3.3.05.08.01. Artikulua.- Aprobetxamendu eskualdatzeen erregistroko datuak**

Esandako Erregistroan, gutxienez, ondoren adierazten diren datuak jaso beharko dira:

1. Udalaren inskripzio erabakiaren testu osoa, zeinahi formulatan dela ere (erosketa, uztea, eskualdatze hertsagarria, etab.) eta, hala dagokionean, eskualdatzea egiteko bitarteko gisa erabili den Administrazioaren eta partikularren edo partikularren arteko hitzarmenaren testua.
2. Izapidetu den espedientearen erreferentzia.
3. Eraginpeko lur sailen datuak (emailea eta hartzailea, hala dagokionean), indarrean dagoen planeamendua aipatzen dela; beraz, Erregistro Liburura gehituko da eskuartean den edo diren lurraren edo lurren planoak, inskripzio bakoitza egin ostean.
4. Leudekeen hirigintza kargen deskribapena; bai errealak (jabetasun mugak, hautsitako lege ordena berrezartzeko obligazioa, eta abar), Jabetza Erregistroan edota Karga Errealen eta Jabetzaren Mugen Erregistroan jasota daudenak.
5. Aipatuko da, halaber, Orube Erregistroan jasota dagoela, hala badago.
6. Eskualdatu den aprobetxamenduaren kuantifikazioa, erabilera ezaugarriko metro karratu eraikitzeke egokietan neurtuta.
7. Eraginpeko lur sailen jabeen datuak eta hurrenez hurren izandako tituludunen aldaketak, behar bezala identifikatu eta kokatu ahal izateko.
8. Aprobetxamendu eskualdatzea Jabetza Erregistroan islatuta dagoelako egiaztagiria.
9. Aprobetxamenduen kokaera.
10. Udalak premiazko jotzen duen beste zeinahi zertzelada.



### **3.3.06. Artikulua.-Garapen Planeamenduko zuzenketa eta babes neurriak**

Garapen Planeamenduan sartu behar diren zuzenketa eta babes neurri guztiak, egiaz eraginkor izango direla bermatzeko behar diren xehetasun guztiekin jasoko dira.

Beren aurrekontua egin daitekeen neurriak, obra unitate gisa sartu behar dira proiektuetan, dagokien diru partidarekin. Aurrekonturik egin ezin daitekeenak, Baldintza Teknikoen Orrian sartuko dira.



## **4. TITULUA.- PLANEAMENDUAREN EGIKARITZA**

### **4.1. KAPITULUA.- HIRI LURZORUAREN BERARIAZKO ARAUTZEA**

#### **4.1.01. Artikulua.- Xedapen orokorra**

“2. TITULUA.- 2.1.01.01. Artikulua.- *Hiri lurzorua (HL)*” (36. orrialdea eta hurrengoak) atalean definitzen eta zehazten dira hiri lurzorua eratzen duen lurzorua bete beharreko baldintzak.

Arau hauen berariazko xedea da, hiri lurzorian, ondorengo hauek arautzea:

- Jarduera esparruen zehaztapena, antolamendu eta egikaritza eraginetarako eta eginbeharrak betetzeko epeak finkatzeko.
- Banaketa eremuen zehaztapena.
- Hiri lurzoruaren eremu homogeneoetako zatiketa, erabilera eta eraikuntza tipologiaren arabera.
- Lurren eta eraikinen eraikuntzazko eta garbitasun-osasunezko baldintzen arautzea.
- Lurzoru mota horren barne hartzen diren eraikinen erabilera ezaugarri eta zehaztuen zehaztapena.
- Eraikuntza epeen zehaztapena egikaritza unitateetan barne harturik ez dauden eraikinetan edo Plan Berezien edo Xehetasun Azterketen bitartez antolatzea beharrezkoa duten esparruetan.

#### **4.1.02. Artikulua.- Jabetasunaren hirigintza arauak**

Hiri lurzoruko jabetza eskubidearen ahalmenak aplikatu daitezkeen hirigintza legedian ezarritako mugen barruan eta oinarritzko eskubide eta eginbeharrak betetzeko gauzatuko dira, Plan honek ezarritakoaren arabera, “2. TITULUA.- *LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA*” atalean jasotakoari jarraiki.



Urbanizatzeak finkatu gabeko hiri lurzoruaren jabeek, dagokion esparruko irabazi asmoko hirigintza aprobetxamenduaren ehuneko hamar (%10), urbanizatze kargetatik libre, nahitaez eta doan utzi beharko diote Administrazioari.

#### **4.1.03. Artikulua.- Esparrua**

Hiri lurzoruaren sailkapena adierazten duen zehaztapena “*I. Tomoa Antolamendua*” izenekoaren planoetan dator islatua.

Hiri lurzorian zehaztutako antolamendu motei dagozkien eremuak “*I. Tomoa Antolamendua*” izenekoan jasotzen dira grafikoki.

Hiri lurzorian, antolamendu edo egikaritza erregimenaren arabera, ondorengo esparru hauek bereizten dira:

- Geroagoko Plan Berezi batek antolatuak izateko mugatuak geratzen direnak edo Xehetasun Azterketaren eredia behar dutenak.
- Plan Nagusi honek mugatutako egikaritza unitateen barruan geratzen diren lur sailak eta jarduera sistematikoa eskatzen dutenak.
- Gainerako lurrak, zeinetan Plan Nagusiko aurreikuspenen egikaritza jarduera asistematikoen arabera bururatuko baita.

#### **4.1.04. Artikulua.- Antolamendu motak**

Hiri lurzoru guztia mugatuta egon ala ez, sistema orokorrak salbu, onura eta kargen Banaketa Eremuetan, Planak lurzoru mota horretarako eta barnean duen antolamendu zehaztuaren arabera, ondorengo antolamendu mota hauek ezartzen ditu:

- Berriazko Antolamendua (BA).
- Antolamendu Generikoa (AG).
- Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremuak (ABE).
- Planeamendu Gehituko Eremuak (PGE).



#### **4.1.04.01. Artikulua.- Berariazko Antolamendua (BA)**

Berariazko Antolamenduko hiri lurzorua Plana aplikazio zuzeneko eta berehala egikaritzeko den hura da, inolako garapen tresnarik behar ez dela, aprobetxamendu eskubidearen beharrezko zehaztapena baztertu gabe.

Mota horretako antolamenduan, Planak antolamendu zuzena eta finalista ezartzen du, ondorengo parametro hauek zehaztuz: lerrokatzeak (kanpokoak eta barnekoak); altuera edo soslaia; sestrapiroko okupazioa; sestrak eta nibelazioak; erabilerak; eta lurzoruaren erregimen publikoa edo pribatua.

Antolamendu mota honen pean aurkitzen da hiri lurzoru guztia, Antolamendu Berezi baterako Eremuak eta Planeamendu Gehituko Eremuetan dauden lurzoruak eta Antolamendu Generikoan daudenak salbu.

#### **4.1.04.02. Artikulua.- Antolamendu Generikoa (AG)**

Antolamendu Generikoko hiri lurzorua Planak eraikuntzaren behin betiko itxuratzea geroagoko Xehetasun Azterketa baten esku uzten duen hura da.

Mota honetako antolamenduan, Planak, izaera loteslez, ondorengo parametro hauek zehazten ditu: ereduazko aprobetxamendua; erabilerak eta lurzoruaren erregimen publikoa edo pribatua.

Mota horretako antolamenduaren pean aurkitzen den lurzoruaren garapenerako Xehetasun Azterketak ondorengo parametro hauek zehaztuko ditu: eraikuntzaren itxuratzea (kanpoko eta barneko lerrokatzeak eta gehieneko altuera, beharrezkoa denean); sestrapiroko okupazioaren itxuratzea; eta espazio publiko eta pribatuen zehaztapena.

#### **4.1.04.03. Artikulua.- Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremuak (ABE)**

Eremu hauetan, antolamendu zehaztua Barne Erreformako Plan Berezi baten bitartez egin dadila edo, hala dagokionean, Zaharberritze Plan baten bidez, ezartzen du Plan Nagusiak.

Arau hauetako "4. TITULUA.-" atalean jasotzen dira Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremuetarako jarduerara egokitu beharreko erabilerak, intentsitateak eta eraikuntza tipologiak.





## HIRIGINTZA ARAUAK

Zehazki, Planak ondorengo parametro hauetako batzuk erabakitzen ditu: gehieneko altuera; sestraz behetiko eta goitiko okupazioa; erabilerak eta aprobetxamenduak; eta hiriko azpiegitura elementu jakin batzuen (komunikabide, espazio libre, eta abarren) kokalekua, ezaugarriak eta itxuratzea.

Ondorengo hauek dira “I. Tomoa Antolamendua X. Planoa Antolamendu Motak” izenekoan mugatzen diren Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremuak:

				<b>AREAS DE ORDENACION REMITIDA</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>
SUnc	AOR	02		PLAN ESPECIAL MATSARIA	48.375
SUnc	AOR	03		PLAN ESPECIAL MURRATEGI	8.992
SUnc	AOR	04		PLAN ESPECIAL TXONTA	140.601
SUnc	AOR	06		PLAN ESPECIAL BLAS ETXEBARRIA 3	3.783
SUnc	AOR	07		PLAN ESPECIAL ESTAZIÑO	2.873
				<b>TOTAL</b>	<b>204.625</b>

Beste alde batetik, proiektu honetan aztertzen diren zenbait zuzkiduratan eragina duten antolamendu berezi baterako utzitako eremu batzuk izendatzen dira:

				<b>AREAS DE ORDENACION REMITIDA</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>
SUnc	AOR	05		PLAN ESPECIAL EGIGUREN	7399
SUnc	AOR	07		PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DEL SAKUN	16.886
SUnc	AOR	08		PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DE ASUA ERREKA	14.314
SUnc	AOR	09		PLAN ESPECIAL DEL PARQUE DE ARMAGIN	6.855
SUnc	AOR	10		PLAN ESPECIAL DEL ENTORNO DE LA ERMITA DE AZITAIN	11.493
SUnc	AOR	11		PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBERADOS POR EL FERROCARRIL	61.998
SUnc	AOR	12		PLAN ESPECIAL PARA LA VARIANTE FERROVIARIA	29.955
				<b>TOTAL</b>	<b>148.900</b>

Plan honetako Jarduera Egitarauan adierazten da zer epetan onartu behar den Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremu bakoitzeko Planeamendu Berezia.

#### 4.1.04.04. Artikulua.- Planeamendu Gehituko Eremuak (PGE)

Plan Nagusiak Planeamendu Gehituko Eremu gisa definitzen ditu juridikoki egikarritza prozesuan aurkitzen diren Plan Berezi eta Partzialen erregulaziopean dauden lurzorua, haien antolamendua Plan Nagusiak proposatutako hiri egitura ereduarekin bateragarri jotzen delarik.



Horren ondorioz, eremu hauek beren erabaki propioen indarrez eraenduko dira, onartutako Etapa Planaren arabera, Arau hauetako "4. TITULUA.-" atalaren barne hartutako baimen erregimenari eta ereduazko aprobetxamenduari buruzko arauei dagokienean izan ezik, eta aplikatzekoak izango dira, halaber, izaera gehigarri, Plan honetako Jarduera Egitarauan uzte, hainbanatze eta urbanizatze eginbeharrak betetzeko ezarritako epeak, eta baita eraikuntza baimena eskatzekoak ere.

Etapa Plana betetzen ez baldin bada eremu hauei dagozkien planetan, aplika daitekeen hirigintza legediaren arabera jokatuko du Udalak.

Ondorengo hauek dira "I. Tomoa Antolamendua X. Planoa Antolamendu Motak" izenekoan mugatzen diren Planeamendu Gehituko Eremuak:

				<b>PLANEAMIENTO INCORPORADO</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>s)</b>
SUnc	API	01		PLAN ESPECIAL DE ARDANZA	13.406
SUnc	API	02		PLAN ESPECIAL DE MUZATEGI	4.128
SUnc	API	03		PLAN ESPECIAL DE LA UAR 44, ALFA - SAN ANDRES	29.650
SUnc	API	04		PLAN ESPECIAL DEL SECTOR H	539
SUnc	API	05		PLAN PARCIAL DE MATSARIA	59.031
SUnc	API	06		PLAN PARCIAL DE IBUR ERREKA	42.902
SUnc	API	07		PLAN PARCIAL DE ERISONO I	45.550
SUnc	API	08		PLAN PARCIAL DE SAUTXI	48.950
SUnc	API	09		ESTUDIO DE DETALLE DE FERMIN CALBETON (6 A 24)	880
SUnc	API	10		ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAI 25, 26, 27	12.895
SUnc	API	11		ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 6 LOPEZENENGUA	3.050
SUnc	API	12		ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 28 Y UAR 41 MAKAZKUA, A Y B	2486
SUnc	API	13		ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 43 ARANE - ELECTROCICLOS	8258
SUnc	API	14		ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 45 AMAÑA	2.701
SUnc	API	15		ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 46 URKI KURUTZEKUA	12.723
SUnc	API	16		ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 23 ARRATE BIDE	2.950
SUnc	API	17		ESTUDIO DE DETALLE DE LA UAR 27 ISASI - BARREN	1.405
SUnc	API	18		ESTUDIO DE DETALLE DE LA UEU 31-1 TXALTXAKUA 1	1.880
SUnc	API	19		ESTUDIO DE DETALLE DE LA UEU 31-2 TXALTXAKUA 2	3.384
				<b>TOTAL</b>	<b>296.768</b>

#### **4.1.04.04.01. Artikulua.- Ardantzako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 01)**

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 1994ko irailaren 27an egindako bilkuran, "ARDANTZA 19. BJUaren Barne Erreformako Plan Berezia"ren espedienteari behin betiko onespena ematea erabaki zuen; 1994ko abenduaren 2ko GAOaren 229. alean argitaratua.

Handik gerora, A, B eta D etxe-multzoen Bolumenak Aldatzeko Xehetasunezko Azterlana tramitatu zen, 2000ko azaroaren 24ko bilkuran behin betiko onespena jaso eta [2000ko abenduaren 14ko 236. zenbakiko GAOan](#) argitara eman zena.



Azkenik, B Partzelari zegokion Xehetasunezko Azterlan berri bat tramitatu zen, 2004ko urriaren 25eko bilkuran behin betiko onespena jaso eta [2004ko irailaren 17an kaleratu zen GAOaren 180. alean](#).

#### **4.1.04.04.02. Artikulua.- Muzategiko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 02)**

Diputatuen Kontseiluko abenduaren 21ko erabakiz [-2005eko urtarrilaren 7ko 24. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean](#) argitaratua-, Muzategi-Indianokua eremuaren Barne Erreformako Plan Bereziari behin betiko onespena eman zitzaion baina baldintza honekin: Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen eskakizunak betetzeko, urbanizazio-proiektuak, Errebal eta Aldatze kaleetatik parke publikorako irisgarritasuna bermatu beharko duela.

#### **4.1.04.04.03. Artikulua.- Alfa-San Andres Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 03)**

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2003ko urtarrilaren 28an egindako bilkuran, Alfa-San Andres 44. BJUri zegokion **Arau Ordezkatzaileen aldaketa jakin edo puntual** horri behin betiko baietza edo onespena ematea erabaki zuen, [2003ko ekainaren 25eko GAOaren 119. alean](#) argitaratu zena.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2004ko abenduaren 21ean egindako bilkuran, "ALFA-SAN ANDRES 44. BJUren **Barne Erreformako Plan Berezia**"ren espedienteari behin betiko onespena ematea erabaki zuen; [2005eko otsailaren 2ko GAOaren 21. alean](#) argitaratu zena.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2005eko maiatzaren 24an egindako bilkuran, "ALFA-SAN ANDRES 44-B. **Merkataritzarako eta Hirugarren sektorerako Jarduketa Unitateen Arauak aldatzeko behin betiko onespeneren etenaldia jasotzeko** erabakia hartu zuen; [2005eko ekainaren 21eko GAOaren 116. alean](#) argitaratu zen.

ALFA-SAN ANDRES 44 B BJUren **Xehetasunezko Azterlana**, 2006ko otsailaren 27ko udal osoko bilkuran behin betiko onetsia eta [2006ko martxoaren 14ko 50. zenbakiko GAOan](#) argitara emandakoa.



#### **4.1.04.04.04. Artikulua.- Txiriokaleko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 04).**

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2003ko apirilaren 15ean egindako bilkuran, "Txiriokale Eremuko Barne Erreformako Plan Berezia"ri behin betiko onespena ematea erabaki zuen; eta [2003ko maiatzaren 5eko GAOaren 82. alean](#) argitaratu zen.

#### **4.1.04.04.05. Artikulua.- Matsariako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 05)**

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2004ko urtarrilaren 13an egindako bilkuran, "Matsaribarren 3. sektorearen Plan Partzialari behin betiko onespena eman zion, [2004ko apirilaren 1eko 62. zenbakiko GAOan](#) argitaratu zen.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentuko Diputatuak, 2006ko azaroaren 7an, "Matxaribarren industriarako lurzoru urbanizagarriaren 3. sektorea hedatzeko Eibarko Planeamendurako Arau Ordezkatzaileen Aldaketa"ri behin betiko onarpenera eman zion; [2006ko abenduaren 13ko 235. zenbakiko GAOan](#) argitaratu zen.

#### **4.1.04.04.06. Artikulua.- Ibur Errekako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 06)**

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte gaietarako Kontseilariaren 2005eko otsailaren 22ko Aginduz behin betiko onespenera eman zitzaion Ibur Erreka industria sektorearen Plan Partzialari; [2005eko irailaren 21eko 180. zenbakiko EHAAn](#) argitaratu eman zen.

#### **4.1.04.04.07. Artikulua.- Erisono I-eko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 07).**

"Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2004ko otsailaren 10ean egindako bilkuran behin betiko onespenera eman zion Erisono 6. sektoreari dagokion Industriarako Lurzoru Urbanizagarriaren Plan Partzialari, [2004ko apirilaren 6ko 65. zenbakiko GAOan](#) argitaratu zena.



#### **4.1.04.04.08. Artikulua.- Sautxiko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 08).**

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 1994ko uztailaren 26an egindako bilkuran, "Sautxi II. Sektorearen Plan Partzialari behin betiko onespena eman zion; 1995eko abuztuaren 1eko 144. zenbakiko GAOan eta [1995eko abuztuaren 21eko 158. zenbakiko EHAAn](#) eman zen argitara.

1999ko urriaren 29an egindako bilkuran behin betiko onespena eman zitzaion SAUTXI 2. Bizitegirako Lurzoru Urganizagarriaren Xehetasunezko Azterlanari behin betiko onespena eman zitzaion; [1999ko azaroaren 15eko GAOan](#) eman zen argitara, 218. zenbakidunean.

Udalbatzak, 2000ko ekainaren 30ean egindako bilkuran, SAUTXI 2. Bizitegirako Lurzoru Urganizagarriaren Plan Partzialaren garapenerako Xehetasunezko Azterlanaren testua zuzentzea erabaki zuen; [2000ko uztailaren 14ko 134. zenbakiko GAOan](#) argitara emanda.

#### **4.1.04.04.09. Artikulua.- Fermín Calbetón kaleko Antolamendu Gehituko Eremua (6tik 24ra) (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 09).**

Fermín Calbetón kalearen 6tik 24ra bitarteko Xehetasunezko Azterlanak behin betiko onspena jaso zuen 1990eko abenduaren 3an egindako udal osoko bilkuran.

#### **4.1.04.04.10. Artikulua.- 25-26-27 IJUeen Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 10).**

BARRENENGUA B-TORREKUA 25-27 IJUren Xehetasunezko Azterlanak behin betiko onspena jaso zuen 2002ko abenduaren 23an egindako udal osoko bilkuran eta [2003ko urtarrilaren 10eko GAOan](#) argitaratu zen, 6. zenbakia zeraman alean hain zuzen ere.

#### **4.1.04.04.11. Artikulua.- Lopezenengua Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 11).**

LOPEZENENGUA 6 IJUren Xehetasunezko Azterlanak behin betiko onspena jaso zuen 2002ko abenduaren 23an egindako udal osoko bilkuran eta [2003ko urtarrilaren 10eko GAOan](#) argitaratu zen, 6. zenbakia zeraman alean hain zuzen ere.



#### **4.1.04.04.12. Artikulua.- Makaskuako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 12)**

MAKAZKUA A ETA B - 28. BJUren eta 41. BJUren Xehetasunezko Azterlanak behin betiko onespena jaso zuen 1998ko abenduaren 28an egindako udal osoko bilkuran eta [1999ko urtarrilaren 15eko GAOan](#) argitaratu zen.

#### **4.1.04.04.13. Artikulua.- Arane-Electrociclos Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 13)**

Unitate etena hirilurrean, Arau Ordezkatzaileen aldaketa puntual baten bidez sortua, 2001eko uztailaren 3ko Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluaren erabakiz behin betiko onspena jaso eta [2001eko uztailaren 16ko GAOan](#) argitara eman zena, 136. zenbakiko alean hain zuzen ere.

Tokiko Gobernu Batzarrak behin betiko onspena eman zion 2004ko abenduaren 27an Eleetrociclos-eko esparruari zegokion ARANE-ASUA ERREKA 43. BJUren Urbanizazio Proiektuari; [2005ko urtarrilaren 11ko GAOaren 6. alean](#) argitaratu zen.

#### **4.1.04.04.14. Artikulua.- Amañako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 14)**

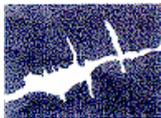
ASOLA IGARTZA 45 BJUren Xehetasunezko Azterlanak behin betiko onspena jaso zuen 2003ko abenduaren 22an egindako udal osoko bilkuran.

#### **4.1.04.04.15. Artikulua.- Urki Kurutzekuako Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 15).**

URKI KURUTZEKOA 46 BJUren Xehetasunezko Azterlanak behin betiko onspena jaso zuen 2003ko irailaren 29an egindako udal osoko bilkuran; [2003ko urriaren 10eko 193. GAOan](#) eman zen argitara.

#### **4.1.04.04.16. Artikulua.- Arratebideko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 16)**

ARRATEBIDE 23. BJUren Xehetasunezko Azterlana 2006ko otsailaren 27ko udal osoko bilkuran behin betiko onetsi zen eta [2006ko martxoaren 14ko 50. zenbakiko GAOan](#) argitara eman.



#### **4.1.04.04.17. Artikulua.- Isasibarreneko Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 17).**

Tokiko Gobernu Batzarrak 2004ko uztailearen 16an hartutako erabakiz, Labaderokua 26. BJUren eta Isasibarren 27. BJUren Birmugarriztatze Proiektuari behin betiko onespina eman zion; eta azken unitate horren jarduketa-sistematzat Lankidetzatza-sistema finkatu zen.

ISASIBARREN 27 BJUren Xehetasunezko Azterlanak behin betiko onespina jaso zuen 2005eko urtarrilaren 31n egindako udal osoko bilkuran eta [2005eko otsailaren 16ko GAOan](#) argitaratu zen, 31. zenbakia zeraman alean hain zuzen ere.

#### **4.1.04.04.18. Artikulua.- Txaltxakua 1 Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 1).**

Tokiko Gobernu Batzarraren 2005eko uztailearen 15eko bilkuran hartutako erabakiz behin betikoz onartutako Konpentsazio Proiektua; [2005eko uztailearen 27ko GAOan](#) argitara emandakoa.

#### **4.1.04.04.19. Artikulua.- Txaltxakua 2 Antolamendu Gehituko Eremua (Hiri Lurzoru Finkatu gabea- API 1).**

Xehetasunezko Azterlan horrek behin betiko onespina jaso zuen 2006ko irailaren 25ean egindako udal osoko bilkuran; [2006ko urriaren 9ko 192. GAOan](#) eman zen argitara.

#### **4.1.05. Artikulua.- Egikaritza unitateak eta jarduera bakartuak**

##### **4.1.05.01. Artikulua.- Xedapen orokorra**

Martxoaren 6ko 5/1.988 Legearen 5. artikuluan xedatutakoaren arabera, Plan Nagusi honetako aurreikuspenen eta berori garatzen duten planeamendu tresnen egikaritza dagokion banaketa eremuko egikaritza unitateen zehaztapenaren bitartez burutuko da, hiri lurzoruko jarduera asistematikoen kasuetan, edota sistema orokorren edo berorietako elementuren baten zuzeneko egikaritzakoenetan izan ezik.



#### **4.1.05.02. Artikulua.- Egikaritza unitateen zehaztapena**

Egikaritza unitateen zehaztapena ondorengo kasu hauetan egingo da:

- Hiri lurzoruan, zuzenean Plan Nagusian edo berorri garatzen duen Plan Berezi batean.
- Lurzoru urbanizagarrian, dagokion Plan Partzialean.
- Hala ere, zehaztapena aurreko hirigintza planeamenduko tresnetan sartuko ez balitz edo Plan honetan aurreikusitakoak aldatu behar balira, Hirigintza Kudeaketa Araudiko 38. artikulua aurreikusitako prozeduraren arabera, egikaritza unitateak aldatu edo mugatu ahal izango dira.

#### **4.1.06. Artikulua.- Aplika daitezkeen jarduera sistemak**

Egikaritza unitate bakoitzean, ondorengo sistema hauetakoren baten bitartez egikarituko da hirigintza planeamendua:

##### **4.1.06.01. Artikulua.- Lankidetzeta sistema**

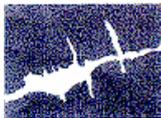
Lankidetzeta sisteman, egikaritza unitatearen barruan dagoen lurzoruaren jabeek nahitaez utzi behar dute lurzoria, eta Udalak egikaritzen ditu urbanizatze lanak, jabeen kontura.

Plan Nagusiak edo berorren geroagoko garapenak lankidetzeta sistema esleitzen dien egikaritza unitateen kudeaketa prozedura TF/76ko 131.etik 133.era arteko artikuluetan, Kudeaketa Araudiko 186-193 bitartekoetan eta Arau hauetan aurreikusitakoaren arabera eraenduko da.

##### **4.1.06.02. Artikulua.- Konpentsazio sistema**

Kompentsazio sisteman bere perimetroan barne hartutako lurzoruaren jabeek kudeatzen eta egikaritzen dute egikaritza unitatea, onurak eta kargak elkarbanatuz, lurrak nahitaez utziz eta urbanizatzea beren kontura eginez, Planean edo Hirigintza Jarduerako Egitarauan erabakitako baldintzetan.





Plan Nagusiak edo berorren geroagoko garapenak konpentsazio sistema esleitzen dien egikaritze unitateen kudeaketa prozedura TF/76ko 12-130 bitarteko artikuluetan, 7/94 Legeko 10.1 eta 10.2 artikuluetan eta Arau hauetan aurreikusitakoaren arabera eraenduko da.

#### **4.1.06.03. Artikulua.- Desjabetze sistema**

Desjabetze sisteman, Administrazio jarduleak egikaritze unitatearen barruan sartzen diren lurzorua eta beste ondasun eta eskubide batzuk erosten ditu, jabeek nahitaez besterendu behar dituztenak, eta dagokion hirigintza jardura burutzen du.

Desjabetzea, jardura sistema gisa, TF/76ko 134. artikuluan, 5/1.998 Legeko 7.ean eta 6/98 Legeko 34.ean ezarritako kasuetan eta xedeetarako aplikatuko da.

Desjabetze sistemaren kudeaketa eta egikaritze sistema TF/76ko 135, 137, 138, 144 eta 145 artikuluetan, TF/92ko 210, 213, 214, 222 eta 224 artikuluetan eta Laugarren Xedapen Gehigarrian, 6/98 Legeko 35-39 bitartekoetan eta Arau hauetan aurreikusitakoaren arabera eraenduko da.

#### **4.1.07. Artikulua.- Birpartzelazioa**

Planera egokitutako zatiketa berriaren arabera, egikaritze unitatean barne hartutako onibarren elkarretaratze edo integrazioari esaten zaio birpartzelazioa, emaitza gisa ateratzen diren lur sailak interesatuei esleitzen zaizkiela, bakoitzaren eskubideen proportzioan, eta Udalari, dagokion partean.

Birpartzelazioaren xedeak ondorengo hauek dira: hirigintza antolamenduaren onurak eta kargak zuzentasunez banatzea, onibarren itxuratzea erregularizatzea, aprobetxamendua Planaren arabera eraikuntzarako egoki diren eremuetan kokatzea eta eremu berrietako lur sail jakin batzuetan, Udalari dagokion aprobetxamendua finkatzea.

Ezingo da eraikuntza baimenik eman, harik eta egikaritze unitatearen birpartzelazioa onartzen duen erabakia administrazio bidean finkoa izan arte.

Birpartzelazioen prozedurari eta izapideei dagokien guztian, TF/76ko 95-102 bitarteko artikuluetan, TF/92ko 168-17 bitarteko artikuluetan, Planeamendu Araudiko 77-116 bitarteko artikuluetan eta Arau hauetan ezarritakoaren arabera jokatu da.

Birpartzelazio proiektuek araz eskatzen den dokumentazioa barne hartuko dute, eta baita beharrezkoak diren dokumentu gehigarri guztiak ere, antolamenduaren ezaugarrien arabera.



#### **4.1.08. Artikulua.- Hirigintza partzelazioak**

Plan Nagusiak hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutakoetan burutzen diren lur sailen aldi bereko edo hurrenez hurrengo elkarretaratze, zatiketa edo azpizatiketei -bi puskatan edo gehiagotan- esaten zaie hirigintza partzelazioa.

Ezingo da hirigintza partzelaziorik egin, aldez aurretik, zer lurzoru mota den kontuan hartuta, eska daitekeen hirigintza planeamendua onartua izan gabe.

Hirigintza partzelazioa egiteko beharrezkoa da baimena izatea, zeina TF/76ko 94-96 bitarteko artikuluetan eta TF/92ko 258.2, 258.3 eta 259.3 artikuluetan ezarritakoaren arabera emango baita.

Hiri lurzoru finkatuan, ezin zatituzkotzat joko dira Plan Nagusi honek kategoria horretan sartzen dituen lur sail guztiak.

Lurzoru urbanizagarrian ezingo da lur sail egituraren inolako aldaketarik egin, harik eta dagokion Plan Partziala onartzen ez den bitartean.

Ez dira inoiz orubetzat hartuko, ezta orube horietan eraikitzea baimenduko, aplikatzekoa den hirigintza legedia hautsiz egindako partzelazio batetik sorturiko puska edo lur zatiak.

Lurzoru urbanizaezineko bereizketak ezingo dira inoiz hirigintza partzelaziotzat hartu eta sektoreko araudira eta, bereziki, “2. *TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA*” deituan jasotakora lotuko dira.

##### **4.1.08.01. Artikulua.- Jarduera sistemaren hautaketa**

Udalak hautatuko du, kasu bakoitzean, planeamendua egikaritzeko jarduera sistemarik egokiena, eta nahi duen aukera egin ahal izango du 5/1.988 Legearen 5.5 artikuluan xedatutakoaren arabera.

##### **4.1.08.02. Artikulua.- Eraikuntza erregimena egikaritzea unitateetan**

Konpentsazio edo lankidetzaren bidez jarduten bada, ezingo da hirigintza antolamenduaren ondoriozko onibarretan eraiki, harik eta:

- Konpentsazio edo birpartzelazio proiektuaren behin betiko onarpena administrazio bidean finkoa ez den arte.



- Unitateko urbanizatze lanak egikarituak dauden arte edo Unitateari egotz dakizkiokeen urbanizatze lanen aldi bereko egikaritzari ekiten zaion arte, urbanizatze lanak eraikuntza bukatzea aurreikusten den epean amaiturik egongo direla ziurtaturik.

Desjabetze bidez jarduten baldin bada:

- Banakako inskripzioa: Okupazio aktak jasotzea.
- Baterako inskripzioa: Baterako Tasazio proiektua onartzeko erabakia finkoa izan dadila administrazio bidean.
- Unitateko urbanizatze lanak egikarituak egon beharko dute edo Udalak bukatuta egongo direla aurreikusi behar du eraikuntzak amaitzerako.

Kasu batean zein bestean, aurreko eginbeharrak betetzen ez diren artean, esandako lur sailetan behin-behineko izaera duten erabilera eta obra justifikatuak soilik baimendu ahal izango dira, eta eraitsi egin beharko dira Udal honek erabakitzen duenean, kalte-ordain eskubiderik gabe eta TF/76ko 58.2 artikuluan xedatuaren arabera.

Hiri lurzoruan, banaketa eremu bakoitzaren barruan eta, onura eta kargen arteko oreka berma daitekeenean, Planak Egikaritzza Unitateak mugatzen ditu, jarraian eta tarteka, uzte, hainbanatze eta eremu osoaren urbanizatze eginbeharrak batera betetzea ahalbidetzen dela, kudeaketarako erabiliko duten jarduera sistema zehaztuz.

Era berean, Planak Jarduera Bakartuak deitzen zaien egikaritzza unitateak mugatuko ditu Banaketa Eremuetan, materializatzeko aprobetxamendurik gabeak eta oraindik egikaritzeko dauden tokiko sistemak edo hornidura publikoak gauzatzea helburu dutenak.

Konpentsazio sistema finkatu eta 58.1 artikuluan aurreikusitako epeak eta baldintzak betetzen direnean, aipatutako xedapenean aurrez ikusitakoaren arabera jokatu da.

Egikaritzza unitateek grafiaturik duten kodea EU da, gehi kokaturik dagoen banaketa eremuaren zenbakia eta, azkenik, unitate bakoitzari era korrelatiboan izendatzen zaion zenbakia.

Jarduera bakartuek grafiaturik duten kodea JB da, gehi kokaturik dagoen banaketa eremuaren zenbakia eta, azkenik, era korrelatiboan dagokion zenbakia.



#### **4.1.09. Artikulua.- Jarduera asistematikoak**

##### **4.1.09.01. Artikulua.- Xedapen orokorra**

Hiri lurzoruan, egikaritzita unitateen bitartez jarduten ez denean, beregana daitezkeen aprobetxamenduen eta Plan Nagusi honek baimendutako errealen arteko doikuntza martxoaren 6ko 5/1.998 Legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian eta atal honetako Arauetan erregulatutako moduan egingo da.

##### **4.1.09.02. Artikulua.- Baimena eskatzeko epea**

Jarduera asistematikoetan, bi (2) urteko epea markatzen da, Plan Nagusi hau indarrean sartzen den datatik zenbatzen hasita, lur saila orube bihurtzeko, orube ez bada, eta eraikuntza baimena eskatzeko.

##### **4.1.09.03. Artikulua.- Urbanizatze lanak**

Baimena eskatzen den unean, eraiki nahi den lur sailak artean orube izaerarik ez badu, osorik edo parte batean, urbanizatu gabe dagoelako, Udalak beharrezkoak diren urbanizatze lanak markatuko ditu eta eraikuntzarekin batera egikaritutako direla bermatzeko modua egingo du. Nolanahi ere, urbanizatze obrak, gutxienez, eraikin berriaren fatxada bakoitzaren aurreko kale zatiak osorik (galtzada eta espaloiak) egikaritutako direla bermatuko du.

#### **4.1.10. Artikulua.- Aprobetxamendu eskualdatzeak**

##### **4.1.10.01. Artikulua.- Prozedura**

Plan Nagusi honen hiri lurzoruko banaketa eremu batean barne hartutako eraikinen arteko aprobetxamendu eskualdatzeek udalaren onarpena beharko dute, ondorengo prozedura honen arabera:

- Aprobetxamendu eskualdatzearen proposamena aprobetxamendu soberakina (beregana dezakeena baino aprobetxamendu erreal handiagoa) duen eraikinaren tituludunak eta aprobetxamendu urritasuna (beregana dezakeena baino aprobetxamendu erreal txikiagoa, alegia) duen eraikinaren tituludunak izenpetu beharko dute.



## HIRIGINTZA ARAUAK

- Aprobetxamendu eskualdatzearen proposamenean kuantifikaturik agertu behar dute eraikin baten eta bestearen aprobetxamendu urritasuna eta soberakina.
- Era berean, aprobetxamendu eskualdatzean parte hartzen duten eraikinen erregistro inskripzioetako datuak adierazi beharko dira.
- Udaleko Zerbitzu Teknikoek informatuko dute proposatutako aprobetxamendu eskualdatzea egokia eta zuzena den ala ez.
- Aprobetxamendu eskualdatzea onartzen edo ukatzen duen udal ebazpena hiru (3) hilabeteko gehieneko epearen barruan eman beharko da, eskaera egin denetik zenbatuta, eta, ukatua izango balitz, martxoaren 6ko 5/1.998 Legearen Lehen Xedapen Gehigarrian aurreikusitako aprobetxamendu doikuntzen araberako izapideekin jarraitzea baztertu gabe.
- Esandako hiru (3) hilabeteko epearen barruan udalak berariaz ezer adieraziko ez balu, eskaera onartu egin dela ulertuko da.
- Jarraian, interesatuek dokumentu publikoan formalizatu beharko dute aprobetxamendu eskualdatzea, behin Udalak onartu ostean, dagokion bezala, Hirigintza Aprobetxamenduen Eskualdatze Erregistroan inskribatzeko, lehenik, eta Jabetza Erregistroan, gero.
- Hiri lurzoruan, Planak egikaritzea unitateak mugatzerik izan ez duen eremuetan, beregana daitezkeen aprobetxamenduen eta Planak baimendutako aprobetxamendu errealeen arteko doikuntza Jarduera Asistematikoen bitartez egingo da, Arau hauetako “4. TITULUA.-” atalean eta martxoaren 6ko 5/1.998ko Legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian ezarritako moduan.

Planeamenduaren egikaritzea asistematikoan, jabeak hirigintza aprobetxamendurako eskubidea eskuratzen du Plan honen onarpenarekin, eta beharturik geratzen da bi (2) urteko epean lur saila orube bihurtzera eta eraikuntza baimena eskatzera, Plan Nagusia indarrean sartzen den datatik aurrera zenbatuta.

Aurreko paragrafoan ezarritako epea beteko ez balitz, Administrazioak desjabetzeari edo nahitaezko salmentari ekingo dio.



Planaren egikaritzea erraztearren, Administrazioak bitartekari gisa jardungo du Aprobetxamendu Eskualdatzeetan, bere hirigintza balioa dela-eta materializatu ezin daitekeen lur sail baten tituludun izatetik eratorritako beregana daitezkeen aprobetxamenduak eskuratuz eta bere materializazio osorako beharrezkoak diren aprobetxamenduak eskualdatuz, beren aprobetxamendu erreala eros daitekeena baino gehiagokoa duten lur sailak direnean, hirigintza balioa aplikatuz ateratzen den prezioan.

Eragin horietarako, interesatuak, baimena eskatu aurretik, kontsulta egingo dio Udalari lur sailaren aprobetxamenduz eta urbanizatzeko baldintzez eta Administrazioak Arau hauetako “4. TITULUA.-” atalean aurreikusitakoaren arabera jokatu du.

Hirigintza aprobetxamenduen eskualdatzeak izaera hertsagarri inposatu ahal izango dira martxoaren 6ko 5/1.998 Legearen Bigarren Xedapen Gehigarriko VII. epigrafean aurreikusten diren kasuetan.

Partikularren arteko aprobetxamendu uzte eta banaketa akordioak, partikularren eta Administrazioaren arteko hirigintza aprobetxamenduen erosketa, salmenta edo uzte hitzarmenak eta berorien eskualdatze hertsagarriak Arau hauetako “4. TITULUA.-” atalean arautzen diren Aprobetxamendu Eskualdatzeen Erregistroaren bitartez egingo dira.

#### **4.1.11. Artikulua.- Banaketa eremuak eta aprobetxamendu mota**

##### **4.1.11.01. Artikulua.- Banaketa eremuen zehaztapena.**

Atal honetako “4.1.11.03. Artikulua.- Banaketa eremuetan sartuta ez dauden lur sailak” Lur Urbanizagarri bezala sailkatuta dauden lursail guztiak banaketa eremuen sailean sarturik geratzen dira.

Plan Nagusi honek “IV. Tomoa Kudeaketa”ko planoetan grafikoki islatzen den bezala, ondorengo banaketa eremu hauek zehazten ditu:



## HIRIGINTZA ARAUAK

AREAS DE REPARTO							
CODIGO		DENOMINACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)		APROV.TIPO At (m <sup>2</sup> c uso carac./ m2s)	USO CARACT.	
Sunc	AR	105	ARTEGIETA 3-5	388	3,58	Vivienda VPO	
Sunc	AR	106	ASOLA_IGARTZA 1-3-5	1.041	2,57	Vivienda Libre	
Sunc	AR	107	GARAJES ARTEGIETA	1.896	2,62	Garajes	
Sunc	AR	108	ASOLA_IGARTZA	5.561	2,46	Vivienda VPO	
Sunc	AR	109	ARANE-URTZAILE	7.784	1,20	Vivienda Libre	
Sunc	AR	112	SOSTOA-TARREN 14	1.142	3,24	Vivienda Libre	
Sunc	AR	115	UBITXA 8-10-12-14	2.359	5,07	Vivienda Libre	
Sunc	AR	116	UBITXA 13-15	962	4,00	Vivienda Libre	
Sunc	AR	117	BLAS ETXEBARRIA 3	3.783	3,65	Vivienda Libre	
Sunc	AR	118	PLAN ESPECIAL ESTAZIÑO	2.873	2,23	Vivienda Libre	
Sunc	AR	119	IBARGAIN	2.302	3,31	Vivienda Libre	
Sunc	AR	120	FERMIN CALBETON 11	486	3,72	Vivienda Libre	
Sunc	AR	121	BITTOR SARASKETA 1	1.468	3,41	Vivienda Libre	
Sunc	AR	122	BITTOR SARASKETA 9	920	3,90	Terciario y Usos Compatibles	
Sunc	AR	124	ERREKATXU	9.883	2,72	Vivienda Libre	
Sunc	AR	125	PLAN ESPECIAL TXONTA	140.601	0,87	Vivienda Libre	
Sunc	AR	126	IPARRAGIRRE 10	3.923	1,45	Vivienda VPO	
Sunc	AR	129	JARDIÑETA	5.000	1,82	Vivienda VPO	
Sunc	AR	130	LEGARRE-GAIN	2.170	5,27	Vivienda VPO	
Sunc	AR	131	SOSTOA 9-11-13	2.328	3,21	Vivienda Libre	
Sunc	AR	132	ARRAGÜETA 9-11-13-15-17-19-21-23	2.125	3,59	Vivienda Libre	
Sunc	AR	135	UBITXA 24	3.564	1,90	Vivienda VPO	
Sunc	AR	136	PLAN ESPECIAL MURRATEGI	8.992	0,00	Vivienda Libre	
Sunc	AR	137	ERREBAL	5.005	2,94	Terciario y Usos Compatibles	
Sunc	AR	139	MEKOLA 4	2.430	1,20	Vivienda Libre	
Sunc	AR	140	AZITAIN BIDE 2B	6.005	1,99	Vivienda VPO	
Sunc	AR	141	JARDIÑETA 34	662	225.654	Vivienda Libre	
Sunc	AR	203	OTAOLA 10-12-14-14BIS-16	5.691	2,63	Actividad Económica	
Sunc	AR	207	PLAN ESPECIAL MATSARIA	48.375	54.066	1,74	Actividad Económica

**4.1.11.02. Artikulua.- Aplikazioa eta definizioak**

Arau hauetako “2. *TITULUA.*” atalean ezarritakoa gorabehera, eta Titulu honetako erabakien interpretazio eta aplikazio eraginetarako, ondorengo kontzeptu hauek definitzen dira:

- **BANAKETA EREMUA.** Karga eta onura hainbanatze eraginetarako, Ereduzko Aprobetxamendua koefiziente berbera duen lurzoru esparrua da.
- **EREDUZKO APROBETXAMENDUA.** Batez besteko eraikitze egokitasun ponderatua adierazten duen koefizientea da, Planak Banaketa Ereku bakoitzerako ezarrita daukana eta lurzoruko metro karratu bakoitzeko erabilera ezaugarriko hainbeste metro karratutan adierazten dena.
- **APROBETXAMENDU ONDAREGARRIA.** Lurzoru bati dagokion eraikitze egokitasun ponderatua da, kokaturik dagoen banaketa eremuaren arabera. Lurzoruko metro karratuetan adierazten da (koefizientea) edo guztirako gehieneko eremu forman (sabaia).



Aprobetxamendu Ondaregarria, berdin dio koefiziente modura ala sabai gisa adierazita egon, ezingo da inoiz finkatu gabeko hiri lurzoruko ereduzko aprobetxamenduaren eta lurzoru urbanizagarrikoaren arteko emaitzaren ehuneko laurogeita hamar (%90) baino handiagoa izan.

Aprobetxamendu Ondaregarria ereduzko aprobetxamenduaren %100 da hiri lurzoru finkatuan.

- **APROBETXAMENDU ERREALA.** Planak ezarritako antolamenduaren baldintza fisikoetatik eratorrita, materializa daitekeen eraikitzeke egokitasuna da. Koefiziente modura edota gehieneko sabai gisa adieraz daiteke.
- **EGIKARITZA UNITATEA.** Banaketa Eremu bateko barne lurzoru esparrua da, planeamenduaren egikaritza burutzeko mugatutakoa, Plan honek aurreikusitako eremu osoen eta aprobetxamenduen uzte, hainbanatze eta urbanizatze eginbeharrak batera betez.
- **JARDUERA ASISTEMATIKOA.** Irabazi asmoko aprobetxamendua edo toki izaerako hornidura publikoetarako xedea duten lurrak dira, egikaritza unitate gisa mugatu ezin daitezkeenak eta zehaztapen horretatik kanpo geratzen direnak, aldeztatik aurretik justifikatu ondoren.
- **JARDUERA BAKARTUA.** Plan honek mugatutako esparruari deitzen zaio horrela, inolako aprobetxamendurik ez duelarik –agortuak dituelako edo hainbanatzea ezinezkoa delako–, zuzeneko kudeaketa publikoa izendatzen zaionean, desjabetze mekanismoaren bitartez.

Hala eta guztiz ere, ahal denean, Planak Jarduera Bakartu jakin batzuk ezartzen ditu urbanizatzeko zenbait elementu zehatz gauzatzeko, obraren egikaritza Herri Administrazioari egotzi eta lurzoruak jabezi utziz.

#### **4.1.11.03. Artikulua.-Banaketa eremuetan sartuta ez dauden lur sailak**

Oro har, ondorengo hauek dira banaketa eremuz kanpokotzat hartuko dira:

- Hiri lurzorian istema orokorreko dotaziotarako izendatutako lur sail guztiak.





- Iabazbidezko aprobetxamendurik ez duten lur sailak, hiri lurzoruan dauden sistema lokaleko dotazio publiko zein pribatuzko erabileretarako izendatuak eta haiei atxikiak, berariaz mugarriztatuzko banaketa eremuetan sarturik ez badaude.

Lur sail horiek izaera publikoko dotazio erabileretzarako izendatuta ez badaude, eta jabetza publikorako emakida oraindik formalizatu ez bada, lur sail horien hirigintzazko aprobetxamendua hirigintzaren ikuspegitik eta juridikoki atxikita egon diren edo dauden egikaritze eremuan edo lur zatian txertatuztat edo gauzatuztat emango da.

Zentzu honetan, emakida hori formalizatzeko, emakida dagokion lur sailaren balorazioak ezin izango du hasierako balioaren arabera egindako tasazioa baino handiagoa.

Arrazoiren bategatik edo besteagatik emakida horrek hirigintzazko balioaren araberrako tasazioa baldin badu, emakida dagokion lur saila dagokion banaketa eremuan sartuztat emando da, banaketa eremu hori ondoren zehazten diren irizpide hauen arabera mugarriztatuztat.

Banaketa eremuetan sartuta, edo lehendik hartutako erabakiren baten mende ez dauden lur sailei dagokienez, irabazbidezko erabileretarako eraikitze lur sail bezala definituta dagan lurralde eremu bereizi bakoitza banaketa eremu bereizitzat hartuko da.

Banaketa eremu horietako bakoitzean, dagokion eraikin nagusiak hartzen duenez gainera, hirigintzaren aldetik hari atxikita doazen guztiak hartuko dira sartuztat, eta multzoak, oro har, eraikitze lur sail autonomotzat hartu ahal izateko behar diren baldintza guztiak bete beharko ditu. Bertan dagoen eraikin nagusiaren ordezt beste bat jartzeko, edo eraikin berri bat jasotzeko, hirigintzaren aldetik baimenduta egotezt gainera, eraikitze udal lizentzia bakar bat eta administrazio espediente bakar bat beharko da.

Artikulu honetan egiten diren zehaztapenak baztertu gabe, hirigintzazko lotura horrek lur sail horretako eraikin nagusiari atxikitako lur zati guztietan izango du eragina, eraikitzen den i;unean indarrean dagoen hirigintzazko ordenamenduaren arabera, lur zati horietatik geroztik formulatu eta onartutako hirigintzazko espedienteetan sartuta dauden aurreikuspenak gauzatzeko bereizi direnak salbu. Horretarako, ez dira kontuan hartuko aipatu diren hirigintzazko irizpideetara egokitzen ez diren bereizketak.



Era horretan eratzen diren eremuak izan daitezke orube bakarra edo bat baino gehiago erregistroan. Lur sailaren eta eraikinaren arteko hirigintzazko lotura horrek izan dezake eragina erregistroko orube osoan zein orubeetako batzuetan bakarrik. Honela denean, eraikuntzari atxikitako orube zatia hartuko da banaketa eremuan sartutzat.

Lehen esandakoaren arabera izatez dotazio publikoetarako izendatutako jabetza publikorako emakida hori formalizatzeko lur sailaren tasazioa hirigintzazko balioaren arabeko tasazioa egin behar denean, hirigintzaren ikuspegitik eta juridikoki atxikita egon diren edo dauden eraikitze lursailak osatzen duen banaketa eremuan sartutzat emango dira lur sail horiek ondorio guztietarako.

Proiektu honetan edo berau garatzeko planeamenduan leku baterako erabakitako dotazio publikoak garatzeko, gauzatzeko edo hobetzeko aurreikuspenen ondorioz jabetza pribatuko edo publikoko lur sailak –ondare bidezkoak edota jabetza eta erabilera publikokoak– hartu beharko balira, banaketa eremuan sartutzat emando dira, deskribatu diren baldintzak betetzen dituzten lur sailak ez ezik, baita proiektu hau indarrean sartu aurretik hirigintzaz hari atxikita zeuden eta planeamendu honetan edo aipatuan jabetza eta erabilera publikorako izendatuta dauden gaienrako lur sailak ere.

Aipatutako erabaki horiek aplikatzeko eta gauzatzeko, ondoko irizpideok hartuko dira kontuan, besteren artean:

Banaketa eremu bakoitzaren azalera, aipatu diren irizpideak aplikatzeak eta kontuan hartzeak ematen duena, eta banaketa eremu hori definitzeko eragina duten gainerako zirkunstantzien azalpen xehea, bertan dagoen eraikin nagusiaren ordeztu beste bat jarri edo eraikin berri bat jaso behar den guztietan zehaztu beharko dira, dela dagozkion eraikuntza proiektuan eta udal baimenerako espedientean, dela aldi bereko beste espediente paralelo batean.

Espediente horretan bertan, eta dagokion banaketa eremu bakoitzari buruz, erabakion zehaztapenak jaso beharko dira:

- Aurreikusita dauden erabilera eta eraikuntza tipologiak.
- Tipologia horietako bakoitzerako esleitutako eraikuntza aprobetxamendua.
- Ondorioz ateratzen den aprobetxamendua, hala badagokio, behar diren ponderazio koefizienteak aplikatu ondoren.
- Ondorioz ateratzen den aprobetxamendua.



#### **4.1.12. Artikulua.- Ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua hiri lurzoruan**

Hiri lurzoruko banaketa eremuetako ereduzko aprobetxamendua ondorengo formula honen bidez lortzen da: banaketa eremuei dagokien irabazi asmoko aprobetxamendu osoa, hornidura pribatukoa barne dela, betiere erabilera eta eraikuntza tipologia ezaugarriko metro karratu eraikitzeoetan adierazia, zati eremu osoa, lehendik zeuden tokiko herri hornidurei dagokiena kenduta.

Emaitzak, era unitarioan, dagokion eremuko lurzoruko metro karratu bakoitzeko erabilera eta tipologia ezaugarriko eremu eraikitzeoa islatzen du.

#### **4.1.13. Artikulua.- Hiri lurzoruko aprobetxamenduen zenbaketa**

Banaketa eremu bakoitzeko irabazi asmoko aprobetxamenduen zenbaketa ondorengo irizpide hauen arabera egin da:

- Hirigintza-aprobetxamenduak Planak baimendutako eraikitzeo egokitasun errealean oinarriturik kalkulatu dira, gune bakoitzeko Ordenantza Partikularretan eta Antolamenduaren Definizioarako planoetan behar diren berriazko antolamendu-baldintzen arabera. Zentzu honetan, esan beharra dago eremu bakoitzean aipatzen den etxebizitza kopurua gutxi gorabeherakoa dela, etxebizitza bakoitzerako 100 m<sup>2</sup>c-ko batez besteko azalera kontuan harturik kalkulatu. Horregatik, bada, espazio librean sistema orokorreko dotazioak indarrean dagoen legediak eskatzen duena aise eta sobera gainditzen duela kontuan harturik, eremu bakoitza garatzeko idazten diren eraikuntza-proiektuetan %20 aldatu ahal izango da etxebizitza-kopurua, horretarako eraikigarritasuna handitu gabe, ordea, Eibarko Udalak horretarako baimena ematen baldin badu. Baimen hori lortu ahal izateko, kontsulta bat egingo da Proiektua idatzi aurretik; Proiektu horri dagokion txosten bat prestatuko dute udaleko Zerbitzu Teknikoek, eta eskumena duen udal-organoak hartuko du erabakia; etxebizitza-kopuruan izandako aldaketa jasorik geratuko da.
- Lehendik zeuden irabazi asmoko ekipamendu pribatuei dagokien aprobetxamendua ere sartu da, aurreko paragrafoko irizpide berberekin kalkulatu izan ondoren.
- Eragin horietarako, irabazi asmoko ekipamendu gisa zenbatu dira hornidura pribatuek okupatutako lurzoru guztiak, ondorengo salbuespen hauekin:
  - Irakaskuntzaz kanpoko erabilera erlijiosoetara xedea duten lurzoruak, hala nola elizak, tenpluak, apaiz etxeak, komentuak, etab.



- Ongintza edo irabazi asmorik gabeko jardueretarako xedea duten lurzoruak, hala nola, erruki etxeak, zaharren egoitzak, etab.
- Ordenantza generikopean geratzen diren aprobetxamenduak lur sail edo orubeari aplika dakizkiokeen baldintza partikularren arabera kalkulatu dira, betiere, kokaturik dauden banaketa eremuko aprobetxamendu errealaren arabera.

#### **4.1.14. Artikulua.- Lurzoruaren zenbaketa**

Ereduzko aprobetxamenduaren kalkuluetan sartutako lurzorua apirilaren 25eko 3/97 Legearen Xedapen Gehigarri Bakarrean jasotako irizpideetan oinarriturik zenbatu da.

Lurzoru osoa kontuan hartu eta lehendik zeuden hornidura publikoetarako xedea zuten lur sailak kanpoan uzteko orduan, ondorengo irizpide hauen arabera jokatu da:

- Osorik edo parte bat urbanizatutako eremuetako lurzoruak eta urbanizatzeke dauden eremuetakoak bereizi dira; lehenengoak lurzoru neto edo garbiak dira eta azkenekoak lurzoru gordinak.
- Lurzoru garbiko eremuetan, lehendik dauden kale, espazio libre eta ekipamendu publiko guztiak (egikarituak edo orubean) kanpoan utzi dira.
- Halaber, irabazi asmorik gabeko ekipamendu pribatuak ere kanpoan utzi dira, aurreko artikuluan jasotakoari jarraiki.
- Kale eta espazio librearen eremuak ondorengo kasu hauetan utzi dira kanpoan:
  - Etxe sail morfologiako eremu finkatuetan, dauden lerrokatzeetatik kanpo geratzen diren lurzoru guztiak deskontatu egin dira, fatxada aurreko patio irekiak izan ezik, Plan berriak ezartzen dituen lerrokatze doikuntzak alde batera utzita.



- Bloke ireki edo eraikin bakartu tipologiako eremu finkatuetan, eraikuntzak okupatu gabeko lurzoru guztiak utzi dira kanpoan, planeamenduak lur sail pribatutzat hartzen dituen eremuak salbuetsita. Eragin horietarako, argi utzi nahi da Plana onartu aurretiko soto edo sestrapeko aprobetxamendua duten eraikuntzatik libreko eremuak ereduzko aprobetxamenduaren kalkulurako lurzoru zenbaketatik kanpo utzi direla, dagokien banaketa eremuko fitxan berariaz aurkakoa adierazten denean izan ezik.
- Finkatu gabeko eremuetan, hau da, lurzoru gordinekoetan, lehendik dauden ekipamenduei eta jabetza publikoari dagokien eremuak kanpoan utzi dira.

#### **4.1.15. Artikulua.- Erabilera ezaugarria**

Planak izendatzen du banaketa eremu bakoitzeko erabilera ezaugarria, Planean bertan markatutako antolamendu baldintzen arabera zehaztu ondoren.

Erabilera ezaugarria, kasu guztietan, ponderazio koefizienteen taulan adierazitakoren bati egokituko zaio.

Planak Banaketa Eremu bakoitzerako aurreikusitako erabilera ezaugarriaren erabakiak lotura maila gorena hartzen du planeamendua egikaritzeko orduan; beraz, ezein kasutan ere ezingo da baimendu erabilera nagusien ordeztu Banaketa Eremuaren erabilera ezaugarria aldatuko luketen beste erabilera baimendu batzuk ezartzea.

Egikaritzea Unitateka jarduten denean, karga eta onuren banaketarako proiektuek aurreikusitako erabilerak eta Planean adierazitako erabilera ezaugarria bat datozela bermatu beharko dute.

Osatutako Banaketa Eremuka jarduten denean, ez dira baimenduko aprobetxamendu ezaugarriarekin alderatuta, Planak adierazitakoa baino aprobetxamendu ponderatu txikiagoa materializatzea lekarketen erabilera aldaketak, non eta tituludunek berariaz uko egiten ez dioten erator litekeen aldeari, Udalari -Legeak ezarritako ehuneko hamarraren (%10) hartzaile gisa- dagokion konpentsazioa baztertu gabe.

Irizpide berbera ezarri beharko da egikaritzea unitateka jarduten denean.



#### **4.1.16. Artikulua.- Ponderazio koefizienteak**

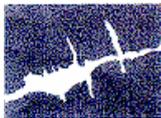
Erabilera eta tipologia desberdinetarako ponderazio balioak Gipuzkoako Foru Aldundiak onartutako Katastro Baloraziorako Arau Teknikoak aplikaturik kalkulaturako hondar balioetatik abiatuta erabakitzen dira.

Egoera bakoitzaren barruan, hainbat erabilera markatzen dira eta, horietatik, ponderazioa erabakitzeko orduan, Planak banaketa eremu bakoitzean baimentzen dituenak soilik hartzen dira kontuan, eremu bakoitzak dituen ezaugarri propioen arabera. Esandako erabilerak dagokien fitxan xehekatzen dira, koadro orokorraren arabera duten koefizientea adieraziz eta baita erabilera ezaugarria unitatera murriztetik ateratzen den koefizientea ere, ondoko koadroetan jasotzen den bezala:



## HIRIGINTZA ARAUAK

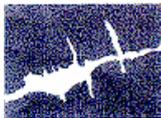
AREA REPARTO	DENOMINACION	USOS	Coef.Pond.	APROV.TIPO
				(m <sup>2</sup> c uso carac./m <sup>2</sup> s)
AR 105	ARTEGIETA 3-5	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,63	<b>3,58</b>
AR 106	ASOLA-IGARTZA 1-3-5	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	0,23	<b>2,57</b>
AR 107	GARAJES ARTEGIETA	Garajes	1,00	<b>2,62</b>
AR 108	ASOLA_IGARTZA	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,62	<b>2,46</b>
AR 109	ARANE-URTZAILE	Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,70	
		Garajes	0,24	<b>1,20</b>
AR 112	SOSTOA-TARREN 14	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	0,26	<b>3,24</b>
AR 115	UBITXA 8-10-12-14	Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,29	
		Garajes	0,26	<b>5,07</b>
AR 116	UBITXA 13-15	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,21	
		Garajes	0,00	<b>4,00</b>
AR 117	PLAN ESPECIAL BLAS ETXEBARRIA 3	Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,23	
		Garajes	0,26	<b>3,65</b>
AR 118	PLAN ESPECIAL ESTAZIÑO	Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,76	
		Garajes	0,28	<b>2,23</b>
AR 119	IBARGAIN	Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	0,23	<b>3,31</b>
AR 120	FERMIN CALBETON 11	Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	1,36	
		Garajes	0,22	<b>3,72</b>
AR 121	BITTOR SARASKETA 1	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,78	
		Garajes	0,18	<b>3,41</b>
AR 122	BITTOR SARASKETA 9	Garajes	0,24	
		Terciario y Usos Compatib	1,00	<b>3,90</b>
AR 124	ERREKATXU	Vivienda Libre	1,00	
		Vivienda VPO	0,00	
		Terciario	0,98	
		Garajes	0,00	<b>2,72</b>
AR 125	PLAN ESPECIAL TXONTA	Vivienda VPO	0,12	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,37	
		Garajes	0,14	<b>0,87</b>



## HIRIGINTZA ARAUAK

AREA REPARTO	DENOMINACION	USOS	Coef.Pond.	APROV.TIPO
				(m <sup>2</sup> c uso carac./m <sup>2</sup> s)
<b>AR 126</b>	IPARRAGIRRE 10	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	1,73	
		Garajes	1,62	<b>1,45</b>
<b>AR 129</b>	JARDIÑETA	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,62	<b>1,82</b>
<b>AR 130</b>	LEGARRE-GAIN	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,82	<b>5,27</b>
<b>AR 131</b>	SOSTOA 9-11-13	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,60	
		Garajes	0,31	<b>3,21</b>
<b>AR 132</b>	ARRAGÜETA 9-11-13-15-17-19-21-23	Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	1,17	
		Garajes	0,31	<b>3,59</b>
<b>AR 135</b>	UBITXA 24	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,62	<b>1,90</b>
<b>AR 136</b>	PLAN ESPECIAL MURRATEGI	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Actividad Económica	0,00	
		Garajes	0,00	<b>0,00</b>
<b>AR 137</b>	ERREBAL	Terciario y Usos Compatib	1,00	<b>2,94</b>
<b>AR 139</b>	MEKOLA 4	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	0,23	<b>1,20</b>
<b>AR 140</b>	AZITAIN BIDE 2B	Vivienda VPO	1,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	1,62	<b>1,99</b>
<b>AR 141</b>	JARDIÑETA 34	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	1,00	
		Terciario	0,00	
		Garajes	0,00	<b>5,56</b>
<b>AR 203</b>	OTAOLA 10-12-14-14BIS-16	Vivienda Libre	0,00	
		Garajes	0,23	
		Actividad Económica	1,00	<b>2,63</b>
<b>AR 207</b>	PLAN ESPECIAL MATSARIA	Vivienda VPO	0,00	
		Vivienda Libre	0,00	
		Actividad Económica	1,00	
		Garajes	0,47	<b>1,74</b>





#### **4.1.17. Artikulua.-Ponderazio koefizienteen aplikazioa**

Ponderazio koefizienteak banaketa eremu bakoitzean aplikatzeko dira, dagokion fitxan adierazten den egoeraren arabera.

Nolanahi ere, hirigintza balioaren eraginetarako, banaketa eremu baten barruko koefizienteen aplikazio eraginkorrak ez du zerikusirik lur sailaren kokaleku zertzeladekin.

Antolamendu Berezi baterako utzitako Eremuetan dauden hiri lurzoruko banaketa eremuetan, Barne Erreformako Plan Bereziak Plan Nagusiak markatutako ponderazio koefizienteak errespetatuko ditu, nahiz eta Plan Berezi horrek antolamendu zehaztu berritik eratortzen diren erabilera eta tipologiei erantzuteko beharrezkoak jotzen dituen koefizienteak proposatu ahal izango dituen, Plan Nagusiak berariaz aurreikusita ez dituenean.

Ponderazio koefiziente berriak justifikatu egin beharko dira Plan Nagusian aurretik ezarrita zeuden koefizienteekin alderatuta, geroago aplikatzen direnean erabateko koherentzia bermatu ahal izateko.

#### **4.1.18. Artikulua.- Ereduzko aprobetxamenduaren aplikazioa**

Dagokion ereduzko aprobetxamenduaren aplikazio eraginkorra -berregana daitekeen aprobetxamendua eta berorri loturiko aprobetxamendu eskualdatzeak erabakitzeke beharrezkoa- lehendik zeuden eraikinak ordeztuko dituztenei ekiterakoan egingo da, egikaritzea unitateetan sartu gabeko lur sail eraikien kasuan.

Titulu honetako arauen aplikazio eraginetarako huts-hutsik, ondorengo kasu hauetan ere eraikinen ordeztea gertatzen dela ulertuko da:

- Planeamenduak eskatutakoak ez diren zaharberritzeetan, eraikina ordeztu egin dela ulertuko da, obren izaera dela-eta, eraikinaren hondamen adierazpena ekarriko zuketan lanak egikaritzen direnean. Derrigorreko zaharberritzea denean, planeamenduak eskatu gabeko erabilera aldaketa dakarten obrak egitea hartuko da soilik eraikin ordeztetzat.
- Eraikin ordeztetzat hartuko da planeamenduak eskatu gabeko erabilera nagusi edo baimenduaren aldaketa, baina ez da horrela ulertuko Antolamenduz Kanpoko Erabileratik Planak aurreikusitako erabilera zehaztura aldatzen denean.



- Aurreko kasuak kontuan hartuta, aprobetxamendu ondaretuaren gaineko aldeari aplikatuko zaio ereduazko aprobetxamendua, eta jabetzari berariaz uko egitea eskatuko da jabearen aldeko saldo ponderatua ateratzen denean.

Aurreko paragrafoan sartzen ez diren nahitaezko zaharberritze kasuetan, eta dauden banaketa eremuari dagokiona baino aprobetxamendu txikiagoa duten eraikinetan, zertzelada hori aintzat hartuko da berariazko laguntza eta onura fiskalen eraginetarako.

#### **4.1.19. Artikulua.- Aprobetxamendu materializagarria**

Orube edo lur sail baten gaineko aprobetxamendu materializagarria txertatu nahi diren erabilera baimengarrien arabera doitu da kasu bakoitzean.

Eragin horietarako, ponderazio koefizienteak aplikatuko zaizkie, erabileren arabera, sestra gainean eraikitzeak diren eremu guztiei, betiere “9. TITULUA.-” atalean zehaztutakoaren arabera zenbatutako eta proiektutik eratorritako metro karratu eraikiak kontuan hartuta.

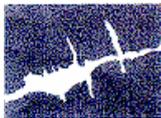
Sotoko aprobetxamenduak, aprobetxamendu materializagarria erabaki ahal izateko, ondorengo kasu hauetan soilik zenbatuko dira:

- Lehen sotoari garajea ez den irabazi asmoko erabilera ematen zaionean, Planak baimendutako moduan, emango zaion erabileraren ponderazio koefizientea aplikatuko zaio, baina aplikatzekoa den koefizientearen %65eko balioarekin.

Zenbaketan sartuko dira orobat irabazi asmoko xedea duten estalkipeko aprobetxamenduak.

Plan honetako erabilera erregulazioaren indarrez, Erdiko Eremitik kanpoko eraikinen behe solairuei garajetarako xedea ematen zaionean, behe solairu horien eremua, Titulu honen eraginetarako, lokal komertzialen gisara hartuko da, eraikinen eraikuntza moldea dela-eta proposatutako erabilera aldatzea ezinezkoa dela erabat bermatua dagoenean izan ezik.

Aprobetxamendu materializagarriaren eta jabeek beregana lezaketan aprobetxamenduaren arteko gehiegitasunen edo gutxiegitasunen erregularizazioa martxoaren 6ko 5/98 Legearen Lehen eta Bigarren Xedapen Gehigarrietan edo haien ordezkio legedian jasotakoaren arabera egingo da.



#### **4.1.20. Artikulua.- Egikaritza unitateen bitartezko jarduera**

#### **4.1.21. Artikulua.- Egikaritza unitateak hiri lurzoruan**

Plan Nagusiak mugatzen ditu, hiri lurzoruan, egikaritza unitateak, eta berorietan, Planak baimendutako aprobetxamenduak ez datoz bat unitate horretan gehitutako partikularrek beregana ditzaketan aprobetxamenduekin. Egokitzapenak indarrean dauden arauetan zehaztuta dagoenaren arabera egingo dira.

Egikaritza unitateetan, uzte, hainbanatze eta urbanizatze eginbeharrak betetzeko epea hiru (3) urtekoa izango da, Plan hau indarrean sartzen den datatik aurrera zenbatuta, eta salbuespen bakarrak egikaritza unitateen fitxetan adierazten direnak edo garapen tresnek ezarritakoak izango dira.

Zentzu honetan, fitxa bakoitzean zehaztu da baimena eskatzeko gehieneko epea.

Unitate berrien zehaztapena edo jada mugatutakoen aldaketa Arau hauetako “4.1.05. Artikulua.-” atalean aurreikusitakora eta indarrean dagoen legedira egokituko da.

Ondoren koadro batean proiektu honetan mugarrizatzen diren egikaritza unitateen zerrenda sartzen da, Eranskin batean egikaritza unitate horietako bakoitzari dagozkion fitxak doazela. Zerrenda horretan “PB” atalean proiektu honetan aurreikusten diren barne erreformako Plan Bereziatarako mugarriztatutako eremuak jarri dira; aipamen hori, ordea, ez da hartu behar Plan Berezirako finkatutako mugarriztapen bat balitz bezala.

Bakoitzari dagokion Plan Bereziak zehaztuko du egikaritza unitate batean ala gehiagotan banatzen den.



## HIRIGINTZA ARAUAK

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO RESIDENCIAL					
CODIGO				DENOMINACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)
Sunc	UE	105	01	ARTEGIETA 3-5	388
Sunc	UE	106	01	ASOLA_IGARTZA 1-3-5	1.041
Sunc	UE	107	01	GARAJES ARTEGIETA	1.896
Sunc	UE	108	01	ASOLA_IGARTZA	5.561
Sunc	UE	109	01	ARANE-URTZAILE	7.784
Sunc	UE	112	01	SOSTOA-TARREN 14	1.142
Sunc	UE	115	01	UBITXA 8-10-12-14	2.359
Sunc	UE	116	01	UBITXA 13-15	962
Sunc	PE	117		BLAS ETXEBARRIA 3	3.783
Sunc	PE	118		PLAN ESPECIAL ESTAZIÑO	2.873
Sunc	UE	119	01	IBARGAIN	2.302
Sunc	UE	120	01	FERMIN CALBETON 11	486
Sunc	UE	121	01	BITTOR SARASKETA 1	1.468
Sunc	UE	122	01	BITTOR SARASKETA 9	920
Sunc	UE	124	01	ERREKATXU	9.883
Sunc	PE	125		PLAN ESPECIAL TXONTA	140.601
Sunc	UE	126	01	IPARRAGIRRE 10	3.923
Sunc	UE	129	01	JARDIÑETA	5.000
Sunc	UE	130	01	LEGARRE-GAIN	2.170
Sunc	UE	131	01	SOSTOA 9-11-13	2.328
Sunc	AR	132		ARRAGÜETA 9-11-13-15-17-19-21-23	2.125
Sunc	UE	135	01	UBITXA 24	3.564
Sunc	PE	136		PLAN ESPECIAL MURRATEGI	8.992
Sunc	UE	137	01	ERREBAL	5.005
Sunc	UE	139	01	MEKOLA 4	2.430
Sunc	UE	140	01	AZITAIN BIDE 2B	6.005
Sunc	UE	141	01	JARDIÑETA 34	662

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS					
CODIGO				DENOMINACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Sunc	UE	203	01	OTAOLA 10-12-14-14BIS-16	5.691
Sunc	PE	207		PLAN ESPECIAL MATSARIA	48.375
Subd	SC	2C	202	SECTOR ERISONO	134.718



#### **4.1.22. Artikulua.- Aprobetxamenduen doikuntza.**

Aprobetxamenduen doikuntza, hala gehiegizkotasun nola gutxiegiakotasun kasuetan, 5/98 Legearen Xedapen Gehigarrian jasotakoaren arabera egingo da.

#### **4.1.23. Artikulua.- Eremukako zatiketa eta berorien ordenantzak**

Hiri lurzorua barruan, ordenantza bereziko eremuak mugarriztatzen dira; horietan proiektu hau onartzen den unean indarrean dagoen garapen planeamenduko erabakiak sartzen dira.

Ondoren zehazten diren eremuetan zatitu da hiri lurzorua, beren ezaugarri homogeenak, erabilerak eta eraikuntza tipologiak kontuan hartuta, eta ondorengo alderdi hauen erregulazioa barne hartzen dutela:

- Kontzeptua eta aplikazio eremua.
- Eraikinen lerrokatzeak.
- Eraikitze egokitasunaren koefizienteak.
- Eraikuntzaren sakonerari, altuerari, okupazio eremuari, eta eskatzen den gutxieneko lur sailari edo fatxadari buruzko baldintzak.
- Ezaugarritzako erabilera.
- Baimendutako erabilera zehaztuak.
- Galarazitako erabilerak.
- Garbitasun-osasun baldintzak.
- Estetika eta konposizio baldintzak.
- Aparkatzeko lekuen eskakizuna.



## HIRIGINTZA ARAUAK

AREAS DE ORDENANZA			
CODIGO		DENOMINACION	
SUnc	OR	01	PLAN PARCIAL DE IBUR ERREKA
SUnc	OR	02	ESTUDIO DE DETALLE DE ASOLA-IGARTZA
SUnc	OR	03	ESTUDIO DE DETALLE DE TORREKUA 3
SUnc	OR	04	PLAN ESPECIAL DE ALFA-BARRENENGUA
SUnc	OR	05	PLAN ESPECIAL DE ALFA-SAN ANDRES
SUnc	OR	06	PLAN ESPECIAL DE ARDANZA
SUnc	OR	07	ESTUDIO DE DETALLE DE FERMIN CALBETON (6 a 26)
SUnc	OR	08	PLAN ESPECIAL DEL SECTOR H - TXIRIO KALE
SUnc	OR	09	ESTUDIO DE DETALLE DE URKI KURUTZEKUA
SUnc	OR	11	PLAN ESPECIAL DE MUZATEGI-INDIANOKUA
SUnc	OR	12	PLAN PARCIAL DE MATSARIA
SUnc	OR	13	PLAN ESPECIAL DE MATSARIA
SUnc	OR	14	ESTUDIO DE DETALLE DE JATA-ELECTROCICLOS (AMBITO DE JATA)
SUnc	OR	15	ESTUDIO DE DETALLE DE JATA-ELECTROCICLOS (AMBITO DE ELECTROCICLOS)
SUnc	OR	16	PLAN ESPECIAL DE TXONTA
SUnc	OR	17	ESTUDIO DE DETALLE DE LOPEZENENGUA
SUnc	OR	18	PLAN PARCIAL DE SAUTXI
SUnc	OR	19	PLAN ESPECIAL DE MURRATEGI
SUnc	OR	20	PLAN PARCIAL DE AZITAIN
SUnc	OR	21	PLAN PARCIAL DE ERISONO
SUnc	OR	23	ESTUDIO DE DETALLE DE OTAOLA (UEU 31 1 - TXALTXAKUA 1)
SUnc	OR	24	ESTUDIO DE DETALLE DE OTAOLA (UEU 31 3 - TXALTXAKUA 3)
SUnc	OR	25	ESTUDIO DE DETALLE DE ARRATEBIDE (2 a 12)
SUnc	OR	26	ESTUDIO DE DETALLE DE ISASI - BARREN
SUnc	OR	27	PLAN ESPECIAL BLAS ETXEBARRIA 3
SUnc	OR	28	PLAN ESPECIAL ESTAZIÑO

#### 4.1.24. Artikulua.- Eraikuntza epeak

Hiri lurzoruko eraikuntza epeen erregimena ondorengo hau izango da, haien esparruen arabera:

- Plan Berezia idaztea premiazkoa denean, eraikuntza epeak esandako planean zehazturik etorriko dira. Era subsidiarioan, martxoaren 6ko 5/1.998 Legearen 8.2 artikuluan araututakoak aplikatuko dira.
- Planeamenduaren egikaritzea asistematiokan, jabeak hirigintza aprobetxamendurako eskubidea eskuratzen du Plan honen onarpenarekin, eta beharturik geratzen da bi (2) urteko epean lur saila orube bihurtzera eta eraikuntza baimena eskatzera, Plan Nagusia indarrean sartzen den datatik aurrera zenbatuta.



- Egikaritza unitateetan, uzte, hainbanatze eta urbanizatzeko eginbeharrak betetzeko epea hiru (3) urtekoa izango da, Plan hau indarrean sartzen den datatik aurrera zenbatuta, eta salbuespen bakarrak banaketa eremu bakoitzeko fitxetan adierazitakoak izango dira.

## **4.2. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRIAREN BERARIAZKO ARAUTZEA**

### **4.2.01. Artikulua.- Definizioa eta esparrua**

Lurzoru urbanizagarria, Plan Orokor honen lurzorua sailkatzeko “*I Liburukia Antolaketa II. Planoa Sailkapena*” atalean lurzoru urbanizagarritzat zedarriturik agertzen dena da. Hots, hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizaezina kenduta, gainerako lurzoru guztia; lurzoru honen garapena Plana indarrean egongo den lehen zortzi urteen barruan gauzatzea aurreikusten da, Plan horretan bertan ezarritako Esku-hartze Programaren arabera.

### **4.2.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarrien kategoriak**

Sailkapen honen barruan bi kategoria bereizten dira:

#### **4.2.02.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritua (LUBm)**

Berehala garatuko diren esparru edo eremu mugatuetako lurzorua da; horietan kudeaketa arloak eta garapenerako baldintzak ezartzen dira, Plan Orokor honetan aurreikusitako Plan Partzialen bidez antola daitezten.

Lurzoru urbanizagarri zedarrituan sarturik daude, bakoitzari dagokion programan zehazten denaren arabera, herritarren kokaleku berriak eta ekoizpen jarduerak, zeinak zuzenki loturik baitaude Plan Orokorren aurreikuspenak lurzoru mota honetan garatzeko beharrezkoak diren Sistema Orokorrak edo Sistema Orokor hauen osagaiak ezartzearekin.

#### **4.2.02.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritu gabea (LUBmg)**

Aipatu diren kudeaketa esparru edo eremu zedarrituetan ez dagoen, edo bere garapenerako baldintzak ezarri gabe dituen lurzoru urbanizagarria.



#### **4.2.03. Artikulua.- Esku-hartze programa berriro aztertzea**

Udalak lau (4) urtetik behin berraztertuko du Plan Orokorren Esku-hartze Programa, eta berraztertze horren ondorioz aipaturiko lurzoruaren zati batentzat beste lau (4) urtez, edo lurzoru urbanizagarri zedarrituaren egoeraren arabera egokitzen jotzen den epe laburrago batez, luzatu ahal izango du Programan aurreikusitako epea.

Udalak Hirigintza Antolamenduaren Araudiak 158. artikuluan ezarritako izapidearen bidez onartuko du programaren berraztertzea.

#### **4.2.04. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarrituaren garapena**

Lurzoru urbanizagarri zedarritua Plan Partzialaren bidez garatuko da Sailkatze eta Kalifikatze Planoetan mugaturiko eremuari dagokionean, eta Plan Berezien bitartez lurzoru mota honetan kokaturiko Sistema Orokorrek gauzatzeko, Plan Orokorrek hala zehazten duenean.

Plan Partziala, aplikatu daitekeen hirigintza legedian eta Arau hauetako “3. *TITULUA.- PLAN NAGUSIAREN GARAPENA*” atalean ezarritakoaren arabera idatziko da; dena den, Plan Orokorrek antolatu nahi den eremuarentzat finkatutako oreka errespetatu eta, eraikinen erabilera eta mota bereizgarriei dagokienez, eremuaren azpibanaketaren ondorioz sortutako eraikin motei eta berauen erabilera xehekatuen oreka ezarri beharko du.

Plan Partzialak lurzoru urbanizagarriko eremu bakar bati buruzkoa izan beharko du, eremu horri esleituriko sistema orokorren osagaiak barnean hartuz betiere. Eremuari esleitu gabeko sistema orokorren osagaiak ere hartuko ditu bere baitan, baldin eta, Udal Administrazioaren iritziz, eremuaren beraren garapenari dagozkion eta osagai guztien antolamendua egitea komenigarria egiten duten hirigintza alorreko ezaugarriak gertatzen badira, eta eremuaren beraren ondoko elementuak badira, hots, beraien lurzoruaren lau urteko epean garatuko den aipatu eremuko lur urbanizagarriaren kontura lortzea zehazturik dutenak.

Plan Partzial hauek, Plan Orokorrek eta Hirigintza alorreko Esku-hartze Programek zedarritutako lurzoru urbanizagarrien eremuak garatzen dituztenak, Arau hauen “3. *TITULUA.- PLAN NAGUSIAREN GARAPENA*” atalean ezarritako erabaki eta esku-hartze baldintzei eta aplikagarria den hirigintza legedian xedatutakoari lotuko zaizkie.





#### 4.2.04.01. Artikulua.- Banaketa eremuak eta aprobetxamendu mota

Plan Orokor honen planoetan zedarrituriko banaketa eremuek beren baitan biltzen dituzte, beren Plan Partziala, sektore bakoitzari esleitu edo egokituriko sistema orokorrak barne direla, Plan Orokorraren Programan aurreikusitako lau urteko bakoitzean onartu beharko den sektore guztiak.

Era berean, banaketa eremu bakoitzari dagokion aprobetxamendu mota honela zehazturik gelditzen da:

CODIGO			DENOMINACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	APROV.TIPO At (m <sup>2</sup> c uso carac./ m2s)	USO CARACT.
Subd	AR	1C	PRIMER CUATRIENIO	49.269	2,16	Vivienda VPO
Subnd	AR	2C	SEGUNDO CUATRIENIO	134.718	0,46	Actividad Economica
Subnd	AR	PAU 101	ARRAJOLA	37.521	221.507	Vivienda VPO

##### 4.2.04.01.01. Artikulua.-Aprobetxamenduaren neurketa lurzoru urbanizagarrian

Lurzoru urbanizagarriari dagokion aprobetxamenduaren neurketa 3/1.997 Legearen Xedapen Gehigarri Bakarrean aurrez ikusitakoaren arabera egin da.

Erabilera ezberdinen ponderazioa, berriz, Plan Partzialak adierazitako koefizienteen arabera egingo da, Plan Partzialean aurrez ikusitako tolerantziak eta erabilera erregimena oinarritzat harturik. Horretarako, Plan Partzialak, lehen erreferentzia gisa Plan Orokorrak adierazitakoak hartuz arrazoituko ditu ponderazio irizpide berriak.

##### 4.2.04.01.02. Artikulua.- Banaketa eremuak lurzoru urbanizagarrian

Laurteko bakoitzeko banaketa eremu bana zedarritzen da lurzoru urbanizagarrian, banaketa eremu horri gehitzen zaizkiolarik, balioztatuak eta kudeatuak izan daitezen, lurzoru mota honi esleituriko sistema orokorrak.

##### 4.2.04.01.03. Artikulua.-Ereduzko aprobetxamendua

Planak zehaztu egiten du banaketa eremu bakoitzerako ereduazko aprobetxamendua, lurzoruko metro koadro bakoitzak dituen erabilera bereizgarriko metro koadro eraikigarrien bidez adierazirik betiere.



Horretarako, banaketa eremu bakoitzerako ereduak aprobetxamenduak adierazten duen lur azalera, Titulu honen Eranskin gisa gehitzen diren banakako fitxetan adierazitako zehaztasun eta berezitasunak kontuan harturik ulertu behar da.

#### 4.2.04.02. Artikulua.- Sektoreen mugaketa

Plan Orokor honetan, dagokion planoan, zedarriturik gelditzen dira lurzoru urbanizagarri mugatuan sarturiko orubeak beren baitan hartzen dituzten sektore guztiak, sektore hauetan erantsi edo sarturiko sistema orokorretarako orubeak ere adierazirik.

#### 4.2.04.03. Artikulua.- Erabilera globalak eta intentsitate mailak

Plan Orokor honetan zedarritutako lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzari dagokion erabilera globalak eta intentsitate mailak honako hauek izango dira:

CODIGO			SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	INTENSIDAD (m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s)
SUBd	102	01	SECTOR EGAZELAI	RESIDENCIAL	11.786	1,11
SUBd	103	01	SECTOR BOLINGUA	RESIDENCIAL	28.930	0,95
			TOTAL		40.715	
SUBd	202	01	SECTOR ERISONO	ACTIVIDADES ECONOMICAS	134.718	0,46
			TOTAL		134.718	
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>					175.433	

#### 4.2.04.04. Artikulua.- Sistema orokorre dagokiena

Lurzoru urbanizagarri zedarritu gabeotako bakoitzean gara daitezkeen hirigintzako unitate zedarritu bat garatzeko gehieneko eta gutxieneko tamainak hauek izango dira:

##### BOLINGUAKO EREMUA:

Sektorearen gehieneko azalera: 28.930 m<sup>2</sup>  
 Hari atxikitako Espazio Librean Sistema Orokorreko gutxieneko azalera **¡Error!**  
 Vínculo no válido. m<sup>2</sup>

##### EGAZELAIKO EREMUA:

Sektorearen gehieneko azalera: 11.786 m<sup>2</sup>  
 Hari atxikitako Espazio Librean Sistema Orokorreko gutxieneko azalera **¡Error!**  
 Vínculo no válido. m<sup>2</sup>

Honako hauek dira Plan Partzial bakoitza gauzatu aurretik burutu beharrekotzat jotzen diren Sistema Orokorrak:



<b>KODEA (Sektorea)</b>	<b>SEKTOREA</b>	<b>SISTEMA OROKORRA</b>
SUBd 102 01	EGAZELAI	Zerbitzu-azpiegiturako sare orokorretarako lotura (ur-hornidura, saneamendua, argindarraren hornidura eta telekomunikazioak).
SUBd 103 01	BOLINGUA	Zerbitzu-azpiegiturako sare orokorretarako lotura (ur-hornidura, saneamendua, argindarraren hornidura eta telekomunikazioak). Errekastoaren ibilguaren tratamendua.
SUBd 202 01	ERISONO	Zerbitzu-azpiegiturako sare orokorretarako lotura (ur-hornidura, saneamendua, argindarraren hornidura eta telekomunikazioak). Errekastoaren ibilguaren tratamendua eta inerteen hondakindegia prestatzeko lanak.

#### **4.2.05. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritu gabearen garapena**

Lurzoru urbanizagarri zegarritu gabearen garapena bakoitzari dagokion Hirigintza Jarduerako Egitaraua (HJE) onartuz egingo da. HJE hori onartzen ez den bitartean, Plan honetan sailkatzen diren lur sailak Lurzoru Urbanizaezinerako “2. *TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA*” eta “4.3. *KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUDI BEREZIA*” ataletan finkatzen diren mugapenen mende egongo dira.

HJE hori aplikagarri den hirigintzari buruzko legedian eta Arau hauetako “3. *TITULUA.- PLAN NAGUSIAREN GARAPENA*” atalean ezarritakoaren arabera idatziko da. Egitaraua onartzeak erabilgarritasun publikokotzat aitortzea eta Lorzoruari buruzko Legearen 183. artikuluan aurreikusten diren ondorioetarako lur saila okupatu beharra esan nahi du.

Hirigintza Jarduera Egitarauetan edo horiek formulatzeko lehiaketarako oinarrietan, hirigintzaren kalitatea bermatzeko berariazko erabakiak eta izan daitezkeen ikusmenerako eraginak ahal den neurrian arintzeko neurriak ezarri beharko dira.

HJEaren erabakiak kasu bakoitzean behar den Plan Partziala formulatuz garatuko dira; Plan Partzial hauek HJEekin batera onartuko dira.



HJEak eta hura garatzeko Plan Partzialak Lurzoru urbanizagarri zedarritu gaberako “3. *TITULUA.- PLAN NAGUSIAREN GARAPENA*” atalean eta hurrengoetan Planak dakartzan erabakiak erabaki lotesle bezala jasoko dira.

Plan Partziala gauzatzeko, HJEan erabakitako esku-hartzeko sistemaren arabera jokatuko da. Egikaritza eslaitzen zaienek, 6/98 Legearen 18.2 artikuluan aipatzen diren mugapen, obligazio eta kargez gainera, HJEa dagokion lurzoru zatia hiri egitura osatzen duten ibilbideekin eta zerbitzuekin behar bezala loturik gera dadin behar diren azpiegiturako kanpoko obrak ere ordaindu beharko dituzte.

#### 4.2.05.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizagarri zedarritu gabeari dagozkion eremuak

Plan Orokor honetako lurzoruaren sailkapen planoetan grafiaturik agertzen diren lurzoru urbanizaezin zedarritu gabeko eremuak hauek dira.

KODEA (Sektorea)	SEKTOREA	SISTEMA OROKORRA
SUBnd 101 01	ARRAJOLA	Zerbitzu-azpiegiturako sare orokorretarako lotura (ur-hornidura, saneamendua, argindarraren hornidura eta telekomunikazioak). Espazio Libreen Sistema Orokorrerako gutxienez 28.895 m <sup>2</sup> zuzenduko dira.

Eremu honetan, hartzen duen sail osoan edo zati batean, sektore zedarritu bat gara daiteke, dagokion Hirigintza Jarduerako Egitaraua formulatu eta gauzatuz urbanizazio-prozesuen sartzeko erabakia aurrez harturik.

Hirigintza Jarduerako Egitaraurako ateratzen den eremua bakoitzak, eta zedarritzen den edo diren sektoreei atxiki edo haietan sartutako sistema orokorrekin batera, banaketa eremu bat osatuko du, eta ereduzko aprobetxamendu bera izango dute.

#### 4.2.05.02. Artikulua.- Bateriaezinezko erabilerak

Eremu honen erabilera globala etxebizitzetarakoa da, eta horregatik bateraezineko erabileratzat hartzen dira Arau hauetako “8. *TITULUA.- ERABILEREN ARAUDIA*” atalean halakotzat hartuta daudenak.



#### **4.2.05.03. Artikulua.- Hirigintza prozesuan sartzea**

Lurzoru urbanizagarri zedarritu gabeko eremu hau garatu ahal izateko udalak urbanizatzeko erabakia hartu beharko du akordioz, ondoko zirkunstantzia hauek kontuan harturik:

- Plan Orokorrean lurzoru urbanizagarri zedarritutan egindago aurreikuspenak agortuta egotea.
- Plan Orokor honetan aurreikusita ez dauden erabilera edo premiak azaltzea.
- Interes publikoaren arrazoiengatik, jasotzea bidezkoa den ekimen pribatu garrantzitsuak azaltzea.
- Udalaren erabaki hori justifikagarri bihurtzen duen bestelako edozein zirkunstantzia.

Lur sail horiek hirigintza prozesuan sartzeko erabakian bertan erabakiko da, orobat, horretarako Egitaraua Udalak berak formulatzen duen, ala horretarako lehiaketa bat antolatuz egiten den.

#### **4.2.05.04. Artikulua.- Hornidura, zerbitzu eta ekipamendu sistema**

Plan Orokor honetako aurreikuspenei dagokienez, sektore zedarritu bat garatzeko baimena eman ahal izateko beharrezkoa izango den dotazio, zerbitzu eta ekipamendu sistema honako hau izango da:

- Irigarritasuna: oinezkoentzako ibilbide sarearekiko lotura bideratu beharko da, Udaleko Irispide Mekanikoen Planaren arabera behar diren eskailera mekanikoak aztertu eta jartzeko lanak bere gain hartuz.
- Espazio Libreen Sistema Orokorra: Espazio Libreen Sistema Orokortzat aurreikusitako eremua urbanizaturik eman beharko da hirigintzazko unitate zedarrizatuak garatu aurretik.

#### **4.2.05.05. Artikulua.- Bide sarearekiko eta zerbitzu sarearekiko lotura**

Plan Orokor honetan lurzoru mota horretako eremu bakoitzean sektore zedarritu bat ibilbide sare orokorrekarekin eta hirigintzazko zerbitzuen sare orokorrekin lotu ahal izateko egindako aurreikuspenak hauek dira:



- Uraren zikloa: Ur hornikuntzarako eta ur hondakinak hustutzeko sarearekiko (sare bereziak) lotura bideratu beharko da, dauden sareak HJEan aurreikusita dagoen garapenarekin sor daitekeen eskariari erantutzeko ahalmena izango dutela bermatuz. Sare horiek aski ez balira, dauden sareak berritu egin beharko liriateke, behar den hornikuntza bermatu ahal izateko.
- Elektrizitate Indarraren Hornidura: Elektrizitate energia banatzeko sarearekiko lotura bideratu beharko da, dagoen sareak HJEan aurreikusita dagoen garapenarekin sor daitekeen eskariari erantutzeko ahalmena izango duela bermatuz. Sare hori aski ez balitz, dagoen sarea berritu egin beharko litzateke, behar den hornikuntza bermatu ahal izateko.
- Telekomunikazioak: Telekomunikazio sareekiko lotura bideratu beharko da, dauden sareak HJEan aurreikusita dagoen garapenarekin sor daitekeen eskariari erantutzeko ahalmena izango duela bermatuz. Sare hori aski ez balitz, dagoen sarea berritu egin beharko litzateke, behar den hornikuntza bermatu ahal izateko.
- Arrajolako eremuan, Espazio Librean Sistema Orokorra oinezkoentzako ibilbideen sarearekin lotuko duen oinezkoentzako bidea egingo da.

#### **4.2.05.06. Artikulua.- Eraikuntzaren Erregimena eta erabilerak Hirigintza Jarduerako Egitaraua onartu arte**

Lurzoru mota honetako bi eremuetan dagokien Hirigintza Jarduerako Egitaraua onartu bitartean eremu horietako lur sailek hirigintza erregimen orokorra dute eta Plan Orokor honetan lurzoru urbanizaezinerako mugapen berberak izango dituzte; Arau hauetan egabakita dauden erabileren bateraezintasun berberak izango dituzte, eta ezin garau ahal izango da horietan eremu horietarako aurreikusita dauden hirigintzazko garapenekin bateraezinak izan daitezkeen esku-hartzerik.

Horregatik, beraz, 5/98 Legearen 1. artikuluan jasota dagoen erregimenaren eta Plan Orokorreko Arau hauetan lurzoru urbanizaezinerako “2. *TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA*” eta Titulu honetako “4.3. *KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUDI BEREZIA*” ataletan, orobe zatiketari, debekatutako edo baimendutako eraikuntzei eta erabilerei buruz, finkatzen diren mugapenen mende egongo dira.



#### **4.2.06. Artikulua.-Jabetasunaren hirigintza arauak**

Jabetasun eskubidearen ahalmenak lurzoru urbanizagarrian, hirigintza legeria aplikagarrian eta, beronen kariaz, Plan honetan ezarritako mugen barruan erabiliko dira, oinarritzko eskubide eta eginbeharrak betez, “2. *TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA*” atalean bildutakoaren arabera.

Hirigintza alorreko erabilerari dagokionez, lurzoru urbanizagarria duten jabeek dagokion sektore edo esparruko irabazi handiko hirigintza erabileraren ehuneko hamarrari (%10) dagokion lurzoria derrigorrez eta doan eman beharko diote Udalari hirigintza zergarik gabe. Eskubide hori, ordea, “2. *TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA*” atalean zehaztu eta lurzoru jabeari ezartzen zaizkion uzte, banaketa orekatu eta hirigintza alorretako betebeharrak Esku-hartze Programan ipinitako epeetan benetan betetzearen baldintzapean dago.

### **4.3. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUDI BEREZIA**

#### **4.3.01. Artikulua.- Zehaztapen orokorrak**

##### **4.3.01.01. Artikulua.- Definizioa**

Plan Orokor honetako lurzoria sailkatzeko planoan lurzoru urbanizaezin bezala zedarriturik agertzen dena da lurzoru urbanizaezina, eta orobat, ondorengo gorabehera hauetakoren bat gertatu delako, sailkapen horretan sartu dena ere:

1. Beren paisaia, historia, arkeologia, zientzia, ingurugiro edo kultura balioengatik, sektorearen antolamenduan egiaztatutako berezko arriskuengatik edota herri jabetza babesteko muga edo zorretara loturik egoteagatik, eraldaketa eragozten duen neurri bereziren baten babespean egotea.
2. Aurreko puntuan aipatu diren balioengatik, nekazaritza alorrean, basoetan edo abereetan duten balioengatik edota berez duten aberastasunengatik zaindu beharrezkoa dela iritzi izatea.
3. Plan honek dituen lurralde alorreko helburuen eta hirigintza irizpideen arabera, hirigintza garapenerako desegokiak direla iriztea.



#### **4.3.01.02. Artikulua.- Esparrua**

Sailkatze eta Kalifikatze Planoetan islaturik agertzen da lurzoru urbanizaezinak eragina duen esparruaren mugarriztapena.

Arauketa bereiziei dagozkien eremuak, Lurzoru urbanizaezina azpizatitzen dutenak, Egitura Organikoaren eta Erabilera Globalen Planoetan adierazten dira.

#### **4.3.01.03. Artikulua.- Urbanizagarriak ez diren lurzoru kategoriak**

Lurzoru mota honetan hiru kategoria ezberdin bereizten dira:

##### **4.3.01.03.01. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezin babestua**

Kategoria honetan sartzen da nekazaritzan, basoetan edo abere alorrean duten balio bikainagatik, izadi baliabideak ustiatzeko eskaintzen dituzten aukerengatik, beren paisaia, historia edo kultura balioengatik edota fauna, flora edo oreka ekologikoa zaintzeagatik sistemaren baten babespean jarri behar den lurzoru guztia. Kategoria honetan sartzen dira lur azaleko urak, eta ibai eta erreka bazterrak.

Ondorengo eremu banaketa hau ezarri da: Babes Berezia, Ingurumenaren Hobekuntza, Azaleko Uraren Babesa, Arkeologia Babesa.

##### **4.3.01.03.01.01. Artikulua.- Babes Bereziko lurzoru urbanizaezina**

Ondoko irizpide hauetakoren bat betetzen dituzten eremuak sartu dira kategoria honetan:

- Oinarri-oinarrizko prozesu ekologikoak, luurraren babesa, eta abar, mantentzen eragin handia duten areak.
- Ongi kontserbatuta eta desagertzeko arriskuan dauden, edo nazioarteko hitzarmenen edo berariazko erabakien eraginez babes berezia behar duten habitat naturalen erakusgarriak.
- Galtzeko arriskuan dauden landare edo abere motatzat sailkatuta dauden populazioak, edo nazioarteko hitzarmenen edo berariazko erabakien eraginez babes berezia behar duten elementu endemikoen edo abere edo landare moten kontzentrazio handiak dituzten eremuak.





- Harmonia bereziko, edertasun handiko eta kulturazko balio bereziko nekazaritzako paisaiak edo basa paisaiak.
- Beren bakantasun edo berezitasunagatik nabarmentzekoak diren edo interes bereziren bat duten elementuak dauden eremuak.

#### **4.3.01.03.01.02. Artikulua.- Ingurumenaren Hobekutnzarako lurzoru urbanizaezina**

Balio handiagoko eremuen ondoan duten lekuagatik hobetzea berezi duten baso hondatu, sastrakadi edo bazter lurrei ematen zaie kategoria hau.

#### **4.3.01.03.01.03. Artikulua.- Azaleko Uraren Babeserako lurzoru urbanizaezina**

Ibaiak, errekek eta hauen babes zonak sartzen dira kategoria honetan. Zona hau Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreka Bazterren Ordenamendurako Lurraldeko Plan Sektorialaren erabakiei jarraituz erabaki da.

#### **4.3.01.03.01.04. Artikulua.- Arkeologia Babeserako lurzoru urbanizaezina**

Interes arkeologikoa aitortu zaien kokalekuak daude, eta Usteko Arkeologi Eremuak dira.

#### **4.3.01.03.02. Artikulua.- Basoko lurzoru urbanizaezina**

Gaur egun duten erabileragatik edo berez izateko diren erabileragatik (malda, arriskuak, ubideen babesa, eta abar) basoz estalita egoteko egokiera nabarmen duten lur sailak sartu dira kategoria honetan. Kanpotik ekarritako zuhaitzezko zuhaiztiak, bertako landarezko zuhaitz bakan edo hondatuzko zuhaiztiak, sastrakadiak... hartzen ditu. Ibarraren behe aldean eta landa lurretan dauden eta landa lur horreen osagarri diren eta, horrenbestez, laboreetarako eta abeltzaintzarako erabilerarekin batera konbina daitezkeen zuhaiztiak ez dira sartzen kategoria honetan.

#### **4.3.01.03.03. Artikulua.- Nekazaritzako, Abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru urbanizaezina**

Eremu honetan nekazaritza ahalmen handiena duten eta baratze lanetarako erabiliko diren (edo horretarako erabiltzeko aukera duten) lur sailak sartzen dira.



Kategoria honetan nekazaritzarako era askotako balioak dituzten eta nekazaritza erabilerako mosaiko bat eta landazabaleko ezaugarritzko paisaia eratzen duten lurzorua sartzen dira. “4.3.01.03.02. Artikulua.- *Basoko lurzoru urbanizazina*” atalean deskribatzen den eremuan sartzen ez diren nekazaritzarako, abeltzaintzarako eta basogintzarako erabilerak batera nahasten dira, merkatuaren bilakaeraren, kanpotiko eskariaren (turismoa, aisia, eta abar), nekazariak izatearen eta gisa horretako faktoreen arabera denboran zehar txandakatu.

#### **4.3.01.03.04. Artikulua.- Lurzoru urbanizazinean elkarrekin gainkatzen diren baldintzak**

“Eremu higagarri” bezala definitu diren eremuetan sartzen diren lur sailak hala definitzen dituen baldintzaren mende daude; izaera hori, hain zuzen, orain arte azaldu diren ordenamendu kategoriei gehitzen zaie eta, hala, lur sail horietan, berez duten arriskuagatik, zenbait jarduera mugatzen ditu. Beren litologiaren eta erliebe ezaugarriengatik, Nekazaritza eta Basogintzako eta Ingurumen Naturaleko Lurraldeko Plan Sektorialeko Higadura Eredua aplikatuta ateratako emaitzen arabera higadura izateko arrisku handia duten eremuak sartu dira kaegoria honetan.

Higadura paira dezaketen gunetan edo higadura arriskua dutenetan, ahal dela behintzat ez da lur-erazketarik egingo, ez da aldatuko lur azaleko eta lurrazal azpiko drainadura-sarerik, ez da landaredia desagertzen utziko; oster, arbola barik dauden lekuak basoberritzen ahalegindu beharra dago eta abelazkuntza-erabilera helburu hori lortzera baldintzatu behar da.

Leku horietan basogintzan aritzerakoan, baliabide edafikoak gordeko direla bermatuko duten baso babesleak joan behar dira sartzen, hazkunde ertain edo geldiko zuhaitzen ezarrera bultzatuta, lur-mugimenduak eta mendi-garbiketa estentsiboak ahalik eta gehien mugatuta; bestalde, eskuz egindako landaketa lehenetsiko da landaketa mekanizatuaren gainetik; baita mozketak metodo progresiboak ere, hau da, entresakak edo bakantzeak egin baso-soilketa edo matarrasa egin beharrean, eta hori dena beharrezkoak diren baimenetan eskumena duen aginteak ezarritakoaren kaltetan gabe.

#### **4.3.01.04. Artikulua.- Erabilera**

Plan honek landa eremuari dagozkion jardueretarako bereizitako udal barrutiko zatia da lurzoru urbanizazina. Horregatik, edozein kategoriatakoa delarik ere ez du inolako hirigintza erabilerarik. Arau hauek lurzoru mota honi ezar diezazkioketen eraikuntza, erabilera eta eraldaketa alorretako mugek, ez dute inolako kalte ordainik jasotzeko eskubiderik emango, baldin eta muga horiek, hirigintzaz kanpoko etekinei dagokienean, lur sailak duen hasierako balioan eraginik izaten ez badute behintzat.



Lurzoru urbanizaezina bere izaerari hobekien dagokion eran erabili beharko da, komunitatearen beharren mende. Lurzoru mota honetan, lur sailek hasieran zuten nekazaritza, abeltzaintza, ehiza edo natura etekinak zehaztu ohi du jabetza eskubidearen ohiko edukia, beraien ustiapenei dagokien zeregin sozialaren arabera. Nolanahi ere, lurzoru urbanizaezinari ez zaio inola ere hirigintza aukerarik aitortu ahal izango.

Berezko edo eragindako gertaeraren batek lur sailen bat kategoria jakin batekoa izateko baldintzak aldatzea eragingo balu, gorabehera hori ez litzateke nahikoa izango aipatutako kalifikazioa aldatzeko; aitzitik, egokienak irizten diren neurriak jarri beharko lirateke indarrean, hasierako baldintza haiek berreskuratu ahal izateko.

#### **4.3.01.05. Artikulua.- Kapitulu honetan kontuan hartzen diren erabileren zehaztapena.**

Kapitulu honetan sartzen diren erabilera motak bat datoz Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurralde Antolaketa buruzko Arauetan kontuan edukitakoekin; Arau hauetan honako erabilera mota hauek zehazten dira.

##### **4.3.01.05.01. Artikulua.- Kontserbatzea**

Kultura edo zientzia alorretan izan ezik, gizakien esku-hartzerik gabe egungo egoera eta ezaugarriak mantentzea kasu finkatuenetan, edota garapen iraungarriko dinamika batean, gizakiaren esku-hartze eraginkorrenekin egungo erabilerarekin jarraitzea gainerako kasuetan.

##### **4.3.01.05.02. Artikulua.- Ingurumena hobetzea**

Kultura arloko tratamenduak, eremu bat bere jatorrizko egoerara edo oreka handiagoko beste egoera batzuetara bideratzeko gai direnak. Hobekuntza hauek era askotakoak izan daitezke, beraiei dagokien eremuen berezitasunen arabera (inausketa selektiboak, artzaintza kontrolatua, garbiketa, landaretza ongi aukeraturik kentzea, izurrite eta gaitzen sendabideak, etab.)



#### **4.3.01.05.03. Artikulua.- Herri erabilera estentsiboa**

Jarduera bigunetan oinarriturik eta hornikuntza nabarmenik gabe, aisialdi, turismo, hezkuntza eta ingurumen alorretako erabilera eta gozamena: ingurumen fisikoan eragin txikia duten ibilzaletasuna eta paisaia ikusteko zaletasuna, tartean sartuz oinezkoen ibiliak, oinez ibiltzeko ez baita inolako azpiegitura edo egokitzapenik egin behar izaten, ustez kontuz eta paisaian ongi egokituz egindako garrantzi gutxiko lanak izan ezik (erreka gaineko pasabideak, bidezidorrak, begiralekuak, etab.).

#### **4.3.01.05.04. Artikulua.- Herri erabilera intentsiboa**

Aisialdi edota harrera hornikuntzetan oinarrituriko aisialdi, turismo, hezkuntza eta ingurumen helburuetarako erabilera eta gozamena, zeinak ondorioz baitakar leku zehatzen bat aisialdi mota guztietarako prestatzea: kanpina, aparkalekuak, mahaiak, aulkiak, erretegiak, iturriak, komunak, haurren jolastokiak, paper-ontziak, zaborrak erretzeko labeak edo ohiko zerbitzu eraikinen bat. Erabilera honen barruan sartutzat jotzen dira era berean golf zelaiak eta ibilgailu motordunen zirkulazioari loturiko jarduera antolatuak zein libreak, bereziki moldatutako zirkuituetan nahiz errepede arruntetan egiten direnak.

#### **4.3.01.05.05. Artikulua.- Ehiza eta arrantza jarduerak.**

Ehizan eta arrantzan, bata zein bestea arautzen dituen araudi nazional edo autonomikoaren barruan jardutea. Ahaleginak egin beharko dira orobat bi jardueri dagokien lurraldea kudeatzen: ehiza eta arrantza barrutiak, erresebak, etab...

#### **4.3.01.05.06. Artikulua.- Nekazaritza**

Lurra uztak lortzeko prestatzeko jarduerak, gero biltegitatu edo kontsumitzeko garraiatzeko moduan dauden uzten biltze, aukeratze eta sailkatze lanak ere hartzen dituztenak, eta baita ura ekartzea eta, sail ureztatuak edo berotegi nekazaritza denean, ustiapenaren erabilera handiagoa ere.

Atal honetan sartzen dira nekazaritzako lanabesak eta produktuak biltegitatu eta gordetzeko eraikinak; nekazaritza produktuen ekoizpen, bilketa eta sailkapenerakoak, eta produktu horiei, gero saldu edo eskuz lantzeko, lehen eraldaketa egitekoak; eta orobat ureztatzeko edo berotegiko nekazaritzarako beharrezkoak diren lanak eta instalazioak ere.



Dena dela, eraikitako eremuak harreman zuzena eduki beharko du, ekoizle elkartuen kasuan, hartaz baliatzen den ustiaguneak duen ekoizteko ahalmenarekin. Antolamendu mota ezberdinen arabera, mugapen bereziak ipini ahal izango dira. Nekazariaren bizilekutarako nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenari lotutako familia bakarreko edo familia biko etxebizitzak sartzten dira, zuzeneko ustiapenari hertsiki lotuak eta aurretik beharrezkoak direla frogatu ondoren.

#### **4.3.01.05.07. Artikulua.- Berotegiak**

“ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 6.02. Mota. Berotegiak*” atalean zehazten da. Jarduera honi loturiko eraikinak onartzen dira, “4.3.01.05.06. Artikulua.- *Nekazaritza*” atalean azaldutako baldintza berdinetan.

#### **4.3.01.05.08. Artikulua.- Abeltzaintza**

“ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 6.03. mota. Abeltzaintza*” atalean zehazten da. Abeltzaintza jarduera estentsiboei edo erdi estentsiboei loturiko eraikinak onartzen dira, “4.3.01.05.06. Artikulua.- *Nekazaritza*” atalean azaldutako baldintza berdinetan.

Salbuespen gisa lurrak iraultzea dakarten jarduerak egin ahal izango dira. Artzaintzari zuzenki lotutako eraikinak bakarrik (bordak eta abereak gordetzeko eraikin txikiak, uraskak, etab.) onartuko dira.

Antolamendu kategoria ezberdinen arabera, berariazko mugak ere ezar daitezke, “Babes Berezik” kategorian zehazki, eta debeku edo muga bereziak jar daitezke.

#### **4.3.01.05.09. Artikulua.- Baso erabilera**

“ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 6.04. mota. Basogintza erabilera*” atalean zehazten da. Barnean sarturik dago zuhaitz mota ezberdinak landatu edo ereitea, bai ekologia edo paisaia zaintzeko, baita oroz gain basoa bera babesteko ere. Nolanahi ere, bi helburuak elkartu eta bateragarri egin behar direla uste da, baso erabileran etekin ekonomikoa lortzeari uko egin gabe, bai erabilera horren eginkizun nagusia basoa babestea denean baso erabilera antolatuz, bai eginkizun nagusia ekoizpena denean ere zuhaitzen ustiapen iraungarria bultzatuz. Erabilera mota honetan barruan sartzten dira masak erabiltzeko behar diren instalazioak eta basoen ustiakuntzari lotuta dauden eraikinak, “4.3.01.05.06. Artikulua.- *Nekazaritza*” tituluan azaltzen direnen pareko baldintzekin.



#### **4.3.01.05.10. Artikulua.- Nekazaritza lantegiak**

Ukuiluan etengabe edukiz abere ekoizpen handietarako erabili ohi diren “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 6.03. mota. Abeltzaintza*” ataleko eraikinak, eta orobat ustiapen bati zuzenki lotu gabeko lehen eraldaketako nekazaritza eta janari industriak ere.

#### **4.3.01.05.11. Artikulua.- Erauzketa jarduerak**

“ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 7. mota. Erauzketa jarduerak*” ataleko baliabide mineralak ateratzeko jarduerak eta haiekin zuzeneko lotura duten jarduera laguntzaileak. Jarduera hauen barruan sartzen dira erauzketa eremuan bertan kokatutako baliabide geologikoak atera eta lehen tratamendua emateko eraikinak eta gainerako instalazioak ere. Prospekzio lanak eta meatzaritzako baliabideei buruzko ikerketak, ordea, ez dira sartzen.

#### **4.3.01.05.12. Artikulua.- Komunikazioak**

Trenbideak eta “ *Komunikazioetarako erabilera (1. Erabilera) 1. Mota. Bide sarea*” ataleko Autobide, Autobia eta Errepideak sartzen dira, beren instalazio osagarriekin batera. Azpiegitura hauei ingurumen fisikoaren gainean antzeko eragina duten pertsonen edo merkantzien garraiorako beste bide batzuk ere gehitu behar zaizkie.

#### **4.3.01.05.13. Artikulua.- Airetiko kable lineak**

“ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 1. mota. Energia elektrikoaren sarea*” ataleko energia elektrikoa garraiatu eta banatzeko sareak eta “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 4. mota. Telekomunikazio sarea*” ataleko helburu ezberdineko beste airetiko kable lineak sartzen dira, sarea osatzen duten euskarri eta instalazioekin batera.

#### **4.3.01.05.14. Artikulua.- Lurpeko lineak**

“ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 5. mota. Gas sarea*” ataleko gasa, petrolioa eta horietatik eratorritako produktuak garraiatu eta banatzeko sareak, “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 2. mota. Ur hornikuntzarako sarea*” ataleko ur sarea, “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 3. mota. Saneamendu sarea*” ataleko saneamendu sarea, “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 4. mota. Telekomunikazio sarea*” ataleko telekomunikabide sarea eta lurpeko azpiegitura duten beste gainerako sareak sartzen dira, beren instalazio osagarriekin batera.



#### **4.3.01.05.15. Artikulua.- A motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak**

Instalazio multzo zabala sartzen da hemen, hala nola, “*Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera (8. erabilera) 2. mota. Etxebizitzarekin bateraezina den industria. 18 Ibilgailuen hilerriak eta txatarra gordetegiak.*” ataleko ibilgailuak egurats zabalean uzteko eremu handiak, “*Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 2. mota. Ur hornikuntzarako sarea. 04 Araztegiak.*” ataleko ura tratatzeko eta ura edangarri bihurtzeko plantak, “*Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 2. mota. Ur hornikuntzarako sarea. 03 Hornidura deposituak.*” ataleko urtegi eta ur-andel handiak, “*Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 1. mota. Energia elektrikoaren sarea 03 Azpiestazio elektrikoak.*” ataleko zentralak, energia elektrikoaren ekoizleak, “*Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 1. mota. Energia elektrikoaren sarea 04 Transformazio elektrikoko zentroak*” ataleko estazio eraldatzaileak, 100 m koadro (100 m<sup>2</sup>) baino handiagoko eremua dutenak, “*Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 5. mota. Gas sarea*” ataleko gasa bildu eta ekoizteko guneak, “*Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 6. mota. Hondakin lehorren tratamendua eta kanporatzea*” ataleko hondakin lehorren tratamendurako araztegiak eta ingurumen fisikoan antzeko eragina duen erabilgarritasun publikoko beste edozein instalazio.

#### **4.3.01.05.16. Artikulua.- B motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak**

Instalazio multzo bat biltzen da hemen, hala nola, dorreak, antenak eta irrati, telebista eta satellite bidezko komunikazioak hartu eta igortzeko estazioak, baita faro, irrati-faro eta antzeko eragina duten beste komunikazio instalazioak ere, “*Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 4. mota. Telekomunikazio sarea*” atalari dagozkionak.

#### **4.3.01.05.17. Artikulua.- Hondakin lehorren zabortegiak**

“*Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 6. mota. Hondakin lehorren tratamendua eta kanporatzea*” ataleko hiriko edo lantegietako zaborrak eta hondakin lehorrak bota edo biltzeko tokiei dagokie.

#### **4.3.01.05.18. Artikulua.- Lehengo guneetatik kanpoko garapenak**

Bizileku, industria eta zerbitzu motako hirigintza esku-hartzeak dira, beren izaerari dagozkien ekipamendu, hornikuntza eta erabilera osagarri guztiak jaso ditzaketanak, lehengo hiri edo industria guneetatik banandutako eremuetan garatu direnak edo oinarritzat hartzen duten elementuak baino hirigintza erabilera handiagoa dutenak.



#### **4.3.01.05.19. Artikulua.- Erabilgarritasun publikoa eta interes soziala dituzten eraikinak**

Herri ekipamenduetarako eraikin eta instalazio publiko edo pribatuak, beren ezaugarri eta izaeragatik derrigorrez baserri eremuetan kokatu eta zerbitzuetarako erabili behar direnak, baldin eta aurretik erabilgarritasun publikoa edo interes soziala dutenak direla aitortu izan bada.

#### **4.3.01.05.20. Artikulua.- Industria edo biltegiatze arriskutsuak**

Beren izaeragatik, ezaugarriengatik edo erabilitako materialengatik arrisku larriak eragin ditzaketen eta hiri lurzorutzat edo lurzoru urbanizagarriztat sailkatutako lur sailetan sartzea uzten ez duten gai eta ekoizpen prozesuen biltegiatzea eta garapena: “*Ekonomia Jarduera Arruntan* erabilera. (8. erabilera) 2. mota. *Etxebizitzarekin bateraezina den industria. 21* Industria eta biltegiatze arriskutsuak.”.

#### **4.3.01.06. Artikulua.- Bereizketak lurzoru urbanizaezinean**

Lurzoru urbanizaezinean nekazaritza alorreko legedian agindutakoa betetzen duten jabegoaren eskualdatzeak eta lur sailen bereizketak bakarrik egin ahal izango dira. Gutxieneko laborantza unitatearen babesean, ez da Arau hauekiko egoera bateraezinak sor ditzaketen lur sailen banaketarik egiterik izango, lur sailen nekazaritzarako izaera aldatzea ekarriko lukeelako.

6/1.998 apirilaren 13ko Legearen 20.2 artikulua araberan, legez kontraktatzat hartuko dira lurzoru mota honetako hirigintza zatiketa guztiak.

Sailen zatiketa hirigintza alorrekoa dela uste izango da jatorriko lursailean urbanizatze lanak, sailaren atalkako zatiketa edo elkarren arteko eraikin bateratua egiten direnean, edo, elkarren arteko esku-hartzea izan gabe, urbanizazio plan bateratu bat dagoela ondoriozta daitekeenean.

Era berean sailen zatiketak hirigintza izaera duela uste izango da gutxienez honako seinale hauetakoren bat duenean:

- a) Aurkitzen diren eremuko nekazaritza eta abeltzaintza erabileretarako ohiko lur zatiketa ereduarekin lehian dauden eta nekazaritza helburuei ez dagozkien eraikin tipologia, lur zatiketa eta banaketa izatea, bereziki zatiketa ondorengo sailak Arau hauek debekatzen dituzten erakinetarako bakarrik erabili daitezkeenean.





- b) Irudi kartografiko ofizialetan azaltzen ez diren guztien sarbide eskusiboak edo eremu barruan bi metro (2 m) baino zabalera handiagoko ibilgailuen auzo bideak, asfaltatuak edo trinkotuak, izatea, auzo bideak espaloia duela edo ez kontuan izan gabe.
- c) Lursail guztientzako ur hornidura zerbitzuak dituzten sailei eragitea, lurpeko kanalizazioak edo energia elektrikoaren hornidurakoak guztientzat direnean; bilketa gune bakarreko saneamendu sarea dutenean, edo beste edozein zerbitzu herri eremuetatik igarotzen denean.
- d) Lur sailei hirigintza erabilera eman nahi zaiela aditzera ematen duten merkataritza iragarki nabarmenak izatea.
- e) Lur zatiketa proiektuaren mandatua edo idazketarekin batera, edota lur sailetan hiri erabilera debekatuetakoa eraikinak egiteko burutzen den izaera pribatu edo administratiboko edozein ekintzarekin batera gauzatzea.

Lurzoru urbanizaezinean legez kontrako lur zatiketa bat izateak berarekin ekarriko du eska daitezkeen baimenak ukatzea, eraikitze lanak berehala geldiaraztea, eta lur sailak lehen zuten egoerara itzuli beharra.

#### **4.3.01.07. Artikulua.- Ingurumena babesteko udal ordenantza**

Lurzoru mota honen arauketa berariazko udal ordenantza baten bitartez egin ahal izango da, edo lurzoru mota honen tratamenduak bildu behar dituen baldintza eta ezaugarrien arauketa ingurumena babesteko ordenantza berezi bati erantsiz.

Ordenantza honek Plan Orokor honetan kontuan izandako kategoria ezberdinak arautzen dituzten artikuluetako mugapenak aldatu egin ahal izango ditu, dokumentu honen aldaketa berezirik bideratu beharrik izan gabe.

LUEaren kategoria banaketak eta Lurzoru Urbanizaezinaren Ingurumen Babeserako Arau Orokorrek (eta, egiten badira, horretarako prestatzen diren osagarriko Ordenantzek), ingurumen eraginaren ebaluazio azterketa osokoaren 6.3.3 eta 6.3.5 ataletan aipatzen diren neurriez gainera, ingurumena babesteko eta egoera zuzentzeko neurri hhauek ere kontuan hartu beharko dituzte:



- Landaregia

Lurra oso higaturik edo higatzeko arrisku handia duten sailetan saihestu egingo dira lur kentzeak, azaleko lur azpiko ur drenajerako sareak aldatzeak eta landaredia kentzeak. Honelako eremuetarako ustiakuntza hedagarri/hautazko erregimeneko eta eraipen txanda luzeko basoak jartzea erabakiko da.

Arau orokor gisa, oso malda pendizetan (%50etik gorakoetan) zuhaitz estalkia mantenduko da, eta malda pendizetan (%30etik gorakoetan) babes basotxoak mantenduko dira.

Lurzoru Urbanizaezinean irispide, azpiegitura, zerbitzu eta eraikuntza berriak jarri behar badira, interes bereziko landaredian (pagadiak, haltzadiak, Kantauri aldeko artadiak, gailurreko baso nahasiak, harizti azidofiloak eta harizti-baso mistoak, eta gisa horretako haso gazte edo endekatuak) eraginik ez izaten ahaleginduko dira.

- Fauna

Lour Urbanizaezineko sailetan basa faunari igarobidea ez eragozteko moduan egingo dira itxiturak.

Laurzoru Urbanizaezinean bide berriak egiten direnean, faunarentzako igarobide artifizialak jarriko dira, gisa horretako fauna maiz izaten den tokietan.

Energia elektrikoaren banakuntzarako airetiko sareak instalatzen direnean, hegaztiek haien kontra jo eta elektrokutatu ez daitezen babes neurriak hartu beharko dira.

- Ibai sarea

Jabari publiko hidraulikoan edo haren zorpeko edo garbitasun zonan eraginik duten esku-hartzeak ibai ubideen berezko izaera eta egoera mantendu edo hartzara bihurtzeko moduan jarriz egingo dira; horretarako Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreka Ubideen Ordenamendurako LPPan distantzietarako izarrita dauden aginduak bete beharko dira, ubazterreko landaredia mantendu eta hobetu beharko da, ahal den neurrian gaur egun estalita dauden ubideak agerira atera beharko dira, ahal dela sigisagan diseinatu beharko dira ubideak, funtzionalki jarraituak diren pendizak ematen, azpi latza jarri beharko da ubideetan, etab. Egoerak ubideak egin eta babesteko lanak egin beharra ekarriko balu, lehentasuna ingeniarietza biologikoko teknikei emanaz egin beharko dira obra horiek.



"Ondo zaindutako landaredia duten ibaiadarrak" bezala sailkatutako ibaiadarretan (Zaturio errekaen eskuma aldeko ibaiadarrak eta Azitain errekaen iturburuak) ur-bazterreko landarediaren kanpoko ertzetik 10,00 m-ko atzerapena errespetatu beharko da.

Atzerapen hori lurra aldarazteko egiten den edozein esku hartzetan aplikatuko da Lurraldearen Arloko Planean esandako eran.

Lur Urbanizaezinean abeltzaintzako jarduerak instalatu eta Udaleko saneamendu sarera lotu ezin direnean ur arazketarako sistema autonomoak jarri beharko dira. Arazketa sistema horiek ongi funtzionatzen dutela frogatzen den arte ez da emango lehen okupaziorako baimenik.

Ordenantzak jarriko dira ibai ubideak nekazaritza eta abeltzaintzako jardueretatik sortutako hondakinetatik (minda, satsa, eta abar) babesteko baldintzak (jokaera egokien kodea, ongari bezala erabiltzen badira ubidetik gorde behar den gutxieneko distantzia, eta abar).

- Paisaia

Lurzoru Urbanizaezinean jasotako eraikin berriak landa eremuko eraikuntza tipologiara moldatuko dira, paisaian hobeto egokitu daitezten.

Paisaia berreskuratzeko esku-hartzeetarako bertako landare mota autoktonoak eta dagoen paisaiaren antza dutenak erabiliko dira ahal dela; ez dira irudi esku-hartze geometrikoak egingo, eta ertz nahasiko birlandaketak eta landaketak egingo dira oro har.

Egin behar diren ezpondak ahalik eta etzanen egingo dira, eta gainazal uhintsu eta latza jarriko zaie, paisaian hobeto egokitu daitezten. Ezponda horiek finkatu beharrik izango balitz, lurra finkatzeko teknika "biziak" erabiliko dira ahal den neurrian: aldaskak, metak, oholtziratuak, horma berdeak, eta abar). Eustormak jarri behar dira, harri lehorrezko hormak izango dira, ahal dela.

Elektrizitate hornikuntzarako hariak lurpetik eramango dira, ahal dela, eta, edozeinetara ere, paisaian ahalik eta eragin gutxien izango duten moduan beharko dira jarri.

#### 4.3.01.08. Artikulua.- Aldi baterako arauak

Ingurumena babesteko ordenantza onartu arte, Plan Orokor honen artikuluetan adierazitako mugapenak ezarriko dira.



Aurreko planeamendu egoeretatik datozen eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik legeztatuak zeuden eraikin guztiak, lurzoru urbanizaezinean ezarritako kategoria ezberdinetan kokatutakoak, eraikin finkatutzat eta, ondorioz, antolamendu barrukotzat jotzen dira, bereziki besterik erabaki ezean.

Aurreko planeamendu egoeretatik datozen eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik legeztatuak zeuden bizitegiarako ez diren instalazio eta erabilerak, lurzoru urbanizaezinean ezarritako kategoria ezberdinetan kokatu eta Arau hauek lurzoru mota honetarako baimendutako erabilerari egokitzen ez zaizkienak, Antolaketa Atzeratutik Kanpo egoeran gelditzen dira. Horregatik, egoera horretarako “8. TITULUA.- ERABILEREN ARAUDIA” atalean arautzen diren obrak eta erabilera aldaketak baizik ezin izango dira baimendu.

#### **4.3.02. Artikulua.- Lurzoru urbanizaezin babesturako arauak**

Paisaiaren ikuspegitik interesgarriak eta garrantzitsuak direlako (goraguneak, mendiak, gailurrak,...), Egitura Organikoaren eta Erabilera Globalen Planoetan lurzoru urbanizaezin babestu bezala adierazita dauden eremuek osaturikoa da lurzoru urbanizaezin babestua. Kategoria honetan sartzen dira, halaber, ibai ibilguak babesteko mugaturiko eremuei dagozkien lurzoruak, baita babes arkeologikorako arauak ezarrita dituztenak ere.

Lurzoru mota honen kategoria ezberdinetan kokatzen diren instalazio eta eraikinei Titulu honen “4.3.01.08. Artikulua.- Aldi baterako arauak” atalean xedatzen diren aldi baterako arau orokorrak ezarriko zaizkie.

##### **4.3.02.01. Artikulua.- Babes berezikoak**

Kategoria hau ekosistema zaindu eta hobetzea ekarriko duen kontserbazio erregimen zorrotza sortzeko asmoz ezartzen da, biztanleen eta ingurune fisikoaren arteko kontaktua bideratzeko.

Kategoria honen barruan hiru azpikategoria bereizten dira: izadi interesa duten eremuak, fauna interes berezia duten eremuak, paisaia eta aisia interes berezia duten eremuak.

##### **4.3.02.01.01. Artikulua.- Izadi interesa duten eremuak**

Azpikategoria honen barruan ongi kontserbatuta dauden baso autoktonoak sartu dira, desagertzeko arriskua duuten eta egoera onean dauden habitat naturalak direnez. Udalerrian han eta hemen dauden haltzadi, artadi, itsasaldeko harizti-baso eta pagadi multzoak sartzen dira.



Hauetan erabiltzeko irizpidea gizakiak izan dezakeen esku-hartzea mugatzea da; lehendik dagoen egoera mantzentzera mugatu behar du, eta eremuak aprobetxamenduren bat baldin badu, aprobetxamendu hori modu iraungarrian bultzatu, erabiltzen den baliabidea berriro berritzen dela bermatuz.

#### **4.3.02.01.01.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak**

- Ekosistema zaindu eta hobetzea.

#### **4.3.02.01.01.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak**

- Denbora pasa estentsiboa.
- Plan hau behin betiko onesten denean dagoen nekazaritzako erabilera.

Onargarrizat ematen dira, Garapen Planeamenduan arauturik, honako jarduera hauek ere:

- Abeltzaintza.
- Baso erabilera.
- Airetiko lineak.
- Lurpeko lineak.
- B motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak:
  - Dorreak, antenak eta irrati, telebista eta satellite bidezko komunikazioak hartu eta igortzeko estazioak.
  - Itsasargiak, irrati-faroak eta antzeko ingurumen eragina duten beste komunikazio instalazioak.

#### **4.3.02.01.01.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak**

- Denbora pasa intentsiboa.
- Nekazaritza.
- Berotegiak.
- Nekazaritza industriak.
- Erauzketa jarduerak.
- Garraio bideak.
- A motako zerbitzu instalazio ez-linealak:
  - Ibilgailuak kanpoan aparkatzeko eremu zabalak.
  - Ura edangarri bihurtzeko uraren tratamenduko plantak.



- Ur andel handiak.
- Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak.
- 100 m<sup>2</sup> baino handiagoko estazio eraldatzaileak.
- Gasa bildu edo ekoizteko guneak.
- Hondakin lehorrak tratatu eta garbitzeko plantak.
- Ingurumenean antzeko eragina duen erabilgarritasun publikoko beste edozein instalazio.
- Zabortegiak.
- Eraikuntza erabilera guztiak.
- Erauzketa jarduerak

#### **4.3.02.01.01.04. Artikulua.- Izadi Intereseko Babes Bereziko lekuetan dauden eremu higagarriak**

“I Liburukia Antolaketa VI Planoa Lurzoru Urbanizaezin Ezberdinak” atalean mugatuta dauden eta higadura arrisku handia duten eta bertako landare geruza babestu beharra dagoen lur sailak sartzen dira.

Irizpide orokorra zuhaitz eta zuhaitza estalkia mantentzea izango da, higadurari aurre egiteko oinarritzko elementu bezala. Lurraren egonkortasuna urritu dezateken jarduerak saihestu egin beharko dira, eta kontu berezia hartu beharko da nekazaritza eta basogintzan ekosistema mantendu eta hobetzeko irizpide orokorra bete dadin.

#### **4.3.02.01.01.04.01. Artikulua.- Jarduera onesgarriak**

Beren izadi interes bereziarengatik Babes Berezia duten lekuetako eremu higagarrietan onargarri diren jarduerak ordenantza bidez edo Plan Berezien bidez erabakiko dira. Plan Bereziotan erabakiko dira lurzoruaren egonkortasuna bermatzeko eta haiek mantentzeko arriskua ekar dezakeen edozein jardueratarako baimena emateko zein irizpide erabiliko den eta zein baldintza izango diren. Honekin guztiarekin, hain zuzen, jarduera horiek arrisku naturalen kontrolerako eragin txarrik ez dutela izango behar besteko berme teknikoa lortu nahi da.

#### **4.3.02.01.02. Artikulua.- Fauna interes berezia duten eremuak**

Azpikategoria honetan Santurixo erreka eta haren alde banatan 15 m zabaleko zerrenda bat sartu da (Eibarko udal barrutian dagoenean), eremu horretan dagoen interes bereziko uretako fauna babesteko eta Kalamua-Arrate eta Deba ibaiko eremu babestuen artean korridore ekologiko bezala balio dezan.



Eremu honetako izadiaren gaur egungo egoera alda dezakeen esku-hartze orok ingurumen fisiko horren ezaugarriak gordeko direla bermatu behar du. Ingurumen naturalarentzako guztizko errespetua eskatu behar da beti ere, eta eragindako kalteak zuzentzeko neurriak hartu beharko dira.

#### **4.3.02.01.02.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak**

- Ekosistema zaindu eta hobetzea.

#### **4.3.02.01.02.02. Artikulua.- Jarduera onegarriak**

- Denbora pasa estentsiboa.
- Abeltzaintza.
- Baso erabilera.

Onargarritzat ematen dira, Garapen Planeamenduan arauturik, honako jarduera hauek ere:

- Airetiko lineak.
- Lurpeko lineak.
- B motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak.
  - Dorreak, antenak eta irrati, telebista eta satellite bidezko komunikazioak hartu eta igortzeko estazioak.
  - Itsasargiak, irrati-faroak eta antzeko ingurumen eragina duten beste komunikazio instalazioak.

#### **4.3.02.01.02.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak**

- Denbora pasa intentsiboa.
- Nekazaritza.
- Berotegiak.
- Nekazaritza industriak.
- Erauzketa jarduerak.
- Garraio bideak.
- A motako zerbitzu instalazio ez-linealak:
  - Ibilgailuak kanpoan aparkatzeko eremu zabalak.
  - Ura edangarri bihurtzeko uraren tratamenduko plantak.
  - Ur andel handiak.
  - Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak.



- 100 m<sup>2</sup> baino gehiagoko estazio eraldatzaileak.
- Gasa bildu edo ekoizteko guneak.
- Hondakin lehorrak tratatu eta garbitzeko plantak.
- Ingurumenean antzeko eragina duen erabilgarritasun publikoko beste edozein instalazio.
- Zabortegeiak.
- Eraikuntza erabilera guztiak.

#### 4.3.02.01.03. Artikulua.- Paisaia eta aisia interes berezia duten eremuak

Arrate, Kalamua, Ixua eta Santa Kruz ermitaren inguruko eremuak sartzen dira, “SG-EL-AR” eta “SG-EL-PE” izenburupean, eta “*I Liburukia Antolaketa VI Planoa Lurzoru Urbanizaezin Ezberdinak*” atalean “*Paisaia eta Aisia Intereseko Babes Bereziko Eremuak*” izenburupean azaltzen diren eremuak orobat.

Ondoko koadroan Kalamua, eremuetako lur sailak jasotzen dira.

Area recreativa de Kalamua	SG-EL-AR	2.809.280
----------------------------	----------	-----------

Beste alderdi batzuen artean, landaredia natural edo erdinaturaleko unitateei dagozkien erabilerak mantendu beharra erabakiko du Plan Bereziak, aisiarako eremuen barruan “izadi eta fauna interes berezikotzat” definitutako eremuak batez ere. Era berean, landaredia endekaturik duten eremuen kalitatea hobetzeko neurriak ere erabakiko ditu (itxiturak, garbiketa lanak, landaketak, eta abar) eta paisaia berreskuratzeko eta hobetzeko Egitarau bat finkatuko du.

#### 4.3.02.01.03.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak

- Ekosistema zaindu eta hobetzea.

#### 4.3.02.01.03.02. Artikulua.- Jarduera onegarriak

- Denbora pasa estentsiboa.
- Plan honi behin betiko onarpena ematerakoan dagoen nekazaritza-erabilera
- Abeltzaintza.
- Baso erabilera.
- Airetiko lineak.
- Lurpeko lineak.
- B motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak.





- Dorreak, antenak eta irrati, telebista eta satellite bidezko komunikazioak hartu eta igortzeko estazioak.
- Itsasargiak, irrati-faroak eta antzeko beste komunikazio instalazioak.
- Erabilgarritasun publikoa eta interes soziala duten eraikinak.

#### 4.3.02.01.03.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak

- Denbora pasa intentsiboa.
- Nekazaritza.
- Berotegiak.
- Erauzketa jarduerak.
- Nekazaritza industriak.
- Garraio bideak.
- A motako zerbitzu instalazio ez-linealak.
- Ibilgailuak kanpoan aparkatzeko eremu zabalak.
- Ura edangarri bihurtzeko plantak.
- Ur andel handiak.
- Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak.
- 100 m<sup>2</sup> baino eremu handiagoko ageriko eraldaketa gunekak.
- Gasa bildu edo ekoizteko gunekak.
- Hondakin lehorrak tratatzeko plantak.
- Zabortegiak.
- Erauzketa jarduerak

#### 4.3.02.01.04. Artikulua.- Atsedeneku intereseko eremuak (1d)

Kategoria honen barnean, aisialdi estentsiboa onartzen duten Espazio Libre eta Atsedenekuak Lurzoru Urbanizaezinetan sartzea proposatzen da.

Ondoko lauki honetan jasotzen dira Arrate eta Santakruz esparruei dagozkien azalerak:

DESCRIPCION	CODIGO (2)	DIMENSION	
		SUP. (m <sup>2</sup> s)	TOTAL
<b>Parques y Areas Recreativas</b>			
Area recreativa de Arrate	SG-EL-PE	275.313	399.955
Area recreativa de Santa Cruz	SG-EL-PE	124.642	



Esparru horietan eraman daitezkeen jarduera, instalazio, eraikuntza eta urbanizazio-obra guztiak garatzeko eta zehatz arautzeko Plan Bereziak egingo dira; titularitate pribatuko ostalaritza-jarduerekin edo aisialdirakoekin lotuta Nekazaritza eta abeltzaintzako aldea eta landa zabaleko eremuak zedarriztatuko dituzte eta eraikuntza eta erabilera-baldintzak finkatuko, eta gehien jota, azaleraren %10a erabil daiteke titularitate pribatuko atsedenleku- edo aisia-erabilerarako eta ostalaritzarako.

#### **4.3.02.01.04.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak**

- Ekosistema zaindu eta hobetzea.
- Bertako basoak berreskuratzea.

#### **4.3.02.01.04.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak**

- Denbora pasa estentsiboa.
- Denbora pasa intentsiboa.
- Plan honi behin betiko onarpena ematerakoan dagoen nekazaritza-erabilera.
- Gaur egungo abeltzaintza.
- Gaur egungo baso erabilera.
- Gaur egungo airetiko lineak.
- Lurpeko lineak.
- B motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak.
- Ostalaritza.
- Ekipamendua, 11 mota izan ezik.
- Erabilgarritasun publikoa eta interes soziala duten eraikinak.

#### **4.3.02.01.04.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak**

- Nekazaritza.
- Berotegiak.
- Erauzketa jarduerak.
- Nekazaritza industriak.
- Garraio bideak.
- A motako zerbitzu instalazio ez-linealak.
- B motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak
- Abeltzaintza
- Baso erabilera
- Airetiko kable lineak
- Ibilgailuak kanpoan aparkatzeko eremu zabalak.



- Ura edangarri bihurtzeko plantak.
- Ur andel handiak.
- Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak.
- 100 m<sup>2</sup> baino eremu handiagoko ageriko eraldaketa gunekak.
- Gasa bildu edo ekoizteko gunekak.
- Hondakin lehorrak tratatzeko plantak.
- Zabortegeiak.
- Erauzketa jarduerak

#### **4.3.02.01.04.04. Artikulua.- Paisaia eta Aisia Intereseko Babes Bereziko lekuetan dauden eremu higagarriak**

“*I Liburukia Antolaketa VI Planoa Lurzoru Urbanizaezin Ezberdinak*” atalean mugatuta dauden eta higadura arrisku handia duten eta bertako landare geruza babestu beharra dagoen lur sailak sartzen dira.

Irizpide orokorra zuhaitz eta zuhaixta estalkia –gaur egun horrelakorik bada– mantentzea, edota lur gorria baldin badago estalkia sortu eta zabaltzea izango da, higadurari aurre egiteko oinarritzko elementu bezala. Lurraren egonkortasunari kalte egin diezaioketen jartuerak itzuri egingo dira.

#### **4.3.02.01.04.04.01. Artikulua.- Jarduera onesgarriak**

Beren aisia edo paisaia interes bereziarengatik Babes Berezia duten lekuetako eremu higarrarrietan onargarri diren jarduerak Plan Berezien bidez erabakiko dira. Plan Bereziotan erabakiko dira lurzuaren egonkortasuna bermatzeko eta haiek mantentzeko arriskua ekar dezakeen edozein jardueratarako baimena emateko zein irizpide erabiliko den eta zein baldintza izango diren. Honekin guztiarekin, hain zuzen, jarduera horiek arrisku naturalen kontrolerako eragin txarrik ez dutela izango behar besteko berme teknikoa lortu nahi da.

#### **4.3.02.02. Artikulua.- Ingurumena hobetzea**

Balio handiagoko eremuen ondoan duten lekuagatik hobetzea berezi duten baso hondatu, sastrakadi edo bazter lurrak sartzen dira kategoria honetan.

Eremu hhauetarako irizpide orokorra berauen bilakaera bultzatu eta gaur egun duten egoera ekologia egoera hobeetarantz eramatea izango da.



#### **4.3.02.02.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak**

- Ekosistema zaindu eta hobetzea.

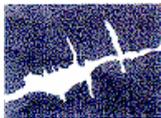
#### **4.3.02.02.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak**

- Denbora pasa estentsiboa.
- Ondoko jarduera hauek Ordenantza bidez arautuko dira:
  - Denbora pasa intentsiboa
  - Ehiza eta arrantza jarduerak
  - Abeltzaintza
  - Baso erabilera
  - Nekazaritza lantegiak
  - Erauzketa jarduerak
  - Garraio bideak
  - Lurpeko lineak
  - Airetiko kable lineak
  - B motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak:
    - Dorreak, antenak eta irrati, telebista eta satellite bidezko komunikazioak hartu eta igortzeko estazioak.
    - Itsasargiak, irrati-faroak eta antzeko ingurumen eragina duten beste komunikazio instalazioak.
  - Hondakin lehorren zabortegeak
  - Erabilgarritasun publikoa eta interes soziala dituzten eraikinak

#### **4.3.02.02.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak**

Irizpide Orokorrekin adostu ezinak diren jarduerak debekatutzat ematen dira; hauek zehazki:

- Nekazaritza
- Berotegiak
- A motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak:
  - Ibilgailuak kanpoan aparkatzeko eremu zabalak.
  - Ura edangarri bihurtzeko uraren tratamenduko plantak.
  - Ur andel handiak.
  - Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak.
  - 100 m<sup>2</sup> baino gehiagoko estazio eraldatzaileak.
  - Gasa bildu edo ekoizteko guneak.
  - Hondakin lehorrak tratatu eta garbitzeko plantak.



- Etxegintza erabilera guztiak, erabilgarritasun publikoko eta interes sozialeko eraikinak direnean izan ezik.

#### **4.3.02.02.04. Artikulua.- Ingurumenaren Hobekuntzarako eremuetako area higagarriak**

“I Liburukia Antolaketa VI Planoa Lurzoru Urbanizaezin Ezberdinak” atalean mugatuta dauden eta higadura arrisku handia duten eta bertako landare geruza babestu beharra dagoen lur sailak sartzen dira.

Irizpide orokorra zuhaitz eta zuhaitza estalkia –gaur egun horrelakorik bada– mantentzea, edota lur gorria baldin badago estalkia sortu eta zabaltzea izango da, higadurari aurre egiteko oinarritzko elementu bezala. Lurraren egonkortasunari kalte egin diezaioketen jartuerak itzuri egingo dira.

##### **4.3.02.02.04.01. Artikulua.- Jarduera onesgarriak**

Ingurumearen Hobekuntzarako lekuetako eremu higagarrietan onargarri diren jarduerak Plan Berezien bidez erabakiko dira. Plan Bereziotan erabakiko dira lurzoruaren egonkortasuna bermatzeko eta haien mantentzeko arriskua ekar dezakeen edozein jardueratarako baimena emateko zein irizpide erabiliko den eta zein baldintza izango diren. Honekin guztiarekin, hain zuzen, jarduera horiek arrisku naturalen kontrolerako eragin txarrik ez dutela izango behar besteko berme teknikoak lortu nahi da.

##### **4.3.02.03. Artikulua.- Lur gaineko Urak Babesteko Zona**

Ibaiak eta errekek eta berauen babes eremuak sartzen dira, Euskal Autonomia Erkidegoaren Ibai eta Erreka Bazterren Lurraldeko Plan Sektorialaren arabera mugatutakoak.

Lurzoru urbanizaezinean, honako eremu hauek mugatzen dira:

- 30 metrokoa 10 eta 100 km<sup>2</sup> arteko ibai arroa duten zatientzat.
- 15 metrokoa 1 eta 10 km<sup>2</sup> arteko ibai arroa duten errezentzat.
- 5 metrokoa km<sup>2</sup> bat baino ibai arro txikiagoa duten ur-laster edo errekaentzat.

Nolanahi ere, Uraren Herri Jabetzari buruzko Araudian ezarritakoaren pean gelditzen dira, ibai arrotik zeharretara neurtuta 100 m-ko zabaleran mugatutako garbiketa eremuan egingo diren ondorengo jarduera eta lurzoru erabilerak:



- Lur sailen erliebearen funtsezko aldaketak.
- Harea eta hondar erauzketak.
- Edozein motatako eraikuntzak, behin-behinekoak edo behin-betikoak.
- Gainezka datozen urentzat oztopo izan edo uraren herri jabetza gutxitu edo honda dezaken beste edozein erabilera edo jarduera.

Ibai arroen garbiketa eremuan edozein lan egin ahal izateko, ibai arroko Erakundearen aldez aurreko baimen administratiboa behar izango da.

#### **4.3.02.03.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak**

- Zaintze lanak.
- Ingurumena hobetzea.
- Azpiegitura hidraulikoak ondorengo helburu hauekin:
  - Ingurumenaren ezagumena hobetzea.
  - Herritarren ur hornidura bermatzea.
  - Kalitatea hobetzea.
  - Arrisku naturalak gutxitzea.

#### **4.3.02.03.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak**

- Denbora pasa estentsiboa.
- Debekaturik ez dauden guztiak Ordenantza bidez arautuak.

#### **4.3.02.03.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak**

- Berotegiak.
- Nekazaritza industriak.
- Hondakin lehorren zabortegiak.
- Mota guztietako eraikuntza erabilerak.

#### **4.3.02.04. Artikulua.- Arkeologia Babeseko zona**

Interes arkeologikoa aitortu zaien kokalekuak daude, eta Ustezko Arkeologi Eremuen Planoetan jasota daude.



#### **4.3.02.04.01. Artikulua.- Babes arauak**

Eremu hauen babes arauak, araudiaren “*11. TITULUA.-*” atalean eta 7/1.990 uztailaren 3ko Euskal Kultur Ondarea legean aurreikusitakoak dira.

Babes horren eragin esparrua, mugatu gabe dagoenean, aipaturiko 7/1990 Legearen arabera eskumena duen erakundeak idatzi beharreko Plan Berezi baten edo gehiagoren bitartez zehaztu beharko da.

#### **4.3.02.04.02. Artikulua.- Erabilera arauak**

Kalifikazio hau duten eremuak beren jatorrizko egoeran mantenduz gehiegizko eraikuntzatik eta honek eragindako kalteetatik babestea da lurzoru mota honen lehentasunezko helburua.

Baimenduriko erabilerak.

- a) Izadia zaintzea.
- b) Baso erabilera, hots, basoa zaindu eta hobetzeko lan mota guztiak, Mendi Legediaren berariazko arauen arabera gauzaturikoak, hala nola, inausketak, garbiketa, landare sendatze lanak, etab.
- c) Erregaien hornigaia (1. erabilera, 6. egoera), komunikabide sistema orokorraren ondoan eta harekin loturik dagoenean.
- d) Telekomunikabide erabilera (2. erabilera, 4. egoera), baldin eta antena, igorgailu, hargailu eta errepikagailu publiko zein pribatuen sistema osoari udal mailan erantzun orokor bat emango dion Plan Berezi bati erantzuten badio. Aipaturiko Plan Berezia egin arte ez da erabilera honi buruzko ezarpen berririk onartuko, eta gaur egun daudenen hedapena bakarrik baimenduko da.

Debekaturiko erabilerak.- Debekaturik daude onesgarriztat adierazi ez diren erabilera guztiak.



#### **4.3.02.05. Artikulua.- Eraikuntza arauak**

Debekaturik daude mota guztietako eraikin eta instalazio berriak, baimenduriko erabilerei dagozkienak izan ezik (Herri Erakunderen batek bultzatutako mendi aterpeak, bordak, mendien mantenimendurakoak, baimendutako erabileretarako erabiltzen diren eraikinak, etab.). Eraikin hauek eraikin bakartuak izango dira, erdiko hormarik gabeak eta bi edo lau isurialdetako teilatua dutenak, inguruko topografia, landaredia eta lur sailen morfologiagatik ingurumenaren oreka orokorra zaindu eta oreka orokor horrekin bateragarriak diren eremuetan kokatu beharko dutelarik.

Debekaturik dago era batera edo bestera paisaia alda dezaketen lanak egitea, hala nola, espaloiak, etab. Suebakiak onartzen dira, ohiko baldintza teknikoetan.

Debekaturik daude, halaber, edozein eratako kanpoko iragarkiak, euskarri artifizialen zein naturalen gainean ipinitakoak, eta, horrenbestez, Berriazko Antolaketatik Kanpo gelditzen dira gaur egun dauden iragarkiak, zeinak Plan hau indarrean sartzen denetik sei (6) hilabeteko epean kendu beharko baitira.

#### **4.3.03. Artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintza eremua, landa eta lur landuak**

Eremu honetan nekazaritza ahalmen handiena duten eta baratze lanetarako erabiliko diren (edo horretarako erabiltzeko aukera duten) lur sailak sartzen dira.

Kategoria honetan nekazaritzarako era askotako balioak dituzten eta nekazaritza erabilerako mosaiko bat eta landazabaleko ezaugarritzako paisaia eratzen duten lurzoruak sartzen dira. Nekazaritzarako, abeltzaintzarako eta basogintzarako erabilerak batera nahasten dira, merkatuaren bilakaeraren, kanpotiko eskariaren (turismoa, aisia, eta abar), nekazariak izatearen eta gisa horretako faktoreen arabera denboran zehar txandakatuz.

Kategoria honetan Irizpide Orokorra, lurzoruak nekazaritzarako duen baliagarritasuna gordez, nekazaritzako eremu hauen lurralde, paisaia eta funtzionaltasunezko egitura, berauetako nekazaritza eta abeltzaintza jarduerak eta, haiekin bateragarri izanez nekazaritzako ekosistemak eta paisaiak mantentzen laguntzen duten bestelako jarduerak mantentzea da. Gainerako erabilera onargarri guztiak, ordeam nekazaritzako erabileren mende behar dute egon.

##### **4.3.03.01.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak**

Nekazaritza eta abeltzaintzarako erabilera.





#### 4.3.03.01.02. Artikulua.- Jarduera onegarriak

- Kontserbazioa: Ingurumena mantentzea.
- Ingurumena hobetzea.
- Denbora pasa estentsiboa.
- Ordenantzas arautua: Denbora pasa intentsiboa.
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Berotegiak.
- Baso jarduerak.
- Nekazaritza industriak.
- Erauzketa jarduerak.
- Garraio bideak.
- Airetiko lineak.
- Lurpeko lineak.
- A motako zerbitzu instalazio ez-linealak.
- Ibilgailuak kanpoan aparkatzeko eremu zabalak.
- Ura edangarri bihurtzeko plantak.
- Ur andel handiak.
- Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak.
- 100 m<sup>2</sup> baino eremu handiagoko eraldaketa guneak.
- Gasa bildu edo ekoizteko guneak.
- “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 2. mota. Ur hornikuntzarako sarea 04 Araztegiak.*” saileko ura garbitzeko plantak, eta “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 6. mota. Hondakin lehorren tratamendua eta kanporatzea*” ataleko hondakin lehorrak tratatu eta ezabatzeko plantak.
- B motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak.
- Dorreak.
- Antenak eta irrati, telebista eta satelite bidezko komunikazioak hartu eta igortzeko estazioak.
- Itsasargiak, irrati-faroak eta antzeko beste komunikazio instalazioak.
- Beren ezaugarri bereziengatik hiriko ingurumarietan sartzen ez diren erabilgarritasun publikoko edo interes sozialeko eraikin edo instalazioak, gai hori frogatu egin beharko delarik.
- Hondakin lehorren zabortegeak.
- “ *Egoitza erabilera (6. erabilera) 1 mota. Bizitegi-erabilera, garapen txikiko eraikinean: Bizileku bakarreko edo biko etxebizitza eta multzokatua. 02 Familia bakarreko eta bi familiako etxebizitza (bakartua).*” ataleko bizitegi erabilerak, baina nekazaritza eta abeltzaintza erabilerarekin loturiko etxebizitzak direnean bakarrik eta arauetan ezarritako mugapenekin.



- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 2. mota. Etxebizitzarekin bateraezina den industria 21 Industria eta biltegitratze arriskutsuak.*” ataleko instalazio arriskutsuak, eta orobat “ *Komunikazioetarako erabilera (1. Erabilera) 4. Mota. Erregaiak hornitzeko gasolindegia*” ataleko erregaien hornitegiak ere, baina komunikabide sistema orokorraren ondoan eta harekin loturik daudenean bakarrik.
- Inguruarekin bateragarria den “ *Ekipamendu erabilera (3. erabilera) 7. mota. Hotela*” ataleko ostalaritza eta turismo hornikuntzen erabilera, hots, behin-behineko ostalua ematea helburu duten jarduerena, hala nola, turismo kanpalekuak, eskolaumeentzako udalekuak, landa turismoa (295/1988 azaroaren 8ko Dekretuak araututako jarduerak) eta antzekoak. Erabilera hau, ordea, lehendik dauden eraikinetan bakarrik onartzen da.
- “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera) 1. mota. Hiri zerbitzuak, oro har 2. mota. Administrazio zerbitzuak*” ataleko hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera.
- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera) 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*” ataleko ostalaritza erabilera, baina lehendik dauden eraikinetan bakarrik.
- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 6.01. Mota. Nekazaritza*” ataleko nekazaritza jarduerak, hots, nekazaritza hedagarria, laborantza esperimendual edo bereziak, berotegietako edo kanpoko baratzezaintza eta lorezaintza eta ukuiluko edo kanpoko abere hazkuntza eta abeltzaintza.
- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 7. mota. Erauzketa jarduerak*” ataleko erauzketa industriak, baina paisaia arauzko planetan aurreikusitakoaren arabera lehengoratzeko baldintzapean, lur begetalezko geruza berrituz, zuhaitzak edo zuhaixkak landatuz eta larrea ereinez. Erauzketa edo hondakin lehorren jarduerak baimendu aurretik, nahitaezkoa izango da erauzketa ustiapenak eragindako lur sailei eta hondakinen kasuan zaborrak botatzen diren eremuak dagokien Berreskuratze edo Eraberritze Plan Berezi bat aurkeztea, 2994/82 urriaren 15eko Errege Dekretua betez. Hala ere, erauzketa jarduerak gauzatzeko Eusko Jaurlaritzaren Industria Sailak emandako ustiapen baimena behar izango da.
- Zakurrak edo beste animalia batzuk zaintzeko etxe edo ostalutxoak, ezartzen diren lursail eta gainerako mugapen baldintzak betez.

#### 4.3.03.01.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak

- Etxegintza erabilerak, lehendik daudenak eta nekazaritza ustiapenarekin loturikoak izan ezik.
- Debekaturik daude onesgarritzat adierazi ez diren gainerako erabilerak.



#### **4.3.03.01.04. Artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza zonetako eta landazabaeko Eremu Higagarriak**

“I Liburukia Antolaketa VI Planoa Lurzoru Urbanizaezin Ezberdinak” atalean mugatuta dauden eta higadura arrisku handia duten eta bertako landare geruza babestu beharra dagoen lur sailak sartzen dira.

Irizpide orokorra zuhaitz eta zuhaixta estalkia –gaur egun horrelakorik bada– mantentzea, edota lur landua edo gorria baldin badago estalkia sortu eta zabaltzea izango da, higadurari aurre egiteko oinarritzko elementu bezala. Lurraren egonkortasunari kalte egin diezaioketen jartuerak itzuri egingo dira.

##### **4.3.03.01.04.01. Artikulua.- Jarduera onesgarriak**

Nekazaritzako, Abeltzaintzako eta Landazabaleko Zonan dauden eremu higagarrietan onargarri diren jarduerak Plan Berezien bidez erabakiko dira. Plan Bereziotan erabakiko dira lurzoruaren egonkortasuna bermatzeko eta haiek mantentzeko arriskua ekar dezakeen edozein jardueratarako baimena emateko zein irizpide erabiliko den eta zein baldintza izango diren. Honekin guztiarekin, hain zuzen, jarduera horiek arrisku naturalen kontrolerako eragin txarrik ez dutela izango behar besteko berme teknikoa lortu nahi da.

##### **4.3.03.02. Artikulua.- Baso zona**

Gaur egun duten erabileragatik edo berez izateko diren erabileragatik (malda, arriskuak, ubideen babesa, eta abar) basoz estalita egoteko egokiera nabarmen duten lur sailak sartu dira kategoria honetan. Kanpotik ekarritako zuhaitzezko zuhaiztiak, bertako landarezko zuhaitz bakan edo hondatuzko zuhaiztiak, sastrakadiak... hartzen ditu. Ibarraren behe aldean eta landa lurretan dauden eta landa lur horreen osagarri diren eta, horrenbestez, laboreetarako eta abeltzaintzarako erabilerarekin batera konbina daitezkeen zuhaiztiak ez dira sartzen kategoria honetan.

Irizpide Orokorra baso erabilera ordenatu eta mugagabea bermatzea da, horretarako baso masen ekoizpen iraungarria bultzatuz, era horretara baso eremuen lurralde, paisaia eta funtzio egitura mantzentzea ahalbideratuko baita.

##### **4.3.03.02.01.01. Artikulua.- Bultzaturiko jarduerak**

- Baso erabilera.



#### 4.3.03.02.01.02. Artikulua.- Jarduera onesgarriak

- Zainketa: Ingurumena mantentzea.
- Ingurumena hobetzea.
- Denbora pasa estentsiboa.
- Ordenantaz arautua: Denbora pasa intentsiboa.
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Nekazaritza.
- Abeltzaintza.
- Nekazaritza industriak.
- Garraio bideak.
- Airetiko lineak.
- Lurpeko lineak.
- A motako zerbitzu instalazio ez-linealak.
- Ura edangarri bihurtzeko plantak.
- Ur andel handiak.
- Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak.
- 100 m<sup>2</sup> baino eremu handiagoko eraldaketa guneak.
- Gasa bildu edo ekoizteko guneak.
- “Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 2. mota. Ur hornikuntzarako sarea 04 Araztegiak.” saileko ura garbitzeko plantak, eta “Azpiegituren erabilera (2. erabilera) 6. mota. Hondakin lehorren tratamendua eta kanporatzea” ataleko hondakin lehorrak tratatu eta ezabatzeko plantak.
- B motako zerbitzu instalazio tekniko ez-linealak.
- Dorreak.
- Antenak eta irrati, telebista eta satellite bidezko komunikazioak hartu eta igortzeko estazioak.
- Itsasargiak, irrati-faroak eta antzeko beste komunikazio instalazioak.
- Hondakin lehorren zaborteak.
- Lehengo guneetan oinarritutako hirigintza hazkundeak.
- “Egoitza erabilera (6. erabilera) 1 mota. Bizitegi-erabilera, garapen txikiko eraikinean: Bizileku bakarreko edo biko etxebizitza eta multzokatua. 02 Familia bakarreko eta bi familiako etxebizitza (bakartua).” ataleko bizitegi erabilerak, baina nekazaritza eta abeltzaintza erabilerarekin loturiko etxebizitzak direnean bakarrik eta arauetan ezarritako mugapenekin.
- “Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 6.01. Mota. Nekazaritza” ataleko nekazaritza jarduerak, hots, nekazaritza hedagarria, laborantza esperimental edo bereziak, kanpoko baratzezaintza eta lorezaintza eta ukuiluko edo kanpoko abere hazkuntza eta abeltzaintza.



- “*Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 7. mota. Erauzketa jarduerak*” ataleko erauzketa industriak, baina paisaia arauzko planetan aurreikusitakoaren arabera lehengoratzeko baldintzapean, lur begetalezko geruza berrituz, zuhaitzak edo zuhaixkak landatuz eta larrea ereinez. Erauzketa edo hondakin lehorren jarduera baimendu aurretik, nahitaezkoa izango da erauzketa ustiapenak eragindako lur sailei eta hondakinen kasuan zaborrak botatzen diren eremuei dagokien Berreskuratze edo Eraberritze Plan Berezi bat aurkeztea, 2994/82 urriaren 15eko Errege Dekretua betez. Hala ere, erauzketa jarduera gauzatzeko Eusko Jaurlaritzaren Industria Sailak emandako ustiapen baimena behar izango da.

#### **4.3.03.02.01.03. Artikulua.- Debekaturiko jarduerak**

- Berotegiak.
- Etxegintza erabilerak, lehendik daudenak eta nekazaritza ustiapenarekin loturikoak izan ezik.
- Erabilgarritasun publikoa eta interes soziala duten eraikinak.
- Onesgarritzat adierazi ez direnak.

#### **4.3.03.02.01.04. Artikulua.- Eremu higagarriak Baso kategorian**

“I Liburukia Antolaketa VI Plana Lurzoru Urbanizaezin Ezberdinak” atalean mugatuta dauden eta higadura arrisku handia duten eta bertako landare geruza babestu beharra dagoen lur sailak sartzen dira.

Irizpide orokorra zuhaitz eta zuhaixta estalkia –gaur egun horrelakorik bada– mantentzea, edota lur landua edo gorria baldin badago estalkia sortu eta zabaltzea izango da, higadurari aurre egiteko oinarritzeko elementu bezala. Lurraren egonkortasunari kalte egin diezaioketen jartuerak itzuri egingo dira.

#### **4.3.03.02.01.05. Artikulua.- Jarduera onesgarriak**

Eremu higarrrietan onargarri diren jarduerak eremu hauek arautzen dituzten Plan Berezien bidez erabakiko dira. Dokumentuotan erabakiko dira lurzoruaren egonkortasuna bermatzeko eta haiek mantentzeko arriskua ekar dezakeen edozein jardueratarako baimena emateko zein irizpide erabiliko den eta zein baldintza izango diren. Honekin guztiarekin, hain zuzen, jarduera horiek arrisku naturalen kontrolerako eragin txarrik ez dutela izango behar besteko berme teknikoa lortu nahi da.



#### **4.3.04. Artikulua.-Eraikuntzen araubidea baso, nekazaritza eta abeltzaintzako eta landa zabaleko aldeetan.**

Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenatarako erabiliko diren eraikinak bakarrik egin ahal izango dira, lur sailaren izaera, hedadura eta erabilerarekin loturikoak eta, hala dagokionean, nekazaritza gaitan eskumena duten erakundeen Arau edo Egitasmoei egokiturikoak.

Baldin eta udal baimena badute Arau hauetan aurreikusitakoari egokitzen zaizkiolako, herri lanak bete eta mantentzeko zerbitzuei loturiko instalazio eta eraikinak ere egin ahal izango dira.

Era berean, erabilgarritasun publikoagatik edo interes sozialagatik landa eremuan kokatu behar diren instalazio edo eraikinak ere baimendu ahal izango dira, eskumena duen foru erakundearen aldeko erabakiarekin.

Titulu honen “4.3.01.08. Artikulua.- Aldi baterako arauak” atalean lurzoru urbanizaezin guztiarentzat ezarritako aldi baterako arauen arabera eta artikulu berean adierazten diren salbuespenak kontuan harturik, antolamendu barruko eraikin finkatutzat hartzen dira lurzoru mota honetan dauden eraikinak; beraietan, beraz, era guztietako lanak baimendu daitezke, baita orain dagoen eraikina bere egungo parametroen gainean berreraikitzea ere, baldin eta baimendutako erabileraren baterako bada.

Egungo instalazioak eta eraikinak, Plan honek lurzoru mota honetarako baimendutako erabilerei egokitzen ez zaizkienak, antolaketa atzeratutik kanpo egoeran gelditzen dira, eta ondorioz “2. TITULUA.- 2.3.03.02. Artikulua.- Gerorako utzitako antolamenduz kanpokoa” atalean egoera horretarako xedatzen diren arauak ezarriko zaizkie.

Egungo eraikinak handitzeko nahiz lurzoru mota honetan baimentzen diren erabileretarako eraikin berriak egiteko ondorengo baldintza hauek bete beharko dira:

- a) 20.000 m<sup>2</sup> baino eremu handiagoko lur sailean kokatu beharko da.
- b) Baimendutako bizitegi eraikinak etxebizitza bakarrekoa edo bikoa izan beharko du, eta ez da onartuko sail bakoitzeko bi etxebizitza baino gehiago eraikitzea, erregistroan etxe bakarra osatuz betiere.



- c) Eraikinak gehienez bi (2) solairu (beheko solairu eta guzti) izango ditu eta zazpi metroko (7 m) garaiera, sotorako sarbidea kendurik eraikinaren inguruko sei metroko (6 m) zerrendaren barruan dagoen edozein tokitatik neurtuta, teilatu hegala behako ertzeraino eta hamar metrokoa (10 m) teilatu gailurreraino; bere izaeratik beharrezkoak lituzkeen nekazaritza instalazioek, ordea, ez dituzte garaiera parametro hauek bete behar.

Teilatu azpian kokaturik dagoen eremuaren ustiapena onartzen da, baldin eta lehenengo solairuan eraikitako eremuaren ehuneko berrogei (%40) baino handiagoa ez bada.

- a) Eraikinak, nolana ere, ehun eta berrogeita hamar metro koadroko ( $150 \text{ m}^2$ ) edo gehiagoko eremua hartu behar du, eta bere eraikigarritasuna edo lur gaineko erabilera hirurehun metro koadrokoa ( $300 \text{ m}^2$ ) edo handiagoa izan behar du.
- b) Bizileku modura erabiliko den eraikinaren eremu handiena, berriz, laurehun metro koadrokoa ( $400 \text{ m}^2$ ) edo txikiagoa izango da.
- c) Eraikin berria denean, hiriko lurzoru edo lurzoru urbanizagarrietatik 50 metro (50 m) baino urrunago kokatu behar da, hala dagokionean errepide alorreko legediak ezartzen dituen bide sareekiko tartek ere errespetatuz.

Lur Urbanizaezinean eraikinak jaso edo abeltzaintzako jarduerak instalatu eta Udaleko saneamendu sarera lotu ezin direnean ur arazketarako sistema autonomoak jarri behar dira. Arazketa sistema horiek ongi funtzionatzen dutela frogatzen den arte ez da emango eraikitze baimenik.

Nolana ere, ingurumenarekin eta nekazaritza ustiapenekin loturiko araudi guztia, eta bereziki arautegi autonomikoa, zorrozki bete behar da.

Lurzoru urbanizaezin mota honetan kokatzen diren instalazio eta eraikinak, lurzoru urbanizaezinean baimen gaitan esku-hartzeak bateratzeko 82/1.998 azaroaren 24ko Foru Dekretuak ezarritako prozedura eta arauetara egokituko dira.

Instalazioak eta eraikinak landa ingumenari eta beraiek kokaturiko paisaiari egokituko zaizkie, bolumenei, eraikuntza ekaiei, azken ukituei eta koloreei dagokienez inguratzen dituen eremuarekiko harmonia osoa gorde behar dutelarik.



Lursailen itxiturak, errepide eta herri bideetako aurrealdeetan, harrizkoak edo itsuak egin ahal izango dira metro bat eta hogeitazentimetroko (1,20 m) garaieraraino eta hutsunedunak gehienez bi metro eta hogeitazentimetroko (2,20 m) garaieraraino, alboan 12 metroko (12 m) sakonerarekin, eta gainerakoan landarez eginiko hesiak izan beharko dute, horrekin batera, hala nahi izanez gero, itxitura hutsunedun oindunak edo oin gabeak ere tartekatu ahal izango direlarik gehienez berrogeitazentimetroko (40 cm) garaierarekin.





## **5. TITULUA.- SISTEMA OROKORRAK**

### **5.1.01. Artikulua.- Sistema orokorrak**

#### **5.1.01.01. Artikulua.- Kontzeptua**

Beraien garrantzia herriko biztanleria guztira hedatu edo, gutxienez, hirigintza garapen zehatzen esparrua gainditzen duten udalerriko egitura orokor eta organikoaren oinarrizko elementuak hartzen dira sistema orokortzat.

#### **5.1.01.02. Artikulua.- Burutzea**

Herri Administrazioaren sail ezberdinei dagokie, bakoitzari bere eskumeneko esparruan, mota ezberdinetako sistema orokorrak burutzea.

Hala ere, horretarako beharrezko baimena duten pertsona edo erakunde pribatuek ere burutu ahal izango dituzte.

### **5.1.02. Artikulua.- Zehaztapen orokorrak**

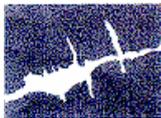
#### **5.1.02.01. Artikulua.- Definizioa eta kategoriak**

Eibarko udalerrientzat onartutako hiri garapen ereduaren arabera, Plan Orokorrak ezartzen duen lurralde egitura orokor eta organikoaren oinarrizko elementuak dira sistema orokorrak.

Onartutako hiri ereduaren arabera, Planak sistema orokorren kategoria hauek ezartzen ditu:

- Espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorra.
- Komunikabideen sistema orokorra.
- Herri hornikuntzen sistema orokorra.

Plan Orokorrak zehazturiko sistema orokorrak, Egitura Organikoaren eta Erabilera Globalen Planoetan zedarriturik agertzen dira, aurreko atalean adierazitako kategoria bakoitzak bere egitura berezia duelarik, nahiz eta lurzoru mota ezberdinei esleitzen zaizkien beren balioztatze eta lorbiderako.



### 5.1.02.02. Artikulua.- Sistema orokorren arautzea

Lur sailak eta eraikinak sistema orokortzat sartzeak berekin dakar, hiri egituran duten garrantziari dagokionez, babes arau bereziak edota erabilera eta eraikuntza baldintza bereziak jartzea.

Sistema orokorren osagaien loturiko erabilera bakoitzaren berariazko arautzea, “8. *TITULUA.- ERABILEREN ARAUDIA*” atalean agertzen da, sistema orokorrak burutzean errespetatu behar diren baldintzak ere tartean direla. Nolanahi ere, aipaturiko osagaiak burutzeko gauzatu daitezkeen Plan Bereziak eta beraiei dagozkien Urbanizazio Proiektu eta Proiektu Teknikoek baldintza horiek errespetatuko dituzte.

Sistema orokorrak edo sistema orokor hauen osagaiak, gai espezifikoaren arabera dagokien proiektu teknikoak idatziz garatuko dira.

Hala ere, Plan Orokorrean aurreikusitako lurzoru erreserbak egokitu behar direnean edo osagaiaren ezarpenaren eta bere hurbileneko inguruaren arteko koordinazioa zehaztea komeni denean, Udalak erabaki ahal izango du sistema orokorren beste edozein osagai Plan Berezi baten bitartez burutu behar izatea.

Aurreko atalak aipatzen dituen Plan Bereziak formulatzen diren arte eta Arau hauek kontrakarik adierazten ez badute, aipaturiko osagaiak burutzeko esku-hartze guztiek, eraikuntza berrien nahiz hirigintza lanen bidez eginikoen, Plan honen erabakiekin koherentea den proiektu bateratu bati erantzun diote, eta artikulua honen bigarren paragrafoa arauei, bereziki Plan honek ezartzen dituen lurzoru eta eraikigarritasun kalifikazioei eta lotura sortzen duten gainerako baldintzei, lotuko zaitzaizkie.

Plan Orokor honek zedarrituriko edo lurzoru urbanizagarriari esleitutako sistema orokorren osagaien beharrezkoa izango dute, burutuak izan aurretik, beraiei dagozkien eremuak garatuko dituzten Plan Partzialak onartuak izatea, hala dagokion Hirigintza alorreko Esku-hartze Programak horri buruz izan ditzakeen erabakien eta udalak sistema orokorretarako lurzoruak alde aurretik eskuratzeko duen ahalmena ahaztu gabe.

Saihesbidea eta trenbide sarea berregokitu egin behar dira beraiei dagozkien proiektu espezifikoak onartzen direnean, agiri horiek ezarriko baitituzte eremu guztiarekin duten lotura kontuan hartuta, bide azpiegituren beharrak eta aurreikuspenak.



Espazio libreen Sistema Orokorrerako eremuak garatzen dituzten Plan Bereziek eraikinen eta lursailen araubidea zehaztuko dute, bai jabariari eta bai eraikuntza araubideari dagokionez.

Oro har, ez da titulartasun pribatuko eraikin berririk onartuko, baldin eta, plan bereziaren bidez, komenigarria ez bada finkaturiko edo baimendutako lurzorua erabilerari edota eraikuntzei lotuta onartzea.

Plan Bereziak eremuan aurreikusitako eraikinak eta zuzkidura-erabilerak finkatuko ditu.

#### **5.1.02.03. Artikulua.- Tituludun izatea eta hirigintza arauak**

Sistema orokorretarako erabiliko diren orubeak, dagokion araudiaren arabera eta aurrerago zehazten diren salbuespenekin, Plan Orokor honek zehazturiko erabilera edo zerbitzuei loturik daude eta Eibarko udalari edo erakunde parte hartzaileari eskualdatu beharko zaizkio.

Udalarena izan gabe jabetza publikoko lurzoruan dauden sistema orokorrek, zeinen erabilera bat datorren Plan Orokorrean aurreikusitakoarekin, beraien jabe diren Herri Administrazioaren edo Herri Zuzenbideko Erakundearen jabetzakoak izanez jarraituko dute.

Plan Orokorrak dagokion sistema orokorrerako aurreikusitako erabilerarekin bat ez datozen jabetza publikoko orubeak, Plan horrek zehaztutako erabilerari atxikiak gelditzen dira, berehala hartu beharrekoak direlarik, nolana ere, aurreikusitako erabilera burutzeko.

Gaur egun jabetza pribatuko lurzoruan dauden eta Plan Orokorrean aurreikusitako erabilerarekin bat datozen sistema orokorren jabetza ez da eskuz aldatuko.

#### **5.1.02.04. Artikulua.- Lurren desjabetzea eskatzen ez duten sistema orokorrak**

Plan Orokorra onartzeak berarekin dakar lanen onura publikoa aitortu eta lan horiek burutzeko beharrezkoak diren orubeez eta eraikinez jabetzea. Lanak burutzeko lurak desjabetu beharrik ez dagoenean, lur horiekiko zorren bat ezarri ahal izango da 1976ko TRLSaren 68.1 artikuluan ezarritako prozedura eta betekizunen arabera.



### **5.1.02.05. Artikulua.- Balioztatze irizpideak**

Sistema orokorretarako lurzorua eskuratzea helburutzat duten desjabetze xedeetarako, ondorengo balioztatze irizpideak ezartzen dira indarrean dagoen hirigintza legediaren arabera:

- a) Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri mugatuan, banaketa eremuetan sartu gabeko sistema orokorretarako orubeetan, Planaren aurretik eskuratutako lurzoruetan daudenetan izan ezik, apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 27tik 30era bitarteko artikuluetako baldintzetan egingo da balioztatzea.
- b) Lurzoru urbanizagarri mugatu gabea eta lurzoru urbanizaezinean, erkaketa bidez balioztatuko dira sistema orokorretarako orubeak, antzeko beste orubeek balio dutenekin alderatuz. Horretarako, antzekotasuna zuzentzat joko duten berdintasun arazoiek kontuan izan beharko dituzte hirigintza arauak, orubeen egoera, neurriak eta izaera balioztatzen den orubearekin alderaturik, eta orube horiek izan ditzaketen erabilerak eta ustiapenak ere bai, hala dagokionean.

Alderatzeko moduko baliorik ez dagoelako aipaturiko erkaketa metodoa erabiltzerik ez dagoenean, balioztatze garaiko egoeraren arabera lurzoruak dituen egiazko edo ahalezko irabazkinen kapitalizazioaren bidez zehaztuko da orubeen balioa.

- c) Udalerriaz gaindiko garrantzia, edota autonomia edo estatu mailakoa duten herri zerbitzu eta azpiegituretarako lurzoruen balioztatzea, erabilera horiek kokaturik dauden edo igarotzen dituzten lurzoru motaren arabera zehaztuko da. Hala ere, lurzoruak eskuratu asmoz etekinak eta zamak berdin banatzeko mekanismoaren bitartez Plan Orokorrak jadanik atxikiak baditu, aipaturiko esparruaren ustiapenaren arabera zehaztuko da orubeen balioztatzea.

### **5.1.03. Artikulua.-Sistema orokorrak lortzeko bidea**

#### **5.1.03.01. Artikulua.- Prozedura orokorra**

Herri jabetzako sistema orokorrak herri jabetzari esleituz lortzen dira, Plan Orokor honek zehaztaturiko erabilerari loturik.



Lurzorua Sistema Orokortzat kalifikatzeak berarekin dakar lurzoru horretarako xedatu edo bertan kokatutako jarduera eta erabileren herri onura edo interes soziala. Horregatik, herri jabetzako sistema orokorrak, Planak zehaztaturiko espediente motaren arabera, lurrak desjabetze bidez, aldatuz edo dagokion dossier berzaitzaile edo orekatzaileak erabakiz lortzen dira.

#### **5.1.03.02. Artikulua.- Esleituriko edo hiri lurzoruko sistema orokorrak**

Urbanizazio finkaturik ez duen hiriko lurzoruan, Plan Orokor honek garapen esparruan sartzen dituen sistema orokorretarako orubeak doan utzita eskuratzen dira.

Banaketa eremuetatik kanpo utzitako Sistema Orokorretarako orubeak lurrak desjabetze bidez lortuko dira, martxoaren 6ko 5/1998 Legearen 7. artikuluko baldintzetan.

Lurrak desjabetzen direnean, Plana onartzeak ondorioz dakar sistema orokorretarako orubeak onura publikoa dutela eta hartu beharra dagoela aitortzea, baina Administrazioak ordainketa bidez edo aktaz gauzatutako esleipen eta okupazioaren bidez eskuratzen du jabetza.

#### **5.1.03.03. Artikulua.- Esleituriko edo lurzoru urbanizagarri mugatuko sistema orokorrak**

Banaketa eremuei esleitutako sistema orokorretarako orubeak edo lurzoru urbanizagarri mugatukoak, utziz edo desjabetze bidez lortzen dira.

Lurzoru mota honetan, doan eta derrigorrez utzita eskuratzen diren sistema orokorretarako orubeak mugatzen ditu Planak banaketa eremuetan, orubearen jabeari dagokion egikaritze unitatearen ustiapena esleitzuz.

Orubea lurrak desjabetze bidez lortu bada, sistema orokorretarako lurzorua alde zuzenetik eskuratuz, Administrazioa dagokion eremua esleiturik dagoen egikaritze unitate edo sektorean integraturik gelditzen da kudeaketa lanetarako, ordezkatu izaerarekin.



#### **5.1.03.04. Artikulua.- Orubeen izendapena eta gehiegizko ustiapenen esleipena**

Plan Orokorrak bere lau urteko programaren arabera lurzoru mota horretarako ezarritako ustiapen mota osoa baino handiagoa finkatu dien Lurzoru urbanizagarriko sektoreei, aipaturiko lurzoru mota horretarako zehazten diren sistema orokorretako eremuak esleituko zaizkie, gehiegizko ustiapen horren bizkar eskura ditzaten.

Aipaturiko lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatzeko gauzatuko diren Plan Partzialek, sektore bakoitzari egotz dakiokkeen gehiegizko ustiapenaren zenbatekoa eta Plan Partzial bakoitza osatuko duten egikaritze unitate bakoitzari egokituko zaiona ere zehaztuko dituzte. Egikaritze unitate horien barruan egongo da dagokion sektoreari esleituriko sistema orokorren eremu osoa.

Gehiegizko ustiapenak, dagokien berzaticeta edo orekatze lanak egin ostean, laurteko bakoitzean lurzoru urbanizagarriari atxikitako sistema orokorretarako lurzoruaren jabeari esleituko zaizkio, baldin eta lurrak desjabetu ez badira behintzat, orduan esku hartu duen Administrazioari esleituko baitzaizkio.

Bere gehiegizko ustiapena orekatzeko sektore bati atxiki beharko zaizkion sistema orokorretako orube bereziak, dagozkien Plan Partzialak gauzatzerakoan zehaztuko dira.

#### **5.1.03.05. Artikulua.- Esleituriko edo lurzoru urbanizaezineko sistema orokorrak**

Esleitutako sistema orokorretarako orubeak edo lurzoru urbanizaezinekoak, desjabetze bidez lortzen dira.

Lurzoru mota honetan, Planak “5. *TITULUA.- SISTEMA OROKORRAK 5.1.02.01. Artikulua.- Definizioa eta kategoriak*” atalean zehaztutako hiru kategoriei (espazio libre eta berdeguneenari, komunikabideenari, herri hornikuntzenari) dagozkien sistema orokorretarako orubeak mugatzen ditu.

Aurreko atalean zehaztutako sistema orokorrak, beren izaerari dagokion berariazko arauen, indarrean dagoen arloko legediaren eta hortik eratorritako erabilera mugen arabera garatuko dira.



#### **5.1.04. Artikulua.- Sistema orokorren gauzatzea**

##### **5.1.04.01. Artikulua.- Programazioa**

Sistema orokorretako obra eta instalazioen gauzatzea Plan Orokorrean aurreikusitako epeetan eta programazioaren arabera burutuko da, eta kasuen arabera, esku-hartze eta inbertsio publiko zein pribatuen koordinazio eraginkorra eskatuko du, Planak zentzu horretan ezartzen dituen aurreikuspenekin bat eginez, “3. TITULUA.- PLAN NAGUSIAREN GARAPENA 3.2.02. Artikulua.- Plan Nagusiarekiko hierarkia mendekotasuna” atalean ezarritakoari kalterik egin gabe.

##### **5.1.04.02. Artikulua.- Lanen gauzatzea**

Herri Administrazioak eta partikularrek, Plan Orokorraren aurreikuspenen arabera eta, hala dagokionean, Plan bereziek hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri mugatuan eta Hirigintza Esku-hartze Programek urbanizagarri ez den lurzoruan zehaztutakoaren arabera ekingo diote sistema orokorretako obra eta instalazioen gauzatzeari.

Hala ere, lanen gauzatze hori partikularrei eginarazi ahal izango zaie, baldin eta horretarako behar diren baimenak badituzte.



## 6. TITULUA.- HERRI HORNIDURAK ETA ESPAZIO LIBREAK

### 6.1.01. Artikulua.- Kontzeptua

Hiriko biztanleriaren zerbitzura dauden mota guztietako eremu eta ekipamenduak, hala nola berdegune publiko izatekoak, kirol edo aisialdi eremuak, elizak, ikastetxeak, sorospen, osasun, gizarte, kultura, administrazio edo beste edozein interes sozialeko zentroak, hartzen dira herriko horniduratzat.

### 6.1.02. Artikulua.- Hornidura publiko eta pribatuak

Beren jabetza eta erabilera arauak direla eta, lehen aipatutako hornidura guztiak honela banatzen dira:

- Publikoak.
- Pribatuak.

Plan Orokor honen “*I Liburukia Antolamendua, VIII Planoa Horniduren Antolamendua*” atalean agertzen da hornidura bakoitzari dagokion izaera publiko edo pribatuaren adierazpena.

Hornidura publikoetan beraien buru diren Administrazioen ardura izango dira mantentze eta zaintze lanak, eta pribatuetan, berriz, beraien jabe direnena.

### 6.1.03. Artikulua.- Lorbidea

Herri hornidura publikoetarako lurzorua, hornidura horien egoeraren arabera, ondorengo prozedura hauen bidez lortu ahal izango da:

Egikaritze unitateetan sartutakoak:

- Doan utziz, berzatiketa edo orekatze proiektua onartuz dagokion banakoa kudeatu ostean.
- Desjabetze bidez.





Egikaritze unitateetan sartu gabekoak:

- Desjabetze bidez.
- Egikaritze unitateei dagokien gehiegizko ustiapenaren bizkar eginiko orekatzearen bidez, egikaritze unitate horietan benetako ustiapena eskura daitekeena baino handiagoa denean.
- Lurzoru horren ustiapena banaketa eremuko beste lur sail baten alde aldatu denez jabeak utzi egiten duelako.

#### **6.1.04. Artikulua.- Herriko hornidurak zabaltzeko erregimena**

Titulu honetako “6.1.01. Artikulua.-” atalean definitzen diren herri horniduren bolumetria eta azalera zabaldu edo alda daiteke Udalak hala erabakiz gero,

Eraikitako azaleraren edo bolumetriaren aldaketak dagokien xehetasun azterketan erabakitakora moldatu beharko dira; xehetasun azterketa horietan zehaztuko dira lerrokadurak, sestrak eta eraikitzeko azalera.



## **7. TITULUA.- UDALAREN ESKU-HARTZEA ERAIKUNTZA JARDUERAN ETA LURZORUAREN ERABILERAAN**

### **7.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK**

#### **7.1.01. Artikulua.- Hirigintzazko ekintza**

Jabeek indarrean dagoen legedian aurreikusitako baldintzetan lagundu behar diote Herri Erakundeek hirigintzazko ekintzari, erakunde hauei dagokielarik betiere prozesua zuzentzea, jabe horien ekimena errespetatuz.

Herri kudeaketak, bere urbanizatzeko ekintzaren eta lurzoru politikaren bitartez, ahaleginak egingo ditu ahalik eta parte hartze pribatu zabalena bultzatzeko.

Esku-hartze publikorik izanez gero, Eibarko Udalak, hirigintza legediaren barruan, ekimen pribatuaren parte hartzea bultzatuko du, nahiz eta ekimen horren eragilea lurzoruaren jabe ez izan.

#### **7.1.02. Artikulua.- Hirigintza elkarteak**

Egikaritze unitateen edo planeamendu esparruen azpiegitura lanak eta zerbitzuen hornikuntza gauzatzeko, edota esku-hartze zehatz bati edo Eibarko udalerrian burutuko diren guztiei eragiten dieten urbanizazio sustapen eta zuzemenak, eta hiri birmoldaketa nahiz antolaketa egiteko ere, Eibarko Udalak, bakarka edo beste Herri Administrazio batzuekin batera, hein batean kapital publikoa duten akzio elkarteak eratu ahal izango ditu, aipaturiko hirigintza jarduerak bultzatu, kudeatu edo gauzatzeko komenigarri denean.

Hirigintza Elkartearen eginkizuna ondorengo zeregin hauetakoren bat edo bat baino gehiago izan liteke:

- Hirigintza Azterketak egitea, Antolamendu Planak eta urbanizazio proiektuak idaztea eta horiek bideratu eta onesteko ekimenak ere barne direla.



## HIRIGINTZA ARAUAK

- Urbanizatze Jarduera, lurzorua prestatu eta hiri birmoldaketa edo berritzea, edota hiri azpiegitura eta zerbitzu hornidura lanak egitea ere izan daitekeena, den-dena Planeamendua gauzatzeko. Lanak egitea, nolahi ere, hirugarren bati esleitu beharko zaio lehia libreko arauen arabera.
- Urbanizazioaren ondorioz sortutako lanen eta zerbitzuen Kudeaketa eta Ustiapena, kontzesio bidez.
- Hiri eraikuntza eta berritze lanak, babes ofizialeko arauetara lotu gabeko etxebizitzak bultzatu eta eraiki ahal izango dituelarik.

Ez dute inolaz ere herri agintean aritzea ekar lezakeen zereginik bete ahal izango.

Beren helburu soziala betetzeko, ondorengo ahalmen hauek izango dituzte:

- Urbanizazioa hobeto burutzeko, ondasun higigarri eta higiezinaren gaineko eskubide mota guztiak eskuratu, aldatu, eratu eta deuseztatzeko ahalmena.
- Eskumena duten erakundeekin hitzarmenak sinatzeko ahalmena, beren esku utzitako kudeaketa hobetzeko.
- Eraikuntza lanak aurreikusitako epeetan egingo direla ziurtatzeko, antolamenduaren ondoriozko lur sailak baldintza komenigarrietan, baita alde zurretik ere, besterentzeko ahalmena.
- Ezarritako zerbitzuak eskumena duen erakundeak bere gain hartu arte kudeatzeko ahalmena.
- Babes gabeko etxebizitzak bultzatu eta eraikitzeko ahalmena.

Merkataritza izaerako bitariko ekonomia elkarte gisa (kapitala osoki publikoa izan daitekeen arren) eratu ahal izango dira, eta finantza eta kontratazio kontrolerako aurrekontu eta kontularitza araudia ezarri beharreko gaitan izan ezik, legedia pribatuari jarraituko diote.

Elkarte hauek eratzeko ez da beharrezkoa izango alde zurretiko dosierra egin eta, era batera edo bestera, sektore edo esparru horretan ekimen pribaturik ez dagoela edo dagoena urria dela egiaztatzea, ezta alde zurretik udalekotu behar izatea ere.



Berritze lanetarako hirigintza elkarte moduan eratuz gero, Eibarko Udalak, Eusko Jaurlaritzak edota Gipuzkoako Foru Aldundiak osatu ahal izango dute elkarte, Berritze Integratuaren Eremuak (BIE) garatzeko onartzen diren Berritze Plan Berezien (BPB) erabakiak burutzeko.

Aldez aurretiko lehiaketaren beharrik gabe, BPB bat osorik edo haren zati bat gauzatzeko eginkizunaren kudeaketarako kontzesiodunak izan daitezke; orduan, beren gain hartzen dute egin beharreko desjabetzeen onuradunak izatea eta Herri Administrazio moduan ordezkaturik gelditzen dira gauzatzeko lan materialak burutzeko.

Elkarteari eginiko ekarpenak dirutan edo ondasunetan edo dirutan baliozta daitezkeen eskubideetan gauzatuko dira. Itundu daiteke akzioen ordainketa partziala gutxienez balio nominalaren % 25arekin egitea, dibidendu pasiboak nola ordaindu behar diren estatutuetan finkatuz.

Kapital publikoaren parte hartzea gutxiengoa ere izan daiteke, eta holakoetan esku-hartzen duen Administrazioak erabakitako kontrol loturaren pean geldituko da elkarte.

Elkartera bere helburua betetzeko beharrezkoa den denboraz edo denbora muga jakinik gabe eratu ahal izango da. Epe bat erabakitzen denean, Akzio Elkarteen Legean aurreikusitakoaren arabera luzatu ahal izango da epe hori.

## **7.2. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO LEGEDIAREN BABESA**

### **7.2.01. Artikulua.- Helburua**

Eraikuntza eta lurzoruaren erabileran legedia babesteko udal eskumenaren helburua da esku-hartze ezberdinak aplika daitezkeen lege eta planeamenduen arabekoak direla egiaztatzea, eta baita, hala gertatzen denean, hautsitako antolamendua berrezarri eta dagozkion zigorrak ezartzea ere.

### **7.2.02. Artikulua.- Esku-hartzeko moduak**

Eraikuntzan eta lurzoruaren erabileran legedia babesteko udal esku-hartzea ondorengo modu hauen bidez gauzatuko da:

- Hirigintza baimenak.



- Lanak edo beste erabilera batzuk gauzatu, konpondu, eraitsi edo bertan behera uzteko aginduak.
- Hirigintza ikuskaritza.

### **7.3. KAPITULUA.- HIRIGINTZA BAIMENAK**

#### **7.3.01. Artikulua.- Baimena behar duten ekintzak**

Eraikitze ekintza guztiek arauzko udal baimena behar dute. Era berean alde zuzeneko baimena behar dute 1976ko TRLSaren 178. artikuluan eta Hirigintza Diziplinaren Araudiko 1. artikuluan aipatzen diren lurzorua eta lurpea erabiltzeko ekintzak, hala nola: eraikuntza eta instalazio berriak eraiki edo horiek handitu, aldatu edo eraberritzea; eraikinen eta instalazioen kanpoko itxura aldatzea; eraikinen barne antolakuntza aldatzeko lanak; lur mugimenduak; eraikinen edo instalazioen gaineko lurzoru erabilera eta beronen aldaketa; eraikinak botatzea; aparkalekutarako edo beste erabilera batzuetarako lurpeko instalazioak; hiri erabilerari loturiko eremu edo parke eta lorategietan edo planak babesgunez ezarritako lur sailetan, baita lurzoru urbanizaezinean ere, eginiko zuhaitz mozketak; herri bidetik ikus daitezkeen iragarki kartelak jartzea eta, oro har, orubeetako aldatsen edo berezko osagai, erabilera eta instalazioen nahiz egungoen aldaketa dakarren edo eskatzen duen beste edozein ekintza, eta Plan Orokorra adierazten dituen gainerako ekintzak.

Aurreko atalean aipatu eta Planari dagokion lurralde esparruan, herri jabetza edo ondarekoak diren kontuan izan gabe, burutzen diren jardura guztiek dute, salbuespenik gabe, alde zuzeneko baimen beharra, nahiz eta burutu beharreko ekintzak beste Herri Administrazio baten baimena edo kontzesioa ere behar.

Era berean, Herri Administrazioen Erakundeek, Autonomia Erkidegoak edo udalerririk barruko edozein motatako lurzoru estatuko ondasunak nahiz autonomikoak administratzen dituzten herri zuzenbideko erakundeek bultzaturiko aurreko ataleko ekintzek ere udal baimena behar izango dute, TRLS/92 delakoaren 244. artikuluan xedatutakoa baztertu gabe.



### **7.3.02. Artikulua.- Hirigintzako baimen motak**

Hirigintza baimenak ondorengo mota hauetakoak dira:

- Lur zatiketa egitekoa.
- Urbanizatzekoa.
- Eraikitze lanetarakoa.
- Konponketa txikietarakoa.
- Lehen erabilerarakoa.
- Irekitzekoa.
- Instalazioetarakoa.
- Eraikin babestuetan esku-hartzekoa.
- Behin-behineko lan eta erabileretarakoa.

### **7.3.03. Artikulua.- Baimenak lortzeko prozedura**

Mota guztietako hirigintza baimenak emateko prozedura, aplikatu daitezkeen legedian, Arau hauetan eta Udal Ordenantzetan xedatutakoari egokituko zaio.

Hirigintza baimenei dagokienez, eta Udalaren eskumen egituraketaren irizpideen arabera, Udalak onetsitako Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantza erabiliko da.

Lehen kutsagarria izan zitekeen jardueraren bat izandako lurzoru batean instalazio edo jardueraren bat jartzeko baimena eskatzen bada edota lehen lurzoria kutsa zezakeen eta geldirik dagoen jarduera edo instalazioaren izandako lekutik lurra muugitzeko baimena eskatzen bada, horretarako baimena edo lizentzia emateko horretan eskudun den organoak lurraren kalitateaz kalitate agiria eman beharko du lehenik. Horretarako, interesdunak agiri hori lortu beharko du baimen eskaera erabaki baino lehen.

### **7.3.04. Artikulua.- Tramitazio laburtua**

Baimenak tramitatzeko Udal Ordenantzari, Udalak tramitazio laburtuak ezartzen ditu kalterik egiten ez duten jardueren lokaletan, lokalaren beraren banaketa berri bat eskatzen ez duten garrantzi gutxiko lanak egiteko, etxebizitzetan guztien elementuei edo instalazio orokorreari eragiten ez dieten lanetarako, teilatu eta estalkietan egiturari eragin gabe egiten diren konponketa lan txikietarako, aurrealdean pintaketarako, etab.



### 7.3.05. Artikulua.- Baimenaren irismena eta edukia

Baimenak, jabetza eskubidea izan ezik eta hirugarrenen kalterik gabe, emandakotzat ulertuko dira eta partikularrek ez dute baimen horiek alegatzerik izango dagozkien jardueretan beregana dezaketen erantzukizun zibil edo penala gutxitu edo baztertzeko.

Baimenak emandakotzat ulertuko dira indarrean dagoen legedian eta Arau hauetan ezarritako eta emate egintzan adierazitako baldintza orokorren arabera, baita Planak, lurzoru motari eta erabilerari dagokionean eta eraikitze eta erabilerari arau orokorrei dagokienean, zehaztutako baldintza inplizituen arabera ere.

Lege xedapenen edo hirigintza arauen haustea ez da isiltasunaren edo baimenaren eduki urritasunaren bidez zurrizterik izango.

Nolanahi ere, baimena emateak ez dakar Udalarentzat inolako erantzukizunik baimen horien ondorioz burututako jarduerak direla-eta sor litezkeen kalte-galerengatik.

Hirigintza baimenak ez du baimenaren jabea indarrean dagoen araudi orokorrak, sektorialak edo udal mailakoak eska diezaiokeen beste edozein baimen lortu behar izatetik salbuesten.

### 7.3.06. Artikulua.- Lur zatiketa egiteko baimenak

Plan Orokorrek hirikotzat edo urbanizagarritzat sailkatutako lurzoruetan burutuko diren lur sailen aldaketa guztiak alde aurreko udal baimenaren mende daude.

Lur zatiketa egiteko baimenak emateko oinarritzko proiektu bat behar izango da, ondorengo eduki hauekin:

- Lur zatiketa egiteko arrazoiak eta haren ezaugarriak arrazoitzen dituen txosten bat, oinarritzat duen Planaren erabakien arabera. Txosten horretan zehatz-mehatz azalduko dira, katastroko datuen arabera, jatorrizko lur sail bakoitza, hala dagokionean haiek dituzten zorrak eta zergak adieraziz, eta lur sail berri bakoitza, Planak emandako erabilerari egokitzen direla, eta, hala dagokionean, eraikuntzarako egokiak direla egiaztatu beharko delarik.
- Egungo egoeraren planoak, 1:500eko eskalan eta gehienez 1:1000koan, bertan katastro ofizialean agertzen diren erregistroko jatorrizko sailak, hango eraikin eta zuhaitziak eta orubeen erabilerak nabarmendurik.



- Lur zatiketari dagozkion planoak, 1:500eko eskalan eta gehienez 1:1000koan, bertan argi eta garbi identifikatzeko moduan agertuko delarik zatiketaren ondorengo sail bakoitza, Planak adierazitako baldintzen arabera erabili gabeko sailik ez dela gelditzen egiaztatu ahal izateko moduan.

Hala ere, hirigintzako lur zatiketa egiteko baimena emandakotzat ulertuko da lur sailen berzatiketa, konpentsazio edo normalizazio proiektuak onartzeko hitzarmenekin, eta aldi berean behar adina agiri dituzten plan partzial, berezi eta xehetasun azterketak behin-betiko onartu izanaren hitzarmenekin ere eman ahal izango da, egoera hori onarpen hitzarmenean berariaz agerraraziz.

Zatiketa egiteko baimenak zatiketa ondorengo saila edo sailak mugatu eta zedarriztatzeko ahalmena ematen du. Zatiketa egiteko arauzko baimenik gabe edo baimen hori hautsiz eginiko orubeen zatiketa edo itxitura guztiak hirigintza alorreko arau hausketatzat joko dira eta baimena kentzeko eta dagokion zigorra jartzeko aukera emango dute, eginiko lur zatiketa eragin daitekeen berariazko erantzukizunaren kalterik gabe legeztatzerik ez badago.

TRLS/92aren 307. artikuluan xedatutakoa betez, Udal Agintaritzak ofizialki idatziz jakinaraziko dizkio dagokion Jabetzaren Erregistroari planeamenduaren gauzatze txostenak, Planak eragindako erregistroko sailen aldaketa dakarten heinean, onartu izanaren egintza finkoak, baita zatiketa baimen zehatzak eman izana eta dauden lur zatiketen ilegaltasuna adierazten duten erabakiak ere. Erabakiekin batera onartutako zatiketa planoen edo, hala dagokionean, Hirigintza Agiriaren baimendutako kopia bidaliko dira.

### **7.3.07. Artikulua.- Urbanizatzeko baimenak**

Urbanizatzeko lanak baimendutzat jotzen dira dagozkien urbanizatzeko proiektuak behin-betiko onartzeko erabakiekin, lanen gauzatzea lanak hasteko geroagoko baimen bat lortzeari, aurrez zintzilik gelditutako betebeharrak osagarriak betez, baldintzatu ahal izatea ere libre delarik.

Urbanizatzeko proiektu batean sartu gabeko urbanizatzeko lan osagarri edo zehatzak eta zaintze eta mantentze lan hutsak direnak eraikitze baimenen era bertsuan bideratuko dira, edo baimen hauekin batera, eraikitze lan horien osagarriak direnean.





Udalak urbanizatze lanak hasteko baimena eman ondoren, sustatzaileak gutxienez hamabost (15) egun lehenago jakinaraziko du lanak hasteko bere asmoa, berrazterketa egiaztatzeko aktaren sinadurarako eguna finkatu ahal izateko. Urbanizatze lanak gauzatzeko epea aipaturiko akta sinatutako egunaren biharamunetik hasiko da. Lanak egiten diren bitartean, Udal Agintaritzak hirigintza arloko ikuskatzeak eta ikuskatze teknikoak egingo ditu, eta baita lanak zaindu eta kontrolatu ere, indarrean dagoen udal araudiaren arabera.

### **7.3.08. Artikulua.- Eraikitze lanetarako baimenak**

Eraikitze lanetarako baimena emateak zehazten du, hirigintza ustiapenerako eskubidea jaso ondoren, eraikitze baimena eskuratzea, uzte, banaketa orekatu eta hirigintza alorretako betebeharrak plangintzak finkatzen dituen epeetan bete ondoren, baldin eta aurkeztutako proiektua aplikatu daitezkeen hirigintza antolaketa araberakoa bada.

Eraikitze lanetarako baimena eskatzeko nahikoa da Oinarrizko Proiektua, eta harekin batera araudiaren arabera eska daitezkeen azterketa osagarri eta geoteknikoak, aurkeztea. Azterketa hauetakoren bat falta izanez gero, dokumentazioa osatu gabetzat joko da, baimena emateko ipinitako epea zenbatzeko kontuetarako.

Udal zerbitzuek, hirigintza araudia bidezko aldaketa eta baldintzekin betetzeari dagokionean, Oinarrizko Proiektuaren aldeko irizpena eman ondoren, gaiaren berri emango zaio interesdunari, Gauzatze Proiektua aurkeztu dezan. Udal Zerbitzu Teknikoek Gauzatze Proiektua onartutako Oinarrizko Proiektuari egokitzen zaiola egiaztatzeko ikuskatu eta gero hasi ahal izango dira lanak eta orduan izango du eragina baimenak.

Gauzatze Proiektua nahi eta nahi ez egokitu beharko zaio Oinarrizko Proiektua ikuskatzean eginiko udal txostenari, eta Proiektu hari dagokionez aldaketarik sartu izanez gero, ez da onartutzat hartu ahal izango.

Saihesbidearen, Autopistaren edo trenbidearen inguruan kokaturiko eraikitze lanei dagokienean, hots eraginak arautzen dituen Udal Ordenantzan ezarritako hots mailak bermatzeko moduan egokitu beharko da eraikuntza, dagozkion neurri zuzentzaileak hartzeko eskatuz.

Eraikitze lanen baimenak emateak, proiektaturiko esku-hartzeak plangintzak betan ezarrita dauden baldintza teknikoak, neurriak eta erabilerak eta aplikatu daitezkeen gainerako arauak betetzen dituela egiaztatzeaz gainera, aurretik ondorengo baldintza hauek idatziz jaso edo ziurtatzea eskatzen du:



## HIRIGINTZA ARAUAK

- Orubearen azterketa geologikoa eta mugakide dituen orube eta eraikinen segurtasuna eta egonkortasuna bermatzeko hartu beharreko neurrien zerrenda.
- Zatiketa baimena edo, baimena eskatzerik ez balego, lur saila aplikatu daitekeen plangintzari egokitzen zaiola ziurtatzen duen onespina.
- Hiri lurzoruan esku-hartze asistematikoak direnean, aurrez lur saila orube bilakatu dela egiaztatu edo urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean gauzatzea behar bezala bermatuko da.

Era berean, esku-hartze mota hauetan, eraikitze baimena eman aurretik, egiaztatu egin behar da, dagokion Udal Ordenantzak adierazita daukan dokumentazioaren bitartez, baimendutako benetako ustiapenaren eta eskura daitekeen arteko dagokion egokitzapena, bidezkoa denean, Arau hauen "4. TITULUA.-"k ezartzen dituen baldintzetan egin izana.

- Baimen eskaera egiten duen lur sailaren hirigintza agiria, Arau hauetan eta dagokion ordenantzan ezarritako edukiarekin. Esku-hartze asistematikoetan, Egikaritze unitate bat mugatu beharra sartuko da, hala dagokionean.
- Jarduera ezartzeko baimenaren eskaera, proposaturiko erabilerak hala eskatzen badu, eta orobat partikularrak bere aldetik eskuratu behar dituen eta orube edo higiezinari eragiten dioten gainerako baimenen edo dagokion legezko babes, lotura edo zor arau bereziengatik beharrezkoak diren emateen eskaerak ere; betebeharrak horretatik salbuetsia geldituko dira, hala ere, baimenak beste erakunde batzuetatik eskuratu behar dituen Administrazio ofiziala bera den kasuak.
- Lanen izaera dela eta, teknikari aditu batek bere gain hartzea zuzendaritza profesionala.

Baimena eskuratu aurretik, dagokion udal tasa eta zergak kitatu eta ordaindu eta Arau hauen, aplikatu daitekeen garapen plangintzaren eta Udal Ordenantzen arabera eska daitezkeen berariazko beste izapide guztiak ere burutu behar dira.

TRLS/92aren 307.4. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko, Udal Agintaritzak Jabetzaren Erregistroari bidaliko dizkio baimenak emateko ezartzen dituen baldintza bereziak, udal esku-hartzearen aurka hirugarren izatearena erabiltzerik izan ez dadin.



Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzak arautuko ditu eraikitze lanen ondoko orube eta eraikinen segurtasuna eta egonkortasuna bermatzeari dagokionez onibarrak hartu behar dituen baldintza eta neurriak, eta baita berme eskakizuna ere.

Era berean, Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzak eraikitze lan eta jarduera baimenak batera lortzea arautu ahal izango du, biak banaka lortzearen ordezkoko aukera bezala.

### **7.3.09. Artikulua.- Konponketa txikietarako baimenak**

Dagokion urbanizazio edo eraikuntza berriaren baimenaz babesturik ez dagoen beste edozein motatako konponketa edo instalazio egiteko berariazko baimena behar izango da, eta baimen hori kapitulu honetako xedapenen, aplikatu daitezkeen heinean, eta Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzaren xedapen berezien arabera izapidetuko da.

### **7.3.10. Artikulua.- Proiektuen kontrola eta akatsen konponketa**

Lanak hasteko baimen eskaera bat aurkeztuz gero, antzeman daitezkeen akats teknikoak edo beste edozein motakoak, denak batera eta aldi bakar batean jakinarazi behar dira zaizkio interesdunari. Konponketa osatu ondoren, eragozpen berriak, hala izatea egokituz gero, ezin izango dira lehenago ohartarazi beharreko gai berberei dagozkienak.

Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzak arautuko du bai eraikuntza berriko lanei, bai konponketa txikiei dagozkien proiektuak ontzat emateko egiaztapenaren izapidea.

### **7.3.11. Artikulua.- Administrazioaren isiltasuna**

Baimenari buruz erabakia hartzeko legez ezarritako epeak eta, hala dagokionean, emandako luzapenak ere igaro eta Udal Agintaritzak erabaki zehatzik hartu ez duenean, administrazioaren isiltasunak izango du eragina Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzan ezarritakoaren arabera.



Baimena behar duen esku-hartzeren baterako Administrazioaren beste erakunde baten baimenak edo dosierak edo aurrez Ondare Batzordearen txostena eskatzen direnean, isiltasuna indarrean izateko epea luzatutzat joko da aipaturiko erakundeak bere oniritzia edo txostena emateko behar izango duen denboran, baldin eta txosten horrek baimenaren aurrekoa izan behar badu. Nolanahi ere, epea ez da bi hilabete baino gehiago eteterik izango.

Administrazioaren isiltasunaren bidez ez da inolaz ere legediaren, hirigintza plangintzaren edo Udal Ordenantzen aurkako hirigintza ahalmenik eskuratzerik izango.

Erabakia hartzeko ezarritako epeak igarota egonik ere, Udal Agintaritzak nahitaez eman beharko du erabaki zehatza 30/92 Herri Administrazioen Araudi Juridiko eta Administrazio Prozedura Arruntaren Legeak ezarritako baldintzetan.

#### **7.3.12. Artikulua.- Baimenak inori aldatzea**

Baimenak inori aldatzea zilegi izango da, baimenaren lehengo jabeak eta jabe berriak sinaturiko eskariaren bidez Udalarari jabe aldatetaren berri emanez, eta jabe berriak berariaz hartuko ditu bere gain baimenetik eratortzen diren baldintza guztiak. Une horretan lanak gauzatzen ari badira, zer egoeretan dauden zehazten duen akta ere gehitu beharko da. Baldintzak eskritura publikoan jasota dauden kasuan, betebeharrak berberekin egingo da jabe aldaketa.

Aurreko atalean ezarritako baldintzak betetzen ez badira, baimenaren lehengo jabeari zein jabe berriari eskatu ahal izango zaizkie baimena betetzetik eratorritako erantzukizunak.

#### **7.3.13. Artikulua.- Baimenen aldaketak**

Emandako baimenari buruzko aldaketarik egin nahi baldin bada, Udal Agintaritzak baimendu beharko du alde zuzenetik, Titulu honen “7.6.02. Artikulua.- *Proiektu teknikoaren baldintza orokorrak*” atalean zehazten den moduan eta bertan eskatzen den dokumentazioa aurrez aurkeztuz.

Lanen amaierako ziurtagiria, eta hala behar denean, dagokion oniritzi eta guzti aurkezten ez den bitartean, baimenaren jabeak eta lanen zuzendari teknikoak sinatu beharko dituzte onartutako proiektuan egin nahi diren aldaketa guztiak.



### **7.3.14. Artikulua.- Lanak egitearen kontrola**

Edozein motatako lanak hasten direnean, Udalari jakinarazi beharko zaio hasieraren berri.

Eraikuntza berriko lanetan, baimenaren jabeak gutxienez hamabost (15) egun lehenago jakinarazi beharko dio Udalari lanak hasteko aurreikusitako eguna, bide batez dagokion berrazterketaren egiaztapena egiteko eta lerrokadura nahiz aldatsak seinalatzeko eskatuz, ez baita eraikin baten zimenduak jartzen hasterik izango udal zerbitzu teknikoek aipaturiko seinalatze lanak bukatu arte.

Lanen izaeraren arabera eska daitekeen benetako zuzendaritza tekniko eta profesionala behar bezala egiaztaturik ez balego, lanak berehala geldiaraztea aginduko du Udal Agintaritzak.

### **7.3.15. Artikulua.- Baimenen hasiera, iraungitzea eta etena**

Eskumena duen udal agintaritzak, indarrean dagoen hirigintza araudia betez, baimena emateko ekitaldian finkatuko ditu lanak hasteko, gehienez ere geldirik edukitzeko eta bukatzeko epeak.

Baimenak zilegiztatzeko dituen jarduerak, baimena emateko ekitaldian finkatutako epeen barruan hasi beharko dira. Bidezko arrazoiak direnean, zilegi izango da epe horiek luzatzea, Udal Ordenantzetan eta, halakorik ezean, Herri Administrazioen Araudi Juridiko eta Administrazio Prozedura Arruntaren Legean ezarritakoaren arabera.

Lanak hasteko, gehienez ere etenik edukitzeko eta amaitzeko epeak eta, hala dagokionean, luzapena edo luzapenak igaro direnean, baliogabeturik geldituko dira baimenak, finkatutako epeak ez betetzeagatik, aurrez interesdunari entzun eta izapideta egin ondoren baliogabetasunaren berri formalki adieraziz.

Baimenaren baliogabetasuna adierazi ondoren, interesdunak ez du lanik hasi edo egiterik izango baliogabetutako baimenaren babespean, pertsonen eta ondasunen segurtasuna eta eraikitako eraikinaren balioa bermatzeko behar-beharrezkoak diren lanak, aurrez Administrazioak baimendu edo agindutakoak, izan ezik.

Eremuaren jabeari egotz dakioken arrazoiren batengatik eraikitzeko eskubidea ez eskuratzeak edo eraikitzeko baimenean finkaturiko epeak ez betetzeagatik aipatutako eskubidea amaitzeak berekin ekarriko dute eraikina eta beronen lur saila nahitaez eraiki beharreko orube eta beste higiezinaren udal erregistroan sartzea, zeina 635/1964 EDaren 25. artikuluan aurreikusitako udal esku-hartzea baita.



Baimenak biltzen dituen lan edo jardueren epeen luzapenek dagozkien zergak sortuko dituzte.

Baimena emateko orduan indarrean zeuden hirigintza arauak aldatuko balira edo dagokion eremu edo unitatean baimenak etetea erabakiko balitz, ez da luzapenik ematerik izango, eraikinak teiltatu emateko fasea osorik gainditu duenean izan ezik.

Baimenak eraginik gabe geldituko dira beraiengatik bete beharreko baldintzak betetzen ez badira.

Baimena baliogabeturik edo eraginik gabe dagoela gauzatutako lanak, udal agintaritzak baimendutako segurtasun eta mantentze lanak izan ezik, baimenik gabekotzat hartuko dira, eta baimenik gabe lanak egiteagatik dagozkien erantzukizun eta neurri betetzaileak eragingo dituzte.

### **7.3.16. Artikulua.- Baimenik edo egiteko agindurik gabe edo berauen baldintzei egokitu gabe egindako lanak**

Martxan dauden lanen baimenaren baldintzak ez betetzeak ustez legeztatzerik ez dagoen hirigintza arloko arau hauste larriaren ezaugarriak izango balitu, baimenaren etenaldiak jarraitu egingo du dagokion zigor izapidea gauzatu bitartean, eta indarrean dagoen plangintzarekin bateraezina gertatuz gero, dagokion zigorra ezartzeaz gainera, legez kontra egindakoa botatzeko bidea emango du, kalte ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

Hirigintzako arau haustea larria ez bada, eraginik gabekotzat aitortu ahal izango da agindutako etenaldia, dagokion zigor izapidea jarraitzeari utzi gabe.

Eginiko lanak gehiegizkoak direnean eta eraikuntza lanen arauzko baimena edo gauzate agindua izan gabe burututako gainerako esku-hartzeetan, hirigintzako arau hausteagatik dagozkien zigorrez gainera, indarrean dagoen legedian aurreikusitako aldatutako antolamendu juridikoa eta errealitate fisikoa berreskuratzeko neurriak ezarriko dira.

Hirigintza antolaketaren arabera emaniko baimen baten babesean gauzatutako eraikinak jabeari dagokion hirigintza ustiapena gaindituko balu eta eraikuntza amaitu ondoren hirigintza legediaren berrezarpenerako neurriak hartzeko finkatutako epea oraindik igaro gabe egongo balitz, eraikinaren jabeak gehiegizko ustiapenaren hirigintza balioa ordaindu beharko dio Administrazioari.



### **7.3.17. Artikulua.- Lan baimenen baliogabetzea**

Lan baimenak baliogabetu ahal izango dira baliogabetze hori arrazoitzen duten balioztatze irizpide berriak hartzen direnean, eragin daitezkeen kalte-galerak ordaintzeari utzi gabe. Era berean, baimena ematea eragin zuten baldintzak desagertzean edo bere garaian baimena ez ematea arrazoituko zuten beste arrazoi batzuk gertatuko balira ere baliogabetu ahal izango da baimena.

### **7.3.18. Artikulua.- Eraikitakoa ondareari gehitzea**

Eraikuntza iraungi gabeko baimenari lotuta eta hirigintza antolaketaren arabera gauzatu eta amaitu ostean, bere jabearen ondare bilakatuko da Jabetza Erregistroan dagokion izen ematearen bitartez.

Eraikuntza bat, aplikatu daitezkeen hirigintza antolaketa urratzeagatik geroago legez kontraktotzat jotako baimen baten babesean eginikoa balitz, ez da orubearen jabearen ondare bilakatuko, Udal Administrazioak Jabetza Erregistroari jakinarazi beharko diolarik, behar bezala idatziz jasoa izan dadin, aipaturiko aitormena biltzen duen erabakia.

### **7.3.19. Artikulua.- Lehen erabilerari buruzko baimenak**

Eraikinen lehen erabilerari buruzko baimenen xedea eraikuntzen hastapeneko erabilera zilegiztatzea da, eraikin horiek eman zitzaizen baimeneko proiektu eta baldintzen arabera egin direla egiaztatu ondoren.

Baimen hau beharrezkoa izango da bai eraikuntza berrietarako, bai erabilera aldaketarekin edo erabilera aldaketarik gabe birmoldaketa orokor bat jasan duten eraikinen berrerabilerarako.

Baimen hauen eskaerarekin batera, lanak burutzerakoan eginiko aldaketa guztiak jasotzen dituzten plano onartuak aurkeztu beharko dira, edo aldaketarik egin ez izana argi eta garbi adierazten dutenak, ondorengo beste dokumentu hauekin batera:

- Lanen amaierako ziurtagiria, beraien zuzendari teknikoak izenpetu eta dagokion Elkargo Ofizialak onartua, eta, hala dagokionean, eraikinarekin batera eginiko urbanizazio lanen amaierako ziurtagiria.



- Eraikitakoa Hiri Izaerako Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan izena emanda ipini izana egiaztatzen duen dokumentua eta beste herri erakunde batzuen eskuduntzen kariaz eska daitezkeen gainerako ziurtagiri eta baimen guztiak.
- Behin-betiko kalifikazio agiria, babes publikoko etxebizitza denean.
- Erregistroan obra berriko eskritura-zirriborroarekin edo proformarekin izen emandako lan berriaren aitormena, hala dagokionean, eraikinari loturik geldituko den eta eraikinetik bereizirik zatikatu edo saltzerik izango ez den orube zatia eta herri jabetza eta erabilerarakoa izango dena grafikoki adieraziko dituen.
- Kanpoaldeko fatxaden argazkiak koloreetan.
- Egikaritu den obraren dokumentazio grafikoa, baita zerbitzu-sareen instalazioei eta azpiegiturei buruzkoa ere; kartografia \*.dgn formatuan eta testuak \*.doc formatuan.
- Lanen kostuaren azken kitapena.
- Igogailuak martxan jarri izana egiaztatu eta baimentzen duen akta, eskumena duen erakundeak luzatua.
- Irudi eta soinu instalazioei buruzko baimen ofiziala.
- Kale zenbakien arauak bete izana frogatzen duen dokumentua, dagokion udal esparruak luzatua.
- Udalak, arrazoiak adieraziz, beharrezkotzat edo komenigarritzat iritzi dezakeen beste edozein dokumentu.
- *Eraikuntza Estadistikari* dagokion inprimakia behar bezala betea.
- Elektrizitate lotuneei eta instalazioei buruzko Industria Buletinaren kopia.
- Gas instalazioaren ikuskatze eta oniritzi agiria.
- Udal zerbitzuen Esparruko Zuzendariak luzatutako ziurtagiria, garbi adieraziz eraikinari dagozkion ur, saneamendu eta herri argiteriaren udal sarearekiko antolaera eta loturak egokiak direla.





Urbanizazio eta eraikuntza lanak aldi berean gauzatzeko baimena eman baldin bada, urbanizazio lanen hartzeari dagokion dokumentazioa gehitu beharko da:

- Burututako urbanizazio lanen hartze eskaera.
- Urbanizazio lan arrunten proiekturik baldin badago, lanen amaiera eta kitapena adierazten duen ziurtagiria, dagokion elkargo ofizialak onartua.
- Urbanizazioaren azken (as built) planoak.
- Urbanizazio lan arrunten proiekturik ez balego, urbanizazio lanak Udalak adierazitako baldintzen arabera burutu izanaren agiria, eraikuntza lanen Teknikari Zuzendariak izenpetua.

Lurzoru urbanizaezinean kokaturiko eraikinak baldin badira, ondorengo alderdi hauek osatu beharko dira:

- Lan Berriaren Aitormenean berariaz agerrarazi beharko da eraikinak baimena lortzeko emandako orubearekiko duen lotura, baita zatiezina dela eta eraikitakotik bereizita eskualdatzerik ez dagoela ere.
- Hornidurarako erabilitako ura edateko ona dela egiaztatzen duen osasun ziurtagiria.
- Isuritako hondakin uren kalitateari buruzko ziurtagiria.

Lehen erabileraren baimenari buruz erabakitzeko epea, konpon daitezkeen hutsak izan ezik, hiru (3) hilabetekoa izango da, aurreko ataleko zerrendan aipaturiko dokumentazio guztia aurkezten denetik hasita.

Lehen erabileraren baimena emateko nahitaezkoa izango da ibilgailuen gordelekuari, aire girotuaren instalazio zentralizatuei, galdara gelei eta errekin gordailuei dagozkien instalazio baimenak izatea, horretarako Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 11ko 171/85 Dekretuan, edo haren ordezkio arautegian, eta ezarpen orokorreko Ordenantza, arau eta araudietan xedatutakoari egokitutako proiektua aurkeztu beharko delarik.

Eskaera hau era berezian bideratuko da.



Lehen erabileraren baimena emateko prozedura eta gainerako betebeharrak Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzan finkatzen dira.

Lehen erabileraren baimena eskuratzek ez ditu eskatzaileak, eraikitzaileak eta teknikariak beren jardueratik eratorritako erantzukizun zibil edo penaletatik salbuesten, ezta beraien hutsegite edo gezurretatik eratorritako hirigintzako arau hausteengatik izan daitezkeen erantzukizun administratiboetatik ere. Arau hauetako “2. TITULUA.- 2.4. KAPITULUA.- ERABILERA, KONTSERBAZIO ETA ZAHARBERRITZE EGINBEHARRAK” atalean aipatzen diren legezko erabilera eta zaintze eginbeharretatik ere ez ditu salbuesten.

### 7.3.20. Artikulua.- Irekitzeko baimenak

Lehen erabileraren baimena kontuan hartu gabe, sailkatutako jarduerak direnean instalazio baimenaren baldintzak bete direla eta instalazio baimenik behar ez bada beren berariazko helburuei dagozkien hirigintza, higiene, ingurumen eta segurtasun baldintzen arabera era egokian eta behar bezala bukatu daudela egiaztatu ondoren, lokalen edo jardueren erabilera baimentzea da irekitzeko baimenaren helburua.

Lantegiak, merkatalguneak edo dendak, edo jarduera ezberdinetarako instalazioak, jarduera profesionalak ere barne direla, Irekitzeko Baimenak, Udalbatzen Zerbitzu Araudian, Ingurumena Babesteari buruzko Legean edo Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzan ezarritako aginduen arabera bideratuko dira.

Irekitzeko baimenen eskaerak ez dira izapideetarako onartuko, baldin eta eman nahi zaizkien erabilerak Plan Orokorrean aurreikusitakoekin bateraezinak badira, edo berariaz debekaturik badaude.

Irekitzeko baimena behar izango da:

- Beraien kanpoko edo barruko itxura, lehen zituzten erabilerak edo erabilera horien intentsitatea aldatzeko egindako lanen ondorioz sortutako lokalak erabiltzen hasteko.
- Lantegi, merkatalgune eta bulegoak ireki eta instalazioak erabiltzen hasteko.
- Beraien lehengo erabilerak ordezkatu edo aldatu izan dituzten lokalen erabilera berrirako.
- Jarduera profesionalak burutu ahal izateko.



Irekitzeko baimenak emateak, besteak beste eta dagokion instalazio edo jardueraren arabera, ondorengo baldintza hauek egiaztatu edo betetzea eskatzen du:

Salbuetsirik dauden jardueretarako:

- Dagokion erabilera edo jarduerarengatik, eskumena duten beste Herri Administrazio batzuek eginiko instalazioen ikuskapenaren txostena.
- Eraikinei edo jardueri aplikagarri zaizkien legezko zorrak, administrazio kontzesioak edo babes arauak direla eta bidezko diren beste administrazio baimen sektorial batzuk, aldez aurretik idatziz jasota agertzen ez direnean.
- 1:2000 eskalan eginiko kokaera planoak, etxe sail guztia hartuz.
- Instalazioen ezaugarriak zehazten dituzten goitik eginiko planoak eta zeharkakoa, 1:50 edo 1:100 eskalan eginak.
- Aireztapen artifizialaren proiektua, aireztapen artifizialik baldin badago.
- Lanen amaierako ziurtagiria, hala dagokionean Proiektua idatzi zuen Teknikariak egina, haren kostuaren zenbatekoa adieraziz.
- NBE-CPI/96a, edo haren ordezkoko araudia, bete izanaren ziurtagiria.
- Ura, gasa, elektrizitatea eta telefonia gaietako konpainia hornitzaileen dokumentazioa, bakoitzak bere lotune eta sareen arauzkotasuna egiaztatzen duena, behin-betiko loturara egiteko baimenak geroago eman behar izatea baztertu gabe.
- Fatxadaren argazkia.

Gainerako jardueretarako, lehen aipaturiko dokumentazioaz gainera:

- Aldameneko bizilagunen zerrenda, beraien izen, telefono zenbaki eta helbideekin.
- Aurreko atalean adierazitako puntuak biltzen dituen Proiektu Teknikoa hiru kopian, Teknikari aditu batek sinatua eta beronen elkargo ofizialak onartua.



Baimena eman edo ukatzeko epea, konpon daitezkeen hutsak izan ezik, hilabetekoa (1) izango da, baina erdira ere murriztu ahal izango da Udal Ordenantzetan zehazten diren presazko edo ezaugarri berezietako kasuetarako. Udal arauen legedian aurreikusitako isiltasun positiboaren epeak igarotzeagatik irekitzeko baimena eskuratzek ez dakar plangintzaren edo Udal Ordenantzen aurkakoak gerta daitezkeen lanak edo erabilerak legezkotzat jotzea, eta baimena bera arauak zehazturiko eran geroago eskuratu beharra ez duela kentzen ulertuko da.

Hala ere, irekitzeko baimena balio gabe geratuko da, aurrez interesdunari entzun eta izapidea egin ondoren, jardueraren bat, ezinbesteko arrazoiren bat izan ezik, sei (6) hilabete baino gehiago geldirik egoten bada. Irekitzeko baimenaren iraungipena aitortzeak, aldi berean eta automatikoki dakar berarekin dagokion instalazio baimenaren iraungipena.

Irekitzeko baimenak ez ditu eskatzaile, eraikitzaile, instalatzaile eta teknikariak beren jarduerari dagokien erantzukizun zibil edo penaletik salbuesten, ezta beraien hutsegite edo gezurretik eratorritako hirigintzako arau haustearengatik suerta daitezkeen erantzukizun administratibotik ere.

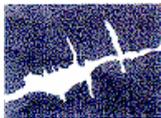
Instalazio bat nahitaezkoa zaion irekitzeko baimenik gabe irekitzea hirigintzako arau hauste larria izango da, instalazioaren erabilera legearen kontrakoa bada edo geroagoko legeztapena galarazten duten beste baldintza batzuk gertatuko balira.

Irekitzeko baimena legalki eskatu beharrik ez duen jarduera zehatzen baten kasuan ere, jardueraren buruak behar den aurrerapenaz jakinarazi beharko dizkio Udal Agintaritzari jarduera horren nondik-norakoak, egin nahi den erabilera indarrean dagoen hirigintza araudiari egokitzen zaion ala ez egiaztatzeko, eta egokitzen ez bazaio jarduera geldiarazteko.

Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzak zehaztuko ditu, aurreko ataletan ezarritako baldintzen arabera, irekitzeko baimenak eskuratzeko urratsak.

### **7.3.21. Artikulua.- Jarduera baimenak**

Jarduera baimena behar izango da jarduera publiko zein pribatuak, Euskal Herriko Ingurumena Babesteko 3/98 Legearen II. Eranskinean bilduak, jartzeko, eta orobat horien aldaketa objektiboetarako ere (jardueraren osagaietan eragina duten handitzeak, berritzeak eta aldakuntzak).



Hala ere, 3/98 Legearen 56. artikuluan aipatzen den jarduera baimena lortu beharrik ez dute izango martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren I, II eta III. Eranskinetan agertzen diren jarduerak, eranskin hauetan ezartzen baita aipaturiko baimena eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerrenda.

Kasu honetan, aipaturiko Eranskinetan agertzen diren jarduerak aplikagarriak zaizkien arautegi sektorial ezberdinetan eskatu diren baldintzak bete beharko dituzte, nahitaezkoa denean, eta jarduerari ekin aurretik betiere, arautegi horietan aipatzen diren baimen eta zerbitzu hastapenak ere izan beharko dituztelarik.

Aipaturiko Dekretuaren III. Eranskinean agertzen diren Jarduerak, 171/85 Dekretuan, hots, Hiriko Bizitegiatarako Lurzoruan kokatu beharreko Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei orokorrean aplikatu behar zaizkien Arau Teknikoak onartzen dituenean, jarduera horietarako zehazten diren funtzionamendu baldintzei egokituiko zaizkie.

Beste mota bateko baimenen beharra kontuan hartu gabe, instalazioen ezaugarri teknikoak edota instalazioen ahalmen eragileak, ke eta usain igorpenak, zaratak, bibrazioak edo gai kutsatzaileak aldatzea ekarriko ez duen instalazioen modernizazio edo ordezkatzeko hutsetarako, ez da jarduera baimena aldatu beharrik, baina bai Administrazioari egin nahi diren aldaketen berri ematea.

Jarduera baimenak emateko Arau hauetan ezarritako hirigintza baldintzak eta aplikagarri den araudi teknikoa bete beharko dira.

Eskumena duen beste erakunde batek aldeko txostena ematea beharrezkoa den jarduera zehaztetan, txosten horren baldintzapean egongo da jarduera baimena. Hala ere, jarduera baimena balio gabe geratuko da, aurrez interesdunari entzun eta izapidea egin ondoren, jarduera edo instalazioa, ezinbesteko arrazoiren bat izan ezik, sei (6) hilabete baino gehiago geldirik egoten bada. Instalazio baimenaren iraungipena aitortzeak, aldi berean eta automatikoki dakar berarekin dagokion irekitzeko baimenaren iraungipena.

Jarduera baimena, dagokion jarduerak edo instalazioak sortutako eragozpen maileri buruzko neurri zuzentzaileak ezarri eman bada eta aipaturiko neurri zuzentzaileak falta edo urriak direla egiaztatzen bada, jarduera baimenak galdu egingo du bere eraginkortasuna. Neurri zuzentzaileak gerora aski ez direla ikusiko balitz, neurri horien eguneratzea edo beste neurri berri batzuk ezarri ahal izango dira, araudien arabera.



Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzak zehaztuko du, aurreko ataletan ezarritako baldintzen arabera, jarduera baimenak emateko prozedura.

### **7.3.22. Artikulua.- Eraikin babestuen gaineko esku-hartze baimena**

Eraikin eta elementu babestuen egoera fisikoa, beren babesaren edozein mailatakoa delarik ere, mantendu edo aldatzea helburu duten edozein motatako lanak egiteko, dagokion udal baimena behar izango da.

Eraikin babestuen gainean esku-hartzeko baimen eskaerari, oro har baimen guztientzat eskatu ohi diren dokumentuez eta Arau hauetako “*11. TITULUA.- BABES BEREZIKO HIGIEZINEN KATALOGOA*” atalean jasotzen den babes maila bakoitzari dagozkion berariazko agiriez gainera, ondorengo dokumentazio gehigarri hau erantsi beharko zaio:

- Egin nahi den esku-hartze lanaren egokitasun eta komenigarritasuna arrazoitzen dituen txostena.
- Udal zerbitzuen iritzian, egin nahi den esku-hartzea garrantzitsua balitz, proposaturiko lana inguruko ezaugarriei egokitzen delako froga eskatu ahal izango da, integrazio morfologikoa ikertuz eta egungo egoera eta proposamenaren emaitza irudikatzen aukera emango duen aurretiko planoan, eragina duen kale zati guztiei dagokiena, gehituz.
- Eraikinak duen egoeraren azterketa eta lanak egin aurreko erabileraren deskribapena.

A, B eta C mailetako higiezin babestuei dagokienez eta interes arkitektonikoa zein ingurumenarekin loturikoa duten multzoetan kokatutakoetan ez da eraikina bota edo eraisteko baimenik eman ahal izango, baizik eta eraikina botatzeko lanak zein beste mota batekoak eta higiezinaren burututako esku-hartzearen azken emaitza kontuan edukitzen dituen esku-hartze baimena bakarrik.

Esku-hartze baimenak Arau hauetan eta zehazki “*11. TITULUA.- BABES BEREZIKO HIGIEZINEN KATALOGOA*” atalean aurreikusitakoaren arabera emango dira. Ondasun Kultural Kualifikatuak direnean, horien gaineko edozein esku-hartze Euskal Ondare Kulturalaren 7/1990 Legean ezarritakoari egokituko zaio.



### 7.3.23. Artikulua.- Behin-behineko lan eta erabileretarako baimenak

TR 76aren 58.2 eta 6/98 Legearen 17.2 artikuluetan xedatutakoaren arabera, Udal Agintaritzak, Planak gauzatzeko oztopo ez badira behintzat, eskubide izango du behin-behineko erabilera eta lan arrazoituak baimentzeko; erabilera eta lan horiek, ordea, inolako kalte ordainik jasotzeko eskubiderik gabe suntsitu edo erauzi beharko dira Udalak hala erabakitakoan.

Ondorengo eragile hauetakoren bat gertatzen bada baizik izan izango da lana edo erabilera behin-behinekoa dela pentsatu, eta, horrenbestez, hartarako baimena eman:

- Behin-behinekotasuna, egin nahi diren lanen berezko eraikuntza ezaugarrietatik ondorioztatzea, bai garrantzi txikikoak direlako, edota iraupen gutxiko edo aldi baterako gertaera edo abagunerako onura bakarrik eskaintzen dutelako, eta, nolahi ere, desmunta daitezkeen egiturak dituztelako.
- Berehala garatzeko asmoz dagoeneko mugaturik dauden sektore edo barrutiak izatea, garapen plangintza onartzen ez den bitartean.
- Lanaren edo erabileraren kanpotiko eta ongi zehazturiko zertzelada objektibo eta hari dagozkionetatik argi eta garbi ondorioztatzea, lan edo erabilera horrek denboran mugatutako eta eskatzailearen borondatearekin inolako loturarik gabeko aldi edo gertaera zehatz baterako bakarrik balioko dutela.

Azaldutakoaren ondorioz, eskaturiko lan edo erabileraren berezko izaeratik eratorritako gehienezko epearen edo baldintza iraungitzailearen pean bakarrik eman ahal izango da baimena. Lanen suntsitzea edo erabilera desegitea, epea amaitu edo baldintza betetzen denean, edota Udal Agintaritzak hala erabakitzen duenean, egingo dira.

Lanak gauzatu edo erabilera ezarri ondoren, Udalak erabakitakoan, suntsitzea edo erabilera kentzea egiten ez denean, Udalarentzat kosturik egon ez dadin bermatzeko, Udal Zerbitzu Teknikoek baloratuko dute lanak suntsitzearen edo erabilera horren erauztearen kostua balioztatuko dute, hala dagokionean interesdunari kostu horren adinako bermea aurkezteko eskatu ahal izango zaiolarik baimena eman aurretik, lanak benetan suntsitzean gerta daitezkeen kostu handiagoa ordaintzeko duen betebeharra baztertu gabe.

Baimen eskaerari, lanak edo instalazioa suntsitzeko edota erabilera erauzteko agindutik eratorritako ordain kalteen eskubide guztiei uko egiten diela adieraziz jabeak formalizatutako dokumentu publikoa gehitu beharko zaio. Horrela emandako baimenek ez dute eraginkortasunik izango aurretik interesdunaren uko agiria Jabetzaren Erregistroan izen emanda jartzen ez bada, eta izen emate hori frogatzen duen ziurtagiria Administrazioaren aurrean aurkezten ez bada.



### **7.3.24. Artikulua.- Baimena eskatzeko epeak**

Eraiki daitezkeen orubeen jabeek hirigintzako plangintzan aurreikusitako epeen barruan eskatu beharko dituzte baimenak, ondorengo hipotesi hauen arabera:

- Hiri lurzoruan, Plan Orokor honetan aurreikusitako epeetan, baldin eta etorkizuneko Plan Berezi bati dagokion antolaketako esparruak ez badira. Esparru hauetan Plan Bereziak zehaztuko ditu epeak.
- Lurzoru urbanizagarri zedarritian, dagokion Plan Partzialak aurreikusitako epeetan.

Hirigintzako plangintzan aurreikusitako epean baimenik ez eskatzeak, baimena epe barruan eskatzeko betebeharra bete ez izana aitortzeko eta orubea desjabetu edo ezinbestean saltzeko aukera emango du.

## **7.4. KAPITULUA.- LANAK ETA BESTE ERABILERA BATZUK EGIN EDO BERTAN BEHERA UZTEKO AGINDUAK**

### **7.4.01. Artikulua.- Helburua eta ondorioak**

Lanak gauzatzeko edota bertan behera uzteko aginduen bitartez, Udalak bete ez den hirigintza antolaketa ezarri edo berrezartzeko duen eskumena erabiltzen du, eraikinen eta instalazioen segurtasun, osasungarritasun eta apaindura gaietan kontserbazio betebeharrak bete daitezen eskatzeko eta, hala dagokionean, hirigintzako interes publikoak eta indarrean dauden xedapen orokorrak bete daitezen onartutako erabakien eraginkortasuna ziurtatzeko.

Lanak egiteko agindua ez betetzeak, hirigintzako arau hausteagatik dagokion diziplina erantzukizunaz gainera, dagokien ordez lanak administrazioak egin ditzan aukera eman lezake, lan horiek obligatiodunen kontura izango direlarik, beren betebeharren muga gainditzen ez den neurrian. Jurisdikzio penalean ere salatu ahal izango dira egintza hauek, eginkizuna ez betetzea delitu edo hutsegite izan daitekeenean.

Lanak egiteko aginduak derrigorrez hartu beharko ditu bere baitan eraikinaren edo instalazioaren segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa berriro ezartzeko beharrezkoak izan litezkeen lanak. Era berean, agindutakoa borondatez betetzeko epea finkatu beharko du eta, lanen tamainak hala eskatzen duelako beharrezkoa izanez gero, proiektu teknikoak eta zuzendaritza profesionala ere bai.





Lanak bertan behera uzteko aginduak ez betetzearen ondorioz, Udalak jarduera erabat eteteko beharrezkoak diren neurriak hartuko ditu; horretarako, lanean erabiltzeko prest zeuden materialak eta makinak kentzeko agindu, interesdunak kentzen ez baditu udalak berak kendu edo obra zigilatu eta bertan izan daitezkeen erabilerak behin-betiko galarazi ahal izango ditu.

## **7.5. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ARLOKO IKUSKATZE LANAK**

### **7.5.01. Artikulua.- Ikuskatze lanen antolamendua eta zereginak**

Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzak arautuko ditu Udal Agintaritzak TR/76aren 189. artikulua hirigintzako ikuskatze lanei buruz ezartzen duen eskumenaren erabilerari dagokionean izan behar duen antolamendua eta zereginak.

## **7.6. KAPITULUA.- LAN ETA PROIEKTU TEKNIKO MOTA DESBERDINAK**

### **7.6.01. Artikulua.- Proiektu kontzeptua eta proiektu motak**

Behin-betiko onartuak izan ondoren, proiektu teknikoek, administrazio prozedurekin batera, Plan hau eta bere garapenerako lanabesak betetzeko beharrezkoak diren lan juridiko zein materialak zehaztu edo gauzatzeko balio dute.

Proiektu teknikoak, beren helburuaren arabera, honako mota hauetakoak izan ohi dira:

- Eraiste proiektuak.
- Indusketa edo lur mugitze proiektuak.
- Eraikuntza proiektuak.
- Instalazio proiektuak.
- Eraikuntza eta instalazio proiektu bateratuak.



### 7.6.02. Artikulua.- Proiektu teknikoek baldintza orokorrak

Lurzoru gaineko esku-hartze publiko zein pribatuak kontrolatzeko udalak duen eskumenaz baliatzeari dagokionez, egin beharreko lanak edo instalazioak, xedeak eskatzen dituen eduki eta xehetasun guztiakin, oso-osorik zehazten dituen, eta horrenbestez, proiektatu dena, proiektuaren zehaztapenak ulertu eta zuzenean aplikatuz besterik gabe gauzatu ahal daitekeena hartzen da proiektu teknikotzat.

Dokumentuei dagokienez, proiektuek honako egitura hau izaten dute: Txosten deskriptibo eta arrazoi adierazlea, Planoak, Aurrekontuak eta Baldintzak, legalki eska daitezkeen Azterketa osagarriekin, eta Arau hauetan eta aplikagarriak diren Udal Ordenantza eta Argibide Teknikoetan aurreikusitako dokumentuekin batera. Hala ere, “7.3.03. Artikulua.- Baimenak lortzeko prozedura” atalak aipatzen duen Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzak zehaztuko ditu bere izaeragatik, edo garrantzi tekniko txikia izateagatik, proiektu osoa aurkeztu beharrik izango ez duten esku-hartzeak; halakoetan, proiektu oso horren ordezkari dokumentazio partzial behar izango den adieraziko du, eta beren garrantzi urriagatik Udalari jakinaraziz besterik gabe egin ahal izango diren esku-hartzeak ere nabarmenduko ditu.

Lanen edo instalakuntzen baimenak eskuratzeko beharrezkoak diren proiektu teknikoek, proiektuan agertzen diren xedeari eta ezaugarriei dagokionez aditua den edo diren teknikariak edo teknikariek sinaturik eta, hala eska daitezkeen baldintza denean, teknikari horien Elkargo profesionalak onarturik etorri beharko dute, indarrean dagoen legediaren arabera.

Proiektu bakoitza, dagokion baimena onartu eta eman ostean, baimen horri erantsiko zaio, baimenaren baldintza material gisa. Horregatik, bada, lanak burutu bitartean baimendutako proiektuaren aldaketa guztiak udalaren baimena beharko dute lehenbizi, eta horretarako beharrezkoak izango diren dokumentuak aurkeztu beharko dira, nahi diren aldaketak zenbaterainokoak diren eta zergatik egin nahi diren argi eta garbi adieraziz.

Egin nahi diren aldaketen garrantzia edo ezaugarriak ikusirik, Udalak lanaren izaerari edo itxurari buruz interpretaziozko zalantzarik utziko ez duen proiektu tekniko berri bat aurkezteko eska diezaioke interesdunari. Aurrekotik salbuetsirik gelditzen dira onarturiko proiektuan sartu gabe edo baimenaren baldintza berezietan finkatu gabe dauden eraikuntza zehaztapen hutsak edo proiektua interpretatuz eginiko garapenak.

### 7.6.03. Artikulua.- Eraisketa proiektuak

Eraisketa lanak lehenengo eraikin bat osorik edo partzialki desagertzeko egin ohi diren eraikuntza alorreko esku-hartzeak dira.



Gero eraikin berri bat eraikitzearekin loturik ere egon daiteke eraikina osorik bota edo eraisteko lana.

Era berean, gero eraikina eraberritu edo zaharberritzearekin loturik ere egon daiteke eraikina partez bota edo eraisteko lana. Lehengo eraikinaren zati bat edo batzuk kendu edo desagerrarazteko soilik ere egin daitezke mota honetako esku-hartzeak.

Eraikinaren konpontze, sendotze, eraberritze edo zaharberritze lanetarako beharrezkoak diren eraisketa partzialek ez dute eraisketa horietarako berariazko proiekturik behar izango, eraisketa hauek lan nagusiaren proiektuaren barruan sarturik egon behar dutelako.

#### **7.6.04. Artikulua.- Eraikuntza lanetarako proiektuak**

Eraikuntza lanen Proiektuak eraikinak jasotzeko baldintzak zehazteko proiektuak dira, horretarako, haietarako onartutako erabaki zehatzak, eraikinaren ezaugarri fisikoak eta eraikuntzan erabili beharreko materialak, eraikinaren elementu komunen eta berezien antolamendua, bere instalazioak eta, eraikiko den orubearen mugen barruan, ingurumenarekiko egokitzapena zehazki arrazoituz.

Eraikuntza lanen proiektuen edukia Titulu honen “7.6.02. Artikulua.- *Proiektu teknikoen baldintza orokorrak*” atalean modu orokorrean xedatutakoari eta Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzak ezarritakoari egokitu beharko zaie. Hala ere, egin nahi diren lanen behar bezalako zehaztapenak eskatzen dituen ezaugarri eta xehetasunez idatziko dira proiektuak eta nahitaez bete beharreko arau teknikoetan eskatzen diren erabakiak eduki beharko dituzte beren baitan.

#### **7.6.05. Artikulua.- Eraikuntza lan motak**

Proiektu mota ezberdinak definitzeko eta Arau hauetan ezarritako baldintza orokor zein bereziak aplikatzeko, honako multzo hauetan banatzen dira eraikuntza lanak:

- Eraikitze lanak.
- Eraikinetako lanak.



### **7.6.06. Artikulua.- Eraikitze lanak**

Eraikitze lanak edo eraikuntza berriei dagozkionak lehenagoko lur sail edo orube batean eginiko esku-hartze baten ondorioz gauzatutako eraikuntza lanak dira. Era berean, eraikuntza berrien eraikitze lanak dira lehenago eraikin bat handitzeko lanak, lan hauek lurzoru berria hartzea eragiten dutenean.

### **7.6.07. Artikulua.- Eraikinetako lanak**

Eraikinetako lanek eraikin baten barruan edo eraikina ixten duten osagaietan (fatxadak, estalkiak, eta abar) egiten diren eraikuntzazko esku-hartze guztiak hartzen dituzte bere baitan.

Mota honetako lanak, Plan Orokorrak zehazturiko babes mailetan sartzen diren eraikinei eragiten dieten edo ez, horren arabera sailkatzen dira, Zaharberritze Integratuaren Eremuetan (ZIE) eginiko kategoriakako sailkapena kontuan hartu gabe.

Lan hauek honela banatzen dira:

- Babesturiko eraikinetako lanak.
- Babesik gabeko eraikinetako lanak.

### **7.6.08. Artikulua.- Eraikinetako lan motak**

Ondorengo ataletan banan-banan aipatzen eta zehazten diren lanen sailkapena babesik gabeko eraikinei zein eraikin babestuei dagokiena da; baina eraikin babestuei aplikatzerakoan kontuan hartuko behar dira Arau hauetako “11. TITULUA.- BABES BEREZIKO HIGIEZINEN KATALOGOA” atalean eraikin babestuentzat adierazitako berariazko baldintzak.

Eraikinetan eginiko eraikuntza alorreko esku-hartzeak, berriz, ondorengo lan mota hauetan banatzen dira:

#### **7.6.08.01. Artikulua.- Zaintze eta apaintze lanak**

Esku-hartze mota honen helburuak hauek dira: gaur egungo eraikinen akaberako gaiak konpondu, berritu edo ordezkatzea, gutxieneko zerbitzu higienikoei, bainugelen aireztapenari, komunei, sukaldeari eta etxeko gainerako gelei dagokienez, eraikin horiek bizitzeko gutxieneko egokitasun egoeran mantendu edo hartaratztea.



Lan hauek ez dute eraginik izango eraikinaren egonkortasunean, ez bere zimenduetan, ezta egitura euskarrian edo estalkiaren egituran ere, eraikina higiene, osasungarritasun eta apaindura egoera egokian mantentzeko; eragin txikiren bat izan dezakete, ordea, eraikinaren eremu erabilgarriaren barne banaketan.

Honako hauek izan daitezke, besteak beste, zaintze lanak:

- Fatxaden itxura aldatzeko lan txikiak, baina eremu erabilgarriaren lehengo banaketa eta fatxaden osaketa orokorra aldatzen ez dituztenak.
- Estalkia mantentzeko lanak, kanpoko tratamenduari soilik eragiten diotenean.
- Eraikinaren edozein osagai irazgaitz bihurtzeko lanak.
- Hondaturik dagoen akaberako gairen bat garaiz konpontzeko lanak, baldin eta elementu horrek eginkizun sendo edo egiturazko betebeharririk ez badu behinik behin.
- Banaketa eragin edo aldaketarik gabeko barne lanak, hala nola, kareberritze eta margotze lanak, zoladurak egin eta konpontzea, eraikin barruko zurgintza lanak, iturgintza, berokuntza eta kebidetako konponketak, sukalde eta bainugelako gailuen aldaketak eta oinarrizko instalazio teknologiko eta osasun eta higiezenkoak sartzea.
- Aurrekoen garrantzi bera edo antzekoa duen beste edozein lan.

#### **7.6.08.02. Artikulua.- Konpontze lanak**

Beraien helburua eraikina edo higiezina zaindu eta mantentzea izanik, eraikinaren edo higiezinaren materialak, osagaiak edo zatiak aldatu edo ordezkatzeko ekartzen duten esku-harteak dira, egitura aldatu edo egonkortasunean eragin gabe.

Konpontze lanak izan daitezke:

- Estalkia mantentzeko lanak, estaltzeko materialean eragina izateaz gainera, egituran oinarrizkoak ez diren goi hagen edo beste osagai batzuen ordezkatzeko eragiten dutenean.
- Fatxadako zurgintzak, hegalak, erlaitzak edota sarrerako ateak aldatzeko lanak.



- Fatxaden estaldura materialak ordezkatzeko lanak, eraikinaren osagai edo zatiei modu orokorrean eragiten dietenean, baldin eta eraikuntzaren sendotasunari dagokion edo egiturazko eginkizunik ez badute behinik behin.
- Eraikinaren instalazioetan oinarritzakoak diren osagaiak, gordailuak, galdarak, igogailuak, etab., aldatzeko lanak.
- Egoera txarrean dauden egiturako osagaien ordez beste berri batzuk jartzeko lanak, bakanka eta unean unekoak aldatzen direnean.
- Zaintze eta apaintura lan hutsa izan gabe, eraikinaren egonkortasunari eragiten ez dion beste edozein lan.
- Eraikinaren duintasuna apaltzen duten eranskinak kentzeko edo kanpoko estalduraren tratamendu desegokiak zuzentzeko ere izan daitezke konponketa lanak, bai estaldura materialari dagokionean, baita pintura, kolore edo eraketari dagokienean.

#### **7.6.08.03. Artikulua.- Sendotze lanak**

Egitura osagaiak berrituz edota ordezkatzuz eraikinaren egonkortasuna mantentzeko edo hobetzeko lanak dira.

Mota honetako lanek, konponketa lanez gainera, egoera txarrean dauden egitura osagaiak orokorki konpontzea edo haien ordez beste berri batzuk jartzea, nahiz eta material ezberdinetakoak izan, har ditzakete bere baitan, baita eraikinaren egiturarekin eta oinarriekin zerikusia duten eta egitura eta oinarri horien egonkortasuna eta segurtasuna gehitzea ekarriko duten beste lan batzuk ere.

Egitura osagaiak aldatzeko sendotze lanek zertxobait aldatu ahal izango dute solairu armazoien maila, erlaitzaren eta leihoen mailak lehenean gordez.

Sendotze lanak egin ondoren, eraikinaren gainerako osagaiak lehenago zituzten banaketa eta itxura berberarekin berregin beharko dira, baldin eta aipaturiko sendotze lanek, berriak egiteko, lehengo osagaiak botatzea eskatzen badute.

#### **7.6.08.04. Artikulua.- Eraberritze lanak**

Eraberritze lanak ondorengo helburu hauek edo hauetako batzuk lortu nahi dituzten lanak dira:



- Barne eremuen banaketa eta antolamendu aldaketak, oinarrizko instalazio teknologikoak eta osasun eta higienekoak sartzeak ekartzen dituen egokitu behar txikiak gainditzen dituztenak.
- Kokaleku, maila, itxura eta neurri aldaketak honako egitura osagai hauetan:
  - Barne horma eta gangetan.
  - Zutabe, solairu armazoi eta gangetan.
  - Eskaileretan.
  - Estalkian.
- Barruko eta kanpoko fatxaden aldaketa.
- Eraikinaren barne aldaketatik edo lurzoru berririk hartzen ez duen eraikitze baimengarriatik, eremu eraikia handitzea.

Nolanahi ere, eraberritze lanek aplikagarriak diren hirigintza parametro guztiak errespetatu beharko dituzte, eta, lehengo eraikinarenak, baldin eta eraberritzea ikusirik hirigintza parametroetara egokitzea zaila gertatuko balitz, hala balegokio.

#### **7.6.08.05. Artikulua.- Zaharberritze lanak**

Lehenagoko eraikin edo urbanizazio bat beren arkitektura balioetarako egokiagoa izango den eta bizitzeko nahiz erabilerarako egoera hobea izango duen, eta, aurrekoekin alderaturik erabat edo neurri batean ezberdina den eraikin edo urbanizazio bat bihurtzeko lanak dira zaharberritze lanak. Horregatik, zaharberritze lanek lehen aipatu diren eraikitze lan motetatik bat edo gehiago izan ditzakete beren baitan. Eraikinetako zaharberritze lanak, eraikuntza banakoa osatzen duten eta eraiki gabe dauden lur sailen (etxarte, baratze, lorategi, kalostra eta atarien) urbanizatzeko eta akaberako lanetara ere hedatu ahal izango dira. Zaharberritze lantzat hartzen dira orobat lehengo urbanizazioak edo eraikinak eraitsi ondoren buruturiko lehen ezarpeneko edo eraikuntza berriko lanak ere, baldin eta Zaharberritze Plan Berezietan argi eta garbi horrela zehazturik agertzen badira, Zaharberritze Integratuaren Eremuetako hiriko sarean berriztapen eta hobekuntza nabariak eragiten dituztelako.



Zaharberritze lantzat hartzen dira, orobat, lehengo eraikinak edo urbanizazioak erabat edo partzialki eraisteko lanak, baldin eta lan horien helburua plazak, parke publikoak eta berdeguneak lortzea, automobilen edo oinezkoen ibilbideak ireki edo handitzea edota herri ekipamenduak jartzeko sailak eskuratzea bada, Zaharberritze Plan Bereziak helburu horietarako bereizi baditu.

#### **7.6.09. Artikulua.- Instalazio proiektuak**

Lokal batean jarduera jakin batean aritzeko beharrezkoak diren osagai mekanikoak, makinak edo instalazioak osorik edo partzialki zehazteko dokumentu teknikoak hartzen dira instalazio proiektutzat.

Profesional adituak idatzi beharko ditu instalazio proiektu teknikoak, eta berariazko araudi teknikoak eskatzen dituen erabakiei, arau haien edukiari eta Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzak agindutakoari egokituko zaizkie. Behar denean, Jarduera Gogaikarri, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudian, Ikuskizun Publikoen Arautegian eta aplikagarria den arloko legedian jasotako zehazpenei ere egokituko zaizkie. Gutxienez, txosten deskriptibo eta arrazoi adierazlea, planoak eta aurrekontua izan beharko ditu.

#### **7.6.10. Artikulua.- Eraikuntza eta instalazio proiektu bateratuak**

Baimen Tramitazioari buruzko Udal Ordenantzak bai lan zibila, bai makinak, neurri zuzentzaileak, etab., ezartzeari buruzko dokumentuak bilduko dituzten proiektuak era bateratuan aurkeztu eta bideratzeko aukera arautu ahal izango du. Proiektu horiek, beren eduki eta ezaugarriei dagokienean, aipatutako Ordenantzak ezarritakoari egokituko zaizkio eta teknikari adituek izenpeturik egon beharko dute.





## **8. TITULUA.- ERABILEREN ARAUDIA**

### **8.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK**

#### **8.1.01. Artikulua.- Helburua**

Titulu honetan jasotzen diren arau aginduotan xedatzen da lurzoruak eta eraikinak zertarako erabil daitezkeen, eta berauetan finkatzen dira, Plan Orokor honetan definitzen diren lurzoru kategorien arabera, horietan izan daitezkeen erabilerak.

#### **8.1.02. Artikulua.- Erabileren arau xehatuak**

Erabilera ezaugarritzko eta zehaztu desberdin, baimendu zein debekatu bakoitzaren arau berezi edo zehatzak era honetan daude jasota Plan Orokorraren arau hauetan.

- Hiri lurzorua Arau hauetan “4. TITULUA.- 4.1. KAPITULUA.- HIRI LURZORUAREN BERARIAZKO ARAUTZEA” atalean hiri lurzoruko zona bakoitzerako zehaztuta dagoen araudian.
- Lurzoru urbanizaezina Lurzoru urbanizaezina osatzen duten zona bakoitzaren erabilera baimendu eta debekatuen erregimena “4. TITULUA.- 4.3. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUDI BEREZIA” atalean dago jasota.
- Lurzoru Urbanizagarri Zedarritua. Arau hauetako “4. TITULUA.- 4.2. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRIAREN BERARIAZKO ARAUTZEA” atalean jasoko da zedarritzen diren sektoretako bakoitzari dagozkion erabilera berezien edo globalen araudia. Etorkizunean izango den Plan Partzialean erabakiko dira hartan mugatuko diren zona berezi bakoitzaren erabilera xeheak.

#### **8.1.03. Artikulua.- Aplikazioa**

Erabilerak arautzen dituzten arau hauek aplikagarri izango dira Plan hau indarrean jartzen denetik aurrera ezartzen diren erabilera berrietarako.



Erabilerak arautzen dituzten aginduez gainera, Eraikuntzaren Arau Orokorrak, eta, halakorik bada, lurzoruaren, eraikuntzaren edo instalazioaren kokaeragatik dagozkion Zonako Ordenantzak ere bete egin beharko dira.

Lehendik dauden erabilerei dagokienez, aplikagarri izango da Arau hauetako “2. TITULUA.- 2.3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA” atalean erabilera horien egon daitezkeen egoera desberdinetarako erabakitzen dena.

Plan honen arabera babesteko eta kontserbatzeko diren eraikinei eta eraikin-multzoei dagokienez, haien erregulazio berezia Arau hauetako “11. TITULUA.- BABES BEREZIKO HIGIEZINEN KATALOGOA” atalean jasotzen da, eta erregulazio horrek lehentasuna du Titulu honen gainetik.

Hirigintza garapen berrietan erabilera-araubideak kontuan hartuko ditu dauden uholde-arriskuak, Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzak emandako "Lurzoruaren Erabilerarako Irizpideak, uholde-arrisku mailaren arabera" delakoak barne. Uholde-arazoak dituzten aldeetan horrelakorik egitekotan, garapenerako planeamenduak uholde-arrisku horri buruzko xehetasunezko azterlanak erantsi beharko ditu, gerora jasoko diren eraikinek inguruko uholde-arrisku horri ez diotela kalterik egingo egiaztatu ahal izateko.

## **8.2. KAPITULUA.- ERABIEREN EGITURAKETA ETA DEFINIZIOAK**

### **8.2.01. Artikulua.- Erabileren egituraketa**

Lurzoruen erabilerak finkatzeko eta behar bezala arautzeko, kontzeptu funtzional hauek definitzen dira:

- a) Hirigintzazko kalifikazioaren arabera.
  - Erabilera Globala.
  - Erabilera Xehatua.
  
- b) Eremuaren banaketan duen garrantziaren arabera:
  - Ezaugarritzko Erabilera.
  - Erabilera Zehatza.



## c) Esleipenaren arabera:

- Erabilera Nagusia.
- Erabilera Baimendua.
- Osagarritzko Erabilera.
- Erabilera Debekatua.
- Erabilera Onartua.
- Behin-behineko Erabilera.

## d) Erabiltzailearen arabera:

- Erabilera Publikoa.
- Erabilera Pribatua.

## e) Izaeraren arabera:

- Komunikazioetarako Erabilera.
- Azpiegituretarako Erabilera.
- Ekipamenduetarako Erabilera.
- Hiri eta Administrazio Zerbitzuetarako Erabilera.
- Espazio Libreterako eta Berdeguneetarako erabilera.
- Etxebizitzetarako Erabilera.
- Hirugarren Sektoreko Erabilera.
- Ekonomia Jarduera Arruntan Erabilera.
- Bestelako Erabilerak.

## 8.2.02. Artikulua.- Definizioak

### 8.2.02.01. Artikulua.- Erabilera globala eta erabilera xehatua

**Erabilera Globala** Plan honek zona bakoitza oro har zertarako erabiliko den zehazteko finkatua da. Erabilera sailkapen honek lurraldearen egituraketa organikoa egiteko baizik ez du eraginik; ez du eginik lurraren eta eraikuntzaren erregimenean.. Honen adierazpen grafikoa Egitura Organikoari eta Erabilera Globalei dagozkien planoetan azaltzen da.



Islatutako erabilera nagusiak hauexek dira:

CALIFICACION GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
COMUNICACIONES	2.798.394
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	33.840
EQUIPAMIENTOS	289.959
SERVICIOS URBANOS Y ADM.	181.565
ESPACIOS LIBRES	3.379.576
RESIDENCIAL	999.564
ACTIVIDADES ECONOMICAS	673.420
CAUCES	809.993
AGRICOLA, FORESTAL Y GAN.	15.576.397
<b>TOTAL</b>	<b>24.742.708</b>

**Erabilera Xehatua**, Plan honetan zona bakoitzean Erabilera Globalekin duten bateragarritasun-erregimena arautzeko zehazkiago aztertzen dena da.

Gizartearen eskakizun ugarietara erantzun ahal izateko, eraikinak zehazki zertarako erabiliko diren eta luraren erabilera zein izango den tipifikatzeko eta zehazteko erabilera globalen barruan egiten diren azpi sailkapenezko erabilerak hartzen dira erabilera xehatutzat.

“8. TITULUA.- 8.3. KAPITULUA.- ERABILEREN SAILKAPENA BEREN IZAERAREN ARABERA” atalean jasotzen dira Plan honetan aipatzen diren erabilera desberdin guztiak.

Erabilera xehatuek badute eragina luraren eta eraikuntzaren erregimenean. Hauen adierazpen grafikoa Erabilera Xehatuei dagozkien planoetan azaltzen da.

Izan daitezkeen erabilera eta jarduerak sistematizatzeko asmoz, koadro bat jarri da honekin batera, eta hartzen zehazten dira Ekonomia Jardueren gaineko Zergan ageri diren epigrafeetan jasota dauden jarduera guztiak, eta jarduera horietako bakoitza sartutzat ematen den erabilera xehatu bakoitza. Koadro horrek orientazio eta informazio gisa baizik ez du balio, eta Eibarko Zerbitzu Juridiko eta Teknikoen esku geratzen da koadro hori nola interpretatu behar den.

Ondorengo koadroan jasotzen da, erabilera bateragarritasunen matrize baten moduan, erabilera horien bateragarritasuna.

Koadro honetan Plan honetan aipatzen diren erabilera guztiak jasotzen dira, erabilera horietako bakoitzak dagokion lurzorua edota eraikinaren erabilera xehatuarekin dituen bateragarritasun baldintzak zehaztuz.





### 8.2.02.02. Artikulua.- Ezaugarritzko erabilera eta erabilera berezia

**Ezaugarritzko erabilera** Banaketaren Eremu batean nagusi den erabilera da. Erabilera horren intentsitatea Ereduzko Aprobetxamenduak definitzen du, eta haren araberakoak izango dira Plan honek Banaketaren Eremu horretan baimentzen dituen gainerako erabilera guztiak.

Ezaugarritzko erabileratzat hartzen dira, hiri lurzoruko zona bat oro har edo gehienbat ezaugarritzen duten edo lurzoru urbanizagarriaren zati baterako finkatzen diren erabilerak.

<b>Babes Ofizialeko Etxebizitza</b>
<b>Etxebizitza libre</b>
<b>Hirugarren sektorea</b>
<b>Garajeak</b>
<b>Jarduera Ekonomikoa</b>

**Erabilera espezifiko**a, Planaren alor desberdinetan baimenduta dagoena da; erabilera hau zehazteko modua area bakoitzaren ezaugarritzko erabileraren mende dago, Planak finkatzen dituen ponderazio koefizienteen arabera.

### 8.2.02.03. Artikulua.- Erabilera nagusia, erabilera baimendua, osagarritzko erabilera, erabilera debekatua, erabilera onartua eta behin-behineko erabilera

**Erabilera Nagusia**, Planak lurzoru edo eraikin baterako lehentasunezko zatitzat definitzen duen erabilera xehatua da.

**Erabilera Baimendua**, Plan honek lurzoru edo eraikin bakoitzerako hautazkotzat onesten duena da. Behin halakoa eraikin jakin batean ezartzeko erabileratzat hartzen denean, hura bihurtzen da erabilera nagusi, osagarritzko erabilerak, erabilera debekatuak edota onartuak erregulatzeari dagokionez.

**Osagarritzko Erabilera**, funtzionaltasunagatik, hirigintzako legeriaren edo Plan Orokorreko xedapenen eskakizunengatik erabilera nagusiaren edota, hala behar bada, erabilera baimenduen osagarri izan daitekeen edo izan behar duena da. Erabileren arteko proportzioa oro har zein zonaz zona finka dezake Planak.

**Erabilera Debekatua**, planeamenduak ezartzerik uzten ez duena da.

Erabilera debekatutzat hartzen dira, orobat, estatuak edo autonomia erkidegoak segurtasun, osasun, eragozpen edo arrisku gaietarako emandako xedapenetan halakotzat finkatuta daudenak ere.



Erabilera debekatutzat hartzen dira, halaber, Arau hauetan edo Arau hauek garatzen dituzten tresnetan baimendutzat zehazki azaltzen ez direnak ere.

**Erabilera Baimendua** Plan Orokorra baino lehenagotik dagoen hirigintzazko egoera batetik datorrelarik erabilera baimenduen artean azaltzen ez den, edota, erabilera baimenduen artean azaltzen delarik ere, dagoen lurzoruari ez dagokiona da, baina, behin-behinekotzat, dagoen bezalaxe edota Arau hauetako “2. TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA 2.3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA” atalean erabilera intentsitateari edo moduari dagokienez finkatzen diren murrizketekin bateragarri delarik.

**Behin-behineko Erabilera**, planeamenduak debekatzen ez duelarik, obrarik edo betirako instalaziorik eskatzen ez duenez, aldi jakin baterako baimendu daitekeena da. Eskumena duen Administrazioak utzi dezake balio gabe erabilera hori, Arau hauetako “7. TITULUA.- 7.3.23. Artikulua.- Behin-behineko lan eta erabileretarako baimenak” atalean aurreikusita dagoenaren arabera.

#### 8.2.02.04. Artikulua.- Erabilera publikoa, pribatua

**Erabilera Publikoa**, jabetza publikoko edo jabetza pribatuko ondasun batez (azken honetan Legeak horretarako finkatzen eta Plan honek zehazten dituen mekanismoen bidez), komunitatearen mesedetan kudeatzen dena da.

**Erabilera Pribatua**, pertsona partikularrek jabetza pribatuko ondasunez egiten duten erabilera, erabilera kolektibo baten ezaugarriak ez dituen, da. Egoera jakinetan, eta Plan honen aginduz, gerta daiteke erabilera hau erabilera publikora zorpeturik geratzea, aurreko paragrafoan erabakitakoaren arabera.

#### 8.2.02.05. Artikulua.- Erabilera aldaketa

Erabilera aldaketatzat hartuko da era bateko erabileratik beste era batekora aldatzea eragiten duen aldaketa oro. Nola nahi delarik ere, artikulua honi dagozkionetarako soil-soilik, “*Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera)*” “*1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria*” eta “*3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria*” erabileretan, alde batetik, eta “*2. mota. Etxebizitzarekin bateraezina den industria*” eta “*4. Mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateraezina*” erabileretan, bestetik, bi unitate daudela hartuko da irizpidetzat.

Era berean, ez dira erabilera aldaketatzat hartuko “*Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*” eta “*Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)*” erabileretarako baimenduta dauden mota desberdinen arteko aldaketak ere.



### **8.3. KAPITULUA.- ERABILEREN SAILKAPENA BEREN IZAERAREN ARABERA**

#### **8.3.01. Artikulua.- Sarrera**

Hobeto eta argiago uler dadin, erabilerak zenbaketa ordinal baten arabera (1. erabilera) sailkatzen dira, eta sailkapen bakoitzaren barruan erabilera bakoitzak izan ditzakeen mota desberdinak bereizten dira (1. mota).

Titulu honetan arautzen diren erabilera mota eta klaseek azalpen balioa baizik ez dute.

Erabileraren bat zehaztuta daudenetako batean argi eta garbi sartu ezinezkoa baldin bada, bere ezaugarrien arabera antzekoena denean sartuko da, Udalaren Zerbitzu Teknikoek horri buruz txosten arrazoitua eman ondoren.

#### **8.3.02. Artikulua.- Komunikazioetarako erabilera (1. Erabilera)**

##### **8.3.02.01. Artikulua.- Definizioa**

Komunikazioetarako eta garraioetarako izendatutako areetan eta pertsonen, zamen edota garraio publiko zein pribatuko ibilgailuen pasabide edo egonleku izateko gordetako lekuetan egiten diren jarduerak hartzen ditu.

Errepidez, trenbidez, tranbiaz, autobusez egiten diren garraioak eta garraio horietarako eta horien zerbitzurako behar diren elementu funtzionalak ere hartzen ditu.

Eta orobat hartzen ditu erabilera nagusi horrekin batera baimenduta dauden erabilera guztiak eta haren osagarrizko erabilerak, nola baitira, merkataritzako erabilera, establezimendu publikoak, aparkalekuak, aparkaleku publikoak, eta abar, zirkulazioak hobeto ibiltzeko behar direnak eta garraioaren erabiltzaileei segurtasuna eta erosotasuna eskaintzeko behar direnak.

##### **8.3.02.02. Artikulua.- Komunikazio erabileraren motak**

Komunikazio erabileraren mota hauek bereizten dira:





### **8.3.02.02.01. Artikulua.- 1. Mota. Bide sarea**

Pertsonen mugimendua errazteko komunikabide guztiak sartzen dira mota honetan. Azpiatal hauek bereizten dira:

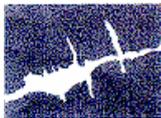
- 01.** Errepide bidezko komunikabideak.
- 02.** Bidegorriak (txirrinduentzako pistak edo bideak).
- 03.** Bidezidorrak.
- 04.** Auzobideak.
- 05.** Oinezkoentzako bideak.
- 06.** Garraiobide mekaniko kolektiboei (igogailu, eskailera mekaniko edota irispide mekanikoei) dagozkien instalazioak.

Erabilera publikoko bidezidorrak eta auzobideak komunikazio sistema orokorrean daude sartuta, eta lurzoru urbanizaezinak beren artean eta bide sare orokorrekarekin lotzeko balio dute. Beren trazadura dokumentazio grafikoan sartuta ez dagoenean ere, halakotzat hartzen dira Plan hau onartzen den unean dauden bide guztiak ere.

#### **8.3.02.02.01.01. Artikulua.- Bide sarea erabiltzeko baldintza partikularrak**

Bide sarearen erabileraren erregimena arautuko dute: Errepide eta Bideen Foru Arauak eta haren Araudi bidezko garapenek; jabari publikoaren erregulazioak eta Arau hauetan aurreikusten denak.

Errepideak jotzen dauden lursailek Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzko Foru Arauak ezartzen dituen mugapenak dituzte, eta jabari publikoko zonak, babespekoak eta zorpekoak bereizten dira. Zona horiek errepidearen alde bietan zabaltzen dira, eta ondoko koadro honetan zehazten dena da horien zabaltasuna, horizontalean eta errepidearen ardatzaren perpendikular, berdingunearen kanpoko ertzetik neurtutik.



<b>Sarea</b>	<b>Jabetza Publikoko Gunea (Berdingunea, Elementu funtzionalak eta zerrendaren neurria:) (8.2. art.)</b>	<b>Babes zona (53. art.)</b>
<b>Lehentasunezko sarea</b>	8,00 m	100,00 m
<b>Oinarrizkoa</b>	3,00 m	50,00 m
<b>Gainerako errepideak</b>	3,00 m	30,00 m
<b>Bideak</b>	3,00 m	10,00 m

Eraikin berriek aurreko puntuan aipatzen den Foru Arauan definitzen den obra publikoaren mugatik bereizteko izan behar duten eraikuntza lerroak ondoren zehazten dena izan beharko du, galtzadaren kanpoko ertzetik neurtuta betiere:

- Debekaturik dago errepideetan berdingunearen kanpoko ertzetik 8 m baino gutxiagora, edo bideetan berdingunearen ertzetik 3 m baino gutxiagora edozein eraikin jasotzea.

Galtzadaren ertzerara edo kanpoko lerrera utzi beharreko gutxieneko distantzia hau izango da:

- Hiri lurzoruan eta lur urbanizagarrian, dagokion planeamenduak erabakia.
- Lurzoru urbanizaezinean.
  - Autopistetan, autobideetan eta bide lasterretan, 50 metro.
  - Lehentasunezko sareko eta oinarrizko sareko errepide arruntetan, 25 metro.
  - Eskualdeko sareko errepideetan, 18 metro.
  - Sare lokaleko errepideetan, 12 edo 18 metro.

Bide sarearen mugakide diren ondasunen jabeak behartuta daude galtzadaren ertzetik eraikinaren lerrorainoko tartea txukun eta higiene egoera onean edukitzera, eta betebehari hori betetzen ez badute, lehengo egoeran uztera behartuta daude.



Bide sarearen osgarri berriak bakoitzari dagokion Proiektu Teknikoa (Eraikuntza Proiektua) tramitatuz egin ahal izango dira. Baina horrekin batera Zerbitzugune bat jartzeko baimena eskatzen baldin bada, Plan Berezi bat tramitatu beharko da Sistema Orokorrei buruz “2. TITULUA.-” atalean eta errepide sareko Zerbitzu Guneak arautzen dituen Gipuzkoako Foru Aldundiaren martxoaren 20ko 28/2001 Foru Dekretuan adierazten denaren arabera.

Planean aurreikusten den herriko bide sareak herri jabetzaren barruan geratu beharko du, legez horretarako ezarrita dauden kudeaketa mekanismoen bidez. Horregatik, bada, bai bide sare horren gainaren zein lur azpiaren erabilera, herri jabetzaren erregimen orokorraren mendean geratuko dira.

- Lur gainean, ibilgailuen eta oinezkoen ibiltokietarako behar diren instalazioez gainera, hiri altzariei dagozkien instalazio publikoak baizik ezin baimenduko dira, hala nola farolak, aulkiak, lore ontziak, garraio publikorako aterpeak, eta abar, eta, salbuespen gisa, erabilera berezi edo bakarreko beste batzuk, hala nola, postontziak, telefono instalazioak, prentsa edo kupoi salmentarako kioskoak, eta abar, udalerrri osorako programa orokor baten arabera badira betiere.
- Industriarako Hiri lurzoruan, emakida bidez, “ 4. Mota. Erregaiak hornitzeko gasolindegia ” 1. Erabilerarako instalazioetarako baimena ere eman ahal izango da, Industriarako sektore araudia betetzen badute, eta Hirigintza eta Zirkulazio zerbitzuek onepenezko iritzia eman baldin badute eta errepide sareko Zerbitzu Guneak arautzen dituen Gipuzkoako Foru Aldundiaren martxoaren 20ko 28/2001 Foru Dekretuan adierazten dena betez.

Herri jabetzako lur azpian, hiri instalaziori, garraio kolektiboari (trenbidea) eta aparkalekuei (egoiliarrentzakoak edota txandakakoak, emakida gisa) dagozkien erabilerak baizik ezin baimenduko dira.. Udalak eskubidea izango du, emakida gisa, aparkaleku erabilera egiteko baimena emateko, baldin eta zona bat oinezkoek erabiltzeko baldintzak hobetzeko mesedegarri baldin bada edota hurbileko orubea arazoiz aprobetxatzeko lagungarri baldin bada, eraikitze sakontasuna hamasei metro (16 m) baino gutxiago baldin bada batez ere.



### 8.3.02.02.02. Artikulua.- 2. Mota. Trenbide sarea

Lurpeko eta azaleko trenbideak hartzen ditu, eta baita trena erabiltzen duten bidaiarientzako geltokiak, geralekuak eta zerbitzuko gunek ere, eta pertsonak eta salgaiak trenez garraiatzeko erabiltzen diren igogailu publikoak, lurrak, eta lur gaineko edo lurpeko azpiegiturak eta instalazioak.

#### 8.3.02.02.02.01. Artikulua.- Trenbide sarea erabiltzeko baldintza partikularrak

Trenbide sarea erabiltzeko erregimena indarrean dagoen sektore legediaren eta Arau hauek aurreikusten dutenaren arabera zehaztuko da. Nolanahi ere, Udalak diseinuari buruzko neurri bereziak hartzeko eskatu ahal izango du, instalazioak hiri-sarean era harmonikoan txertatzeko.

Trenbidearen mugakide diren lurretan, irailaren 28ko 1211/1990 Errege Dekretuak zehazten dituen mugak ezarriko dira; errege dekretu horren arabera onartu zen Garraioen Ordenazio Legearen Araudia, jabetza publikoko gunek eta gune atxikiak bereizten dituen. Gune horiek burdinbidearen alde bietan daude, eta zabalera hau dute, trenbidearentzako lur berdinketaren kanpoko ertzetik neurtuta:

	<b>Jabetza Publikoko Gunea</b>	<b>Zerbitzuko gunea</b>	<b>Atxikitako gunea</b>
<b>Hirilurra</b>	5,00 m	8,00 m	25,00 m
<b>Lurzoru Urbanizaezina</b>	8,00 m	20,00 m	50,00 m

Trenbidearen gertutasunak trenbide poliziaren gunerako helbidea partez edo erabat eragozten, mugatzen edo tratatzen ez badu, berdegune edo aparkaleku moduan erabili ahal izango da gune hori.

Trenbide sarearen sistema orokorreko lurretan eraikuntzak altxatzeko eta lur horiei erabilera berriak emateko, Udalaren obra-baimena eskuratzeko izapideak egin beharko dira, eta, oro har, Udalak zehaztutako izapide-arauak bete beharko dira.

Sarrera-irteeren baldintzak, eta haize-bide eta larrialdietarako sareen eta igogailuen kokalekua kasu bakoitzerako berriaz prestatutako Plan Bereziak zehazten duenaren arabera erabakiko dira. Elementu horiek aldatzeko, espazio publikoari eragiten badiote, Xehetasun Azterketa egin beharko da.



### 8.3.02.02.03. Artikulua.- 3. mota. Ibai sarea

Ibilguetarako eta ibilguen babes-ertzetarako espazioak hartzen ditu.

#### 8.3.02.02.03.01. Artikulua.- Ibaiak erabiltzeko baldintza partikularrak

Ibaiak erabiltzeko erregimena Ibilguen Sektoreko Lurralde Planak, Uren Legeak eta horren Araudi Orokorrak eta arau hauek ezartzen dutenaren arabera zehaztuko da.

LPP horretan aipatzen diren baldintza orokorrak hauek dira:

	Ibai arroaren azalera (Km <sup>2</sup> )	Eraikinek izan behar duten gutxieneko urruntasuna		Urbanizazioak edo lursail naturalak izan behar duen gutxieneko urruntasuna
		Mugarriztatze edo ubide lerro definitua dutenak	Mugarriztatze edo ubide lerro definiturik ez dutenak	
<b>Hirilurra</b>	10<A/C<50	10 m	12 m	
	1<A/C<10	10 m	12 m	
<b>Lurzoru urbanizagarria</b>	10<A/C<50	12 m		2 m
	1<A/C<10	12 m		2 m
<b>Lurzoru Urbanizaezina</b>	10<A/C<100	30 m		30 m
	1<A/C<10	15 m		15 m
	A/C<1	10 m		5 m

Dauden erreketan, uholde arriskutik babesteko behar diren lanek proiektatu eta abiarazi direla eta Ego ibaian orain arte abiarazi zain zegoen esku-hartzea agiten ari dela kontuan harturik, eraikien urruntasuna gaur egun dauden eraikinek dutenarekin bat etor daiteke.

Lurzoruaren sailkapena eta kalifikazioa aparte utzita, jabari publiko hidraulikoan edo haren zorpeko edo garbitasun zonan aurreikusita dauden eta hartan eragina izan dezateken esku-hartzeak ibai ubideen berezko izaera eta egoera mantendu edo hartzara bihurtzeko moduan jarritz egingo dira, horretarako ubazterrego landaredia mantendu eta hobetuz, ubideetan azpi latza mantenduz, etab.

"Ondo zaindutako landaredia duten ibaiadarrak" bezala sailkatutako ibaiadarretan (Zaturio errekaen eskuma aldeko ibaiadarra eta Azitain errekaen iturburua) ur-bazterreko landarediaren kanpoko ertzetik 10,00 m-ko atzerapena errespetatu beharko da.



Atzerapen hori lurra aldarazteko egiten den edozein esku hartzetan aplikatuko da Lurraldearen Arloko Planean esandako eran.

Zerbitzuko guneeetan, Legeak eta Araudiak hiri lurzoruentzat eta lur urbanizagarrientzat, eta aurretiko eraikinentzat aurreikusten dituzten salbuespenak aplikatuko dira; baita ibai ertzak ingurunean behar bezala txertatuta gera daitezen Udalak babesari eta diseinuari buruz erabakitzen dituen aldaketak ere.

#### **8.3.02.02.04. Artikulua.- 4. Mota. Erregaiak hornitzeko gasolindegia**

Auto ibilgailuentzako erregai likidoak eta labaingarriak txikizka biltegitzeko eta gai horiez hornitzeko lokalak eta instalazioak hartzen ditu.

Kategoria honetan sartzen dira martxoaren 20ko 28/2001 Foru Ebazpenean definituta dauden zerbitzuguneak eta gasolindegi eta hornidura-unitateak.

##### **8.3.02.02.04.01. Artikulua.- Erregaiak hornitzeko gasolindegien baldintza partikularrak**

Oro har, instalazio horiek dauden eraikinari ezingo zaio beste inolako erabilerarik eman. Lantegi, garaje eta aparkaleku estalietan hornidurarako gailuak edukitzeko berariazko debekua dago.

Gasolindegietan ezingo da egin ibilgailuen mantentze, konponketa edo salmentarekin zerikusia duen inolako jarduerarik.

Gasolindegien kokalekua zorrotz egokituko zaio arlo horretako sektore araudiek agintzen dutenari. Nolanahi ere, ezingo dute izan jende asko ibiltzen den eraikinen mugakide, ikastetxe edo egoitzen mugakide.

Hiri lurzoruan eta lur urbanizagarrian, ekipamenduetarako eta industriarako izendatutako orubeetan bakarrik ezarri ahal izango dira gasolindegi berriak, eta, hala dagokionean, jabego publikoko bidean, Udalak zehaztutako emate-baldintzen mende betiere. Era berean, estazioak jartzeko baimena eman ahal izango da garapenaren planeamenduko tresnetan zehatz-mehatz adierazita daudenean, lehen aipatutako mugekin betiere.

Jabetza publikoko bideen gaineko emateen bidez gasolindegiak ezartzeko baimenak Zirkulazioko eta Hirigintzako udal zerbitzuen aldeko txostena beharko du, sektore legedia aplikatuz eska litezkeen txostenak gorabehera.



Txosten horietan instalazioaren eragina neurtuko dute adituek, irizpide hauek kontuan hartuta: zirkulazio ikerketa, oinezkoentzako guneen aurreikuspena, hiriko espazioaren kalitatea, auto-ilarak sortzea ekar dezaketen errepideko gorabeherak, etab.

Komunikazioen sistema orokorrean oinarrituta erregaiez hornitzeko estazioa lur urbanizaezinean jartzeko baimena lortzeko, Gipuzkoako Foru Aldundiaren baimena beharko da nahitaez.

Edonola ere, estazioaren instalazioa eta ezaugarriak Industriako araudi espezifikokoak eta dagokion Udal Ordenantzak agintzen dutenari egokituiko zaizkio.

Plan Orokorra indarrean sartzerako ezarrita zeuden eta jarduera horretarako zehazten diren irizpideek diotena betetzen ez duten tokian dauden erregaiez hornitzeko gasolindegia, Antolamendu Atzeratutik Kanpo geldituko dira. Horrenbestez, eta Plan honek zehazten dituen irizpideei jarraituz ematea berritzen ez den bitartean, Arau hauetako “2. TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA 2.3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA” atalean halako egoerarako araututa dauden lanak baizik ezin izango dira baimendu

### 8.3.02.03. Artikulua.- Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua

Komunikazio erabilera lur hauei dagokie: Komunikazio Sistema Orokor gisa izendatutako lurri, Plan honen eta bere garapen planeamenduaren arabera bide sistema lokal gisa izendatutakoei, eta baita lur urbanizaezineko bide sareari ere.

1. **Erabilera nagusia:** Komunikazio erabilera berritararen barruan sartzen diren mota guztiak.
2. **Erabilera baimendua:** “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera)*”, lur berak erabilera baterako eta besterako erabiltzeko aukerarekin.
3. **Erabilera osagarriak:**
  - “ *Ekipamendu erabilera (3. erabilera) 7. mota. Hotela*”, eta erabilera nagusiari lotuak izan daitezkeen mota guztiak.
  - “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera) 3. mota. Aparkaleku autonomoak*”.
  - “ *Espazio libreen eta berdeguneen erabilera (5. erabilera)*”.



- “ Egoitza erabilera (6. erabilera) 3. mota. Etxebizitza erantsia”.
- “ Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera) 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua”.
- “ Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria”, bereziki zerbitzu eta konponketa lantegiak, “8. TITULUA.- ERABILEREN ARAUDIA 8.3.02.02.04.01. Artikulua.- Erregaiez hornitzeko gasolindegien baldintza partikularrak” atalean gasolindegietarako eta “ 2. mota. Etxebizitzarekin bateraezina den industria” atalean aipatzen den salbuespenarekin.

Osagarritzko erabilerak errepideetako gasolindegietan, garraio eta trenbide guneetan eta gisakoetan baizik ez dira baimentzen.

4. **Erabilera debekatuak:** Baimendutakoen eta osagarrien sailtan aipatu ez diren guztiak.

Era berean, garraio sistema arautzen duen sektore legediak debekatzeko dituenak.

### 8.3.03. Artikulua.- Azpiegituren erabilera (2. erabilera)

#### 8.3.03.01. Artikulua.- Definizioa

Azpiegitura erabileran oinarritzko azpiegituretarako behar diren espazioak eta jarduerak sartzen dira.

#### 8.3.03.02. Artikulua.- Azpiegituren erabilera motak

Azpiegituren erabileran, mota hauek bereizten dira:

##### 8.3.03.02.01. Artikulua.- 1. mota. Energia elektrikoaren sarea

Energia elektrikoa garraiatzeko eta banatzeko sare eta instalazio orokorrak sartzen dira, eta baita horien elementu osagarriak ere. Barne sareak, eraikin edo erabilera bakoitzarenak, ez dira erabilera espezifikotzat hartzen; eraikinaren beraren erabilerari lotutako erabileratzat baizik.





01. Lurpeko lineak. Energia elektrikoa garraiatzeko edo banatzeko lur azpiko sareen multzoa hartzen du, eta baita sare horien instalazio osagarriak ere.
02. Airetiko lineak. Energia elektrikoa garraiatzeko edo banatzeko airetiko sareen multzoa hartzen du, eta baita sare horien euskarri eta instalazio osagarriak ere.
03. Azpiestazio elektrikoak.
04. Transformazio elektrikoko zentroak

#### **8.3.03.02.02. Artikulua.- 2. mota. Ur hornikuntzarako sarea**

Ur hornidurarako garraio eta banaketa sare eta instalazio orokorrak sartzen dira, eta baita horien elementu osagarriak ere. Barne sareak, eraikin edo erabilera bakoitzarenak, ez dira erabilera espezifiko hartzen; eraikinaren beraren erabilerari lotutako erabileratzat baizik.

01. Lur azpiko lineak edo sareak. Ur hornidurarako lur azpiko garraio edo banaketa sareen multzoa hartzen du, eta baita sare horien instalazio osagarriak ere.
02. Lur gaineko lineak edo sareak. Ur hornidurarako lur gaineko garraio edo banaketa sareen multzoa hartzen du, eta baita sare horien instalazio osagarriak ere.
03. Hornidura deposituak.
04. Araztegiak.

#### **8.3.03.02.03. Artikulua.- 3. mota. Saneamendu sarea**

Erabilitako urak eta euri urak biltzeko eta husteko sare eta instalazio orokorrak hartzen ditu, eta baita horien elementu osagarriak ere. Barne sareak, eraikin edo erabilera bakoitzarenak, ez dira erabilera espezifiko hartzen; eraikinaren beraren erabilerari lotutako erabileratzat baizik.

01. Lur azpiko lineak edo sareak. Ur erabiliak (euri urak edo ur fekalak) husteko lur azpiko sareen multzoa hartzen du, eta baita sare horien instalazio osagarriak ere.



## 02. Saneamendu araztegiak.

### 8.3.03.02.04. Artikulua.- 4. mota. Telekomunikazio sarea

Telekomunikazio sare eta instalazio orokorrak hartzen ditu, eta baita horien elementu osagarriak ere. Barne sareak, eraikin edo erabilera bakoitzarenak, ez dira erabilera espezifikotzat hartzen; eraikinaren beraren erabilerari lotutako erabileratzat baizik.

01. Lurpeko lineak. Telekomunikazioetarako lur azpiko sareen multzoa hartzen du, eta baita sare horien instalazio osagarriak ere.
02. Airetiko lineak. Telekomunikazioak garraiatzeko edo banatzeko airetiko sareen multzoa hartzen du, eta baita sare horien euskarri eta instalazio osagarriak ere.
03. Zerbitzuetarako instalazio teknikoak, izaera ez linealekoak, dorreak, antenak eta igorpen-harrerako irrati, telebista eta telefonia estazioak eta beste hainbat instalazio barne direla.
04. Telekomunikazio zentro eta zentralak.

### 8.3.03.02.05. Artikulua.- 5. mota. Gas sarea

Gas garraiatzeko eta banatzeko sare eta instalazio orokorrak sartzen dira, eta baita horien elementu osagarriak ere. Barne sareak, eraikin edo erabilera bakoitzarenak, ez dira erabilera espezifikotzat hartzen; eraikinaren beraren erabilerari lotutako erabileratzat baizik.

01. Sarea. Gas garraiatzeko eta banatzeko lur azpiko nahiz lur gaineko sareen multzoa hartzen du, eta baita sare horien instalazio osagarriak ere.
02. Erregulazio zentroak.

### 8.3.03.02.06. Artikulua.- 6. mota. Hondakin lehorren tratamendua eta kanporatzea

Hondakin lehorrak tratatzeko, deuseztatzeko, aprobetxatzeko eta ikertzeko gunek eta instalazioak hartzen ditu.

Lur urbanizaezinean soilik ezar daitezke era horretako instalazioak.



### 8.3.03.03. Artikulua.- Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua

1. **Erabilera nagusia:** azpiegiturari berari lotutakoa, Sistema Orokor gisa sailkatutako lurren garapenerakoa.
2. **Erabilera baimendua:** Komunikazioena, funtzionaltasunak berak harekin bateraezin egiten ez badu, betiere.
3. **Erabilera osagarriak:**
  - “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera) 2. mota. Administrazio zerbitzuak*”, instalazioari berari lotutako izaera duten Hiri eta Administrazio zerbitzuak.
  - “ *Egoitza erabilera (6. erabilera) 3. mota. Etxebizitza erantsia*”.
  - “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera) 1. mota. Bulegoa*” instalazioari edo zerbitzuari lotutako izaera duena.

Erabilera osagarri horiek erabilera edo jarduera nagusiari lotutako eraldatze edo banaketa zentroetan bakarrik onartzen da.

4. **Erabilera Debekatuak:** Azpiegitura motakoei zuzenean lotuta ez dauden erabilera guztiak, eta azpiegiturei buruzko sektore legediak debekatzen dituenak.

### 8.3.03.04. Artikulua.- Azpiegitura erabilerarako baldintza orokorrak

Nahitaez bete beharrekoak izango dira dagokien sektore arauen zehaztapenak eta, zehazki, eraikuntzako oinarritzko arauak eta suteen kontrako babesari buruzko araua.

Lur sail, okupazio eta eraikuntza baldintzak lur sailaren motari dagokion Eremu Ordenantzak jasotzen dituenak izango dira. Nolanahi ere, eraikitzeke egokitasun baldintzak Azpiegitura erabileraren ezaugarri bereziei egokitu zaizkie, eta baita ingurunearen ezaugarriei ere.

Azpiegiturak ezartzeko, udaleko teknikari zerbitzuen aldeko txostena beharko da aldez aurretik; teknikari horiek adieraziko dituzte kasu bakoitzean kokalekuaren baldintza partikularrak.



Bai Plan Orokorraren garapen planeamendua bai plan orokor hori betetzeko idazten den edozein proiektu, azpiegituren instalazioari eragiten badio, planeamendua edo proiektua idazten duen erakundearen eta erakunde kudeatzaileen edo, hala dagokionean, konpainia emakidadunen arteko ahalik eta koordinazio gehienaz prestatu beharko da. Prestakuntzaren lehen fasetik bertatik hasita jardun beharko dute lankidetzan, eta erabatekoa izango da, prozesu guztian zehar. Besteak beste, inplikaturako entitateen arteko koordinazioa bideratzeko behar diren hitzarmenei buruzko agiriak beharko dira.

### **8.3.03.05. Artikulua.- Energia elektrikoko sarearen eta telekomunikazio sarearen baldintza partikularrak**

Hiri-lurzoruan eta lur urbanizagarrian, lurpekoak izan beharko dute energia banaketarako lineen instalazio guztiak eta telekomunikazio-sareen instalazio guztiak. Udalak beharrezko diren lanak egiteko eskatu ahal izango du, ahal denean, betiere, lerrokadurak eta sestrak definitzeko behar diren urbanizazio-lanak eginda badaude, edo lan horiek guztiak aldi berean egin badaitezke. Nolanahi ere, urbanizazio-proiektu berrietan, nahitaezkoa izango da sarea lurpean ezartzea.

Hiri lurzoruetako energia elektrikoa eta telekomunikazioak hornitzeko obrei dagozkien urbanizazio proiektuetan, kontuan hartuko dira sare horiek lur azpian sartzeko egin beharreko sare aldaketa guztiak. Lan horiek gainerako urbanizazio lan guztiekin batera egingo dira, aurreikusita zeuden obra guztiak egiteko prozesuak arrazionaltasunez egiteko aukera emango duen egitarau logiko bati jarraituz.

Lur urbanizagarrian, etorkizunean hiri lurzoru bihur daitekeela kontuan harturik, ezingo da airetiko inolako instalaziorik egin energia elektrikoko eta telekomunikazioetako sareetan.

Lur horietatik energia elektrikoko edo telekomunikazioetako instalazioetako elementuak igarotzen badira edo halakorik badago, dagozkien betekizunen mende egongo dira eta garapen planeamenduan adieraziko dira, instalazioen elementuak lur azpiko linea moduan ezin jar badaitezke.

Babes bereziko lur urbanizaezinari Telekomunikazio Erabilera eman ahal izango zaio, udalerriko antena sistema, igorgailu, hargailu eta hedagailu publiko nahiz pribatu guztiei erantzuten dien Plan Orokor bati jarraituz, betiere.

Transformazio estazioak eta azpiestazioak horretarako egokitutako lurretan ezarriko dira, edo beste erabilera bat duten eraikinetan, baldin eta segurtasunari buruzko jarraibideak betetzen badituzte.



Oro har, eta zehatz-mehatz adierazten ez bada ere, Plan Orokorrak azpiegitura erabileren (1, 2, 3, 4 eta 5. moten) lur azpiko instalazioak baimentzen ditu, eraikinen sotoetan eta eraikinak hartzen ez dituen espazioen lurpean, pribatu nahiz publiko izan. Salbuespen gisa, eta dagokion egiaztagiriak lortuz gero, beste aukerarik ez bada, sestra gaineko solairuetan ere baimendu ahal izango da erabilera hori.

### **8.3.03.06. Artikulua.- Hondakin lehorren trataera eta deuseztatzea eta saneamenduko sistema orokorra erabileren baldintza partikularrak**

Hondakin lehorrak tratatzeko eta deuseztatzeko erabilera erregimen arrunteko lur urbanizaezinean bakarrik ezarri ahal izango da.

Hondakinak, zaborrak edo hondarrak horretarako bereziki egokitutako tokietatik kanpo uztea planeamenduaren urratzetat hartuko da, eta lurra zegoen moduan utzi behar da, sektore horri dagokion legediaren arabera har litezkeen beste neurri batzuen kalterik gabe. Duen entitatearengatik zabortegi moduan kalifika badaiteke, hirigintzako arau-haustetzat hartu ahal izango da, gainera, Lurraren Legeak aurreikusten dituen ondorioetarako.

Hondakin lehorrak tratatzeko eta deuseztatzeko era honetako jarduerak ezartzeari dagokionez, Hiri Hondakin eta Zabor Solidoen urriaren 19ko 42/1975 Legeak eta gainerako sektore legeek zehazten dutenari jarraituko zaio.

Saneamenduko Sistema Orokorreko instalazioak sektore horretako legediak zehazten duen erregimen bereziak arautuko ditu.

### **8.3.04. Artikulua.- Ekipamendu erabilera (3. erabilera)**

#### **8.3.04.01. Artikulua.- Definizioa**

Ekipamendu erabileran hiritarrari aisiarako, hezkuntzarako, kulturazko aberaskuntzarako, osasunerako, asistentziarako, ongizaterako eta bizi kalitatea hobetzeko jarduerak egiteko guneak, lokalak eta eraikinak hartzen ditu.

#### **8.3.04.02. Artikulua.- Ekipamendu erabileraren motak**

Ekipamendu erabileran, hiru erabilera hauek bereizten dira:



#### **8.3.04.02.01. Artikulua.- 1. mota. Kirola**

Kirol edo kultura fisikoko espezialitateak egiteko, irakasteko edo erakusteko jarduerak hartzen ditu bere baitan, eta baita jarduera nagusiaren osagarri diren jarduerak ere.

Ez dira hemen sartzen fisikoki eta funtzionalki beste erabilera batzuei lotuta dauden jarduerak, esaterako, unibertsitate edo irakaskuntza erabilerari lotutakoak.

Mota honetan sartzen dira, adibidez: kirol instalazio irekiak, estaliak, gimnasioak, kiroldegiak, etab.

#### **8.3.04.02.02. Artikulua.- 2. mota. Irakaskuntza**

Pertsonaren maila guztietako formazioa, humanoa nahiz intelektuala, bideratzeko jarduerak sartzen dira hemen, eta baita ikerketa, zainketa eta administrazio jarduera osagarriak ere, adibidez, jangelak, kafetegiak, zainketaren eta kontserbazioaren ardura duten langileentzako etxebizitza, etab. Mota honetan sartzen dira, adibidez: unibertsitate ikastegiak (fakultateak, eskola teknikoak eta unibertsitate eskolak), lehen eta bigarren hezkuntzakoak, batxilergokoak, haur hezkuntzakoak, eskolaurrekoak, haurtzaindegiak, heziketa berezikoak, helduentzako hezkuntzakoak, akademiak, lanbide tailerrak, kontserbatorioak, arte eta lanbide eskolak, irakaskuntzari lotutako ikerketa zientifiko eta teknikoko zentroak, etab.

#### **8.3.04.02.03. Artikulua.- 3. mota. Osasuna**

Medikuntzako edo kirurgiako eta erietxeetako orientazio, prebentzio, informazio, administrazio eta zerbitzu emateko jarduerak sartzen dira, eta baita jarduera nagusiaren osagarri diren jarduerak ere.

Ez dira hemen barruan sartzen bulego profesioaletan ematen diren osasun zerbitzuak, osasun zentroetatik kanpo ematen direnak; horiek gainerako zerbitzu profesionalen moduan hartzen dira.

Mota honetan sartzen dira, adibidez: gaixoen egoitzak; anbulatorioak; artategiak; lehen mailako arretako eta prebentzioko osasun zentroak; mediku taldeen kontsultak, profesionalaren kontsulta partikularra baino entitate gehiagoko etxebizitza edo lokaletan kokatuak; kontsultategiak; analisi klinikoetarako eta erradioterapiarako zentroak; anbulantzia zentroak; hematologia zentroak; eta, oro har, osasun asistentziako era guztietako zentroak.

Mota honetan sartzen dira, halaber, farmaziak.



#### **8.3.04.02.04. Artikulua.- 4. mota. Erlijioa**

Gurtza erlijiosorako guneak eta eraikinak sartzen dira hemen, eta baita gurtza horri eta taldeko erlijio bizitzari lotutako jarduerak ere, adibidez, komunitateak, komentuak, ermitak, elizak eta parrokiaren zentroak, kaperak, landetxe edo egoitza erlijiosoak, sinesmen ororen gurtzarako zentroak, etab.

#### **8.3.04.02.05. Artikulua.- 5. mota. Egoitza komunitarioa**

Familia unitate ez diren taldeek bizitoki iraunkortzat dituzten eraikinak sartzen dira mota honetan, adibidez, unibertsitate egoitzak, hirugarren adinekoentzako egoitzak, gazteentzako aterpeak, etab. Beren kabuz moldatzen diren hirugarren adinekoentzako egoitza, komunitate-egoitza hartua, hamalau lagun arterainokoa bada, “*Egoitza erabilera* (6. *erabilera*)” atalean sartzen da.

#### **8.3.04.02.06. Artikulua.- 6. mota. Laguntza**

Toxikomaniekin, gaixotasun kronikoekin edo minusbaliekin, bazterketarekin, erabateko pobretasunarekin eta pertsonen babesgabetasun juridikoarekin lotutako arazoei buruzko informazioa, orientazioa eta zerbitzua edo laguntza emateko jarduerak sartzen dira hemen.

Mota honetan sartzen dira, adibidez: babes-etxeak, errehabilitazio zentroak, eguneko zentroak, informazio eta orientazio zentroak, gizarte asistentziako zentroak, Gurutze Gorriaren eta Errepideko Laguntzarako Elkartearen egoitza eta aretoak, eta, oro har, ongintza-gizarte helburua duten eta dagokion erregistroetan agertzen diren jarduerak.

#### **8.3.04.02.07. Artikulua.- 7. mota. Hotela**

Aldi batez ostatu emateko jarduerak, legedi espezifikoren mende dauden establezimenduek egiten dituztenak.



Mota honetan sartzen dira, adibidez: hotelak, ostatuak, pentsioak, etab.

Erabilera honetatik kanpo gelditzen dira ostalaritzako jarduerak, adibidez, tabernak, jatetxeak etab.; horiek “*Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera) 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*” atalean sartzen dira, erabilera nagusiari atxikiak ez direnean.

#### **8.3.04.02.08. Artikulua.- 8. mota. Olgeta, aisia eta ikuskizunak**

Asiarekin, harremanekin, denbora librearekin eta aisiarekin, oro har, zerikusia duten jarduerak eta horien antzekoak izanik beste inongo erabileratan sartzen ez diren jarduerak hartzen ditu. Ondoren aipatzen direnen moduko eraikin, lokal eta instalazioetan egiten dira: zinema aretoak, antzokiak, kontzertu aretoak, bilera aretoak, bingoak, kirol jardueren irabazizko erakustaldietarako instalazioak, eskualde etxeak eta elkarteak, elkarte gastronomikoak, zezen-plazak, etab.

#### **8.3.04.02.09. Artikulua.- 9. Mota. Soziokulturala**

Jakintza jagoteko, transmititzeko eta kontserbatzeko jarduerak; arteen eta ikerketen erakusketarakoak; jarduera soziokulturalak; harreman edo elkartezko jarduerak; eta jarduera nagusiaren osagarri diren jarduerak hartzen ditu. Mota honetan sartzen dira, adibidez: kultur etxeak, liburutegiak, artxiboak, museoak, erakusketa gelak, auzo elkarteak, kultur elkarteak, kirol elkarteak, hiritarren elkarteak, klubuen egoitzak, etab.

#### **8.3.04.02.10. Artikulua.- 10. mota. Elkarteak**

Entitateek, alderdi politikoek adibidez, enpresaburu elkarteek, gremio eta eskulangileek, etab., egiten dituzten talde jarduerak sartzen dira hemen.

#### **8.3.04.02.11. Artikulua.- 11. mota. Hileta zerbitzuak**

Tanatorioari dagozkion instalazioak, gorpuak deuseztatzekoak eta hileta agentzien eta enpresen zerbitzuenak hartzen ditu.

#### **8.3.04.03. Artikulua.- Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua**

1. **Erabilera Nagusia:** Ekipamendu erabileran zehaztutako edozein.

Planak erabilera honetarako izendatutako lurak zehazten ditu, ondorengo artikuluetan adierazten diren murrizketekin.





## 2. Erabilera onartuak:

- “ *Komunikazioetarako erabilera (1. Erabilera) 4. Mota. Erregaiak hornitzeko gasolindegia*”.
- “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera) 1. mota. Hiri zerbitzuak, oro har, 2. mota. Administrazio zerbitzuak, eta 3. mota. Aparkaleku autonomoak*”.
- Administrazio publikoen ekimenez eta haien babespean eraikitako etxebizitzak, zehazten diren baldintzen arabera.
- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 4.2.1. mota. Erosten handiak*”.

## 3. Erabilera osagarriak:

- “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera)*”, erabilera nagusiaren zerbitzura eta harekin bateragarri bada, betiere.
- “ *Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*”, mota guztietan.
- “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera), 1. mota. Hiri zerbitzuak, oro har, eta 2. mota. Administrazio zerbitzuak*”.
- “ *Egoitza erabilera (6. erabilera) 3. mota. Etxebizitza erantsia*”.
- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*”, ekipamenduen programari lotutako txikizkako salmenta onesten dela, Titulu honetako “8.3.04.05. Artikulua.- *Txikizkako merkataritza erabileraren tolerantzia*” artikulua dioenaren arabera, eta Ordenantza Lokalak edozein erabilerari buruz -adibidez, dibertimenduzko jokoen aretoei, ostalaritzari eta abarri buruz- ezartzen dituen murrizketek ekar ditzaketan mugen kalterik gabe.
- “ *Beste erabilera batzuk (9. erabilera) 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala eta 2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak*”, ezarritako erabilerei lotuak.

## 4. Erabilera debekatuak: Baimendutakoen eta osagarrien sailtan aipatu ez diren guztiak, egoitza, bulegoak, tailerrak eta biltegiak barne direla.



#### **8.3.04.04. Artikulua.- Ekipamendu erabileraren izaera**

Erabileren planoan, Planak erabilera horretarako izendatzen dituen lurak zehazten dira, Sistema Orokorrean edo Lokalean bestelakotzat hartuak izan badaitezke ere. Zehaztapen hori irakaskuntza eta kirol ekipamenduei dagokienez soilik izango da loteslea; erabilera horiek, beraz, ezin aldatuzkoak dira. Gainerako Ekipamendu erabilerak zabalagoak dira; eta finkatutako erabileraren instalazioa gauzatzeko unean hirigintza baldintzek erabilera hori aldatzea gomendatuz gero, aldaketa hori ez da Plan Orokorrearen aldaketatzat hartuko, baldin eta erabilera berria Titulu honetako “8.3.04.03. Artikulua.- *Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua*” artikuluak erabilera nagusi edo baimendutzat jotzen dituenetakoa bada; eraikin berak erabilera horietako bat baino gehiago ere hartu ahal izango ditu aldi berean.

#### **8.3.04.05. Artikulua.- Txikizkako merkataritza erabileraren tolerantzia**

Ekipamendu eraikinetan dauden txikizkako merkataritza erabilerek indarrean jarraitu ahal izango dute, eta jarduera aldatu ere egin ahal izango dute, inolako mugarik gabe.

Aurretik zegoen eraikin bat ordezkatu behar izanez gero, lehengo ekipamendua eraberritu nahi delako edo beste ekipamendu erabilera bat eman nahi zaiolako izan, eraikin berriak merkataritza lokalak hartu ahal izango ditu beheko solairuan, lehen lokal horietarako zeukan eta baimena eman aurretik egiaztatuta gelditutako adinako eremuan. Titulu honetako “8.3.04.03. Artikulua.- *Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua*” artikuluak aurreikusten duenari egokituko zaio erabilera.

Oro har, ekipamendu eraikinetan txikizkako merkataritzako erabilera onetsiko da, beheko solairuetako lokaletan, betiere lokalek baldintza hauek betetzen badituzte:

- Lokalen jabetza ekipamenduaren titulartasun berekoa izango da, lur sailaren erabileraren eta haren jabegoaren arteko erabateko bateratasuna bermatzeko.
- Lokalen fatxadaren garapen linealak ezingo du gainditu fatxadaren lerrokatze luzeraren ehuneko berrogeita hamarra (%50); kale-zati guztietan egingo da neurketa.
- Artikulu hau aplikatzearen ondorioz ezartzen diren merkataritza erabilerek lotura garbia izan beharko dute erabilera horiek ezartzen diren ekipamenduaren erabilera nagusiarekin.



Aurretik zeuden eraikinetan merkataritza erabilera ezartzeko, eraikinaren arkitektura ezaugarriak eta eraikinari loturiko espazio librea, halakorik dagoenean, errespetatu beharko dira; baztertu egingo dira Udaleko Zerbitzu Teknikoek egoki irizten ez dieten irtenbideak.

#### **8.3.04.06. Artikulua.- Aurretiko ekipamenduen erregimena**

Aurretiko ekipamendu guztiak, erabilera horretarako izendatutako erakinetakoak, eta planoetan grafikoki adierazitako lur sailak eta azken erabilera ekipamendu erabilera duten eraikinen oinarri diren lurak, Ekipamendu erabilerari atxikita egongo dira.

Aurretik ekipamenduetarako izendatuta zeuden erakinetan Plan honek baimendu gabeko beste erabilera batzuk ere baldin badaude, ordenazioaren barrukotzat hartuko dira, hariak eta erabilera aldatzen den arte edo eraikina ordezkatzeko den arte. Nolanahi ere, lehendik zuten erabilerari eusteko era guztietako lanak egin ahal izango dira, baldin eta lan horien bidez baimendu ezineko erabileretarako eremua handitzen ez bada.

#### **8.3.04.07. Artikulua.- Ekipamendu erabileraren baldintza orokorrak**

Ekipamendu erabilerarako instalazioek instalazio horietako erabilera xehatuei buruz indarrean dauden xedapenak bete beharko dituzte, xedapen lokalak nahiz erkidegokoak edo estatukoak.

Zehazki, instalazio horiei aplikatzekoak diren Eraikuntzako Oinarrizko Arauak bete beharko dituzte; baita eraikinetako suteen kontrako babes araudia eta dagokien sektore araudia ere.

Ekipamendu instalazio txikiak, etxebizitza eraikinetan ezarritakoak, egoitza erabilerarako zehaztutako baldintzei egokituko zaizkie.

Eraikuntza baldintzak, berriz, dagokion Ordenantzak zehazten dituenak izango dira.

Ekipamendu eraikinetan, ekitaldi aretoak eta horien zerbitzuko bestelako areto batzuk ezarri ahal izango dira behe solairuko sestraren azpitik, Planak zehazten dituen mugen barruan, betiere. Horretarako aukera izateak ez du esan nahi Titulu honetan zehazten den aparkaleku-erreserba izatetik salbuetsita daudenik.



### **8.3.05. Artikulua.- Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)**

#### **8.3.05.01. Artikulua.- Definizioa**

Herritar guztientzako oinarrizko zerbitzuak eta hornidura, zuzenean edo zeharka, eskaintzeko jarduerak eta instalazioak hartzen ditu.

#### **8.3.05.02. Artikulua.- Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera motak**

Hiri eta administrazio zerbitzuen erabileran, mota hauek bereizten dira:

##### **8.3.05.02.01. Artikulua.- 1. mota. Hiri zerbitzuak, oro har**

Herritar guztientzako oinarrizko hornidura edo azpiegitura ez diren hiri zerbitzu publikoak zuzenean edo zeharka eskaintzeko jarduerak eta instalazioak hartzen ditu.

Era horretakoak dira, adibidez: suhiltzaileak; udaltzaingoa; ertzaintza; kale-garbitketa; posta zerbitzua, telegrafoak, etab.; telefonia eta energia elektrikoa hornitzeko enpresak, etab.; udal azoka; hilerria; ibilgailuen udal biltegia; ibilgailuen gasen kontrolerako estazioak; atmosferaren kutsaduraren kontrolerakoak; etab.

##### **8.3.05.02.02. Artikulua.- 2. mota. Administrazio zerbitzuak**

Administrazio lokalaren, erkidegokoaren edo estatukoaren eta horien organismo autonomoen ordezkartzarako erabilera publikoko bulegoak eta jarduerak, burokraziari lotuak edo teknikoak hartzen ditu.

Era berean, administrazioaren bulegoak ere sartzen dira mota honetan, 1. motako jarduera eta instalazioetatik bereiz ezarriak badira.

Era horretakoak dira, adibidez: Administrazioaren bulegoak oro har (Eusko Jaurlaritzaren Ordezkaritzak, Justizia Administrazioa), eta baita haren departamendu teknikoenak, burokratikoak, zerbitzuetakoak, Enplegu Bulegoak, etab. ere.



### **8.3.05.02.02.01. Artikulua.- Erabilera nagusia, baimendua, osagarria eta debekatua**

Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera nagusia ez da zehazten dokumentazio grafikoan, ekipamenduen antzeko erabilera delako. Horrenbestez, erabilera baimendu, osagarri eta debekatuak ekipamenduetarako ezarritako araudi beraren arabera arautuko dira.

### **8.3.05.02.02.02. Artikulua.- Hiri eta administrazio zerbitzuen erabileraren baldintza partikularrak**

Nahitaez bete beharko dira sektore araudien zehaztapenak, eta, zehazki, Eraikuntzako Oinarrizko Arauak.

Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera ekipamendu erabileraren edozein motak ordezkatzeko.

Bulego erabileraren saileko jarduerak egiten diren administrazioaren eraikinek Titulu honetako “8.3.08. Artikulua.- *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera)*” artikuluko jarduera horietarako ezartzen dituen baldintzak beteko dituzte.

Hiri eta administrazio zerbitzuetarako izendatutako eraikinek ekitaldi aretoak eta horien zerbitzuko beste areto batzuk izan ditzakete beheko solairuaren sestratik behera. Horretarako aukera izateak ez du esan nahi Titulu honetan zehazten den aparkaleku-erreserba izatetik salbuetsita daudenik.

### **8.3.05.02.03. Artikulua.- 3. mota. Aparkaleku autonomoak**

Ibilgailuak aparkatzeko soilik diren, eta, beraz, beste inolako erabilerari loturik ez dauden espazioak hartzen ditu. Garajearekiko desberdintasuna hau da: garajea ibilgailuak aparkatzeko gunea dela, baina beste erabilera nagusi bati atxikia eta haren zerbitzura dagoena.



### **8.3.05.02.03.01. Artikulua.- Aparkaleku autonomoen erabileraren baldintza partikularrak**

Aparkaleku erabilera (beste inolako erabilerari lotu gabea) ezartzeko, zabaltzeko eta aldatzeko, dagokion udal baimena lortu beharko da aurretik. Eskarian adierazi beharko dira, oro har eskatzen diren datu orokorrez gainera, sarbideen eta zirkulazioaren antolaketa eta neurri geometrikoak, erabiliko diren materialak, eta proiektuaren baldintzak Araudiak zehazten duenari nola egokitzen zaizkion.

NBE-CPI-96 Oinarrizko Araua, edo haren ordezkia, aplikatuko da, suteen kontrako babesari dagokionez.

Aparkalekutarako izendatutako lokaletan ezin izango da gorde ibilgailuez bestelako inolako materia edo objekturik.

Aparkaleku autonomia lur pribatuan nahiz publikoan ezar daiteke, estali gabeko gune batean edo eraikin eksklusibo batean, sestraren gainean nahiz azpian, Hirigintzako Arau hauetatik eratortzen diren mugen eta baldintzen kalterik gabe.

Aparkalekuak honela ustiatu ahal izango dira:

- Erabiltzaile identifikatuei planak esleituz, jabegoan, emakidan nahiz alokairuan.
- Txandakako ustiapenez.

Aparkalekuak lur publikoan eta sestraren azpitik eraikitzen direnean, nahitaez beharko da Xehetasun Azterketa bat onartuta egotea, aldeztu aurretik; azterketa horretan adieraziko da aparkalekuaren neurria eta ezaugarriak nola egokitzen zaizkion Plan Orokorrak aparkalekuei buruz zehazten dituen helburuei, eta, bestalde, oinezkoentzako eta ibilgailuentzako sarbideen kokalekua ere adierazi beharko du, eta baita lur gaineko urbanizazioaren nondik norakoak ere.

Sestra gaineko eraikin eksklusiboak aparkaleku gisa erabiltzeko baimena ekipamenduetarako ezartzen diren baldintza beren arabera emango da, oro har, Eremuko Ordenantzek kasu horietarako zehazten dituzten mugekin, betiere.

Plan Nagusi honi behin betiko onespena ematen zaion unean erabiltzen ari diren aparkaleku autonomoetara zuzendutako eraikinetan dagoen bizitegi-erabilera baimendu egiten da, nahiz eta etxebizitza erantsia ez izan. Ezin da gehitu lehendik dauden etxebizitzaren neurriak eta ezta etxebizitza-kopururik ere.



### **8.3.06. Artikulua.- Espazio libreen eta berdeguneen erabilera (5. erabilera)**

#### **8.3.06.01. Artikulua.- Definizioa**

Herritarren aisiarako, olgetarako eta atsedenerako eraikinik gabeko espazioak, lorategidunak nahiz lorategirik gabeak, hartzen ditu; baita hiriaren ingurumen eta estetika baldintzak hobetzeko xedea duten espazio libreak ere, eta errepideak eta eraikinak babesteko eta bakartzeko xedea dutenak.

#### **8.3.06.02. Artikulua.- Erabilera nagusia, osagarria eta debekatua**

Espazio Libreen eta Berdeguneen erabilera nagusia herritarren aisiarako eta atsedenerako erabilera da, eta baita bideak eta eraikinak bakartzeko eta babestekoa ere, eta hiriko ingurumen eta estetika baldintzak hobetzekoa.

Erabilera osagarriak:

- “*Ekipamendu erabilera (3. erabilera) 1. mota. Kirola, 8. mota. Olgeta, aisia eta ikuskizunak, eta 9. Mota. Soziokulturala*”, berez gune horiei dagokien erabilera aske eta irekia galarazten ez duten instalazio txikien bidez.
- “*Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera), 3. mota. Aparkaleku autonomoak*”, dokumentazio grafikoan berariaz baimentzen direnean, eta zehazten diren kokalekuan eta baldintzen arabera.

Erabilera debekatuak: Erabilera debekatutzat hartzen dira Lurraren Legeak eremu horiei aitortzen dien izaera nolabait aldaraz dezaketen erabilerak.

#### **8.3.06.03. Artikulua.- Erabilera eta jabetza publikoko espazio libreen eta berdeguneen baldintza partikularrak**

Erabilera eta jabetza publikoko Espazio Libreek eta Berdeguneek bere izaera gordeko dute, zuhaitziek eta lorategiek batez ere; nolana ere, onartuta daude lur gaineko haurrentzako instalazio eta kirol jarduera ez estali eta ez itxiak, gune horien eremuaren ehuneko hamabost (%15) baino gutxiago hartzen badute.

Baimendutako instalazioek edo eraikinek, ingurunera egokituak beharko dute izan, antolaketari dagokionez; ez dute izan behar lur horiek ezaugarritzen dituen espazio librearen izaera hondatu edo aldatuko lukeen forma, bolumen, gainalde, material edo instalaziorik.



Arreta berezia emango zaio, zehazki, espazio libreen eta berdeguneen sistema orokor edo lokaleko landarediari, eta udalaren berariazko baimena beharko da inausketa egiteko. Espazio horiek “babesgarri” izendapena dute, lur urbanizaezinetarako baimenen arloko ekimenen koordinazioari buruzko azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuaren 3.2. artikulua aurreikusten dituen ondorioetarako.

Kultura edo olgeta eta ikuskizun erabilerako behin-behineko instalazioak baimendu ahal izango dira.

Baimentzen diren instalazio edo eraikinak, oro har, aldi bateko administrazio-emakiden erregimenaren mende egongo dira, eta lurraren jabetza udalarena izango da beti. Ondorio horietarako, lan eta eraikuntza baimenak eskuratu ondoren, emakidadunak eraikin eta instalazio horiek ematea iraungitzen den unean doan eta nahitaez, zor eta zerga guztietatik libre, transmitituko dituela adieraziko du, erregistroko izen-ematearen bidez.

Espazio libreen beren zerbitzuko instalazio eta ekipamenduetarako eraikinak bakarrik onetsiko dira; kontzeptu horren barruan sartzen dira emakida erregimena duten ostalaritzako instalazioak.

Debekatuta dago lur gaineko aparkalekuak ezartzea hiri lurzoruetan eta lur urbanizagarrietan horrela izendatuta dauden espazioetan.

Beste erabilera bati lotuak ez diren lur azpiko aparkalekuak baimendu ahal izango dira, baita administrazio-erabileraren bidez esleitzen diren zerbitzu-erabilerako jarduerak ere, Titulu honetako “8.3.05. Artikulua.- Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)” artikulua ezartzen dituen baldintzen arabera, betiere, hamar urte (10) baino gehiago duen zehazki bota behar ez bada, eta aurretik zeuden zehazki eta landare masen iraupena bermatzen bada. Nolanahi ere, erabilera horiek ezartzeko, Xehetasun Azterketa idatzi beharko da aurretik, Titulu honetako “8.3.05.02.03.01. Artikulua.- Aparkaleku autonomoen erabileraren baldintza partikularrak” artikulua dioenari jarraituz.

Etxola, saltoki, mahaitxo, terraza eta behin-behineko (sasoi baterako) instalazioak - edarienak, izozkienak eta abarrenak- baimendu ahal izango dira, Udalak era horretako baimenetarako ezarritako duen erregimen orokorraren arabera.

#### **8.3.06.04. Artikulua.- Erabilera publikoko zorra eta jabego pribatua duten espazioen baldintza partikularrak**

Plan Orokorrean, erabilera publiko zorra duten baina jabetza pribatuko erregimena duten lurak agertzen dira, dokumentazio grafikoan adierazitako zenbait tokitan.





Lur horiek erabiltzeko baldintzak aurreko artikuluan zehaztutakoari egokituko zaizkio, baina lur gaineko okupazio hauek bakarrik onartzen dira horietan: etxolak, saltokiak, mahaiak, etab., baldin eta desmunta daitezkeen egiturez osatuak badira, baita urte osorako baimena izan arren ere, eta “7. TITULUA.-” atalean araututako behin-behineko erabileretarako izapide-baldintza beretan.

Lur azpian, bertakoentzako edo txandakako aparkaleku erabilera, beste erabilera bati lotutako garaje erabilera eta ekipamendu erabilera bakarrik onartuko dira, Titulu honetako “8.4. KAPITULUA.- ERABILEREN MURRIZKETAK ETA MUGAK” atalean zehazten den moduan.

Sestra azpiko aparkaleku pribatuen gainean dauden espazio libreek titulartasun pribatua gordeko dute, nahiz eta erabilera publikokoak izan.

### **8.3.07. Artikulua.- Egoitza erabilera (6. erabilera)**

#### **8.3.07.01. Artikulua.- Definizioa**

Pertsonen ostatu egonkor eta iraunkorrerako eraikinen erabilera da. Erabilera honetan sartzen dira beren kabuz moldatzen diren hirugarren adineko pertsonentzako egoitzak, dagokien administrazioak etxebizitza komunitario izendatuak eta gehienez ere hamalau (14) lagunentzakoak.

#### **8.3.07.02. Artikulua.- Egoitza erabileraren motak**

Egoitza erabileran mota hauek bereizten dira:

##### **8.3.07.02.01. Artikulua.- 1 mota. Bizitegi-erabilera, garapen txikiko eraikinean: Bizileku bakarreko edo biko etxebizitza eta multzokatua.**

Eraikin batean familia bakarra edo bi familia hartzen dituen da; eraikin hori bakartua, atxikia edo elkartua izan daiteke. Lur sailarekin batera, erregistroan unitate bakarra osatzen du, bidetik sarbide eskusiboa eta independentea duena.

**01.** Lerroan edo beste era batera elkartuta dagoen etxebizitza.

**02.** Familia bakarreko eta bi familiako etxebizitza (bakartua).



### 8.3.07.02.01.01. Artikulua.- Familia bateko/bi familiako etxebizitza eta etxebizitza elkartuen erabilerak

1. **Erabilera Nagusia:** Familia bakarreko/bi familiako etxebizitza eta etxebizitza elkartua
2. **Erabilera onartuak:**
  - “ Ekipamendu erabilera (3. erabilera)”, 2. mota. Irakaskuntza, 3. mota. Osasuna, 5. mota. Egoitza komunitarioa, 6. mota. Laguntza, eta 9. Mota. Soziokulturala”.
  - “ Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera) 1. mota. Hiri zerbitzuak, oro har, eta 2. mota. Administrazio zerbitzuak”.
3. **Erabilera osagarriak:**
  - Beheko solairuan: “ Beste erabilera batzuk (9. erabilera), 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala eta 2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak”.
  - Sotoko solairuan: “ Beste erabilera batzuk (9. erabilera), 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala eta 2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak”.
4. **Erabilera debekatuak:** Erabilera nagusiarekin bateraezin den oro.

### 8.3.07.02.02. Artikulua.- 2. Mota. Gorakako eraikina: Etxebizitza kolektiboa.

Beste batzuekin elkartuta, eraikuntza elementu komunak erabiltzen dituen, kanpotik batez ere, jabetza horizontaleko erregimenean, oro har.

#### 8.3.07.02.02.01. Artikulua.- Etxebizitza kolektiboen erabilerak

1. **Erabilera Nagusia:** eraikin guztian, etxebizitza kolektiboa.
2. **Erabilera onartuak:**
  - “ Ekipamendu erabilera (3. erabilera)”.
  - “ Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)”.



- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 1. mota. Bulegoa*”, kontrakorik esaten ez bada, eta “ *4.2.1. mota. Erostatxe handiak*”.

### 3. Erabilera osagarriak:

f) Lehen solairuan, betiere erabilera nagusiari buruz sarbide independentea badu, edo beheko solairua lehen solairuarekin komunikatuta badago.

- “ *Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*” mota guztiak, “ *11. mota. Hileta zerbitzuak*” izan ezik.
- “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)*”, mota guztiak, “ *3. mota. Aparkaleku autonomoak*” izan ezik.
- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 1. mota. Bulegoa, 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua eta 4.1. mota. Saltokiak*”.
- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera), 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria*”, artisautza eta manufaktura industria bakarrik, eta “ *3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria*”.

g) Plan hau indarrean sartu aurretik bazeuden eraikinen lehen solairuan, sarbide independenterik ez badu edo beheko solairuarekin komunikatuta ez badago.

- “ *Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*” mota guztiak, “ *11. mota. Hileta zerbitzuak*” izan ezik.
- “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera), 1. mota. Hiri zerbitzuak, oro har, eta 2. mota. Administrazio zerbitzuak*”.
- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 1. mota. Bulegoa*”.

h) Goiko solairuak:

- “ *Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*” mota guztiak, “ *11. mota. Hileta zerbitzuak*” izan ezik, betiere erabilera nagusiari buruz sarbide independentea badute eta etxebizitza erabilerarako solairuak baino beherago badaude.



- “Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)”, mota guztiak, “3. mota. Aparkaleku autonomoak” izan ezik, betiere erabilera nagusiari buruz sarbide independentea badute eta etxebizitza erabilerarako solairuak baino beherago badaude.

a) Beheko solairuan:

- “*Azpiegituren erabilera (2. erabilera)*”, soil-soilik bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren azpiegituren zerbitzurako elementu zehatzak, betiere, teknikoki begiratuta solairu honetan kokatu beharrekoak badira (transformazio-zentroak, e.a.).
- “*Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*” mota guztiak, “*11. mota. Hileta zerbitzuak*” izan ezik.
- “*Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)*”, mota guztiak, “*3. mota. Aparkaleku autonomoak*” izan ezik.
- “*Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera) 1. mota. Bulegoa, 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentraturia eta 4.1. mota. Saltokiak*”.
- “*Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera), 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria*” eta “*3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria*”.
- “*Beste erabilera batzuk (9. erabilera), 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala*”, gutxienez bost (5) plaza dituela egiaztatuta, “*9. TITULUA.-*” atalak zehazten dituen baldintzetan, sarbide beretik.
- “*Azpiegituren erabilera (2. erabilera)*”, egoitza erabilerarekin bateragarri diren azpiegituren zerbitzuko behin-behineko elementuak soilik, teknikak hala eskatzen duelako solairu horretan ezarri beharrekoak (Transformazio zentroak, etab.).

b) Sotoko lehenengo solairuan:

Etxebizitza eraikin berrietan:

- “*Azpiegituren erabilera (2. erabilera)*”, egoitza erabilerarekin bateragarri diren azpiegituren zerbitzuko behin-behineko elementuak soilik, teknikak hala eskatzen duelako solairu horretan ezarri beharrekoak (Transformazio zentroak, etab.).



- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*”.goiko solairuarekin lotuta dagoena, betiere, garajerako erabiltzeko ezintasuna ziurtatzen denean eta Udal Ordenantzetan ezarritako mugekin, “4.1. mota. *Saltokiak*” eta, orokorrean, etxebizitzaren eraikin berrietarako baimenduak.
- Beheko solairuko erabilera osagarri gisa c) letran aipatzen direnak, “ *11. mota. Hileta zerbitzuak*” erabileraren salbuespenik gabe, betiere goiko solairuko erabilerari lotuta badaude eta garajerako gutxieneko plaza kopurua betetzen bada, edo orubea garajetarako erabili ezin bada, hori guztia Udal Ordenantzek zehazten dituzten mugen kalterik gabe.
- “ *Beste erabilera batzuk (9. erabilera), 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala, 2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak eta 3. Mota. Trastelekuak*”, horietarako zehazten diren baldintzetan.

Aurretik eraikita zeuden etxebizitza eraikinetan:

- “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera)*”, egoitza erabilerarekin bateragarri diren azpiegituren zerbitzuko behin-behineko elementuak soilik, teknikak hala eskatzen duelako solairu horretan ezarri beharrekoak (Transformazio zentroak, etab.).
- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*”, goiko solairuari lotua, betiere garajetarako ezin erabil daitekeela egiaztatzen bada, eta Udal Ordenantzek zehazten dituzten mugekin; “ *4.1. mota. Saltokiak*”; eta, oro har, etxebizitza eraikin berrietarako baimendutakoak.
- “ *Beste erabilera batzuk (9. erabilera), 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala, 2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak eta 3. Mota. Trastelekuak*”, horietarako zehazten diren baldintzetan.

c) Sotoko bigarren solairutik aurrera:

- “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera)*”, egoitza erabilerarekin bateragarri diren azpiegituren zerbitzuko behin-behineko elementuak soilik, teknikak hala eskatzen duelako solairu horretan ezarri beharrekoak (Transformazio zentroak, etab.).



- “ *Beste erabilera batzuk (9. erabilera), 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala, 2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak eta 3. Mota. Trastelekuak*”, horietarako zehazten diren baldintzetan.

4. **Erabilera debekatuak:** erabilera nagusiarekin bateragarri ez direnak.

### 8.3.07.02.03. Artikulua.- 3. mota. Etxebizitza erantsia

Etxebizitza bakarra, instalazio bat zaintzeko eta kontserbatzeko ardura duten langileena.

Izaera eskusiboarekin onartzen da, beste erabilera nagusi baten osagarri, erabilera horretarako eraikin multzoaren parte dela edo haren lur sail beraren barruan dagoela.

### 8.3.07.03. Artikulua.- Egoitza erabileraren baldintza partikularrak

#### 8.3.07.03.01. Artikulua.- Eraikin berriak

Xedapen honek ez die eragiten Arau hauek indarrean sartu aurretik eraikitako behe solairuetan lehendik ezarrita zeuden erabilerei, ezta beren kabuz moldatzen diren hamalauraino (14) lagunentzako etxebizitza komunitarioei ere.

Egoitza eraikin berrietan, berariaz debekatzen ez bada, onartuta dago “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 1. mota. Bulegoa*”, eraikinen lehenengo solairuetan.

Egoitza eraikinen lehen solairuan baimenduta daude merkataritza lokalak, betiere beheko solairuko merkataritza lokalei atxikiak badira, eta etxebizitzetara buruz sarbide independentea badute, Ostalaritzako Udal Ordenantzek zehazten dituzten mugekin.

Egoitza eraikinetan, merkataritzarako erabiltzen diren lehen solairuek ezingo dute izan beheko solairuko lokalen independente; bi solairuek elkarri lotuta egon behar dute, gutxienez goiko solairuaren edo lehen solairuaren eremuaren ehuneko hamabosteko (%15) eremu erregularrean.

Beheko solairua inola ere ezingo da erabili etxebizitzetarako, familiabakarreko etxebizitzetarako izendatutako eremuetan edo horretarako berariazko baimena dutenetan edo ezinduendako edo gizarte-intereseko beste erabileretarakoetan izan ezik.



Nolanahi ere, ezartzen diren zona, kale edo kale-zatietan uko egin ahal izango zaio beheko solairuetan merkataritza lokalak ezartzeari; halakoetan, lehen solairua beheratu egin ahal izango da, betiere, solairu horren puntu bakar bat ere kanpoko sestrari buruz metro batetik (1,00 m) behera gelditu gabe. Kasu horretan, hurrengo beheko solairuak soto izaera izango du, ondorio guztietarako, eta Arau hauetan sotoetarako zehazten diren tratamendu- eta erabilera-baldintzen mende egongo da.

Aurreko paragrafoan aurreikusten den erabilera aldaketa egiteko, interesatuak nahitaez uko egin beharko dio aldaketa horrek ekar lezakeen aprobetxamendu aldeari.

Era berean, minusbalioak dituztenentzako edo gizarte-intereseko beste erabilera batzuetarako etxebizitzak jartzeko baimena eman daiteke, etxebizitzok aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak betetzen badituzte.

Aurretik eraikita zeuden eraikinetan, “*Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), I. mota. Bulegoa*” erabilera baimendu ahal izango da, eraikinen lehenengo solairuetan, baldin eta berariazko debekurik ez badago, nahiz eta ez izan bide publikotik sarbide independenterik; hala ere, debekatuta egongo dira Plana indarrean sartu aurretiko lokalen banaketa edo zatiketa ekar dezaketen ekimenak, aurreko hirigintza erregimenak horretarako baimena emanda duen kasuetan izan ezik.

Beren kabuz moldatzen diren hirugarren adineko pertsonentzako egoitza zerbitzurako etxebizitza komunitarioak, hamalauraino (14) lagunentzakoak, etxeko edo eraikineko bana bakarrik jarri ahal izango dira, eta sektoreko lege aplikagarriak zehazten duenari egokitu beharko zaizkio.

Araudi horren aplikazioa bateraezina izango da etxe edo eraikin bereko goiko solairuetan beste egoitza komunitarioen bat badago, nahiz eta sarbide independentea izan. Era berean, aurretik adierazi den motako etxebizitza komunitariorik badago, ezin izango da halako besterik jarri lehen solairuan, izan sarbide independentea edo ez.

### **8.3.07.03.02. Artikulua.- Aurretiko eraikinak: Jarduera produktiboetarako solairuak berrerabiltzeko baldintzak**

Plan Orokor hau indarrean sartu aurretiko eraikinetan, lehen produkzio jardueretarako erabilitako solairuak egoitza erabilerarako solairu bihurtu ahal izango dira.

Erabileren arteko interferentziarik gerta ez dadin, eta horrela sortzen diren etxebizitzaren kalitate baldintzak bermatzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:



1. Erabilera globala egoitza erabilera duen eremu batean egon beharko du eraikinak.
2. Ezin izango da egoitza erabilerarako berrerabili jarduera produktiboak dituzten beste solairu batzuek azpitiko solairuak. Salbuespen gisa, eta udaleko zerbitzu teknikoek arrazoitutako txostenik badago soilik, onartuko dira era horretako gaitzeak. Halako kasuetan, erabilera aldatzen zaion lokalak bere gain hartu beharko ditu, zor gisa, erabilera berria goiko solairutik (egoitzakoa ez denetik) bakartzeko hartu beharreko lanak. Horretarako, hosgabetze proiektu bat beharko da, etxebizitza barruko hots maila Leq. 60ri dagokion maila jarraituan 30bB(A) baino txikiagoa izango dela eta batez besteko 35 dB(A)-ko gehienekora ez dela iritsiko bermatzeko.
3. Proposamenaren bidez, ekimena egingo den solairua, solairuak edo elementu komun batek bereizten dituen unitate osoak egoitza erabilerarako erabiltzea, mugakide diren lokalen (azpikoena barne) bakartzea bermatuta. Aurreko atalean adierazitako bakartze maila bermatu beharko da.
4. Berrerabili nahi den solairuaren kota, espazio publikoaren sestrari buruz, kasu bakoitzaren arabera zehaztuko da. Lokalaren mugakide den hiri eremuaren analisia egingo da, eremu horren hirigintza balioa, oinezkoen igarotzea eta erabilera publikoa deuseztatuta; analisi horrek zehaztuko du berrerabileraren egokitasuna.
5. Instalazio orokorren (ur-hornidura, energia elektrikoa, telekomunikazioak, hondakin-uren hustuketa, ke-irteerak eta aireztapenak) konexioak eraikinaren barnetik konpontzeko aukera eman behar dute. Hala izan ezean, beste irtenbide batzuk erabili ahal izango dira, udal-zerbitzu teknikoek txosten arrazoitua egin ondoren.
6. “2. TITULUA.- LURZORU MOTAK. LUR JABETZAREN ESTATUTU JURIDIKOA” eta “9. TITULUA.- ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK” tituluetan zehazten diren bizitzeko egokitasuneko eta kalitateko gutxieneko baldintzak bete beharko dituzte.
7. Kutsatuta egon litezkeen lurzoruen inbentarioan baldin badago, ikerketa egin beharko da, eta, hala dagokionean, kutsadura kendu eta eraikina berreskuratzeko bermea emango duen proiektu bat aurkeztu beharko da.





8. Sortzen diren egoitza unitateetarako sarbide gisa, aurretik eraikita dagoen eraikineko elementu komunak izango dituzte. Ekimena solairu batean baino gehiagotan egiten bada, komunikazio-gune berri bat eratu ahalko da, ekimen horren bidez sortutako unitate berriei zerbitzua emateko. Gaur egun bizitegi-erabilera ez duten solairuak gaitzeko baimena ematen den kasu partikularretan, goiko edo beheko hurrengo solairuetarako irispidearen aurreproiektua aztertu beharko da, eta komunikazio bertikalerako elementuak ezartzeko beharko litzatekeen tartea utzi beharko da. Udal-organo eskudunen iritziz, ez da beharrezkoa unitate horietara sartzeko egun dagoen eraikineko elementu komunak erabiltzea.

### **8.3.08. Artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera)**

#### **8.3.08.01. Artikulua.- Definizioa**

Erabilera honetan honako jarduera hauek sartzen dira: merkataritzako transakzioak, zerbitzu pertsonalak, administratiboak, teknikoak edo monetarioak eta salgaiei dagozkienak, Ekipamendu eta Hiri eta Administrazio Zerbitzuen barruan daudenak izan ezik.

#### **8.3.08.02. Artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilera motak**

Hirugarren Sektoreko erabileraren barruan mota hauek bereizten dira:

##### **8.3.08.02.01. Artikulua.- 1. mota. Bulegoa**

Bulego erabileren barruan sartzen dira enpresa lanak, administratiboak, burokratikoak, teknikoak, sormenezkoak, monetarioak eta finantza eta informazio zerbitzuetarako jarduerak, baldin eta lanbide bitartekaritzarekin zerikusia badute eta antzeko zerbitzuak eskaintzen badituzte.

Mota honetan sartzen dira, adibidez, banketxeen egoitzak eta bulegoak, kudeatzaile agentziak, agentziak, enpresen bulego nagusiak edo bulego teknikoak, estudioak, bulego eta kontsulta profesionalak, aseguru etxeak, alokatzeko zerbitzuak, bulegoak oro har, etab.



### **8.3.08.02.02. Artikulua.-2. mota. Kalez kaleko salmenta**

Mota honetan sartzen dira saltegietatik kanpo, desmuntatzen diren postuetan edo instalazioetan, edo ibilgailuetan, eskuarki edo noizbehinka saltzaile aritzen direnen jarduerak, bai jarduera hori ohiko dutenenak bai noizbehinka aritzen direnenak.

Mota honen barruan sartzen dira bai aldizka tradizioz ospatzen diren azokak -leku jakinetan eta denbora tarte finkoetan, astean bitan gehienera-, eta feriak, jaiak edo herri gertakizunak direla-eta bai denda-kamioietan bai bide publikoetan aldi behinka egiten diren azokak, egoera eta baldintza berezietan baimentzen direnak.

Oro har, debekatuta dago mota honetako salmenta egitea merkataritza gunetarako irispideetan eta erakusleihen aurrean.

Ordenantza berezi baten bidez zehaztuko da zein perimetroren barruan ezin egingo den kalez kaleko salmentarik, zein baldintza bete beharko diren jarduera honetan aritzeko, aurreko atalean zehaztu dugun kalez kaleko salmentaren ezaugarrien zehaztapena, eta orobat zehaztuko da zein leku, maiztasun, ordutegi, baimen kopuru eta salgai baimentzen diren.

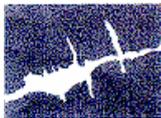
### **8.3.08.02.03. Artikulua.- 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua**

Mota honen barruan sartzen dira zerbitzu publikoak erakusteko eta jendeari eskaintzeko xedea duten jarduerak, baldin eta merkataritza jarduera produkzio gunetik bereiz badago.

Barruan hartzen ditu, bestalde, eguneroko produktuak (elikagaiak eta etxeoak) autozerbitzu erregimenaren bidez saltzen dituzten establezimenduak, baldin eta salmenta tradizionalako sailak badituzte eta 400 metro koadrotik gorako eremua badute (400m<sup>2</sup>).

Horiez gainera, mota honetan sartzen dira txikizkako salgaiak edo zerbitzu pertsonalak erosteko, saltzeko edo trukatzeko jarduerak, salgaien berehalako biltegiatzea barne (trukean harreman ez kualifikatua ezartzen da), eta baita ondasunak eta produktuak merkaturatzea, ostalaritzako zerbitzuak ematea, makina txikiak konpontzea, zerbitzu pertsonalak eta zerbitzu orokorrak xede dituzten jarduerak ere.

Ondasunen eta salgaien salerosketaren barruan sartzen dira, adibidez, elikaduraren, edariaren, tabakoaren eta jantzigintzaren alorreko saltokiak, lurrin dendak, drogeriak, etxeak eta berebilak hornitzeko saltokiak, etab.



Ostalaritzako zerbitzuen barruan sartzen dira, esate baterako, jatetxeak, tabernak, ardotegiak, kafetegiak, dastalekuak, pubak, diskotekak, jolas aretoak, festa aretoak, etab.

Konponketa zerbitzuen barruan sartzen dira, esate baterako, makina txikiak, etxetresnak eta kontsumo ondasunak konpontzea helburu duten lokalak.

Zerbitzu pertsonalen barruan sartzen dira, esate baterako, tindategiak, garbitegiak, ile-apaindegiak, edergintza zentroak, etab.

Zerbitzu orokorren barruan sartzen dira, esate baterako, 15 m<sup>2</sup>-ko eremua edo hortik beherakoa duten mezulari zerbitzuetarako aretoak, liburu-dendak, paper-dendak, inprimategiak, etab.

#### **8.3.08.02.04. Artikulua.- 4. mota. Txikizkako salmenta, kontzentratua**

##### **8.3.08.02.04.01. Artikulua.- 4.1. mota. Saltokiak**

Mota honen barruan sartzen dira aurreko atalean deskribatu direnen antzeko ezaugarriak dituzten baina 2.000 metro koadroko eremua (2.000 m<sup>2</sup>) edo txikiagoa duten establezimenduak.

Horrez gainera, mota honetan sartzen dira aurreko motan azaldu diren jarduera berak, baina era kontzentratuan egiten diren eta irispide eta osagai komunak dituzten jarduerak.

Eguneroko salgaiak saltzen dituzten saltegiak (elikadura eta etxea), baldin eta autozerbitzuko erregimena eta salmenta tradizionalako sailak badituzte, eta 2.000 metro koadro (2.000 m<sup>2</sup>) edo gehiagoko eremua badute, saltoki gune handietan bakarrik jarri ahal izango dira, “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 4.2.2. mota. Merkataritza guneak*”.

##### **8.3.08.02.04.02. Artikulua.- 4.2. mota. Saltokigune handiak**

Saltokigune Handitzat hartuko dira txikizkako merkataritza xedea dutenak, eta eraiki direnean edo ondoren egin diren handitze lanen ondorioz jendaurrean saltzeko bi mila metro koadroko (2.000 m<sup>2</sup>) edo hortik gorako eremua dutenak.

Bi mota bereizten dira:



#### **8.3.08.02.04.02.01. Artikulua.- 4.2.1. mota. Erosetxe handiak**

Mota honetan sartzen dira aurreko ataletan aipatu diren jarduera berak, baina mota honetakoek erabilera nagusia eraikin bakar batean biltzen dute, etorkizunean jar daitezkeen erabilera osagarriei kalterik egin gabe. Erosetxe Handiaren kontzeptuak berarekin dakar helburu horretarako gunearen kudeaketa guztia (bai titulartasunari bai ustiapenari dagokionean) bakarra izatea.

Jarduera mota jakin bat mota honen barruan sartzeko bermatu behar da elikaduren salmentarako eta elikadura ez den eguneroko gaien salmentarako eremuaren eragina ez dela salmentarako erabiltzen den azaleraren %15etik gorakoa izango.

#### **8.3.08.02.04.02.02. Artikulua.- 4.2.2. mota. Merkataritza gunek**

Mota honetan sartzen dira aurreko ataletan azaldutako txikizkako merkataritza jarduerak, baldin eta eremu handietan egiten badira, eta eraikin bakar baten barruan eta sail edo adar jakin baten espezializazioaren inguruan oinarrituak badira. Eremuaren kudeaketa era askotakoa izan daiteke, bai titulartasunari dagokionez bai ustiapenari dagokionez.

Sail honetan sartzen dira eguneroko gaiak, elikaduraren alorreko gaiak eta elikagaiak ez beste guztiak, saltzeko eremua salmentarako eremu osoa baino %15etik gorakoa duten instalazioak.

#### **8.3.08.02.05. Artikulua.- Bulego erabilera nagusia, osagarria eta debekatua**

1. **Erabilera Nagusia:** Bulegoko erabilera zehaztuari dagokiona da.

2. **Erabilera onartuak:**

- “*Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*” mota guztiak, “*11. mota. Hileta zerbitzuak*” izan ezik.
- “*Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)*” mota guztiak.
- “*Egoitza erabilera (6. erabilera), 2. Mota. Gorakako eraikina: Etxebizitza kolektiboa.*”, berariaz ezartzen diren tolerantziekin.
- “*Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 4.2.1. mota. Erosetxe handiak*”.



### 3. Erabilera osagarriak:

#### a) Azken solairuan:

- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*”, ostalaritzako zerbitzuak soilik.
- “ *Egoitza erabilera (6. erabilera), 3. mota. Etxebizitza erantsia*”.

#### b) Goiko solairuak:

- “ *Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*” mota guztiak, “ *11. mota. Hileta zerbitzuak*” izan ezik.
- “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera), 1. mota. Hiri zerbitzuak, oro har, eta 2. mota. Administrazio zerbitzuak*”.
- “ *Egoitza erabilera (6. erabilera), 2. Mota. Gorakako eraikina: Etxebizitza kolektiboa.*”, baldin eta solairuak osorik hartzen baditu, bulegoen gainetik, eta irispidea independentea badute, Plangintza Orokorrean bertan ezarritako erabilerarako murrizketen kalterik gabe.
- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera), 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria*” eta “ *3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria*”, kaltegarritzat hartzen ez diren jarduerak bakarrik.

#### c) Lehenengo solairuan eta etxabeen:

- “ *Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*”, mota guztiak.
- “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera), 1. mota. Hiri zerbitzuak, oro har, eta 2. mota. Administrazio zerbitzuak*”.
- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*”, eta “ *4.1. mota. Saltokiak*”; eta oro har, etxebizitza eraikin berrietarako baimenduak.
- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera), 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria*” eta “ *3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria*”



d) Sotoetako solairuetan:

- Sotoko lehenengo solairuan, c) letran lehen solairuko eta etxabeko erabilera osagarri gisa zehaztutakoak, baldin eta goiko solairuko erabilerarekin zerikusia badute, eta bakarrik gutxieneko garaje kopurua bete bada, edo garajeak jartzeko egokia ez den orube batean baldin badago; hori guztia Udal Ordenantzetan zehaztutako mugen kalterik gabe.
- “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera)*”, “ *6. mota. Hondakin lehorren tratamendua eta kanporatzea*” izan ezik, solairu guztietan. “ *Beste erabilera batzuk (9. erabilera)*, *1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala*” goiko solairuetan, “ *2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak*”, goiko solairuetako jardueri lotuak, solairu guztietan.

4. **Erabilera debekatuak:** Erabilera nagusiarekin ezin batera daitezkeen erabilera guztiak.

#### 8.3.08.02.06. Artikulua.- Merkataritza erabileraren erabilera nagusia, osagarria eta debekatua

1. **Erabilera Nagusia:** Merkataritzako erabilerari dagokiona, “ *3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*” motan eta “ *4. mota. Txikizkako salmenta, kontzentratua*” motan.
2. **Erabilera onartuak:**
  - “ *Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*”, mota guztietan, berariaz ezartzen diren mugak kontuan hartuta.
  - “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)*, *1. mota. Hiri zerbitzuak, oro har, eta 2. mota. Administrazio zerbitzuak*”.
  - “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera)*, *1. mota. Bulegoa*”



### 3. Erabilera osagarriak:

#### a) Goiko solairu guztietan:

- Aurreko atalean baimendutako guztiak.
- “ Egoitza erabilera (6. erabilera), 3. mota. Etxebizitza erantsia” azkeneko solairuan bakarrik.
- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*”.
- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera), 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria*” eta “ *3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria*”, kaltegarritzat hartzen ez diren jarduerak bakarrik.

#### b) Beheko solairuan:

- Goiko solairuetan baimendutako guztiak.
- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera), 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria*” eta “ *3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria*”.

#### c) Sotoko lehenengo solairuan:

- Beheko solairuan baimenduak, baldin eta goiko solairuko erabilerarekin zerikusia badute, eta bakarrik garaje lekuei dagokion gutxieneko kopurua bete bada edo garajeak jartzeko egokia ez den orube batean baldin badago; hori guztia Udal Ordenantzetan zehaztutako mugen kalterik gabe.

#### d) Sotoko solairu guztietan:

- “ *Azpiegituren erabilera (2. erabilera)*”, “ *6. mota. Hondakin lehorren tratamendua eta kanporatzea*” izan ezik.
- “ *Beste erabilera batzuk (9. erabilera), 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala*”

### 4. Erabilera debekatuak: Erabilera nagusiarekin ezin batera daitezkeen erabilera guztiak.



### 8.3.08.03. Artikulua.- Bulego erabileraren baldintza partikularrak

Bulegoetarako eraikinek eta lokalek beren jarduera zehatzari buruz indarrean dauden sektoreko xedapenak bete beharko dituzte, bai udal eremuko xedapenak direnean bai erkidegoari edo estatu mailari dagozkionak direnean.

Bulegoetarako lokalek Arau hauetako “9. TITULUA.-” atalean eta dagokion Udal Ordenantzan aurreikusten diren kalitate eta higie baldintzak bete beharko dituzte. Bulegoetarako lokalen antolaketari dagokionez, lokal horien erakusmahai, salmenta gunea edo jendaurreko gelak ez dira inoiz egongo bide publikoa zuzenean ukitzen dutela.

Eraikin berean bulegoetako jarduerak beste erabilera batzuekin batera daudenean, suteetatik babesteko araudia bete beharko dute, eta baita aplikatzekoak diren gainerako guztiak ere.

### 8.3.08.04. Artikulua.- Merkataritza erabileraren baldintza partikularrak

Oro har, hirugarren sektoreko erabilerako jarduerak bide publikoan egitea debekatuta dago, Udalak mota bakoitzerako baimen berezia eman duenean izan ezik.

2.000 metro koadrotik (2.000 m<sup>2</sup>) gorako eremua duten eta eguneroko salgaiak saltzen dituzten Saltokigune Handietan eta 400 metro koadrotik gorako eremua (400 m<sup>2</sup>) eta 2.000 metro koadrotik (2.000 m<sup>2</sup>) beherakoa duten eta eguneroko gaiak saltzen dituzten galeria komertzialetan, eraikitze baimena establezimendu horiek, bai inguru hurbilari dagokionez bai kaltetuak izan daitezkeen hiriko beste guneei dagokienez, trafikoan eta merkataritza egituran izango duten eragina onargarria dela adierazten duten frogen mende egon daiteke.

Galeria moduan antolatzen diren merkataritza lokalak beheko solairuan zein lehenengo solairuan edo eraikin bakarrean jarri ahal izango dira, horretarako baimena ematen denean, eta batzuetan sotoko solairuan. Horretarako, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Galeriak gutxienez bi irispide izango ditu jendearentzat; bakoitzak lau metroko zabalera izan beharko du (4 m) gutxienez, eta elkarrengandik urrun egon beharko dute.
- b) Solairu bakoitzean maila horretan dauden merkataritza lokalei dagozkien osasun zerbitzuak bildu ahal izango dira. Erabilera publikorako osasun zerbitzuak gehitu beharko dira.





- c) Solairu arteko eskaileren eta husteko bideen eta barneko komunikazio bideen neurriak Eraikinetan Suteetatik Babesteko Oinarrizko Arauetan adierazten denaren arabera izango dira, edo aplikatzekoa den beste edozein arauen arabera.
- d) 68/2.000 Dekretuko ebazpenak beteko dira, zeinetan onartzen diren hiri inguruneen, gune publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko Arau Teknikoak.
- e) Zama lanetarako eremua denek elkarrekin erabiltzeko moduan jar daiteke, eta lan horiek eraikinaren barruan egingo dira beti, trafikoan kalterik eragin gabe.

Merkataritza jardueretan kargatzeko eta deskargatzeko lanak eraikin barruan egingo dira beti, trafikoari eragin gabe eta dagokion Udal Ordenantzetan zehazten duenaren arabera.

Saltoki guneek arau hauek bete beharko dituzte: suteetatik babesteko araudia, hiri inguruneen, eremu publikoen, informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko araudia, eta jardueraren arabera aplikatzekoak diren eta indarrean dauden sektoreko xedapenak. Horrez gainera, kalitate baldintzak eta higienerari, tamainei eta abarrei buruzkoak dagozkien Udal Ordenantzen arabera izango dira, eta bereziki bete beharko dituzte Ingurumena Babesteko Araua, Ostalaritzako araua eta Elikaduraren alorreko araua.

“*Ekipamendu erabilera (3. erabilera), 2. mota. Irakaskuntza*” motako ikastetxe ez unibertsitarioen inguruan ezin da joko aretorik jarri, ezta antzeko jarduerarik ere, eta horien garapena Udal Ordenantzaren arabera egingo da. Udal Arautegia onartzen den bitartean, aurreko debekua ehun eta berrogeita hamarreko (150) distantziaren barruan dagoen eremura zabalduko da; neurri hori eskola erabilerari lotutako lur sailaren inguru fisikoko edozein puntutatik hasi eta eraikuntzaren aurrealdeko edozein puntura bitartekoa izango da. Edonola ere, ez da jarduera bat baino gehiago onartzen kale zati edo fatxadaren lerrotate zati bakoitzeko.

Hirurogeita hamabost metro (75 m<sup>2</sup>) bitarteko mezularitza lokal batetik bestera gutxienez hogeita hamar metroko (30 m) distantzia egon beharko du.



### **8.3.09. Artikulua.- Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera)**

#### **8.3.09.01. Artikulua.- Definizioa**

Erabilera produktiboak gai eta produktu landuak egiteko, eraldatzeko eta biltegitzeko jarduerak, eta nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiaguneekin lotura duten jarduerak hartzen ditu.

#### **8.3.09.02. Artikulua.- Ekonomia Jarduera Arrunten erabileran dauden motak.**

Erabilera produktiboaren barruan mota hauek bereizten dira:

##### **8.3.09.02.01. Artikulua.- 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria**

Mota honetan sartzen dira 165/1999 Dekretuko III. Eranskinean salbuesitatz hartzen diren industria jarduerak, etxebizitzarekin bateraezintzat hartzen ez direnak.

Etxebizitzarekin bateragarria den industria erabileran sartzen dira artisautza eta manufakturako jarduerak eta zerbitzu eta konponketako tailerren jarduerak.

##### **8.3.09.02.01.01. Artikulua.- 1.01. mota. Artisautza eta manufakturako industria**

Mota honetan sartzen dira, esate baterako:

- 01.** Bitxigintza eta imitazioko bitxiak.
- 02.** Musika tresnak.
- 03.** Argazki laborategiak.
- 04.** Jostailuak eta jokoak.
- 05.** Kirol gaiak.
- 06.** Ehun, larru eta oinetako industria txikia.
- 07.** Doitasunezko tresnak, optikoak eta argazkigintzakoak.
- 08.** Erlojugintza.
- 09.** Papera eta arte grafikoak (kopia dendak, inprimategi txikiak).
- 10.** Janariak eta tabakoa.
- 11.** Askotariko manufakturak.



### **8.3.09.02.01.02. Artikulua.-1.02. mota. Zerbitzu eta konponketako tailerrak**

Mota honetan sartzen dira, esate baterako:

01. Garbitzeko eta koipeztatzeko zerbitzua.
02. Konponketa mekanikoko tailerrak (txapa, pintura eta proba bankukoak izan ezik)
03. Makinak eta ordenagailuak konpontzeko eta mantentzeko tailerrak.
04. Makinak eta material elektrikoa konpontzeko eta mantentzeko tailerrak.
05. Material elektrikoa konpontzeko eta mantentzeko tailerrak.
06. Berebiletako osagarriak konpontzeko eta mantentzeko tailerrak.
07. Etxeko tresna txikiak konpontzeko eta mantentzeko tailerrak.
08. Eskulangintzako industrian eta manufakturakoan sartzen ez diren ondasunak eta produktuak konpontzeko eta mantentzeko tailerrak, udal zerbitzu teknikoen arabera egoitza erabilerarekin bateragarria direnak.

### **8.3.09.02.02. Artikulua.- 2. mota. Etxebizitzarekin bateraezina den industria**

Mota honetan sartzen dira, besteak beste, industria jarduera hauek:

03. Konponketa mekanikoko tailerrak (txapa, pintura eta proba bankukoak)
04. Papera eta kartoia ekoiztea eta eraldatzea.
05. Materia plastikoak eraldatzea.
06. Aurreko ataletan sartzen ez diren produktuak eta ondasunak konpontzea eta mantentzea
07. Makina eta ordenagailuen fabrikazioa.
08. Makinen eta material elektrikoaren fabrikazioa.
09. Material elektronikoaren fabrikazioa.
10. Berebileko osagarrien fabrikazioa.
11. Etxetresna txikien fabrikazioa.
12. Mineralen produkzioa edo transformazioa.
13. Metalen transformazioa.
14. Kimika industria.
15. Makina-tresnen eta ekipo mekanikoen fabrikazioa.
16. Nekazaritzako elikagaien industria eta nekazaritza industria.
17. Metalezko produktuen fabrikazioa.
18. Ibilgailuen hilerriak eta txatarra gordetegiak.
19. Egurraren transformazioa (zerratoki industria...).
20. Erauzketa jarduerak.
21. Industria eta biltegiatze arriskutsuak.



Orobat, “ 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria” atalean sartzen ez diren jarduerak.

#### **8.3.09.02.03. Artikulua.- 3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria**

Mota honetan sartzen dira erregaiak ez diren materialak, ondasunak edo produktuak eta udal hitzarmen bidez kaltegabetzat hartzen diren produktuak biltegitzeko jarduerak, handizkako salmentarik gabe, eta baita 165/99 Dekretuaren III. Eranskinean arautzen diren eta etxebizitzarekin bateraezintzat hartzen ez diren biltegitzeko jarduerak ere. Lokal hauetan banaketa errazteko ezinbestekoak diren bigarren mailako lanak egin ahal izango dira, hala nola, paketetan jartzea, etiketak jartzea, etab.

#### **8.3.09.02.04. Artikulua.- 4. Mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateraezina**

Mota honetan sartzen dira handizka salerosten diren materialak, ondasunak edo produktuak biltegitzeko jarduerak, eta “ 3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria” motaren barruan ez dauden Jarduera Baimenen mende egon daitezkeenak.

Mota honetan sartzen dira, esate baterako:

01. Aurreko sailean sartzen ez diren Jarduera Baimenaren mende daudenak.
02. Nekazaritzako lehengaien handizkako merkataritza.
03. Elikagaien, edarien eta tabakoaren handizkako merkataritza.
04. Ehunen, zapatagintzaren eta larruzko produktuen handizkako merkataritza.
05. Botikako, luringintzako eta etxeko produktuen handizkako merkataritza.
06. Kontsumitzeko produktu iraunkorren handizkako merkataritza.
07. Burdindegietako produktuen, industria artekoen edota produktu kimikoen handizkako merkataritza.

#### **8.3.09.02.05. Artikulua.- 5. Mota. Salgaiak garraiatzeko agentziak**

Mota honetan sartzen dira salgaiak eta paketeak oro har, enkarguz eta tarifa bidez, bildu, aldi baterako jaso eta banatzeko eta hainbat eratara garraiatzeko xedea duten jarduerak.

Mota honen barruan daude hirurogeita hamabost metro koadrotik gorako (75 m<sup>2</sup>) eremua duten mezulari zerbitzuetarako aretoak; eta hirurogeita hamabost metroko eremua edo hortik beherakoa duten aretoak, berriz, “ Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera) 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua” motan sartzen dira:



Edonola ere, erabilera honetarako lokalek berebilak kargatzeko eta deskargatzeko lekua gorde beharko dute lokalaren barruan, eta eremu hori dagokion Udal Ordenantzan ezartzen diren proportzioen eta baldintzen arabera izango da.

### **8.3.09.02.06. Artikulua.- 6. Mota. Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak**

Mota honetan sartzen dira nekazaritzarekin, basogintzarekin eta abereen ustiapenarekin zerkusia duten eta produktuen eraldaketarik behar ez duten jarduerak.

Era honetako jarduerak Erregimen Orokorreko Lurzoru Urbanizaezinean bakarrik koka daitezke, eta eraikin bakarraren barruan.

#### **8.3.09.02.06.01. Artikulua.- 6.01. Mota. Nekazaritza**

Nekazaritza jardueratzat hartzen dira nekazaritza hedagarria, laborantza esperimental edo bereziak, berotegietako edo kanpoko baratzezaintza eta lorezaintza eta ukuiluko edo kanpoko abere hazkuntza eta abeltzaintza.

Mota honen barruan daude laboreak lortzeko helburuarekin lurra prestatzeko egiten diren jarduerak, horien barne daudelarik biltegitatu edo kontsumitu daitezen garraiatzeko moduan prestatzeko egiten diren bilketa, hautaketa eta sailkapen jarduerak, ura ekartzeko jarduerak eta ureztatze bidezko edo berotegi bidezko nekazaritzan onura handiago ateratzeko xedea duten jarduerak.

Erabilera honen barruan sartzen dira tresnak, baserriko lanabesak eta nekazaritza produktuak biltegitatzeko eta gordetzeko xedea duten eraikinak; nekazaritzako gaiak ekoiztea, ateratzea eta sailkatzea eta horiek merkaturatzeko edo eskuz eraldatzeko beharrezkoak diren produktuen lehenengo eraldaketa, eta baita sail ureztatueterako behar diren lanak edo instalazioak ere. Dena dela, eraikitako eremuak harreman zuzena eduki beharko du, ekoizle elkartuen kasuan, hartaz baliatzen den ustiaguneak duen ekoizteko ahalmenarekin.

#### **8.3.09.02.06.02. Artikulua.- 6.02. Mota. Berotegiak**

Instalazio iraunkorrak, iritsi errazak eta laboreak behartzeko edo babesteko itxiturak dituztenak; eraikin horietan laboreen zikloen aldi guztiak edo batzuk gauza daitezke.



### **8.3.09.02.06.03. Artikulua.- 6.03. mota. Abeltzaintza**

Larreak eta bazka laboreak lortzeko eta artzaintzarako prestatzeko egiten diren jarduerak, oro har. Izaera estentsiboa edo erdiestentsiboa duten abere ustiaguneeekin lotura duten eraikuntzak sartzen dira, “4. TITULUA.- 4.3.01.05.06. Artikulua.- Nekazaritza” atalean azaltzen direnen pareko baldintzetan.

Salbuespen gisa lurrak iraultzea dakarten jarduerak egin ahal izango dira. Mota honetan sartzen dira artzaintzari zuzenean loturiko eraikinak (bordak eta abereentzako eraikin txikiak, askak, etab.).

### **8.3.09.02.06.04. Artikulua.- 6.04. mota. Basogintza erabilera**

Erabilera honetan sartzen dira zuhaitz motak landatzeko edo ereiteko jarduerak, bai ingurunea edo paisaia babesteko xede bereziarekin egiten denean bai bereziki babesteko egiten denean.

Erabilera mota honetan barruan sartzen dira masak erabiltzeko behar diren instalazioak eta basoen ustiakuntzari lotuta dauden eraikinak, “4. TITULUA.- 4.3.01.05.06. Artikulua.- Nekazaritza” tituluaz azaltzen direnen pareko baldintzekin.

### **8.3.09.02.07. Artikulua.- 7. mota. Erauzketa jarduerak**

Mota honetan sartzen dira aridoak eta beste mineral batzuk harrobien, ibai oheen, meategien eta abarren ustiakuntza bidez ateratzeko egiten diren jarduerak.

Mota honetan ez dira sartzen hormigoia kamioian-hormigoia nahastailuan garraiatzeko helburuarekin fabrikatzen dituzten guneen instalazioa, ezta porlanaren beste edozein gai eratorri edo osieran harri naturala erabiltzen duen beste edozein gai fabrikatzeko guneen instalazioa ere.

Jarduera mota hauek Erregimen Orokorreko lurzoru urbanizaezinetan bakarrik koka daitezke.

### **8.3.09.03. Artikulua.- Erabilera produktibo industrialaren erabilera nagusia, onartua eta debekatua**

1. **Erabilera Nagusia:** Jarduera industrialari dagokiona da.



## 2. Erabilera onartuak:

- “ *Komunikazioetarako erabilera (1. Erabilera), 4. Mota. Erregaiak hornitzeko gasolindegia*”.
- “ *Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*”, horien kokalekua ezin batera daitekeenean Erabilera industrialeko eremuekin.
- “ *Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)*”.
- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera) 3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria, 4. Mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateraezina, eta 5. Mota. Salgaiak garraiatzeko agentziak*”.
- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 1. mota. Bulegoa, 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua eta 4. mota. Txikizkako salmenta, kontzentratua*”, mota hauetan: “ *4.2.1. mota. Erosten handiak, eta 4.2.2. mota. Merkataritza guneak*”.

## 3. Erabilera osagarriak:

### a) Azken solairuan:

- “ *Egoitza erabilera (6. erabilera), 3. mota. Etxebizitza erantsia*”, instalazio bakoitzeko etxebizitza bakarra (1), gehienera.

### b) Beheko solairuetan eta goikoetan:

- “ *Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 1. mota. Bulegoa*”, jarduerari lotua eta “*8.3.09.10. Artikulua.- Erabilera produktibo industrialaren baldintza partikularrak eta 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*” ataletan zehazten diren mugekin, eta oro har, zerbitzua ematen dioten jarduera produktiboarekin harreman zuzena duten guztiak.
- “ *Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera), 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria, 2. mota. Etxebizitzarekin bateraezina den industria eta 5. Mota. Salgaiak garraiatzeko agentziak*”.

### c) Solairu guztietan:

- “ *Beste erabilera batzuk (9. erabilera), 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala*”.



4. **Erabilera debekatuak:** Egoitza erabilera, familia bakarrerakoa zein gehiagorakoa, eta oro har, pertsonen ohiko egoitza edo iraunkorra dakarten erabilera guztiak.

#### 8.3.09.04. Artikulua.- Erabilera produktiboa-biltegia motaren erabilera nagusia, onartua eta debekatua

1. **Erabilera Nagusia:** Biltegiaren erabilerari dagokiona da.

2. **Erabilera onartuak:**

- “*Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*”, erabilera nagusiarekin bateragarria.
- “*Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)*”, erabilera nagusiarekin bateragarria denean.
- “*Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera), 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria, 2. mota. Etxebizitzarekin bateraezina den industria eta 5. Mota. Salgaiak garraiatzeko agentziak*”.

3. **Erabilera osagarriak:**

a) Azken solairuan:

- “*Egoitza erabilera (6. erabilera), 3. mota. Etxebizitza erantsia*”, instalazio bakoitzeko etxebizitza bakarrarekin (1), gehienera.

b) Beheko solairuetan eta goikoetan:

- “*Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 1. mota. Bulegoa*”, jarduerari lotua eta “*8.3.09.10. Artikulua.- Erabilera produktibo industrialaren baldintza partikularrak eta 3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua*” ataletan zehazten diren mugen arabera, eta oro har, zerbitzatzen dioten jarduera produktiboarekin harreman zuzena duten guztiak.
- “*Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera), 1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria, 2. mota. Etxebizitzarekin bateraezina den industria eta 5. Mota. Salgaiak garraiatzeko agentziak*”.





c) Solairu guztietan:

- “ *Beste erabilera batzuk (9. erabilera), 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala*”.

4. **Erabilera debekatuak:** Erabilera nagusiarekin ezin batera daitezkeen erabilera guztiak.

#### **8.3.09.05. Artikulua.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako erabileren erabilera nagusia, onartua eta debekatua**

Erabilera nagusia nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiaguneei dagokiena da.

#### **8.3.09.06. Artikulua.- Erauzketa erabilerearen erabilera nagusia, onartua eta debekatua**

Erabilera nagusia harrobien, ibai oheen, meatzeen eta abarren ustiaguneei dagokiena da.

#### **8.3.09.07. Artikulua.- Erabilera produktiboaren baldintza orokorrak**

Jarduera produktibo bati baimena emateko jarduera horrek 3/98 Legean eta araudi osagarrietan bideratutako Jarduera Baimenak ezartzen dituen betebeharrak, egiten den jarduera berezian aplikatzekoa den sektoreko legedia, eta dagozkion Udal Ordenantzak bete beharko ditu.

Argiteria eta aireztapena ez bada era naturalean egiten, argiak, aireztapena eta aire girotua jartzeko proiektuak aurkeztu beharko dira nahitaez, horren erantzukizuna duen Aginpideak onartu ahal izateko adinako xehetasunekin; bestalde, dagokien Udal Ordenantzan aurreikusten denaren mende geldituko dira instalazio horiek guztiak.

Higiene zerbitzuak Segurtasuna eta Higienea Lanean Ordenantzan edo aplikatzekoa den beste batean xedatzen denaren arabera arautuko dira. Edonola ere, nahitaezkoa izango da gutxienez komun bat eta komun aurre bat instalatzea, industria erabilera guztietan eta tailer eta biltegi erabileretan aipatutakoa ahaztu gabe. Horietan, lurreko eta hormetako estalduretan material irazgaitzak eta garbitzen errazak erabiliko dira.



### **8.3.09.08. Artikulua.- Erabilera produktibo industrialerako instalazioen baldintzak**

Establezimendu industrialetako indarreko instalazioek, argiek, galdarek eta presiopean dauden ontziek, motorrek eta makinek indarrean dauden araudiak bete beharko dituzte, eta legez erantzukizuna duen teknikari baten zuzendaritzapean jarriko dira. Horiek kokatzeko eta finkatzeko kontuan hartuko da instalazioetan egokia izatea tratamendu akustikoa eta bibrazioaren kontrakoa, egituraren osagaietara ez dadin perturbaziorik eta bibrazioirik igaro.

Produktio edo biltegitratze prozesuaren barruan material sukoiak edo lehergaiak manipulatu behar diren guztietan, segurtasun sistema egokiak jarri beharko dira, sua edo leherketak gerta ez daitezen, eta baita ezustekorik gertatuz gero, horiei aurre egiteko behar diren sistemak ere. Ezingo dira materialak edo hondakin aire librean erre.

Produktzio edo biltegitratzeko prozesuetan ezingo da edozein ekiporen edo makinaren funtzionamenduan kalteak eragin ditzakeen irrada arriskutsurik edo perturbazio elektrikorik igorri.

### **8.3.09.09. Artikulua.- Erabilera produktibo industrialaren ingurumen baldintzak**

Udal barruti osoan debekatuta daude hauts edo gas kaltegarriak edo toxikoak jaria ditzaketen produktu kimikoak izari handian lortzeko helburua duten industriak, eta orobat debekatuta daude gai erradiaktiboaren lorpenarekin, biltegitratzearekin, garraiatzearekin, maneiatzearekin eta erabilpenarekin zerikusia duten industria jarduerak.

Ez da onartuko inolako errauts, hauts, ke, lurrin, gas igorpenik, ezta bestelako kutsadura modurik ere, baldin pertsonen osasunarentzat, animalia edo landare aberastasunarentzat, edo beste eratako ondasunentzat arriskutsuak badira, edota prozesuarekin zerikusia ez duten pertsonen zikinkeria ekartzen badie.

Ohiko Garbitasun Zerbitzuak ezin bildu dituen hondakinak (beren ezaugarriak direla-eta) zuzen-zuzenean Udal Zerbitzuek izendatutako zabortegira eramango dira, jardueraren titularraren kontura eta ezartzen diren baldintzen arabera.

Instalazio guztietan Ingurumenaren Babeserako Udal Ordenantzan kasuan kasurako ezarri diren igorpen mugen barruan aritu beharko dira.



Ibaietara ez da isurpenik egingo, baldin eta Eskumena duen Organismoak eta Udalak, isurpenetarako baimen bidez, aurrez onartu ez badu, eta isurkinaren osaeraren mugak araudiaren eskakizunen arabera izan beharko dute beti.

Isurpenak egiteko mugak, bai ingurumenera bai estolderia sistemara egiten direnean, dagokien Udal Ordenantzetan eta dagokion sektore legediak zehazten dituztenekin bat etorriko dira.

### **8.3.09.10. Artikulua.- Erabilera produktibo industrialaren baldintza partikularrak**

Udalak, Arau hauen garapen gisa, jarduera industrialara arautuko duen Ordenantza idatziko du.

Plan hau indarrean jartzen denean, industria jardueraren bat, txapa eta pintura tailerrak barne, jarduera hori onartzen ez den guneetan kokatuta egongo balitz, eta ezingo balitu eskatzen diren instalazio baldintzak bete, Arau hauen “2. TITULUA.-” arautzen diren Eraikuntza Erregimeneko motaren baten arabera arautuko dira. Ez bada zehatz-mehatz kontrakorik adierazten, egoera Onartuaren barruan daudela ulertuko da, eta jardueran behar bezala aritzeko beharrezkoak diren neurri teknikoak eta zuzentzaileak hartu beharko dituzte.

Indarrean diren xedapen eta araudi espezifikoak bete beharko dituzte zer industria mota den kontuan hartuta, eta baita lanean eduki behar den Segurtasun eta Higiene Ordenantza Orokorrean adierazten dena eta Ingurumenaren alorrean indarrean den araudian adierazten dena, bereziki jardueren kalifikazioari, kokalekuari, mugei, gai onargarrien gehieneko kontzentrazioari eta tramitazio prozedurei dagokienez.

Eraikina kanpora zaratarik edo bibrazioarik ez ateratzeko moduan eraikiko dela bermatuko du Proiektuaren Zuzendaritza Teknikoak; zarata edo bibrazio horien mailak ez dira Udal Ordenantzak onartzen dituen mugetatik gorakoak izango, eta behar izanez gero, dagokion isolamendu akustikoa aurreikusi beharko da.

Egoitza guneetan dauden instalazioei dagokienez, eta erabilera honekin bateragarriak direnez, eraikina ingurunean egoki txerta dadin, hainbat baldintza estetiko errespetatu beharko dituzte, formari, koloreei, materialen erabilerari eta osagaiak antolatzeke moduari dagokionez. Alde horretatik, Udalak, berari dagokion irizpidearen arabera, baldintza estetikoaren zehaztapenaren alorrean zehaztutakoa betetzen dela ziurtatuko du.

Industria instalazioetan, oro har, oinarrizko jarduera egiteko beharrezkoak diren jarduera osagarriak sartu ahal izango dira.



Motorrak, makinak eta jarduera honi dagozkion gainerako osagaiak dagokion Proiektuaren arabera instalatu beharko dira, erantzukizuna duen zuzendaritza teknikoaren mende, eta segurtasun orokorra eta pertsonenganakoa ziurtatzeko baldintza guztiak bete beharko dituzte, beharrezkoak diren babesak jarriaz.

Era guztietako gas, lurrin, hauts, eta abarren kanporatzea instalazio egokien eta eraginkorren bidez egingo da, eta gai honi buruz indarrean den Araudiaren arabera eta Ingurumena Babesteko Udal Ordenantzaren arabera. Horrez gainera, arautegi horretan zehaztutako kanporatze mugak betetzeko arazketa sistema egokienak erabili beharko dira.

Etxebizitza eraikinetako lokalen barruan kokatuta dauden instalazioak, erabiltzen dituzten produktuak direla-eta edo beste egoera jakin bategatik, arriskutsutzat hartzen badira, suteei aurre egiteko neurriak eta alarma neurri bereziak bete ditzaten eskatu ahal izango da.

Jarduera desatseginak edo arriskutsuak dituzten berebilen tailerrak (txapa eta pintura dutelako) erabilera industrialeko eremuetan bakarrik instalatu ahal izango dira. Pintatzeko lanak kabina berezi baten barruan egingo dira, eta kabina horren ezaugarriak dagokion Udal Ordenantzan zehazten denarekin bat etorriko dira.

### **8.3.09.11. Artikulua.- Berebilak konpontzeko tailerren erabileraren baldintza partikularrak**

Automobilak konpontzeko tailerretan itxaroteko eremu bat egon beharko da, berebilak aparkatu daitezten, eta tailerrera ere eremuaren berdina izango da.

Berebilak garbitzeko eta koipeztatzeko zerbitzua ematen duten lokalak etxebizitza eraikinetan daudenean, makinaren potentziak ez du dagokion Udal Ordenantzan zehazten den potentzia gaingaituko.

Tailerrek estolda sarearen lotunera lotu aurretik koipeak bereizteko kutzak izango dituzte, eta garbiketa eta koipeztatzeko gune guztietan eta koipe horiek sor daitezkeen beste guneetan ere jarri beharko dira.

Motorrak probatzeko guneetan, keak kanporatzeko sistema berezi bat, independentea, jarriko da, Ingurumena Zaintzeko Udal Ordenantzan zehazten denaren arabera.



### **8.3.09.12. Artikulua.- Erabilera produktiboa-biltegiaren baldintza partikularrak**

Biltegitzeko eraikinek edo nabeek industria eraikinetarako zehazten diren ezaugarriak bete beharko dituzte.

Jarduera osagarriak egiten dituztenean, jarduera bakoitzaren arabera aplikatzekoak diren baldintza bereziak bete beharko dituzte.

Ezin biltegitratuko dira arrisku maila handia edo erretzeko arriskua handia duten materialak, kaltegarritzat, osasunerako kalterakotzat edo arriskutsutzat hartzen direnak, nabe edo eraikin berezietan eta erabilera industrialerako eremuetan izan ezik.

Biltegian gordetako materiala kargatzeko eta deskargatzeko eta batetik bestera mugitzeko lanak lokalen barruan egin beharko dira, eta lan horietarako behar den lekua prestatu beharko da. Lan horiek, bestalde, Ingurumena Babesteko Ordenantzan zehazten diren zarata mugak ez gainditzeko moduan egin beharko dira, eta horrela gertatuko ez balitz, jarri egin beharko litzateke beharrezkoa den isolamendu akustikorako sistema.

Produktu oso erregaiak eta sukoiak edo arriskutsuak biltegitratzen direnean, indarrean den legean eta dagokion Udal Ordenantzan kasu hauetarako aurreikusita dauden neurriak hartuko dira.

### **8.3.09.13. Artikulua.- Garraio agentzien baldintza partikularrak**

Hirurogeita hamabost metro koadrotik gorako (75 m<sup>2</sup>) eremua duten Garraio Agentziak eta mezulari sailak erabilera industrialeko eremuetan bakarrik jarri ahal izango dira, eta horietara bide publikotik zuzenean sartu ahal izango da.

Edonola ere, erabilera honetarako lokalek berebilak kargatzeko eta deskargatzeko lekua gorde beharko dute lokalaren barruan, eta eremu hori dagokion Udal Ordenantzan ezartzen diren proportzioen eta baldintzen arabera izango da.

Dena dela, dagokien Udal Ordenantzetan ezartzen diren baldintza bereziak bete beharko dituzte.

### **8.3.09.14. Artikulua.- Nekazaritzako eta abeltzaintzarako erabileraren baldintza partikularrak**

Erabilera hau Erregimen Orokorreko Lurzoru Urbanizazinean bakarrik koka daitezke, eta eraikin bakarrean gainera.



Nekazaritzako eta abeltzaintzako instalazioak dagokien sektoreko araudiak adierazten duenera egokitu beharko dira, bai produkzio erabilera globalaren barruan daudenak bai familiarreko ustiaguneen mailan daudenak, materia horretan eskumena duten erakundeek definitutakoaren arabera.

Erabilera honetan aplikatzekoak dira dagokion Udal Ordenantzak adierazten dituen neurri zuzentzaile orokorrak.

### **8.3.09.15. Artikulua.- Erauzketa erabileraren baldintza partikularrak**

Erabilera hau erregimen orokorreko lurzoru urbanizaezinetan bakarrik koka daiteke, eta erabilera honetan jarduteko ezinbestekoa da Eusko Jaurlaritzako Industria Sailaren ustiakuntzako baimena.

Bestalde, erabilera honetarako ezinbestekoa da lanen ondorioz kaltetuta gelditu den eremu naturala Lehengoratzeko Plan Berezi bat erredaktatzea, ustiapenaren ondorioz kaltetua izan den eremua lehengoratzeko beste proiektuak gorabehera; plan hori meatzaritzaren ondorioz kaltetu diren Gune Naturalak Lehengoratzeari buruzko Urriaren 15eko 2994/1982 Errege Dekretuaren arabera egingo da.

Jardueraren eragina, eragozpenak eta nahasmenduak (fonikoak zein ingurumenari dagozkionak) gutxitzeko eta erauzketako eremu abandonatuak eta zakartegiak lehengoratzeko edo beste erabilera batzuetara -lurzoru urbanizaezinean baimenduak- egokitzeko beharrezkoak diren legezko neurri prebentiboak (Ingurumen Impactuaren Azterketa) eta zentzagarriak hartuko dira.

Erauzketa jarduera bati ematen zaizkion baimenen bitartez ziurtatu beharko da instalazioek gutxieneko eragozpenak eta perturbazioak (fonikoak zein ingurumenari dagozkionak) eragingo dituztela.

Bestalde, irtenbide zuzena bilatu beharko zaio ateratako lehengaien garraioari, halako eran non ez duen kalterik eragingo nekazaritza guneetan eta hiri guneetan.

### **8.3.10. Artikulua.- Beste erabilera batzuk (9. erabilera)**

#### **8.3.10.01. Artikulua.- Beste erabilera batzuk atalean sartzen diren motak**

Atal honen barruan mota hauek bereizten dira:



#### **8.3.10.01.01. Artikulua.- 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala**

Garaje eta aparkaleku lokaltzat hartzen dira berebilak aparkatzeko xedea duten lokalak, eraikuntza horien ezaugarriak eta ezaugarri funtzionalak direla-eta, horien ustiapena enpresa jarduera baten xede ezin bihur daitezkeenak, eta beste erabilera batzuei lotuak direnak.

#### **8.3.10.01.02. Artikulua.- 2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak**

Eraikin orokortzat hartzen dira horiek egoki erabiltzeko eta horien gozamenerako beharrezkoak diren osagaiak dituztenak, hala nola, ura banatzeko sarea, gasa, estolderia, saneamendua, kaleko argiak, energia elektrikoa, igogailuak, etab.

#### **8.3.10.01.03. Artikulua.- 3. Mota. Trastelekuak**

Trastelekutzat hartzen da etxebizitzetako edo bulego lokaletako tresnak biltegiratzeko eta gordetzeko xedea duten lokalak.

#### **8.3.10.02. Artikulua.- Garaje lokalen, eraikinetako instalazio orokorren eta trastelekuen baldintza partikularrak**

Berariaz debekatzen ez bada, “ 1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala” eta “ 2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak Beste erabilera batzuk (9. erabilera)” motak titulu honetan zehazten diren erabilera nagusiari lotuak dira, erabilera baimenduen edo osagarrien barruan aipatzen den gorabehera.

Era berean, “ 3. Mota. Trastelekuak” honako erabilera hauen erabilera nagusiari lotua dela ulertzen da: “ Ekipamendu erabilera (3. erabilera)”, “ Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)”, “ Egoitza erabilera (6. erabilera)” eta “ Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera)”.

#### **8.3.10.03. Artikulua.- Garaje eta aparkaleku lokala, beste erabilera bati lotua**

Garajearen erabilera baimentzeko erabilera osagarrietan edota baimenduetan xedatzen diren baldintzak hartzen dira kontuan, bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera. Kontrakoa adierazten ez bada, garaje erabilerak erabilera nagusiko eraikinaren sotoko solairuak edo sestra azpitikoak bakarrik hartuko ditu.



Hala eta guztiz ere, garajeko erabilera baimenduta egongo da beheko solairuko lokaletan, lokalak udal ordenantzan ezarritako baldintzak edo ondoren adierazitakoak betetzen dituzten:

- Tipologia isolatuko, binakako edota itsatsitako familia bakarreko etxebizitza izatea.
- Lokalak 150 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera edukitzea, eta bertan, gutxienez, aparkalekuko 5 plaza sortu ahal izatea; gainera, sarbideen, maniobren eta geometriaren aldetik ezarritako baldintza guztiak bete beharko dira “9.11. KAPITULUA.- APARKALEKUEN ETA GARAJEEN BALDINTZA BEREZIAK”.

Aurreko arauaren salbuespen gisa, eraikin industrialetako goiko solairuetan aparkalekuetarako lokalak jartzea baimentzen da.

Bestalde, izaera pribatua duen lur sailaren barruan, lur gainean, aparkatzea baimentzen da.

#### **8.3.10.04. Artikulua.- Gutxieneko eta gehieneko zuzkidurak**

Solairu berriko eraikinek, eta lehendik dauden eraikinetan egiten diren zabaltzeak edo erabilera global berriek, erabilera nagusiaren osagarri diren aparkalekuak eduki beharko dituzte, eta honako hauek dira arautzen diren kopuruak:

1. “*Egoitza erabilera (6. erabilera)*”.
  - Gutxienekoa: Hiru plaza bi etxebizitzako.
2. “*Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 1. mota. Bulegoa*”
  - Gutxienekoa: Plaza bat bulegoetarako erabiltzen diren laurogei metro koadro (80 m<sup>2</sup>) erabilgarri bakoitzeko.
3. “*Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera)*”, merkataritzari dagokiona, “*3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua, 4.1. mota. Saltokiak, 4.2.1. mota. Erosten handiak, eta 4.2.2. mota. Merkataritza guneak*”.
  - Gutxienekoa: “*4.1. mota. Saltokiak eta 4.2.1. mota. Erosten handiak*” motaren barruan, plaza bat jendaurreko salmentarako izendaturik duten berrogeita metro koadro (40 m<sup>2</sup>) erabilgarri bakoitzeko, eta “*4.2.2. mota. Merkataritza guneak*” motan, berriz, plaza bat jendaurreko salmentarako izendaturik duten hamabost metro koadro (15 m<sup>2</sup>) erabilgarri bakoitzeko.





- Gehienekoa: Gutxienekoa halako bi.
4. “*Ekonomia Jarduera Arrunten erabilera. (8. erabilera)*” industrialala eta biltegia, mota guztietan.
- Gutxienekoa: Plaza bat industriarako izendaturik dauden ehun eta berrogei metro koadro (140 m<sup>2</sup>) erabilgarri bakoitzeko, edo biltegi gisa erabiltzeko izendaturik dauden berrehun eta berrogeita hamar (250 m<sup>2</sup>) koadro erabilgarriko.
5. “*Ekipamendu erabilera (3. erabilera), 7. mota. Hotela*”
- Gutxienekoa: Lau edo bost izarreko instalazioetan, aparkaleku plaza bat lau hotel plaza bakoitzeko (4); hiru izarreko instalazioetan, berriz, aparkaleku plaza bat sei hotel plazako (6).  
Bi izar edo gutxiago dituzten hoteletan ez da gutxieneko aparkalekurik eskatzen.
6. “*Ekipamendu erabilera (3. erabilera), 3. mota. Osasuna*”
- Gutxienekoa: Aparkaleku plaza bat lau oheko (4) edota aparkaleku plaza bat kontsultarako edo administraziorako erabiltzen diren berrogei metro koadro erabilgarriko (80 m<sup>2</sup>).
7. Ekipamendu erabilera, oro har, eta aurretik zehaztu ez diren beste erabilerak.
- Gutxienekoa: Aparkaleku plaza berrehun metro erabilgarriko (200 m<sup>2</sup>).

#### **8.3.10.05. Artikulua.- Salbuespenak gutxieneko eta gehieneko horniduretan**

1. Salbuetsita daude, bete behar diren gutxieneko hornidurei dagokionez, honako ezaugarri hauetakoren bat betetzen duten hiri lurzoruetako eraikinak:
- Laurehun metro koadrotik (400 m<sup>2</sup>) beherako eremua duten lur sailetan eraikitako eraikinak.
  - Fatxadaren aurrealdea hamar metrotik (10 m) beherakoa duten eraikinak.
  - Eraldatu eta zaharberritu diren edo erabileraz aldatu diren eraikinak, baldin eta hornidura horiek lortzea oso zaila dela justifikatzen badute.



2. Udalak ezarrita dauden gehieneko hornidurak gainditzeko baimena eman dezake egiaztatzen bada:
  - Ahalmen handitzeak ez duela eragin nabarmenik izango inguruko trafikoan.
  - Salbuespena onartzeko interes orokorreko arrazoiak daudenean, hala nola, inguruan aparkalekurik ez duten eta babespean dauden eraikinak daudenean edo bertan bizi direnentzako aparkaleku eskaria betetzeko beste irtenbiderik ez dagoenean.
3. Bestalde, Udalak muga dezake izaera orokorreko aparkaleku baimenduen gehieneko kopurua arrazoi hauen ondorioz: inguruko trafikoan kalteak sor daitezkeela aurreikusten bada, oinezkoen onerako edo ekipamenduetarako eraikinen eta hiri eta administrazio zerbitzuen funtzionaltasuna dela-eta.

#### **8.3.10.06. Artikulua.- Irispide elkartuen baldintzak**

Eraikinetan diren garajeetarako irispideak bide publikoa ahal bezain gutxien kaltetzeko helburuarekin, irispide elkartuetara jo beharko da, arau hauen arabera:

- a) Mugakide dituzten aparkalekuetatik ezin sar daitekeen aparkalekuetan - dagozkien zortasunak ez dituztelako zehaztuta- eraikinaren fatxadatik sartzeko aukera izango da, eta lehenengo sototik igarotzeko zortasuna eduki beharko dute mugakide dituzten orube guztiekin. Mugakide diren orubeetarako irispideak beste era batera jarri ahal izango dira hurrengo sotoetan. Solairu barruko banaketa bidez eta sotoen berdintze bidez iritsi ahal izango da orube mugakideetara.

Atal honetako eraikin batek indarrean den araudiaren aurretik egindako beste aldapa baten bitartez edo mugakide duen soto baten bitartez sotora sartzeko eskubidea lortu ahal izango balu, aurretik adierazi denetik salbuetsita geldituko litzateke (“b” motara igaroko litzateke), betiere egoera horrek eraikin saileko gainerako sotoen zortasunen kudeaketa zailtzen ez badu, dagokion motaren arabera eta mendeko irispidearen ezaugarri teknikoaren arabera, baita ezaugarri horiek araudi honetan xedatutakoa betetzen ez badute ere, eraikin berriaren ondoriozko trafiko gehikuntza bere gain hartzeko egokiak balira.



- b) Beste soto mugakide batzuetatik irispidea duten sotoak, hark pasabide zortasuna eman dienean. Iripideari dagokionez, ordea, soto hauetan aurreko atalean xedatutakoak aginduko du, baldin eta sotoko solairuan aparkalekurik ez duten orubeak edo eraikinak mugakide badituzte. Hori horrela denean, soto berri horren bideek bat egingo dute irispidea zor dien sotoko bidearen emateko gunean, halako eran non aurretik zehaztutako zabalera eta bira-erradioak errespetatu beharko dituzten. Baimena eman aurretik, Udalak ikerketa bat egingo du aparkaleku plaza berriek bide publikoetan izan dezaketen eragina aztertzeko; konparatuko ditu lehendik dauden irispideen bidezko irteera eta eraikin berriaren aurrealdetik irispide berri bat egiteak izango lukeen eragina.

“b” motari dagozkion sotoetan sarrerako aldapak “a” motakoen antzera egin beharko dira, baldin eta baldintza hauetako bat betetzen bada:

- Trafikoan izango duen eraginari buruzko azterketak, aurreko paragrafoan aipatuak, hala erabakitzen badu.
- Bitarteko bideak dituzten eraikinen ordezkapena errazteko beharrezkoa denean.
- Iripiderako aurreikusita dagoen eremua hamabost mila metro koadrotik (15.000 m<sup>2</sup>) gorakoa bada.

Arau hau hiri lurzoru urbanizagarri guztietan aplikatuko da, familia bakarrerako eta eraikin isolatuetan dauden etxebizitza eremuetan izan ezik. Edonola era, tipologia lineala duten eraikinetan aplikatuko da, nahiz eta horiek fase independenteetan egin. Horretarako, hirugarren sektoreko edota etxebizitzetarako guneak garatzen dituzten plan partzialek eta bereziek kontuan hartu beharko dute garajeetarako irispideak bateratzeko arautze berezia.

Ekipamendu edo erakunde eraikinetako aparkalekurako sotoetan, lehenengo sotoak beste erabilera batzuk dituenetan, eta berebilak altxatzeko aldapak (oso txikiak direlako) aldatu behar diren orubeetako eraikinetan, Udalak aztertuko du kasu bakoitzari dagozkion egoera partikularrak, eta behar izango balitz, baimena emango luke eraikin horiek aparkalekuetarako irispideei dagokienez autonomoak izan daitezen.



Artikulu honetan aipatzen diren irispide zortasunak edo ondasun mugak Jabetza Erregistroan eman beharko dute izena, eta baita Zamen Udal Erregistroan ere; irispide zortasunak, bestalde, partikularrak egiaztatu beharko du, dagokion lanetarako baimena lortu aurretik.

## **8.4. KAPITULUA.- ERABILEREN MURRIZKETAK ETA MUGAK**

### **8.4.01. Artikulua.- Erabilera eta jabetza pribatua duten eremuen mugak**

Plangintzan erabilera eta jabetza pribatu gisa definitzen diren lurzorua mugak hauen mende daude:

- Lur gainean jolaserako edota lorategietarako eremuak, eta lur gaineko aparkalekuak bakarrik, jarri ahal izango dira; eta debekatuta daude estalperako edonolako osagaiak, hala nola, ohol egiturak, aparkalekuetarako estalkiak, afalategiak, etab.
- Lur azpian bakarrik baimenduko dira lur sailean instalatuta dagoen erabilera nagusiari eta hiri instalazioei loturiko garaje erabilerak; garajeetarako irispidea, bestalde, eremu librearen bitartez konpondu ahal izango da, eraikinaren barrualdetik ezin egin denean, eta betiere eremu librea ahal bezain gutxien kaltetuz.

### **8.4.02. Artikulua.- Erabilera mugak behe solairuetan**

Oinezkoentzako kaleetako eta Udal Aginpideak berariaz oinezkoentzako prestatzea hitzartzen dituen kaleetako behe solairuetan ezin jarriko da berebilentzako irispidea edo bide zortasuna behar duen erabilerarik, hala nola, berebilen tailerrak, salgaien garraiorako agentziak, etab., horietarako irispidea oinezkoentzako kaletik bertatik egin behar denean.

### **8.4.03. Artikulua.- Ostalaritzako jardueretan diharduten establezimendu publikoen mugak**

Udal honek onartutako ostalaritzako ordenantzan zehazten da ostalaritzako establezimenduen artean egon behar duen gutxieneko tartea.



Eremu saturatuak mugatu ahal izango dira, horretarako arrazoiak direnean, eta horietan ez da lokal berriak jartzeko edo aurretik direnak handitzeko baimena emango, bertan diren lokalen kopurua dela-eta.

## **8.5. KAPITULUA.- ERABILEREN LABURPENA**

Ondoren titulu honetan deskribatu diren erabilera mota guztien zerrenda azaltzen da.

### **1. erabilera. KOMUNIKAZIOAK**

#### **1. Mota. Bide sarea**

- 01.** Errepide bidezko komunikabideak.
- 02.** Bidegorriak (txirrinduentzako pistak edo bideak).
- 03.** Bidezidorrak.
- 04.** Auzobideak.
- 05.** Oinezkoentzako bideak.
- 06.** Garraiobide mekaniko kolektiboak (igogailu, eskailera mekaniko edota irispide mekanikoei) dagozkien instalazioak.

#### **2. mota. Trenbide sarea**

- 01.** Burdinbideak (lurpean eta lur gainean).
- 02.** Bidaiarientzako geltokiak eta geralekuak.
- 03.** Trenbide zerbitzuko zonak.

#### **3. mota. Ibai sarea**

- 01.** Ibilguak eta ibilguen babes-ertzak.

#### **4. mota. Erregaiak hornitzeko gasolindegia**

### **2. erabilera. AZPIEGITURAK**

#### **1. mota. Energia elektrikoaren sarea**

- 01.** Lurpeko lineak.
- 02.** Airetiko lineak.
- 03.** Azpiestazio elektrikoak.
- 04.** Transformazio elektrikoko zentroak



## **2. mota. Ur hornikuntzarako sarea**

- 01.** Lurpeko lineak edo sareak.
- 02.** Lur gaineko lineak edo sareak.
- 03.** Hornidura deposituak.
- 04.** Araztegiak.

## **3. mota. Saneamendu sarea**

- 01.** Lurpeko lineak edo sareak.
- 02.** Saneamendu araztegiak.

## **4. mota. Telekomunikazio sarea**

- 01.** Lurpeko lineak.
- 02.** Airetiko lineak.
- 03.** Linealak ez diren instalazio teknikoak (B mota), dorreak, antenak,...
- 04.** Telekomunikazio zentro eta zentralak.

## **5. mota. Gas sarea**

- 01.** Banaketa sarea.
- 02.** Erregulazio zentroak.

## **6. mota. Hondakin lehorren tratamendua eta kanporatzea**

- 01.** Hondakin lehorren tratamendua egiteko eta kanporatzeko instalazioak
- 02.** Ustiapen eta ikerketa zentroak.

## **3. erabilera. EKIPAMENDUAK**

### **1. mota. Kirola**

- 01.** Kirol espezialitateak edo kultura fisikoa praktikatzea, irakastea edo erakustea.
- 02.** Aire zabaleko instalazioak.
- 03.** Gimnasioak, kiroldegiak.

### **2. mota. Irakaskuntza**

- 01.** Unibertsitate zentroak (fakultateak, eskola teknikoak, unibertsitate eskolak).
- 02.** Eskolaurrea, Haur Eskola, Lehen Hezkuntza, Derrigorrezko Bigarren Hezkuntza eta Batxilergoa.



03. Haurtzaindegiak.
04. Hezkuntza Berezia.
05. Helduentzako hezkuntza.
06. Akademiak.
07. Autoeskolak.
08. Okupazio tailerrak.
09. Kontserbatorioak.
10. Arte eta Lanbide Eskolak.
11. Irakaskuntzari atxikitako ikerketa zientifiko eta teknikoko zentroak.

### **3. mota. Osasuna**

01. Kontsultategiak.
02. Gaixoen egoitzak.
03. Anbulatorioak.
04. Ospitaleak.
05. Klinikak.
06. Lehen mailako arretarako eta prebentziorako osasun zentroak.
07. Mediku kontsulta kolektiboak etxebizitza elkartuetan edo profesional baten kontsulta partikularra baino entitate handiagoko lokaletan.
08. Analisi klinikoetako, erradioterapiako edo erresonantzia magnetikoko zentroak.
09. Botikak.
10. Anbulantzia zentroak, eta oro har, osasun laguntzaren alorreko mota guzietako zentroak.

### **4. mota. Erlijioa**

01. Komunitate erlijiosoak.
02. Komentuak.
03. Ermitak.
04. Elizak eta parrokiako zentroak.
05. Apaiz etxeak edo egoitza erlijiosoak.
06. Gurtzarako zentroak, edozein erlijioakoak.
07. Kaperak, etab.

### **5. mota. Egoitza komunitarioa**

01. Ikastetxe nagusiak.
02. Unibertsitate egoitzak.
03. Zaharren egoitzak.
04. Gazteentzako ostatuak.



## **6. mota. Laguntza**

01. Ongintzako ostatuak.
02. Babes etxeak.
03. Sendakuntza zentroak.
04. Eguneko zentroak.
05. Informazio eta orientazio zentroak.
06. Errepideko Laguntzaren Egoitza.
07. Oro har, ongintza helburua duten eta dagokien erregistroan izena emanda duten jarduerak.

## **7. mota. Hotela**

01. Hotelak.
02. Ostatuak.
03. Pentsioak.

## **8. mota. Olgeta, aisia eta ikuskizunak**

01. Zinema aretoak.
02. Antzokiak.
03. Kontzertu aretoak.
04. Bilera aretoak.
05. Bingoak.
06. Kirol jardueren irabazizko erakustaldietarako instalazioak.
07. Parke botanikoak.
08. zezen plaza.
09. Eskualde etxeak eta elkarteak.
10. Egoitza gastronomikoak.
11. Zirkoak, etab.

## **9. Mota. Soziokulturala**

01. Kultur etxea.
02. Liburutegia.
03. Artxiboa.
04. Museoa.
05. Erakusketa aretoak.
06. Auzo elkarteak, kultur elkarteak, kirol elkarteak eta hiritarren elkarteak.
07. Kluben egoitzak.





## **10. mota. Elkartek**

- 01.** Alderdi politikoaren egoitzak.
- 02.** Sindikatuen egoitzak.
- 03.** Enpresaburuen, gremioen eta eskulangileen, etab. elkarteak.

## **11. mota. Hileta zerbitzuak**

- 01.** Tanatorioari eta gorpuak deuseztatzeari dagozkien jarduerak.
- 02.** Hileta agentziak eta enpresak.

## **4. erabilera. HIRI ETA ADMINISTRAZIO ZERBITZUAK**

### **1. mota. Hiri zerbitzuak**

- 01.** Suhiltzaileak.
- 02.** Ertzaintza.
- 03.** Udaltzainak.
- 04.** Posta zerbitzua, telegrafoak, etab.
- 05.** Kale garbiketa.
- 06.** Hilerria.
- 07.** Telefonía enpresak, energia elektrikoaz hornitzeko enpresak, etab.
- 08.** Ibilgailuen gasen, hotsen, atmosferaren kutsaduraren, etab. kontrolerako estazioak.
- 09.** Ibilgailuen udal biltegia.

### **2. mota. Administrazio zerbitzuak**

- 01.** Administrazio orokorreko bulego eta sailak.
- 02.** Justizia administrazioa.
- 03.** Insaludeko bulegoak.
- 04.** Enplegu bulegoak.

### **3. mota. Aparkaleku autonomoak, beste erabilera edo jarduera batzuei atxiki gabeak**

## **5. erabilera. ESPAZIO LIBREAK ETA BERDEGUNEAK**

- 01.** Parkeak.
- 02.** Hiri pasealekuak.
- 03.** Lorategi eremuak.
- 04.** Plazak.
- 05.** Jabetza pribatuko baina erabilera publikoko zortasuna duten eremuak.



## **6. erabilera. EGOITZA**

### **1. mota. Bizitegi-erabilera, garapen txikiko eraikinean**

01. Lerroan edo beste era batera elkartuta dagoen etxebizitza.
02. Familia bateko edo biko etxebizitza (bakartua).

### **2. mota. Gorakako eraikina**

### **3. mota. Etxebizitza erantsia, beste erabilera bati lotua**

## **7. erabilera. HIRUGARREN SEKTOREA**

### **1. mota. Bulegoa**

01. Bitartekari profesionalen eta antzeko zerbitzuen bulegoak.
02. Banketxeak.
03. Bulego eta kontsulta profesionalak.
04. Estudioak.
05. Kudeatzaile agentziak.
06. Agentziak.
07. Enpresen egoitza sozialak edo teknikoak.
08. Aseguru etxeak.
09. Errenta zerbitzuak.
10. Bulegoak, oro har.

### **2. mota. Kalez kaleko salmenta**

01. Postu batean edo desmunta daitekeen instalazioan egiten den salmenta.
02. Ibilgailuetan egiten den salmenta.
03. Aldizkako azokak, izaera tradizionalakoak.
04. Noizbehinkako azokak.

### **3. mota. Txikizkako salmenta, ez kontzentratua**

- **Ondasunak eta produktuak**

01. Elikadura.
02. Edariak.
03. Tabakoak
04. Ehunkiak.
05. Jantzigintza.



- 06. Urringintza.
- 07. Drogeriak.
- 08. Etxeko ekipamendua.
- 09. Autoko ekipamendua.

- **Ostalaritzako zerbitzuak.**

- 01. Jatetxeak.
- 02. Taberna eta kafetegiak.
- 03. Tabernak.
- 04. Kafetegiak.
- 05. Dastalekuak.
- 06. Pubak, diskotekak, eta festa aretoak.
- 07. Jolas aretoak.

- **Konponketa zerbitzuak**

- 01. Makina txikiak.
- 02. Etxetresnak.
- 03. Kontsumo ondasunak.

- **Zerbitzu pertsonalak**

- 01. Tindategiak.
- 02. Garbitegiak.
- 03. Ile-apaindegiak.
- 04. Edertasun institutuak.

- **Zerbitzuak orokorrean**

- 01. Liburu-dendak.
- 02. Papertegiak.
- 03. Inprimategiak, etab.
- 04. Mezulari zerbitzuak, 75 m<sup>2</sup> arte

#### **4. mota. Txikizkako salmenta, kontzentratua**

- 01. Saltokiguneak. Udal Azoka.
- 02. Saltokigune handiak: Erosetxe eta saltokigune handiak.



## **8. erabilera. EKONOMIA JARDUERA ARRUNTAK**

### **1. mota. Industrial, etxebizitzarekin bateragarria**

#### **1.01. mota.- Artisautza eta manufakturakoa**

01. Bitxigintza eta imitazioko bitxiak.
02. Musika tresnak.
03. Argazki laborategiak.
04. Jostailuak eta jokoak.
05. Kirol gaiak.
06. Ehun, larru eta oinetako industria txikia.
07. Doitasunezko tresnak, optikoak eta argazkigintzakoak.
08. Erlojugintza.
09. Papera eta Arte Grafikoak.
10. Janariak eta tabakoa.
11. Askotariko manufakturak.

#### **1.02. mota.- Zerbitzu eta konponketako tailerrak**

01. Garbitzeko eta koipeztatzeke zerbitzuak.
02. Konponketa mekanikoko tailerrak (txapa, pintura eta proba bankukoak izan ezik)
03. Makinak eta ordenagailuak konpontzeko eta mantentzeko tailerrak.
04. Makinak eta material elektrikoa konpontzeko eta mantentzeko tailerrak.
05. Material elektrikoa konpontzeko eta mantentzeko tailerrak.
06. Berebiletako osagarriak konpontzeko eta mantentzeko tailerrak.
07. Etxeko tresna txikiak konpontzeko eta mantentzeko tailerrak.
08. Eskulangintzako industrian eta manufakturakoan sartzen ez diren ondasunak eta produktuak konpontzeko eta mantentzeko tailerrak, udal zerbitzu teknikoen arabera egoitza erabilerarekin bateragarria direnak.

### **2. mota. Industrial, etxebizitzarekin bateraezina**

01. Konponketa mekanikoko tailerrak (txapa, pintura eta proba bankukoak)
02. Papera eta kartoia ekoiztea eta eraldatzea.
03. Materia plastikoak eraldatzea.
04. Aurreko ataletan sartzen ez diren produktuak eta ondasunak konpontzea eta mantentzea
05. Makina eta ordenagailuen fabrikazioa.
06. Makinen eta material elektrikoaren fabrikazioa.
07. Material elektronikoaren fabrikazioa.



08. Berebileko osagarrien fabrikazioa.
09. Etxetresna txikien fabrikazioa.
10. Mineralen produkzioa edo transformazioa.
11. Metalen transformazioa.
12. Kimika industria.
13. Makina-tresnen eta ekipo mekanikoen fabrikazioa.
14. Nekazaritzako elikagaien industria eta nekazaritza industria.
15. Metalezko produktuen fabrikazioa.
16. Ibilgailuen hilerriak eta txatarra gordetegiak.
17. Egurraren transformazioa (zerratoki industria...).
18. Erauzketa jarduerak.
19. Industria eta biltegiratze arriskutsuak.

### **3. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateragarria**

01. Jarduera etxebizitzarekin bateragarri bihurtzen duten ondasunak eta produktuak.

### **4. mota. Biltegia, etxebizitzarekin bateraezina**

01. Ingurumenaren legean aurreikusten den Jarduera Baimenaren mendekoak, aurreko sailean sartu gabeak.
02. Nekazaritzako lehengaien handizkako merkataritza.
03. Elikagaien, edarien eta tabakoaren handizkako merkataritza.
04. Ehunen, zapatagintzaren eta larruzko produktuen handizkako merkataritza.
05. Botikako, lurringintzako eta etxeko produktuen handizkako merkataritza.
06. Kontsumitzeko produktu iraunkorren handizkako merkataritza.
07. Burdindegietako produktuen, industria artekoen edota produktu kimikoen handizkako merkataritza.

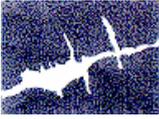
### **5. mota. Salgaiak garraiatzeko agentziak**

01. Salgaiak jasotzeko, hartzeko eta banatzeko eta paketeak garraiatzeko jarduerak, eta baita 75 m<sup>2</sup>-tik gorako mezulari agentzien sailak ere.

### **6. mota. Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak**

#### **1.01. mota.- Artisautza eta manufakturakoa**

01. Nekazaritzako ustiaguneak.
02. Baserriko lanabesak, tresnak eta produktuak biltegiratzeko eta gordetzeko eraikinak.



- 03. Nekazaritzako produktuak ekoiztea, ateratzea eta sailkatzea.
- 04. Nekazaritzako produktuen lehenengo eraldaketa, horiek merkaturatzeko edo eskuz eraldatzeko.
- 05. Ureztatze sistemarako lanak eta instalazioak

**6.02. mota.- Berotegiak**

**6.03. mota.- Abeltzaintza**

**6.04. mota.- Basogintza**

**7. mota. Erauzketa jarduerak**

**9. erabilera. BESTE ERABILERA BATZUK**

**1. mota. Beste erabilera bati atxikitako garaje eta aparkaleku lokala**

**2. mota. Eraikinen instalazio orokorrak edo komunak**

**3. Mota. Trastelekuak**



## **9. TITULUA.- ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK**

### **9.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK**

#### **9.1.01. Artikulua.- Definizioa**

Bere ezaugarri propioei, eta ingurumenarekiko harremanei dagokienez, eraikuntzak bete behar dituen baldintzak dira.

Eraikuntzaren Arau Orokor hauek udalerrri osoan nahitaez bete beharrekoak dira, luraren sailkapena gorabehera.

#### **9.1.02. Artikulua.- Aplikazioa**

Eraikuntzako arau orokorrak berritik egindako obrei, beren garrantziagatik eraikina ordezkatzearen pareko izan daitezkeen eraikin zaharretan egindako esku-hartzeei, eta berriztatze lanei, baldin eta, udalaren aburuz, egingarriak badira, aplikatzekoak dira.

Babestekoak edo kontserbatzekoak diren eraikinak “11. TITULUA.-” atalean dioenari jarraitzen diote, eta, hortaz, Titulu honetan ageri diren arau orokorren osagarriak dira.

Babes ofizialeko erregimenaren mende dauden eraikuntzek, bai berritik egiten direnek, bai birgaitzen ari direnek, dagokion araudi bereziak xedatutakoari jarraituko diote.

Babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntzari dagokion araudi bereziak arautzen ez duenari dagokionez, Titulu honen edukia aplikazio subsidiariokoa izango da.

Horren pareko delarik, Titulu honetan arautzen ez diren alderdiei dagokienez, aplikazio subsidiariokoa izango da 2002ko abenduaren 30eko Aginduz onarturiko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuaren Ordenantzetan zehazten dena, edota hura ordezkatzaren duen araudia..



## 9.2. KAPITULUA.- LUR SAILARI ERAGITEN DIETEN PARAMETROEN DEFINIZIOA

### 9.2.01. Artikulua.- Lur saila

“Lur sail” esatean, unitate fisikoa den eta Jabetzaren Erregistroan era horretan izen emanda dagoen lur zatia esan nahi da.

Lur sailak erabileren, instalazioen eta eraikinen euskarri izango dira, Plan Orokor honetan egiten den lur sailkapenaren eta zehaztearen arabera, eta probetxuari dagokionez, erreferentzia balioa izango dute, eta orobat balioko dute eraikuntza unitate gutxienekoa segurtatzeko.

### 9.2.02. Artikulua.- Gutxieneko lur saila

Ordenantza orokorretan edo zonako ordenantza berezietan eraikuntzarako lur zatiketako gutxieneko unitate bezala definitua da, 1976 Lorzoruari buruzko Legearen 95.1 artikuluan agintzen den helmenarekin.

### 9.2.03. Artikulua.- Lerrokatzea

Lerrokatzea esatean, eraikuntzaren mugek, eta, dagokion kasuan, lur sailaren mugek, kaleen edo espazio publikoen barna, ezartzen duten lerroa esan nahi da.

- a) “Kalearen edo/eta kanpoaldearen lerrokatzea”. Eraikuntzaren muga zehatza seinalatzen duen lerroa da, antolamendu planoetan horrela ezarria datorrenean.
- b) “Lur sailaren lerrokatzea”. Erabilera, instalazio edo eraikuntza jakin bati lotutako gehieneko lurzoru esparrua zehazten duen lerroa da. Lurzoru pribatuaren muga adierazten du, berariaz hala seinalatzen denean.
- c) “Barne lerrokatzea”. Etxe saileko tipologian, goiko solairuen muga zehatza eta baita beheko solairuarena ere seinalatzen du, etxe saileko barne perimetroan patioa okupatzeko baimenik ematen ez denean.
- d) “Sestra azpiko lerrokatzea”. Sotoko okupazioaren gehieneko esparrutzat seinalatzen den lerroari dagokio.
- e) “Hutsarterik edo tarteko hormarik gabeko fatxaden lerrokatzea”. Eraikin mugakide bati ere badagokion eraikuntza lerroa da, izan eraikin hori bukatua edo aurrez ikusia.





#### 9.2.04. Artikulua.- Lerrokatze zati osoa

Etxe sail edo bloke baten kanpoko aldeetako eta etxe saileko patioko barreneko aldeetako bati dagokiona da, kantoi ebakiak salbuetsirik.

#### 9.2.05. Artikulua.- Sestra maila

Sestra esatean, oinarri kartografikoaren erreferentzia planoari buruz, puntu baten garaiera finkatzen duen maila esan nahi da.

- “*Sestra Berria*” Plan Nagusiko antolamenduak markaturiko maila altuera da.
- “*Gaurko sestra*” Planak aurreko egoeran mantentzen duen maila altuera da, adieraz daitezkeen urbanizazio berrikuntzak alde batera utzirik.

#### 9.2.06. Artikulua.- Lur saileko espazio librea

Okupatu gabe dagoen lur saileko eremua da, bai Planak hala agintzen duelako, bai eraikuntza onarturiko gehieneko parametroen arabera antolatu delako.

Lur saileko espazio libreak ezin dira sestren gainean eraiki, eta ezin dira inola ere modu etekintsuan baliatu.

Berariaz hala adierazten denean, espazio hauek sestra azpian aparkalekuak egiteko balia daitezke.

Lur saileko espazio libreak, jabetzari dagokionez, bi eratakoak izan daitezke:

- “*Pribatuak*”, eraikinari atxikiak daudenean; halakoen zaintza eraikinaren titularrei dagokie.
- “*Publikoak*”, lagapenezkoak direnean; halakoen zaintza Udalari dagokio.

Publikoki erabili ahal izango dira, eta sestra azpikoa modu pribatuan baliatu.



### **9.3. KAPITULUA.- LUR SAILARI ERAGITEN DIOTEN PARAMETROEN DEFINIZIOA**

#### **9.3.01. Artikulua.- Atzeragunea**

Kanpoko lerrokatzearen eta eraikuntza lerroaren arteko distantzia da, puntu bakoitzean haren perpendikular den zuzenki batean neurtua.

#### **9.3.02. Artikulua.- Eraikuntza lerroa**

Eraikinaren fatxadako plano bertikalaren (parte irtenak izan ezik) eta lurraren planoaren arteko ebakidura da.

#### **9.3.03. Artikulua.- Eraiki daitekeen sakonera**

Kanpoko lerrokatzearen eta barneko fatxadaren lerrokatzearen arteko distantzia da, haren perpendikularki neurtua, antolamendu berriak aurrez ikusitako lerrokatzeen gainean.

#### **9.3.04. Artikulua.- Eraikinen arteko bereizketa**

Eraikinen fatxadak bereizten dituen distantziaren neurria da, Planak aurrez ikusitako lerrokatzearen gainean neurturik. Nahitaezko da distantzia hori gordetzea, bai eraikinak lur sail berean daudenean, bai mugakide diren edo bideek edo beste espazio publikoek bereziak diren lur sailetan daudenean.

#### **9.3.05. Artikulua.- Okupa daitekeen eremua**

Eraiki daitekeen lur sailaren eremua da, eraikuntzaz okupa daitekeena.

Lur sail baten okupazioaren gehieneko ehunekoa, zehazten denean, mugen eta lur sailaren lerrokatzearen artean edo/eta kanpoko lerrokatzearen artean dagoen lur sail horren guztizko eremuaren arabera zehaztuko da.

Okupa daitekeen eremuak baldintza guzti-guztiak bete beharko ditu, atzeraguneez, lur sailaren okupazioaren ehunekoez, eraiki daitekeen sakontasunaz, gainerako eraikinekiko bereizketaz, eta abarrez, dagokion Ordenantzak, bere kasuan, seinalatzen duenaren arabera..



### **9.3.06. Artikulua.- Eremu okupatua**

Fatxadako planoen proiektzioak, parte irten baimendunak izan ezik, plano horizontal baten gainean eratzten duen perimetroaren barruan dagoen eremua da.

Lur saileko patioei dagokien eremua aintzat hartuko da parametro honen neurketa eta kalkulari dagokionez, baita haiek beheko solairuko mailara iristen direnean ere. Okupazioa, halaber, Arau honetan edo Plan Nagusiak eratzten duen planeamenduan finkaturikoaren arabera, okupa daitekeen eremuaren balio berekoa edo balio horretatik beherakoa izango da.

### **9.3.07. Artikulua.- Eraiki daitekeen eremua**

Guztizko balio gehienekoa da, lur sail baten gainean egin daitekeen eraikuntzaren metro karratuetan adierazia, Arau hauek aplikatuz dagokion probetxua aintzat hartzetik datorrena, eta dagokion Eremuko Ordenantzak eskaturiko parametroak errespetatuz egina.

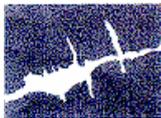
### **9.3.08. Artikulua.- Eremu eraikia**

Eremu eraiki esaten zaio, eraikin baten perimetro hormen kanpokoenerako perimetroaren barruan dagoen eraikuntza benetan eginari, eta, hala dagokionean, tarteko hormetako ardatzen perimetro barruan dagoenari, argi patioen eremua kendu ondoren.

Balkoiek, terrazek, portxe pribatuek eta parte irtenek beren eremuaren %50 zenbatuko dute, bere lau norabideetatik bi itxita daudenean izan ezik (nahiz eta alde bakoitzaren osotasunean ez itxita egon), kasu horretan %100ean zenbatuko baitira.

Eraikin baten eremu eraikia kalkulatzekoan, ez dira kontuan hartuko ez atarirako gordetako eremua, ez erabilera publikoko arkupeak, ez espazio libre publikoetarako sarbidezko igarobideak, ez estalki gaineko elementu apaingarriak eta ez estalki azpiko eremua, ezin bada erabili, edota biltegi edo eraikineko bestelako instalazio orokor izateko helburua badu, baita trasteleku izateko helburua badu ere, beti ere azpiko solairuarekin loturarik ez badu.

Zonaren edo erabileraren araudi berezian bestelakorik adierazten ez bada, kalkulua egiteko ez dira aintzat hartuko sotoko solairuei dagozkien eremuak, baldin instalazio komun edo/eta garaje izateko helburua badute, ezta haiei dagokien sarbide eta maniobra eremuak ere, beti ere azken horiek ez badute erabilera bakoitzerako gehienekotzat seinalatua dagoen estandarra gainditzen.



### 9.3.09. Artikulua.- Eremu erabilgarria

“Lokal edo pieza baten eremu erabilgarri” esatean, haren hesi bertikalen artean geratzen dena esan nahi da, dagokion helbururako zuzenean erabiltzen dena, eguteren eremua barne, halakorik baldin badago.

Eremu erabilgarriaren kalkulutik, bazterturik geratzen da egiturazko elementu bertikalek eta 100 cm<sup>2</sup>tik gorako ebakidura horizontala duten kanalizatzeek edo hodiekin okupatzen dutena, eta orobat geratzen da bazterturik altuera librea 1,80 m-tik beherakoa duen lur eremua.

Eraikin beraren barruan, etxebizitza edo lokal berdinak direnean eta zutabe bertikalean kokatuak, aurreko paragrafoan aipaturiko osagaiek solairuan okupatzen dituzten eremuak kalkulatzeko, erreferentzia gisa, zutabearen goiko eta beheko solairuetan kokaturiko etxebizitzetara edo lokalei dagozkien balioen batez besteko aritmetikoa hartuko da.

“Solairuaren edo eraikinaren eremu erabilgarria” hura osatzen duten lokalen edo piezen eremu erabilgarrien batuketara da, erabilera pribatuko kanpoko espazioen lurzorua eremuaren erdia barne, besteak beste, terraza, esekitoki eta beste batzuenak.

Eremu erabilgarriaren neurketa hesi bukatuen barneko aurpegiaren arabera egingo da beti, eta horman sar daitezkeen armairuak, eta terrazak eta balkoiak ere zenbatuko dira.

Kontzeptu hau Planean definitzen da, Babes Ofizialeko edo Sustapen Publikoko Etxebizitzaren alorrean indarrean dagoen araudian ezar daitezkeen aplikazioko irizpideak gorabehera. Horren ondorioz, hura aplikatzeko izango da etxebizitza-apartamentuaren gutxienezko neurria eta piezen gutxienezko neurria ezartzeko orduan, eta baita parametro horri dagokion beste edozein baldintza ezartzeko orduan ere, dagokion sektoreko araudian aipatzen bada.

### 9.3.10. Artikulua.- Eraikuntzaren gehieneko lerrokatzea

Eraikuntzaren gehieneko lerrokatzea esaten zaio proiektaturiko eraikinaren eraikuntza lerroen solairuko proiektzioen barruan geratu behar duen lerroari.



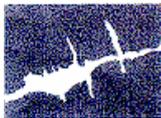
### 9.3.11. Artikulua.- Eraikuntzaren altuera

“Eraikuntzaren altuera” esaten zaio lurretik irtenda geratzen den eraikinaren neurri bertikalari. Altuera hori neurtzeko, oro har, eraikinaren solairu kopurua erabiltzen da, baina, zenbait erabilera berezitarako, eremuko araudi bereziak ezartzen du araudiaren araberako soslai edo gehieneko altuera.

Altuera hori, bakar-bakarrik, kapitulu honetako “9.3.14. Artikulua.- Altuera nola neurtu” eta “9.3.15. Artikulua.- Altueraren gainetiko eraikuntza” ataletan aipatzen diren elementuek eta bolumenek gaindi dezakete.

Eraikuntzaren gehieneko altueraren erregulazioa, bai zuzenean, bai kalearen zabaleraren araberako soslai bat definituz egiten da.

- a) Altuera zuzenean erregulatzen denean, planoetan seinalatzen da, solairu kopurua, beheko solairua barne, adierazteko erromatar zenbakiak erabiliz, (VII) ikurrekin.
- b) “Soslai” esatean, plano bertikal batek ebakitako eraikina adierazten duen irudiaren kanpoko inguratzailea esan nahi da. Planak berariaz hala adierazten duenean bakarrik zabaltzen da kontzeptu hori altuera partzialen eta barneko forjatu antolaerara.
  - “Gaur egungo soslai”. Plana onartu aurretik zegoenaren erreferentzia gisa plan horrek ezartzen duen soslai da. Grafikoki, “**GS**” gisa adierazten da.
  - “Soslai berria”. Plan Nagusiak ezartzen duen soslai da. Grafikoki, “**SB**” gisa adierazten da.
  - “Gaurko eraikin mugakideen araberako soslai”: Eraikin mugakideekin edo parean daudenekin parekatzen den soslai da, eta hori, planoetan, “**MS**” gisa adierazten da.
- c) Eraikin berrien teilatu-hegalek eraikin mugakideen kota errespetatuko dute aldapa duen kaleren baten ez badaude behintzat, kale aldapatsuan egonez gero, sestra-aldaketaren ondorioz, teilatu-hegala kota ertain batean kokatuko baita.



### **9.3.12. Artikulua.- Altuera partzialak**

#### **9.3.12.01. Artikulua.- Estai altuera**

“*Estai altuera*” esatean, hurrenez hurreneko bi solairuren forjatuen goiko aurpegien arteko distantzia bertikala esan nahi da.

#### **9.3.12.02. Artikulua.- Estai altuera librea**

Solairu baten forjatuaren goiko aurpegiaren eta solairu horren berorren sabaiaren forjatuaren beheko aurpegiaren arteko distantzia bertikala da.

#### **9.3.12.03. Artikulua.- Altuera erabilgarria**

Zoladuraren eta sabai faltsuaren arteko distantzia bertikala da. Gutxieneko altuera erabilgarria, sotoetan izan ezik, bi metro hirurogei zentimetro izango da (2,60 m), eta hori baino murrizagoa, bi metro hogeita hamar zentimetrokoa (2,30 m) hain zuzen ere, bakar-bakarrik korridore, bainugela eta komunetan.

B.O.E.ko diseinuko ordenantzak bete behar dituzten etxebizitzetan, dagokion araudi bereziak zehazten duena izango da altuera erabilgarria.

#### **9.3.12.04. Artikulua.- Estai solairuaren altuera**

Behe solairuaren edo kaleko sestraren erreferentzia mailaren eta neurketa dagokion solairuaren lurzorua forjatuen goiko aurpegiaren artean neurturiko distantzia bertikala da.

#### **9.3.12.05. Artikulua.- Solairua**

Solairu esatean, erabil daitekeen eta estalita dagoen eremu horizontal oro esan nahi da, jarduera jakin bat egiteko prestatua.

#### **9.3.12.06. Artikulua.- Sotoko solairua**

Erakinaren mugakide diren espazio irekien sestraren gainetik, sabaia inongo puntutan ez daukan solairua da.



Lehen sotoa: beheko solairutik gertuenekoa da, bigarren sotoa hurrengoa, eta horrela hurrenez hurren.

### **9.3.12.07. Artikulua.- Solairu erdisotoa**

Sabaia, punturen batean, erakinaren mugakide diren espazio irekien sestraren gainetik daukan solairua da, mailaren diferentziak ez badu metro bat (1,00 m) gainditzen.

#### **9.3.12.07.01. Artikulua.- Behe solairua**

Eraikinaren eta bide egituraren arteko komunikazioa gerta daitekeen solairua da (edo eraikinaren espazio mugakidearekin, baldin espazio hori bide egiturarekin komunikaturik balego), nahiz eta ez bertan egon etxerako edo eraikinerako sarbidea.

Lurzorua, punturen batean, fatxadak ematen duen kanpoko espazio lurzoruko 1,00 m batera edo gutxiagora dauka.

#### **9.3.12.07.02. Artikulua.- Solairuartekoa**

Oso-osorik behe solairuko lokal baten barruan dagoena da, eta funtzionalki, fisikoki eta erregistroari dagokionez, dagoen lokalarekin berarekin lotua dagoena. Solairuartekoaren existentzia Titulu honetako “9.6.04. Artikulua.- Behe solairuaren baldintzak” atalean aipatzen diren baldintzetan onartzen da, eta “9.3.14. Artikulua.- Altuera nola neurtu” ataleko xehetasunekin.

#### **9.3.12.07.03. Artikulua.- Estaia**

Behe solairuko sabaiko forjatuaren gainetik kokatua dagoen solairua da, edo/eta lurzorua kanpoko espazioaren gainetik 1,00 m-ra edo gehiagora daukana.

“*Estai altuera*” esaten zaio hurrenez hurreneko bi forjaturen goiko aurpegien arteko maila diferentziari.

Oro har, Titulu honetako “9.6.05. Artikulua.- Goiko solairuen baldintzak” atalean zehazten dira solairuen baldintzak.



#### **9.3.12.07.04. Artikulua.- Atikoa**

Behe solairuaren lerrokatzetik gutxienez bi metro berrogeita hamar zentimetro (2,50 m) atzeragotzen den solairua da, eta lerrokatze horren arabera azken estaiaren gainean dagoena.

#### **9.3.12.07.05. Artikulua.- Estalkipekoa**

Azken solairuko forjatuaren goiko aurpegiaren eta estalki makurtuaren eraikuntza elementuen beheko aurpegiaren artean dagoen solairua da, normalean sabaia maldan izaten duena. Sarbidea indarrean dagoen araudiaren arabera bermatuko da.

Solairu hauetan, ez dira eremu erabilgarritzat hartuko metro bat eta laurogei zentimetrotik (1,80 m) beherekoak diren altuera libreko parteak. “9.6.05. Artikulua.- Goiko solairuen baldintzak” ataleko gutxienezko altuera erabilgarria iristen ez duten eremuek ez dute gaindituko pieza edo gela bakoitzean bertako eremuaren ehuneko berrogeita hamar (%50).

Egoitzatarako ez diren eraikinetan, solairu honek beheko solairuen erabilera berberak eduki ahal izango ditu, beti ere helburu berak eta tituludun berak gordetzen badira. Estalkipeko solairuaren kasuan lorturiko eremu erabilgarriak, aurreko paragrafoetan egoitza erabilerarako adierazitako irizpideekin neurturik, ezingo du inoiz berarekin lotuta dagoen azpi-azpiko estaian kokaturiko lokalarena gainditu.

#### **9.3.13. Artikulua.- Ezarritako altuera eta gehieneko altuera**

Antolamenduaren Definizioaren planoan seinaturaluriko altuera “*altuera ezarria*” izango da Antolamendu Bereziaren mende dauden lurzoruetan altxatu beharreko eraikinetan, edozein erabilera dutelarik ere. Bestelako kasuetan, “*gehieneko altuera*” izango da.

Horren ondorioz, ez da onartuko arauz seinaturaluriko altuerari buruzko murrizterik.





Solairu kopuruaren bidez araututako eraikinetan, eta gehieneko altuera ezartzeko helburuaz, halakotzat hartuko da behe solairuko altuera partzialak eta goiko solairuetako gehieneko altuera aintzat hartzearen emaitzaz sortua, eremuari izendaturiko erabilerarentzat, halako eran non bestelako erabilerarik egiten bada, Planaren arabera zilegizkoa, bestelako erabilera horrek gehieneko altuera beharko du errespetatu, nahiz eta horrek, egitaraua dela medio, edota erabilera jakinetik eratorritako altuera partzialak direla medio, eraikitako solairu errealean kopurua murriztea ekarri. Nolanahi ere, aurreko arauaren aplikaziotik eratorritako altuera, gehienera ere, metro bat eta hogeitaz gaintu ahal izango da (1,20 m), solairu kopuru osoa iritsi nahi denean, onarturiko gehienekoen barruan.

### 9.3.14. Artikulua.- Altuera nola neurtu

“9.3.13. Artikulua.- Ezarritako altuera eta gehieneko altuera” atalean definituriko arauko altuera, espaloiko sestra gehienekoaren eta gutxienekoaren arteko tarteko puntuan hartuko da, etxe bakoitzaren orubeari dagokion fatxadaren zatian; delako puntu hori eraikinaren soslaiaren edo altueraren oinarria osatzen duen lerro bertikalaren sorrerarena da.

Alabaina, aurreko paragrafoan xedatutakoaren aplikazioaren ondorioz, fatxadaren muturretan behe solairuaren gehieneko edo/eta gutxieneko altuera betetzen ez bada, ondoren adierazten den bezala jardungo da:

- a) Etxearen fatxadak behar diren bezainbeste zati edo partetan banatu ahal izango dira, lehen solairuaren maila ez dadin inongo puntutan bere fatxada lerroko sestra mailatik hiru metro baino beherago geratu (3 m), eta, kalearen maldaren ondorioz, ez dadin azken estaiaren arauko altueraren gaineko desberdintasunik izan. Zati edo partearen gehieneko luzera “9.3.12.07.03. Artikulua.- Estaiak” atalean seinalaturiko beheko solairuari dagokion gehieneko altuera betetzen den puntuak finkatuko du.

Kasu horretan, arauko altuera zati edo parte bakoitzaren punturik altuenaren sestratik abiatuta neurtu ahal izango da.

- b) Elkarrekin komunikatzen diren eta aldapan dauden bi kaleren parean, edo kurban eta maldan dagoen kale baten aurrean dauden etxeetan, fatxada osoa, plano bakarrean garatua, aintzat hartuko da. Kantoi ebakia edo bateragune makotua sail bakartzat hartu ahal izango da, eta bertan bost metro (5 m) sartuko dira kantoi ebakiaren alde bakoitzean edo bateragunearen inflexio puntuan, baldin bateragunea makotua bada.

Kasu horretan, lehen solairuko mailarentzat sestra altuena duen muturrean finkatuz sortzen den gutxieneko altuera hartuko da behe solairuaren arauko altueratzat, eta beste muturrekoa ondoriozkoa izango da.



Irizpide bera mantendu ahal izango da etxearen ertzetan, baldin eta sei metrotik (6 m) beherako fatxada luzera duten sailak sortzen badira.

- c) Inola ere, aurreko arauen aplikazioaren ondorioz, ezingo da lehen solairuaren maila, kaleko sestraren gainetik, dagokion fatxadarekiko lerroan, bost metro berrogeita hamar zentimetro (5,50 m) baino gorago kokatzen den irtenbiderik eman.
- d) Baldin eta, aldez aurretik zeuden eraikinen ezaugarriak direla eta, edota lekuaren orografia dela medio, arau hauen aplikazio zuzenak irtenbide ezinezkoak edo udaleko zerbitzu teknikoaren aburuz eraikuntzaren batasunaren aldetik desegokiak diren irtenbideak eratoritzen badira, Udalak Xehetasunezko Azterketa bat bideratzeko aukera izango du, eta bertan agertu beharko du harturiko irtenbideak lehen adierazitako irizpideak errespetatzen saiatzen direla, eta ahalegintzen direla eraikinak fatxada duen espazio publikoaren nolakotasuna behar bezala zaintzen. Halako kasuetan, lehen solairuaren maila uniformeari eusteko erabakia hartzen denean, behe solairuko gehieneko altuera lau metro berrogeita hamar zentimetrokoa (4,50 m) izango da, eta soto gisa hartu eta tratatuko dira maila horren azpitik geratzen diren forjatu eta espazio guztiak.
- e) Erlaitza eraikin edo etxe mugakideekin berdintzeko helburu bakarraz, gehienera ere metro bat (1) aldatu ahal izango da eraikin berriaren guztizko altuera, baina hala ere ezingo da horregatik solairuen kopurua ugaldtu. Aldaketa hori lehentasunezko ordena honen arabera egin beharko da:
1. behe solairuan
  2. azken solairuan.
  3. solairu guztien multzoan banaketa proportzionala eginez.

Tipologia irekia, bakartua edo lineala duten eraikin edo etxeetan, kontuan izango dira lehen seinaturiko behe solairuko altuera mugak, eta, nolana ere, ondoren aipatzen diren hauek:

- a) Atariak sARBIDEKO bide publikoaren maila berean beharko du egon. Eraikineko sarrera, bide publikoan ez ezik, jabetza pribatuko sailean dagoenean, atariak harekin lortzen duen lur sail urbanizatuaren maila berean beharko du egon.



- b) Baldin eraikinak fatxada sestra desberdineko bi kaleetara badauka, eraikin horren altuera Planean berariaz seinالاتzen den fatxadaren gainean kalkulatu beharko da. Fatxada hori seinالاتzen ez bada, aurreko paragrafoetan adierazitakoaren arabera kalkulatu da.

### 9.3.15. Artikulua.- Altueraren gaisetiko eraikuntza

Eraikuntza altuera gehienekoaren gaisetik, ondorengo elementu hauek onartu ahal izango dira, dagokion eremuko Ordenantza bereziek ipintzen dituzten mugekin:

1. Teilatuko edo estalkiko isurkiek edo isurialdeek ezingo dute gainditu azken solairuko forjatuaren goiko ertzetik marraztu daitekeen plano bat - plano hori onartutako hegal gehienekoaren lerrotik hartuta- eta gehieneko aldapa edo makurtzea berrogei gradukoa izango da (%40), gehieneko altueraren gaisetik, inon ere, hiru metro eta erdi (3,5 m.)

Muga hori fatxada guztietan aplikatu beharko da, bai kanpokoetan bai barrukoetan, eraikuntzaren lur saileko patioek osatzen dituztenak barne. Altuera horren gainean salbuespen bat egingo da, helburu bakarrak, alegia, ondorengo "b" ataleko instalazioak osorik estaltzea, beti ere estalkiko isurialdeak atal honetako baldintzetatik eratorritako plano makurtuak eraturiko inguratzaileran barruan mantentzen badira.

Ehuneko hamabosteko (%15) malda edo hortik beherakoa duen estalki plano oro, estalki lautzat hartuko da, eta haren erreferentzia maila, aipaturiko makurtzea zehazteko xedeaz, azken solairuko forjatuaren goiko ertzari dagokion plano horizontalarena izango da.

Hesi bertikalak eskuratzeko eta era horretan azken solairuko forjatuaren gaisetik husguneak zabaltzeko, ez da estalkiko isurialdeak eteteko baimenik ematen.

2. Eskaileren kaxaren, igogailuen etxolen, biltegien eta gainerako instalazioen erremateak, baina ezingo dute lau metro eta berrogeita hamar zentimetroko (4,50 m) guztizko altuera gainditu, eraikinaren gehieneko altueraren gaisetik, eta fatxada nagusiari buruz atzera egin beharko du, gutxienez bi metroz (2,00 m).
3. Eskubandak, barandak eta erremate apaingarriak, baina, apaingarri bakartuak izan ezik, ezingo dira metro bat eta berrogeita hamar zentimetrotik gorakoak izan (1,50 m) eraikinaren gehieneko altueraren gaisetik.



Finkatu den gehieneko altuera guztizkoaren gainetik, ezingo da inolako elementurik onartu, ondoko hauek izan ezik:

- a) Aireztapen edo kea ateratzeko tximiniak, berogailuak eta haize girotua, indarrean dagoen legedi bereziak behar bezala funtziona dezaten finkatzen dituen altuerak, edo, halako legedirik ez balego, eraikuntza jakiteak finkatzen dituenak errespetatzen dituztenak. Tximiniak, nolana ere, lerrokatzeetatik bi metro atzerago (2,00 m) behar dute egon.

Salbuespen honetan ez dira lehen aipaturiko tresnak dauzkaten makinak sartzen, aurreko 01. atalean definiturikoaren barruan behar baitute horiek geratu.

- b) Eguzki energia jasotzeko panelak, eta berrizta daitezkeen energia motak ipintzeko beharrezko izan daitezkeen instalazioak.
- c) Antenak eta tximistorratzak.

### **9.3.16. Artikulua.- Sestra azpiko eraikuntza. Sotoa**

Lurzoruaren maila kaleko sestra baino metro bat eta hogeita hamar zentimetro (1,30 m) beherago duen lokal oro, eraikinaren altuera neurtzen den puntu berean hartuta, sototzat hartuko da, eta orobat hartuko da sototzat beheko solairuaren maila baino beherago edo/eta atariaren mailatik behera dagoen solairu oro. Bi kasu horiek Planak seinalaturiko altuera neurtzeko modutik eratorriko ondorioak alde batera utzirik aplikatuko dira.

Artikulu honetan sartzen dira, beraz, erdisoto gisa definituriko solairuak. Horren ondorioz, jadanik eginda dauden eraikinetako erdisotoak solairu-sotoen parean jartzen dira.

Horretarako, erregimen onartuan daudela ulertzen da Planaren aurretik eta hark onartutakoen bestelako erabilera zilegizkoak zituzten eraikinetako sotoerdietan dauden lokal guztiak. Ez da inola ere zilegi izango solairu horietan lokal berriak ipintzea, ez bada Planak solairu-sotoetarako onartutako erabileretarako.

### **9.3.17. Artikulua.- Kalearen zabalera ofiziala**

Parametro hau arauzkoa da eraikinetako hegalei dagokienez.

Kalearen zabalera ofiziala esatean, metrotan neurturik, kalearentzat proposatzen den zabalera esan nahi da.



Neurketa zabalera dagokion bide jakina osatzen duten eraikinaren edo/eta lur sailaren lerrokatzeei buruz angelu zuzeneanegingo da.

### 9.3.18. Artikulua.- Ezin eraiki daitezkeen orubeak

Hiru baldintza hauek betetzen dituzten eraikinei bakarrik eman dakieke baimena: kanpoko lerrokatzean fatxada bat gutxienez izan, ataria bertan ipinita izan edota sarbide publikoa etxe saileko patio orobat publiko batean izan, eta ezin eraiki daitezkeen orube bat mugakide ez utzi.

Aurreko atalari dagokionez, ondoko hauek hartzen dira ezin eraikizko orubetzat:

- Sakonerak barneko lerrokatzea iristen ez duena, Planak hala agintzen badu, fatxadak lerrokatzeari dagokionez jarraitasunik ezin izan duten bi kale edo gehiagora aurrea ematen duenean izan ezik.
- Plan honen arabera, etxe saileko antolaketentzat, eraiki daitezkeen sakoneraren edozein puntutan hamar metrotik (10 m) beheragoko neurria duena.
- Hamar metro bider hamabost metrotik (10 m x 15 m) beheragoko neurriak dituen, tipologia irekian.
- Familia bakarreko etxebizitzetako edo dentsitate apaleko eremuetan, lur saileko gutxienezkotzat aipaturiko neurriak baino txikiagoak dituen.
- Tarteko hormen lerroak lerrokatzeen normalak ez dituen, desbiderapena hamar gradu (10) hirurogeitarretik gorakoa izan gabe, gutxienezko hamar metroko (10 m) sakonera batean kalera ematen duen fatxada bakoitzeko edo etxe sail edo sakonera bakoitzeko.
- Tarteko hormen lerroak kantoi ebaki batera, edota inflexio erpin bakoitzetik bost metro (5 m) baino gutxiagora kantoi ebaki hura sortzen duten lerrokatzeetara, iristen direna.

Ezin eraikizko orubea izateko baldintza eraginkorra izango da huts-hutsik baldin eta deskribaturiko ezaugarriak dituen orube bat ez bada berritik egindako eraikin baten mugakide geratzen; horrek ordea ez du eragotziko era honetako orubeei baimena ematea elementu mugakideak lehendik finkatuta daudenean, “2. TITULUA.- 2.6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZEN HONDAMEN EGOERA”.



Aurreko ataleko kasuan, Udalak borondatezko akordio batera iristera gonbidatuko ditu dagokien jabeak, zeinaren arabera 6 hilabete baino epe laburragoan konponduko baitituzte arazoak, eta epe hori igaro ondoren, Administrazioak, bere kabuz, dagokion Egikaritze unitatea finkatuko du, eta Jarduera Sistema zehaztu eta hura betetzeko gehieneko epea finkatuko du.

### **9.3.19. Artikulua.- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak**

#### **9.3.19.01. Artikulua.- Definizioak**

Irtengune edo hegal esatean, eraikinaren fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak aipatu nahi dira, hau da, balkoiak, balkoi beiradunak, balkoi multzoak, terrazak, hegal itxiak, etab. Era honetan definitzen dira:

- a) Zerbitzatzen duen piezaren hesitik ateratzen den hegala da balkoia, eta forjatu edo erretilu irten batean kanporantz luzatzen dena, zeinaren luzera, fatxadako mugari buruz, ezin baita berrogei zentimetrotik (40 cm) gorakoa izan. Balkoiaren kontzeptuan ez da sartzen, ez haren babes elementuen eraikuntza modurik, ez diseinurik. Gehieneko hegala hirurogei zentimetrokoa (60 cm) izango du, eta fatxadari buruz %30 izango du gehieneko garapena.
- b) Balkoi multzoa hainbat husgunetako irtengunea da, husgune horiek zerbitzatzen dituzten piezen hesitik ateratzen direlarik. Gehieneko luzerak “a)” atalean seinalaturiko hegalen albo atzeragunea errespetatu beharko du, eta gehieneko hegala atal horretan adierazitakora egokituko zaio.
- c) Terraza esatean, barrurako espazioak adierazi nahi da, itxi eta estali gabeak, eraikinen azken solairuetan onartutako atzeraguneez ondorioz eratuak.
- d) Egutera esparru estalia da, hegala barne, eraikinaren fatxadaren atzeragunearen ondorioz osatua, hartara irekia, eta bere perimetroko beste hiru aldetatik itxia, edo bitatik, izkinan kokatua badago.
- e) Balkoi beiraduna da zerbitzatzen duen piezaren hesitik ateratzen den hegal itxia, eta kanporantz luzatzen dena, funtsean atal itxia eratuz. Gehieneko hegala elementu irtenentzat ezarritako bera izango du, eta gutxienez fatxadaren alboko mugatik laurogei zentimetroko (80 cm) distantziara behar du egon.



- f) Gorputz irten itxiak dira balkoi beiradun ez diren fatxadaren irtenguneak, itxita dauden material mota gorabehera.

### **9.3.19.02. Artikulua.- Neurriak**

Kanpoko lerrokatzean kokatua dagoen fatxadaren planoan, bakar-bakarrik nabarmendu ahal izango dira, Titulu honetan edo aplikatu beharreko Eremuko Ordenantzan jasotzen diren irtengune gehienekoein, balkoiak, balkoi multzoak eta gorputz irtenak.

Hegalen gehieneko neurriek “9.6.08. Artikulua.- *Hegalen baldintza orokorrak*” eta “9.6.09. Artikulua.- *Hegalaren mugak*” ataletan ezarririk ageri dena bete beharko dute.

## **9.4. KAPITULUA.- ERAIKINEN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK**

### **9.4.01. Artikulua.- Definizioa eta aplikazioa**

Eraikinen kalitate eta higiene baldintzak dira pertsonak erabili beharreko lokalen eraikuntzaren egokitasuna eta osasungarritasuna bermatzeko ezartzen direnak.

Kapitulu honetan ezarritako baldintzen aplikazio esparrua Titulu honetako “9.1.02. Artikulua.- *Aplikazioa*” atalean modu orokorrean aurrez ikusitakoa da, eta Arau hauetako “2. TITULUA.- 2.4.03. Artikulua.- *Gutxieneko segurtasun, osasun eta apaindura baldintzak*” atalean definituriko baldintzen garapenari dagokiona.

### **9.4.02. Artikulua.-Kalitate baldintzak**

#### **9.4.02.01. Artikulua.- Eraikinen kalitatea**

Eraikinak, beren proiektu irtenbideetan, erabilitako materialen eta haien obrako kokatzearen egonkortasun, iraunkortasun, erresistentzia, segurtasun eta mantentze ekonomiarik hoberena lortzen saiatuko dira.



Udalak, Arau hauen edukia eta dagozkion ahalmenak aplikatuz, Planaren hirigintza edukia errespetatzeko xedea duten neurriak betetzeko eskatu ahal izango du, eta orobat eskatu ahal izango ditu eraikuntzaren kalitatea, eta, horren ondorioz, biztanleriaren bizitza kalitatea, hobetzeko xedea dutenak.

Oinarrizko printzipio gisa, eraikin bioklimatikoak egitera joko da, eta irizpide nagusia, eraikuntzari dagokionez, iraungarritasuna izango da. Eraikinaren kokagunea zainduko da, mikroklima, eguzkialdia, kutsadura akustikoa, aireztapena, eta kontrolatuz gero energia aurrezten lagun dezaketen, energiaari dagokionez duten jokaera (batez besteko tenperatura beroagoa, berogailu kontsumo txikiagoa eta abar) eta argiaren aprobetxamendua (elektrizitate indarraren kontsumo txikiagoa) hobetzen lagun dezaketen parametro guztiak aintzat hartuta.

Eraikinen fatxadek trataera desberdina izan beharko dute beren orientazioaren arabera, itxiagoa eta isolatuagoa ipar alderantz, irekiagoa eta beiraz estaliagoa hego alderantz.

Inola ere ez da utziko Iparraldeko orientazioa huts-hutsik duten etxebizitzak eraikitzen, eta ez da onartuko behe solairua egoitza gisa erabiltzerik, ez badu gutxienez egunean ordubetez eguzkia jasotzen, urtarrilaren 21ean, 10-14 ordutan.

#### **9.4.02.02. Artikulua.- Eraikinaren isolatzea**

Eraikin berriek, energia aurrezteko xedeaz, indarrean dauden xedapenetan aurreikusitako igorpen eta islatze teknikoko baldintzak bete behar dituzte. Helburu hori aintzat harturik, erabilitako materialek, haien diseinuak eta eraikuntza moduak dagokion sektoreko legediak ezarritako baldintzak eta “9.13.17. Artikulua.- Materialak” atalean agintzen direnak beteko dituzte.

Eraikinek dagokion eraikuntza Arauak finkaturiko isolatze akustikoko baldintzak eta nahitaez bete beharreko gainerako araudia, indarrean dagoena, bete beharko dituzte.

Pieza edo lokal orok irazgaitza izan behar du eta hezetasunaren kontra babesturik behar du egon.

Xede horrekin, azpilhagek, sotoetako perimetro hormek, estalkiek, eraikin junturek eta ur irazpenen sorburu izan daitezkeen gainerako puntuek, behar bezala iragaiatuak eta isolatuak behar dute egon. Kanpoko zurgin lanak aireari buruz irazkorrak izango dira, dagokion Eraikuntza Arauari eta nahitaez bete beharreko eta indarrean dagoen gainerako legediari jarraituz.





### **9.4.02.03. Artikulua.- Arkitektura eta hirigintza hesiak ezabatzea**

20/1997 Legea aplikatuko da, Irisgarritasunaren Sustapenari buruzkoa, eta 68/2000 Dekretua, zeinean onartzen baitira Hiri Inguruetako, Gune publikoetako, Eraikinetako, eta Informazio nahiz Komunikazio Sistemetako Jobideek izan beharreko Baldintzen Gaineko Arau Teknikoak, eta baita nahitaez bete behar diren eta indarrean dauden arauak eta aldarrika daitezkeenak ere.

### **9.4.03. Artikulua.- Higiene baldintzak**

#### **9.4.03.01. Artikulua.- Lokala, pieza, etxebizitza, etxea**

Lokal esatean, egoitzazkoa ez den jarduera bat (merkataritzza, industria, lantegia etab.) bidera daitekeen leku itxia esan nahi da, eraikinean duen kokagunea gorabehera.

Pieza esatean, etxebizitza bateko gela edo espazio bakoitza esan nahi da, eta bizitzeko pieza egokia dela esaten da jendea bertan luzaroan egon dadin eska daitezkeen higie baldintzak betetzen dituenan.

Bizitzeko egoki diren piezentzako eskatzen diren baldintzak bete behar dituzte etxebizitza bateko gela eta espazio guztiek, bainugelek, komunek, korridoreek, banatze-guneek, jakitegiek eta antzekoek izan ezik.

Etxebizitza esatean, eskailera beretik edo komunikazio bertikalen gune beretik zerbitzatzen den unitate funtzionala esan nahi da.

Etxea esatean, lokal edo/eta etxebizitza multzo bati sarbidea ematen dioten komunikazio bertikalen gune berak zerbitzatzen duen higiezina edo higiezin zatia esan nahi da.

Eraikin esatean, jarduerak bertan egiteko altxaturiko higiezina (etxea, eliza, antzokia, etab.), eta independente izan daitekeen eraikuntza unitatea osatzen duena esan nahi da.

Eraikin berriak independente izan daitezkeen hainbat etxe sorrarazten dituenan, etxe horiek "9.3.18. Artikulua.- *Ezin eraiki daitezkeen orubeak*" atalean adierazten diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituzten lur sailen gainean ezarriko dira.



### 9.4.03.02. Artikulua.- Lokalen eta bizitzeko egokiak diren piezen aireztapen eta argiztapen baldintzak

Eraikinen barneko espazioen banaketa energia aurrezteko irizpideak eta funtzionaltasun irizpideak kontuan hartuz egingo da, gehien erabili behar diren espazioetan eguzkiaren argia eta beroa ahalik eta gehien aprobetxatuz, eta izan daitezkeen zarata arazoak ere kontuan hartuz.

Lokal edo bizitzeko egoki den pieza orok kanpokoa behar du izan.

Pieza edo lokal bat kanpokoa dela esaten da ondoko baldintza hauetakoren bat betetzen duenean:

- Bide publiko, kale edo plaza bati aurrea eman.
- Eraiki gabea eta publikoa den espazio baten gainean fatxada izan.
- Kanpoko etxebizitzentzako gutxieneko baldintzak betetzen dituen espazio eraiki gabera eta pribatu batera eman.
- Neurriei dagokienez, dagozkion arauak betetzen dituen patio batera eman.

Pieza kopuru gutxieneko batek espazio publiko batera eman beharko du, eta kopuru berak Ekialde, Hegoalde, Mendebalde edo beste edozein tarteko orientazioa izango du, eguzkialdia segurtatzeko, ondorengo zerrenda honen arabera:

<b>Bizitzeko izan daitezkeen pieza kop. guztira</b>	<b>Bizitzeko izan daitezkeen pieza kop. gutxienekoa, espazio publikora</b>	<b>Bizitzeko izan daitezkeen pieza kop. gutxienekoa, orientazio eguzkitsukoa</b>
2	1	1
3	1	1
4	1	1
5	2	2
6	2	2

Era berean, ondorengo baldintzak bete beharko ditu, hurgune eta aireztapen eremuari dagozkionak.

Aireztapena, pieza edo lokal batek airea denbora tarte jakin batean berriztatzeko ahalmen gisa ulertua, izan daiteke:



- a) Naturala edo zuzena. “Kanpoko pieza edo lokal” moduan hartu ahal izateko, beharrezko baldintzak betetzen dituzten espazioetara zabaldutako husguneen bitartez, lehen definitu den bezala. Aireztapen xedea duen eremua, gutxienez, argiztapen eremuaren 1/3 izango da.
- b) Behartua edo zeharkakoa. Berriztatze sistema mekanikoak edo dinamikoak erabiltzen dituen, beti ere eska daitekeen berriztatze ahalmena bermatzen badute.

Argiztapena pieza edo lokala argiz hornitzeko ahalmena da, eta naturala -eguzki argia- edo/eta artifiziala izan daiteke, aplikatzea dagokion sektoreko araudiaren arabera. Argiztapen husguneen eremua ez da inoiz argiztatu beharreko pieza edo lokalaren guztizko eremuaren %10etik beherakoa izango.

Aireztatzeko eta argitzeko xedez fatxadan egindako husguneen eremua, ezin da zerbitzatzen duen piezaren eremuaren laurdenetik beherakoa izan, eta gutxieneko eremua metro karratu eta erdia izango du (1,5 m), eta gutxieneko zabalera laurogei zentimetro (80 cm).

Piezak gutxieneko eremua gainditzen duen metro karratu bateko, hamar zentimetro karratuz (10 cm<sup>2</sup>) gehituko da husguneen eremua.

Nolanahi ere, beti segurtatuko da, gutxienez, 100 lux-eko argiztapen maila, leihotik metro batera.

Edozein jardueratarako xedea duen egoitza orok, egoitza izatekoa izan ezik, ondorengo baldintza hauek bete beharko ditu gutxienez:

- Aurreko atalean seinalaturiko maila bermatzen duen argiztapen naturala edo/eta artifiziala.
- Aireztapen naturala edo behartua, gutxienez orduko bi berriztatze erabateko bermatuko dituen, aplikatu dakioken sektoreko araudi teknikoak adierazten duena gorabehera.
- Husguneak kanpora zabalik izatea, espazio publiko batetik.

Horren ondorioz, ez da onartuko artikulua honetan ezartzen dena betetzen ez duten lokalen banaketarik.



#### 9.4.03.03. Artikulua.- Gutxieneko etxebizitza

Aldez aurretik eginda dauden eraikinak gorabehera, ez dira onartuko, sustapen libreko erregimenean, babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzetan ezarritakoa baino eremu erabilgarri gutxiago duten etxebizitzak.

Gutxieneko etxebizitzak osagai hauek izango ditu: egongela, jangela eta sukaldeko eginkizunak batera daitezkeen gela bat edo pieza bat, logela nagusi bat eta bainugela bat.

#### 9.4.03.04. Artikulua.- Piezen gutxieneko neurria

Piezen eremu erabilgarria, kasu guztietan, “2. *TITULUA.- 2.4.03.02.02. Artikulua.- Osasun eta bizi egokitasunezko baldintzak*” atalean ezarritako gutxieneko neurrietara egokitu zaio.

Gutxieneko neurriak 68/2.000 Dekretuan seinalatzen direnen araberakoak izango dira, Eraikinetako Jobideek izan beharreko Baldintzen Gaineko Arau Teknikoak onartzen baitira bertan. Ondorengo hauek hartzen dira gutxieneko balioztat:

- Zirkulazio espazioen gutxieneko zabalera: 1,00 m.
- Egongela-jangelaren gutxieneko zabalera: 3,00 m.
- Sukaldearen gutxieneko zabalera: 1,80 m banda bakarraren arabera antolatuta badago, eta 2,40 bi bandaren arabera antolatuta badago.
- Bizitzeko egokiak diren gainerako piezen gutxieneko zabalera: 2,55 m.

Eska daitekeen gutxieneko zabalera bera edo handiagoa duen diametroko zirkunferentzia batean ezin inskriba daitezkeen pieza baten parte guztiak, baztertu egingo dira bizitzeko egokia den eremuaren kalkulutik. Era berean, kalkulu honetatik baztertuko dira argiztapen- eta aireztapen-zuloaren eragina nabarmen desegokia duten piezaren parteak. Gehieneko eragin-hondoa 1,20 m-koa izango da.

Pieza bat forma maklatuz osatua dagoenean, makla lerroa, gutxienez, bi metrokoa izango da (2 m). Zertzelada hori betetzen ez bada, ez da bizitzeko egokitzat hartuko argiztapen hუსgunearen aurrez aurreko partea.

Definituriko etxebizitza egitarauaren arabera, egongela, jangela eta sukaldea bateratzeko erabakia hartzen denean, bizitzeko egokia den piezaren gutxieneko eremua hogeita metro karratu izango da (20 m). Bateratze hori logela bakarreko etxebizitzetan baizik ez da onartuko.



Logela bakunak etxebizitza-egitarauak hiru logela edo gehiagokoak direnean baizik ez dira onartuko (logela nagusi bat gehi bi bikoitz), eta eremu erabilgarria hirurogeita hamar metro karratutik gorakoa denean (70 m<sup>2</sup>).

#### **9.4.03.05. Artikulua.- Bainugelen baldintzak.**

Aireztapen naturala izango dute, fatxadarako irteerarekin, eta eremua ez dute solairuko eremuaren %10etik beherakoa izango, edo, hala ez balitz, tutueria bertikala izango dute, tutu orokorrean gutxieneko ebakidura 400 cm<sup>2</sup>koa izango dena eta banakako tutuetan 150 cm<sup>2</sup>koa; zerbitzu bakoitzetik adarkabidea izango dute, gutxienez, bi metroko altueran, eta banakako tutuari bi metroko altuera gutxienekoa emango zaio, hartune puntutik neurtuta.

Ondorengo elementuez hornituta egongo dira, gutxienez:

- Bainugela osoa: konketa, komuna eta bainuontzia edo polibana (bainuontzi erdia).
- Garbigela: konketa, komuna eta dutxa platera.

Hirurogei metro karratuko (60 m<sup>2</sup>) eremu erabilgarria gainditzen ez duten etxebizitzek, bainugela oso bat izango dute gutxienez. Hirurogei metro karratu (60 m<sup>2</sup>) gainditzen dituzten etxebizitzek, gutxienez, bainugela bat eta garbigela bat izan beharko dute.

#### **9.4.03.06. Artikulua.- Korridore, banaketagune eta atarteen baldintzak**

Sarbidezko atarte orokorrek eta barne komunikazioko ibilbideek, honelako neurri hauek izango dituzte: gutxienez, altzariak edo ateen joan-etorriak bezalako eragozpenik gabeko zirkulu libre bat inskribatu ahal izango da bertan, 1,80 m-koa oro har, eta 1,50 m-koa etxebizitza eraikinetan.

Eraikinen bigarren mailako korridoreek, oro har, aparkalekuak barne, eta baita etxebizitza eraikinei lotutako instalazio, biltegi, ganbara, trasteleku eta garajeen sarbidezko korridoreek ere, 1,20 m-ko zabalera, igarobide librekoa, izango dute gutxienez, eta topaketa eta bira eremuak 1,50 m x 1,50 m-koak izango dira, gehieneko bereizketa 18 m izango delarik, eta beti ere korridorearen hasieran eta bukaeran.

Korridore eginkizunak betetzen dituen etxebizitzaren barne espazio orok, bere puntu guztietan, 0,95 m izango du gutxieneko zabalera, etxebizitza egokitueta izan ezik, haietan gutxieneko zabalera 1,20 m izan behar baitu. Banaketaguneek edo/eta atarteek, gutxienez, metro bat eta berrogeita hamar zentimetroko zabalera izan behar dute (1,50 m), etxebizitza egokitueta izan ezik, haietan eragozpen orotatik libre izango den zirkulu bat deskribatu beharko baita, 1,80 m-ko diametrokoa.



#### 9.4.03.07. Artikulua.- Sukaldearen baldintzak.

Sukaldeek ondorengo aireztapen eta estalkirainoko kearen aterabide tutuak izango dituzte:

- Giro aireztapena egiteko xedea duen tutu bat, gutxieneko ebakidura  $400\text{ cm}^2$ koa izango duena kolektore nagusian eta  $150\text{ cm}^2$ koa banakako tutuetan. Orduko bi berriztapen bermatuko beharko dira gutxienez.
- Sukaldetik datozen keak eta gasak aterarazteko helburua duen tutu bat, etxebizitza bakoitzak berea, gutxieneko ebakidura 15 cm-ko diametroa izango duena.
- Berogailuaren edo ur beroko eta berokuntza galdararen errekuntza gasak kanporatzeko xedea izango duen tutu bat, baldin hura sukaldean badago.

Egongela, jangela eta sukaldea bateratzen dituzten etxebizitza egitarauak bideratzen direnean, airea berriztatzeari dagokionez, hiru lokaletan pilatutakoa izango da aintzat hartu beharreko aire bolumena.

Aireztapenezko hodi guztiek, estalkian, xurgagailu estatiko bat behar dute izan erremate gisa, errekuntza gasak kanporatzeko xedea dutenek izan ezik, halakoek haize estalki bat behar baitute erremate gisa.

#### 9.4.03.08. Artikulua.- Etxebizitza egitarauari buruzko baldintzak

Hirurogei metro karratuko ( $60\text{ m}^2$ ) eremu erabilgarrira iristen ez diren etxebizitzetan, bizitzeko egokia den piezetako batek gutxienez kanpoko lerrokatzetik edo barneko lerrokatze onartutik hartuko ditu argiak eta bistak, eta gainerakoa lur saileko patioetatik har dezake.

Hirurogei metro karratuko ( $60\text{ m}^2$ ) eremu erabilgarria gainditzen duten etxebizitzetan, bizitzeko egokiak diren piezetako bik gutxienez kanpoko lerrokatzetik edo barneko lerrokatze onartutik hartuko dituzte argiak eta bistak.

Etxebizitzek bainugela bakarra dutenean, komunikazio espazioetatik izango du hark sarbidea (korridorea, banaketagunea, atarteak), baina inoiz ez bizitzeko egokia den beste pieza batetik.

Logela erabilera duten bizitzeko egokiak diren piezak, ezingo dira inoiz iraganleku gisa edo bizitzeko egokia den beste pieza baterako sarbide gisa erabili.



Edozein kasutan, iraganbide gisa erabili ahal izango dira egongela edo egongela-jangela, eta sukaldea etxebizitza egitarauak hiru logela baino gehiago baditu, eta sukaldeak bederatzi metro karratu erabilgarritik goragoko eremu erabilgarria badu (9 m<sup>2</sup>).

Etxebizitza guztietan aurrez ikusia egongo da arropa zabaltzeko gune bat, kanpoan, lur saileko patioan, eta halakorik ez badago, instalazio egokia izan beharko dute, kaletik edo etxe saileko patiotik ikusia izatea galaraziz, Titulu honetako “9.13.19. Artikulua.- Esekitokiak” ezartzen duenaren arabera.

Etxebizitzak ezingo du inoiz kanpotik egongelara, logelara edo jangelara sarbide zuzenik izan. Era berean, ezingo du sarbidea sukaldean izan, baldin bigarren sarrera ez bada.

#### **9.4.03.09. Artikulua.- Barne etxebizitzak**

Kapitulu honetan ezarritakoa betetzeari begira, ulertzen da bizitzeko egokiak diren piezek betetzen dutela kanpokoak izateko baldintza edo argiak barne lerrotatze onartutik hartzekoa, pieza horien aurrealdeak etxe saileko patio batera ematen duenean, eta bertan, baimena emateko unean, ondoren adierazten diren baldintza hauek bete behar dira.

Etxebizitza eta solairu guzti-guztietan egiaztatu beharko da baldintza horiek betetzen direla, distantziak lurzoruko forjatuko planoan bista zuzen gisa neurtuz.

Patioaren gutxieneko eremuari dagokionez, bista zuzenaren berdina den aldeko karratu bat inskriba daitezkeen espazioak bakarrik kalkulatu dira.

“Hesiaren altuera” baldintza aplikatzekoa izango da, bai bista zuzena proiektatzen den aurrez aurreko hesi edo fatxadan, bai alboan kokatzen denean, beti ere, beheko husgunetik hamar metroko (10 m) distantziara badago. Bi distantziak murriztaileenaren gainean kalkulatu dira; eta murriztaileena, bai lehendik zegoen errealitate fisikoa, bai planeamendu aurreikuspenak aintzat hartetik eratorriko da.



Gutxieneko bista zuzenak eta etxe saileko eremuak ondoko hauek izango dira:

<b>HORMA EDO HESIAREN ALTUERA (AURREKOA EDO ALBOKOA)</b>	<b>GUTXIENeko BISTA ZUZENA</b>	<b>ETXE SAILAREN GUTXIENeko EREMUA</b>
21 metrotik gora	20 metro	600 m <sup>2</sup>
19 metrotik gora	18 metro	520 m <sup>2</sup>
17 metrotik gora	16 metro	440 m <sup>2</sup>
15 metrotik gora	14 metro	370 m <sup>2</sup>
15 metrotik behera	12 metro	300 m <sup>2</sup>

Barne etxebizitzako egitarauak bideratzen dituzten eraikinek atarritiko etxe saileko patiorainoko sarbidea bermatu beharko dute, segurtasun baldintzei dagokien Titulu honetako “9.10. KAPITULUA.- ERAIKINETAKO SEGURTASUN BALDINTZAK” atalean adierazten diren zabalera baldintza beretan.

## 9.5. KAPITULUA.- PATIOEN BALDINTZAK

### 9.5.01. Artikulua.- Patioa

Patioa esatean, hau esan nahi da: kaleek eta erabilera publikoko lurzoruek eraturiko hiri sarearekin loturarik ez duen espazio eraiki gabea, hiru alde gutxienez eraikinen barne edo kanpo lerrokatzeek, edo etxe edo eraikinen barne fatxadek osatua dituen, kasu bakoitzerako ondorengo artikuluetan seinatzen diren zehaztasunekin.

### 9.5.02. Artikulua.- Patio motak

Ezaugarrien arabera, ondorengo patio mota hauek bereizten dira:

- Fatxadara zabalik dagoen patioa.
- Etxe saileko patioa, sarbide publikoa duena, sarbide pribatua duena edo/eta behe solairuan okupazio onartua duena.
- Lur saileko patioa.





### 9.5.03. Artikulua.- Fatxadara zabalik dagoen patioa

Fatxadara zabalik dagoen patioa esaten zaio eraikinaren atzeraguneak kalearen lerrokatze ofizialari buruz osatzen duenari. Fatxadara zabalik dauden patioak lehen estaitik gorakoak izango dira, eta ondorengo baldintzak betetzen dituztenean besterik ez dira onartuko:

- Lerrokatze ofizial onartuari buruzko gehieneko atzeragunea bost metrokoa (5 m) izango da, eta zabalera atzeragunearen bi halakoren berdina edo handiagoa izango du, eta, gutxienez, zazpi metrokoa (7 m).
- Patio irekien artean, lerrokatzearen paralelo diren alboetan baizik ez dira hegialak onartuko, eta hegialen gehieneko irtengunea kalearen zabalera ofizialari dagokiona izango da. Beste alboek ez dute fatxada izaera izango, hegialen bolumen, luzera eta eremu kalkulatuari dagokionez.
- Patio irekiak ezin izango du atzeragunetik edo bigarren mailako patiorik batere bere perimetroan.
- Orubearen gune mugakideetan, eraikinak lerrokatze ofiziala gorde beharko du, sei metroko (6 m) gutxienera luzeran.
- Eraikinaren soslaiak, lerrokatze ofizialetik abiatuta, Eremuko Ordenantzaren arabera dagokiona izango da, eta ez da onartuko patio irekiaren bolumenaren konpentsaziorik batere.

Era berean, eta aurreko puntuan seinaturiko baldintzekin, fatxadarako patio irekiak egin ahal izango dira etxe sailaren barne lerrokatzearen gainean.

Ez da inola ere onartuko fatxadarako patio irekiak eratzea Planak seinaturiko lerrokatzeak eta altuera edo soslaiak aplikatuz sor daitekeen probetxu egingarria murriztearen kausa gisa. Horren ondorioz, halako patioak egiteko eratorriko probetxuaren murrizte orok Arau hauetako "4. TITULUA.-" atalean adierazten den helmena izango du.

### 9.5.04. Artikulua.- Etxe saileko patioa

Planeamenduak, agindutako barne lerrokatzeen bidez, definitzen dituen forma eta posizioa dituen da.

Hiru eratako etxe saileko patioak bereizten dira: sARBIDE publikoko etxe saileko patioak, erabilera pribatuko etxe saileko patioak eta okupazio onartua duten etxe saileko patioak.



#### **9.5.05. Artikulua.- Sarbide publikoa duen etxe saileko patioa**

Sarbide publikoa duten etxe saileko patioak haiei dagokien planoan modu horretan seinalatzen direnak dira, eta beren neurriengatik hiriarentzat berreskuraturiko espazioen izaera izan dezaketenak, eta, hortaz, sarbide publikoa dutenak.

#### **9.5.06. Artikulua.- Sarbide publikoa duen etxe saileko patioko soslaia**

Sarbide publikoa duen patioko eraikuntza soslaia, bi lerrokatzeen artean dagoen etxe sailak bide publikora duen fatxadari dagokion bera izango da.

Haren inguruan egindako eraikin berri orok patiorako sarbide zuzena izan beharko du, komunikazio elementu komunetatik (ataritik edo/eta eskaileretatik).

#### **9.5.07. Artikulua.- Sotoen gehieneko sakonera**

Sarbide publikoa duen etxe saileko patioen Xehetasun Azterlanek sestra azpiko eraikinentzako bigarren barne lerrokatze bat ezarri ahal izango dute, lehendik zeuden zuhaitzak zaintzeko edo espezie berriak sartu ahal izateko helburuaz.

#### **9.5.08. Artikulua.- Erabilera pribatuko etxe saileko patioa**

Beren neurriak direla medio, bertara fatxada duten eraikinetako erabiltzaileei bakarrik zerbitzua ematen dietenak dira. Eraikin hauek patiorako sarbidea izan beharko dute, elementu komunetatik (ataria edo/eta eskailera).

Etxe sail pribatuko patioen eraikuntza soslaiak, altuera neurtzeko formatik eratorritako altuera eta estalki malda gehienekoaren baldintzetara egokitu beharko du bere gehieneko inguratzailea.

Erabilera pribatuko patioarekiko etxe sailetako orubeen jabeek, haren erabilera publikoa eskatu ahal izango diote Udalari, eta hark baimena eman ahal izango du, egoki baderitzo.

Era berean, Udalak ezarri ahal izango ditu, patio hauen erabilera publikoa onartzeko, egoki deritzon baldintzak, hala adibidez patioaren eremua handitzen duten arkupeak, eguzkiaren sarrera hobetzen duen patio soslaia, etab., eta baldintza horiek, gutxienez, sarbide publikoko etxe sailei dagozkienak izango dira.



### **9.5.09. Artikulua.- Behe solairuan okupazio onartua duen etxe saileko patioa.**

Behe solairuko patioen okupazioa Antolamenduaren Definizioaren planoetan berariaz hala seinalatzen diren etxe sailetan onartzen du Planak.

Kasu horietan, bere eremuaren ehuneko ehunean (%100) onartzen da patioaren okupazioa, behe solairuko arauzko altuerarekin.

Etxe sail osoaren behe solairuen arauzko altueren arteko diferentzia, edo mugakideen artekoa, hiru metrotik (3 m) gorakoa denean, eraikin bakoitzak eraikin mugakideen sabaiarekin berdindu beharko du bere behe solairuko sabaia, patioaren barnealdeko perimetro osoan, eta gutxienerako sakonera bost metrokoa izanik (5 m).

Aurreko atalean adierazitakoa aplikatzeko xedeaz, mugakidearen altuera araudi honetan ezarritako behe solairuaren arauzko altuera neurtzeko modutik hartuko da.

Ezingo da inola ere arau hauek aplikatzen sortzen diren hesi bertikaletatik ez argirik ez aireztapenik hartu.

Arau hauen aplikazioaren zertzelada jakinen ondorio gisa, eraikuntzaren ikuspegitik argi eta garbi desegokiak diren irtenbideak eratoritzen badira, Udalak, bere ekimenez, aukera izango du etxe sailaren Xehetasuneko Azterketa bat bideratzeko, era horretan arazoari irtenbide bat eman ahal izateko.

### **9.5.10. Artikulua.- Barneko patioa edo lur sailekoa**

Barneko patioa edo lur sailekoa esatean, etxearen edo eraikinaren barne fatxadek osaturiko espazioa esan nahi da, eta eraikineko solairu guztiei argiak eta bistak emateko balio duena, behe solairua alde batera utzirik, hala dagokionean.

Patioen edo bista zuzenen gutxienerako neurriak hurguneak kokatuta dauden hormaren hesitik abiatuta zenbatuko dira, edo punturik irtenenetik, haiek erregularrak ez badira.

Titulu honetako “9.5.12. Artikulua.- Lur saileko patioen baldintzak” atalean ezartzen dena alde batera utzirik, patioen altuera, hesi eta horma bakoitzean, argiak eta bistak hartzen dituen eta bertan bizi daitekeen lokal edo piezaren lurzorua mailatik abiatuta, goreneko bururatze muturreraino neurtuko da. Patio guztietan, haien altuera, gutxienez, lehen solairuko lurzoru mailatik abiatuta kalkulatu da.

Patioaren formak, oinean, nolana ere, ondorengo baldintzak betetzen direla bermatuko du:



- Bertatik sorturiko poligonoan, dagokion bista zuzen edo gutxieneko zabalera berekoa den gutxieneko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da.
- Husguneei ezingo zaie inola ere aurrealde guztian gutxieneko bista zuzena murriztu.
- Obrako materialez, material metalikoz edo beste edonolako materialez itxitako eraikuntza elementuek ezingo dituzte inola ere lehen adierazitako gutxieneko eremua eta distantziak murriztu edo gainditu.

### 9.5.11. Artikulua.- Lur saileko patioen gutxieneko neurriak

Eskailera, zerbitzu eta bizitzeko egoki diren piezei argia eta aireztapena emateko, barne patioak ezarri ahal izango dira.

Arau hauetan, dagokion eremuaren antolamenduan, beste era batera erregulatzen ez diren artean, lur saileko patioen neurriek ondorengo proportzioak gorde behar dituzte:

- a) Lokal eta piezetara ematen duten zerbitzu patioak:

<b>ALTUERA</b>	<b>GUTXIENENKO BISTA ZUZENA</b>	<b>GUTXIENENKO EREMUA</b>
(1 solairu) 2,90 - 3,30 m	3,15 m	10 m <sup>2</sup>
(2 solairu) 5,80 - 6,60 m	3,15 m	10 m <sup>2</sup>
(3 solairu) 8,70 - 9,90 m	3,50 m	12,25 m <sup>2</sup>
(4 solairu) 11,60 - 13,20 m	4,50 m	20,25 m <sup>2</sup>
(5 solairu) 14,50 - 16,50 m	5,91 m	35 m <sup>2</sup>
(6 solairu) 17,40 - 19,80 m	6,71 m	45 m <sup>2</sup>

Hemeretzi metro eta laurogei zentimetrotik hasita (19,80 m), ondorengo formula aplikatuz eratorritako gutxieneko bista zuzena errespetatuko da:  $[(H-19,80)/2 + 6,71]$ . Bertan H hesiaren altuera da, eta bista zuzenaren berdina den gutxieneko aldea duen karratuaren eremu baliokidea da.

- b) Eskaileretara ematen duten zerbitzu patioak, bainugela eta garbigeletarako lekua utzirik.

<b>ALTUERA</b>	<b>BISTA ZUZENA</b>	<b>EREMUA</b>
20 m arte	3,00 m	9 m <sup>2</sup>
24 m arte	4,00 m	16 m <sup>2</sup>
24 m-tik gorakoa	5,00 m	25 m <sup>2</sup>



Patioen forma egoera bereziek ekarritako baldintzetara egokitu ahal izango da, bestek beste, angelu zorrotzeko lerrokatzeetara, tipologia konplexuetara etab., beti ere aldi berean ondorengo hauek errespetatzen badira:

- Bista zuzena, gehienera ere, sei metro eta berrogeita hamar zentimetraraino murriztu ahal izango da (6,50 m).
- Patioaren eremua ehuneko bost (%5) gehitu beharko da, laukitik eratorritako bista zuzenaren neurria murrizten den metro edo frakzio bateko.
- Nolanahi ere, patioaren formak, altueraren arabera aurreko taulan adierazitakoaren arabera dagokion diametro bereko zirkulu bat bertan inskribatzen eta biratzen utzi beharko du, eta hura, aldi berean, sorturiko poligonoaren edozein alde mugakide ukitzen duela kokatu ahal izango da.

Plan honetan oinarrituta altxatutako eraikin berriarekin aurreko plangintzako egoeren oinarritik abiatutako lur saileko patio erkidetuak osatu behar direnean, Udalak artikulua honetan seinalatzen direnak baino neurri txikiagoko patioak onartu ahal izango ditu, baina, nolanahi ere, hartutako erabakiak ahalik eta neurririk handiena iristeko ahaleginak egingo dira, gutxienekotzat hartzen direnak betetzeko helburuz.

#### **9.5.12. Artikulua.- Lur saileko patioen baldintzak**

Gehienera ere hirurogei zentimetroko (60 cm) irtengunea duten balkoien hegala onartzen da.

Teilatuko hegala, baldin halakorik badago, era guztietako hegalentzako ezarritako neurrietara egokituko da, ezarritako gutxieneko bista zuzena edozein delarik ere.

Patioen lurzoruak ura erraztasunez isurtzeko moduan kokatu behar dira, eta helburu horretarako behar diren isurbideak ipiniko dira.

Debekaturik geratzen da erabateko itxitura eta uren isurpena bermatzen ez duen material estalgarri oro.

Lur saileko patioek, behar bezala garbitu eta zaintzeko xedeaz, sarbidea izan behar dute etxeko edo eraikineko komunikazio elementu komunetatik.



Patioen fatxadetako material estalgarria “9.13. KAPITULUA.- ESTETIKA BALDINTZAK” atalean xedatutakora egokitu beharko da.

Lur saileko patioak, nolana ere, lehen solairuko lurzoru mailatik abiatuta bideratu beharko dira beti.

Baimena ematen da lur saileko patioak estaltzeko, beti ere erabilitako materialek gardentasun eta autogarbitasun osoa bermatzen badute, eta aireztapen azterketa berezi bat aurkeztuz; patio horrek zerbitzatzen dituen pieza eta lokalen multzoarentzat eska daitezkeen aire berriztatzearen gutxieneko baldintzak betetzen direla egiaztatuko da bertan.

Elementu estalgarriaren egitura eta isurialdeek estalkiaren isurialdeen malda bera edo txikiagoa izan beharko dute, eta, estalkia laua balitz, hogeita hamar gradu (30) hirurogeitarretik beherakoa.

Elementu estalgarriaren eta estalkiaren soslaiaren artean, gutxienez, patioaren eremuaren %15en baliokide den eremu batek geratu beharko du aireztapenerako libre.

#### **9.5.13. Artikulua.- Patio erkidetuak**

Tarteko hormen barruan barne patioak ipini ahal izango dira, baldin gutxieneko neurria bi lur sailetako patioak elkartzuz iristen bada.

Horretarako, eraikin mugakideari dagokion zorraren jabetza erregistroan izena emanda dagoelako agiria aurkeztu beharko da.

Tarteko hesia erdipatio ikusgai bat duela geratzen bada, bi erdipatioak ez direlako aldi berean egin, beiraz eta zurgin lanaz itxiko da, edo sareta batez, erdipatioaren aireztapena eta argitazpena segurtatuak, eta barnea ezkutaturik uzteko moduan.

### **9.6. KAPITULUA.- ERAIKINAREN SOLAIRUEN ETA HEGALEN BALDINTZAK**

#### **9.6.01. Artikulua.- Sotoen baldintzak**

Erabilera jakinaren arabera aplika daitezkeen muga handienak alde batera utzirik, sotoen altuera libreak ezingo du bi metro eta hogeita hamar (2,30 m) zentimetrotik beherakoa izan, baina onartzen da bi metrotaraino (2 m) murriztea habeak edo/eta instalazioak jaisteko.



Ez ekipamenduetarako ez merkataritzarako erabiltzen ez diren eraikinetako sotoek, nagusiki, garajeak eta trastelekuak jartzeko, edota higiezinaren edo etxearen zerbitzu komunen instalazioetarako, edo hiriko azpiegituretarako xedea izango dute, hala ere, baimenduta daude Hirigintza Arau hauetan “8. *TITULUA.- ERABILEREN ARAUDIA*” araututako erabilerak.

Sotoko solairuak, jabetza pribatukoak eta eraikinari lotuak, espazio libre edo publikoen “sestra azpiko eraikuntza” gisa onarturik, eta eraikinaren lerrokatzeetatik kanporako proiektioarekin, ezingo dira irten bere perimetroaren inongo puntutan Plan honetan, edo haien garapenean zehar bideraturiko planetan, adierazten den sestraren perimetrotik.

Eraikinaren azpian osorik edo partzialki kokaturiko sotoek behe solairuko lokaletan barna ezarri beharko dituzte sarbideak, eta ezingo da onartu helburu horretarako Planak espazio libre publikoa izateko izendaturiko lurzorua.

Baldin eta, topografiaren eta eraikuntzaren ezaugarri bereziak direla eta, aurreko arauaren aplikaziotik sotoa erabiltzeko desegokiak diren irtenbideak eratortzen badira, Udalak, izaera bereziz, aurrez ikusitakoaz bestelako aukerak onartzeko aukera izango du, Udalaren ekimenezko Xehetasunezko Azterketa bat bideratuz eta onetsiz.

#### **9.6.02. Artikulua.- Sotoen eraikuntza baldintzak**

Topografiaren zertzeladak direla medio, lurreko sestraren eta behe solairuaren mailen artean diferentziak sortzen badira, jardunbidea ondoren adierazten den modukoa izango da:

- Lehen neurritzat, lurreko sestrak zuzentzeko ahaleginak egingo dira, “9.1. *KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK*” atalean ezarritako baldintzak betetzen direla bermatu arte, eraikinaren inguruko lerrotik gutxienez bi metro eta berrogeita hamar zentimetrora (2,50 m) kokaturiko perimetro baten barnean kokatuko litzatekeen plano teorikoan behintzat.
- Baldintza geoteknikoek edo elementu mugakideen zertzeladek ez badute aurrekoa osorik aplikatzen uzten, Udalak ikusgai geratu behar duten hesiak lurrei eusteko horma bat balitz bezala lantzea eskatuko du, horma harrizko xaflez edo antzekoez estaltzea barne, eusten duen eraikinaren eta inguruaren arabera landua, eta erabat debekatuko du argi, bista edo/eta sarbiderako hუსgunek zabaltzea, ez badira larrialdizko irteerak, edo, baldin garaje osagarria bada, bertara sartzeko hუსgunea ez bada.



### **9.6.03. Artikulua.- Hornigaietarako edo merkataritzarako erabiltzen diren eraikinetako sotoen baldintzak**

“ Ekipamendu erabilera (3. erabilera)”, “ Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)” edota “ Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 4.2. mota. Saltokigune handiak” xedeetarako erabiltzen diren erakinek, ekitaldi aretoak eta haien zerbitzurako bestelako gelak ezarri ahal izango dituzte behe solairuko sestraren azpitik, baina horrek ez ditu dagokien aparkaleku solairuen kopurua betetzetik salbuetsiko.

Erabilera hori bera onartuko da sotoko solairua goiko solairuarekin edo solairuekin loturik geratzen denean, beti ere ekipamendurako, hiri, administrazio eta merkataritza zerbitzuetarako erabiltzen badira.

Aurreko paragrafoetan seinalatu dena aplika daitezkeen eta indarrean dagoen legeditik erator daitezkeen mugak eta baldintzak alde batera utzirik ulertu behar da.

Nolanahi ere, sotoa pertsonak noizbehinka bertan egoteko lokaletarako erabiltzen denean, Suteen aurkako Araudian adierazten diren mugak nagusituko zaizkie altuera partzialei eta sotoko lurzoruaren eta kalearen sestraren arteko distantziari dagozkien baldintzei.

### **9.6.04. Artikulua.- Behe solairuaren baldintzak**

Behe solairuko altuera librea ezin izango da hiru metro eta hogeita hamar zentimetrotik (3,30 m) beherakoa izan, ezta lau metro eta berrogeita hamar (4,50 m) zentimetrotik gorakoa ere, Titulu honetan eta Eremuko Ordenantzetan aurrez ikusitako salbuespenarekin, haietan adierazten baita altuera nola neurtu.

Behe solairua hiri eta administrazio zerbitzuetarako, ekipamendurako, edo hirugarren sektorerako-merkataritzarako erabiltzen bada, eta horrez gainera goiko edo beheko solairuetan berarekin loturiko lokalak badauzka, xede horietako diren solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira, beharrezko izan daitezkeen egokitzapen funtzionalak egin ahal izateko, baldin eta ezarritako gutxienerako altuerak errespetatzen badira, eta behe solairu horrek aurrean duen kalearen mailari eusten badio (hogeitazentimetro gorabehera), bost metroko (5 m) gutxienerako sakonerarekin.





Azoka izateko xedea duten behe solairuetan, solairuarteak edo estaiarteak onartuko dira, beti ere ondorengo baldintza hauek betetzen badituzte:

- a) Solairuartearen eremu eraikiak ezin gaindituko du lokalaren eremu eraikiaren ehuneko hogeita bost (%25). Lehendik ere solairuarteak zuten lokaletan, solairuarteak aipaturiko ehunekoa gainditzen badu, hura aldatzea dakarten obrak egin ahal izango dira, lehengo neurriak eta kokagunea gordez, eta beti ere hirugarren atal honetan eskatzen diren baldintzak errespetatzen badira.
- b) Lokal bakoitza ezin bereiziko moduan geratuko zaio lotuta dagokion solairuarteak, aurreko ehunekoaren arabera, eta ezingo da geroztikako banaketak egiteko baimenik eman.
- c) Horrela eraikitako lokalen altuera libreak ezingo du bi metro eta berrogeita hamar (2,50 m) zentimetrotik beherakoa izan, beheko partean, ezta bi metro eta hogeita hamarretik (2,30 m) beherakoa ere goiko partean, baina onartzen da bi metrotaraino (2 m) murriztea habeak edo/eta instalazioak jaisteko.
- d) Era horretan eratutako lokalek bolumen bakarra beharko dute osatu beheko partearekin.
- e) Solairuartea ezingo da inola ere fatxadan islaturik azaldu, eta, hori dela eta, fatxadaren barneko hesitik, gutxienez, metro bat eta berrogeita hamar (1,50 m) zentimetroko bereizketa izan beharko du. Babes Erregimenaren baitako eraikinetan, A, B eta C mailetan, aurreko bereizketa gutxienekoa lehen hormartekoarena izango da.

Hirugarren sektoreko eraikinetan, behe solairuaren altuera lehen solairuaren altuerarekin elkartu ahal izango da, altuera bikoitzeko lokalak edo piezak osatzeko, "hall" edo "lobby" izaerarekin. Altuera "soslaiaren" arabera arautzen denean, irtenbide horiek ez dute utziko solairu bat gehitzen.

Solairuka bideratutako industria eraikinetan, ondorengo baldintzak bete beharko dira:

- Gutxieneko altuera librea 3,50 metro.
- Gehieneko altuera librea 5,50 metro.
- Gutxieneko altuera erabilgarria 3,50 metro.



Enpresa eta ekoizpen jarduera bera xede duten industria eraikinetan, solairuen altuera partzialak aldatzea onartuko da, beharrezko izan daitezkeen egokitzapen funtzionalak egin ahal izateko, beti ere ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta ez bada gehieneko guztizko altuera edo aplikatu beharreko soslaia aldatzen.

Aurreko atalean adierazitako arautze bera dagokie hornigaietarako diren eraikinei, “*Ekipamendu erabilera (3. erabilera)*”, hiri zerbitzuetakoei, “*Hiri eta administrazio zerbitzuen erabilera (4. erabilera)*” edo hirugarren sektoreko-merkataritzako kontzentratuei “*Hirugarren sektoreko erabilera (7. erabilera), 4.1. mota. Saltokiak, 4.2. mota. Saltokigune handiak*” egoerei, erabilera eskusiborako eraikinetan kokatzen direnean.

Egoitzatarako erabiltzen ez diren behe solairuetako lokalek, bete beharreko baldintza izango dute sarbide independentea eta eraikinaren aurrealdean dagoen bidetik edo espazio publikotik zuzena dena izatea. Ez dira inola ere onartuko, berez nahiz solairu bereko beste lokal bati erantsita, aurreko baldintzak betetzen ez dituzten parteen banaketak.

#### **9.6.05. Artikulua.- Goiko solairuen baldintzak**

“*Estaiko solairuaren altuera librea*”, oro har, eremuaren erabilera eta baldintza jakinen arabera finkatuko da, estaiko altuerari berrogei zentimetro (40 cm) kenduz industria erakinetan, eta hogeita hamar zentimetro (30 cm) gainerako kasuetan.

Eremuko Ordenantza bereziak arau bereziagoak ezartzen baditu, bai dokumentazio grafikoaren bidez, bai dagokion soslaiaren bidez, azken hori izango da aplikatu beharrekoa, eta ondorengo ataletan adierazten denak ez du ondorioz izango.

Egoitza moduan erabiltzeko xedea duten eraikinetan:

- Gutxieneko altuera librea 2,60 metro.
- Gehieneko altuera librea 3,00 metro.
- Gutxieneko altuera erabilgarria 2,50 metro bizitzeko egoki diren piezetan.
- 2,20 metro gainerako pieza edo espazioetan.

Atikoko solairuak, halakoak egin daitezkeen kasuetan, 2,60 m izango du estaiko altuera librea, eta gutxieneko altuera erabilgarria 2,50 m izango da bizitzeko egoki diren piezetan, aurreko atalean gainerako piezatarako adierazitako salbuespenarekin.



Ekipamendurako, hiri eta administrazio zerbitzuetarako, hirugarren sektorerako-merkataritzarako eta bulegoetarako erabiltzen diren eraikinetan:

- Gutxieneko altuera librea 3,30 metro.
- Gehieneko altuera librea 4,50 metro.
- Gutxieneko altuera erabilgarria 2,50 metro ondorengo salbuespenarekin.
- 2,20 metro zerbitzu eta instalazio lokaletan, garbigelak barne.

Babes Erregimenaren baitako eraikinetan, A, B, edo C mailetan, ez dira aplikatzekoak izango lehen definituriko altuera libreak eta erabilgarriak. Eraikin babestuetako fatxadako husguneen eta forjatu eta egiturazko elementuen kokagunea errespetatuko dituzten altuerak finkatu beharko dira, nahiz eta horren ondorioz adierazitako gutxieneko altuerak murriztu.

Eraikina hurrenez hurreneko eta erabilera bereko solairuetan egina dagoenean, goiko solairuen altuerak aldatu ahal izango dira, beharrezko izan daitezkeen egokitzapen funtzionalak egin ahal izateko, baina hala ere ezingo da aldatu aplikatzekoa duen soslai edo eraikinaren gehieneko altuera.

Industria eginkizunetarako erabiltzekoak diren eraikinetan, solairuka garaturik badaude, goiko solairuen altuerak ondorengo mugak izango dituzte:

- Gutxieneko altuera librea 3,50 metro.
- Gehieneko altuera librea 4,30 metro.
- Gutxieneko altuera erabilgarria 3,00 metro.
- Industria eginkizunetarako edo jarduera ekonomikoetarako erabiltzekoak diren eraikinetan, sarbidea maila desberdinetako bi bidetatik badute, eraikina inguratzen duen kaletik edo ibilgailuen zirkulazio bidetik sarbide zuzena duen bakoitza hartuko da behe solairutzat.

Eraikina hurrenez hurreneko eta erabilera bereko solairuetan egina dagoenean, goiko solairuen altuerak aldatu ahal izango dira, beharrezko izan daitezkeen egokitzapen funtzionalak egin ahal izateko, beti ere ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta aplikatzekoa duen soslai edo eraikinaren gehieneko altuera aldatzen ez badira.



Ondorengo koadroan aurreko ataletan adierazitako baldintzak laburbiltzen dira:

ERABILERA	SOLAIRU A	ESTAI ALTUER A	ESTAI ALTUERA LIBREA		GUTXIENKO ALTUERA ERABILGARRIA
			GUTXIENK OA	GEHIENKO A	
<b>EGOITZAK</b>	Atikoa	2,90	2,60	2,60	2,50
	Estaia	2,90 – 3,30	2,60	3,00	2,50
	Behe solairuari lotutako solairuarterk oa		2,30 (goiko parte) 2,50 (beheko parte)		2,30 (goiko parte) 2,50 (beheko parte)
	Behekoa (ez egoitzaz.)	3,60 – 4,80	3,30	4,50	2,80
	Sotoa	2,60 – 3,30	2,30	4,10	2,30
<b>HIRUGARREN SEK. HIRI. ZERB. EKIP.</b>		3,60 – 4,80	3,30	4,50	2,80
<b>SOLAIRUTAN DAGOEN INDUSTRIA</b>	Goikoak	3,90 – 4,70	3,50	4,30	3,00
	Behekoak	3,90 – 5,90	3,50	5,50	3,50

#### 9.6.06. Artikulua.- Solairu bakarreko industria eraikinen gehieneko altuera

Solairu bakarrean bideratutako industria eraikinetan, hamabi metro izango da (12 m) eraikinaren gehieneko altuera, eta hori dagokien industria instalazioen eginkizunen ondoriozko elementuek bakarrik gainditu ahal izango dute, aplikatzekoa den Araudi bereziaren indarrez.

Bilketako instalazio automatizatuen kasuan, altuera instalazioaren berezitasun teknikoetara egokituko da, eta onartu ahal izango dira, industria lurzoruan, adierazitakoa baino altuera handiagoak, beti ere udaleko zerbitzu teknikoaren aburuz eraikina kokatua dagoen inguruaren barruan onartzeko moduko irtenbidea bada.



### **9.6.07. Artikulua.- Egoitzazko edo hirugarren sektoreko eraikin bihurtzen diren industria eraikinak**

Ereduzko aprobetxamenduari buruzko arauen aplikazioa gorabehera, egoitzazko edo hirugarren sektoreko eraikin bihurtzen diren industria eraikinek mantendu ahal izango dituzte, berariaz debekatzen ez badira, lehendik zeuden altuera partzialak, behekoa barne, eta guztizko altuerak, beti ere, eraikuntzak, finkaturiko lerrokatzeetara egokituz, ezarritako soslaia edo gehieneko altuera gaintitzen ez badu, eta haiek Planak onarturiko gutxieneko solairu altuera betetzen badute. .

Aldaketa hori eraikin osoetan edo eraikin parteetan egin ahal izango da, proiektzio bertikalean zatigai badira, beti ere ez badaude antolamendu adierazitik edo atzeratutik kanpo, eta alde zurretik erregistroan batasuna badute edo batasuna izan badezakete behin erabilera aldaketa egin ondoren, Araudi honetan onarturiko erabilera onetsien aplikazioa alde batera utzirik.

Nolanahi ere, era horretan sortzen den eraikinak aldaturiko eraikinaren partearen autonomia funtzionala bideratzen duten sarbideguneak izan beharko ditu. Era berean, aldaketaren ondorioz sorturiko orubeek, lur sailari eta eraikuntzari dagokienez, araudi orokorra betetzen dutelarik egingo da sarbideguneei dagokien aldaketa.

### **9.6.08. Artikulua.- Hegalen baldintza orokorrak**

Fatxadetako hegal guztiek, besteak beste, eraikuntzari dagozkion elementu apaingarriek, teilatu hegalek, balkoiek, balkoi beiradunek, gailurreria apaingarriek eta antzeko beste batzuek, kasu bakoitzerako adierazten den hegal lerro gehienekoaren barruan geratuko beharko dute, markesinek izan ezik.

Irudizko lerro bertikal batek definituko du hegalen gehieneko lerroa, fatxadaren lerrokatzearen gainean kokaturiko haren plano bertikalaren paralelo marraturik. Hegalen lerro hori hiru metroko altueran (3 m) geratuko da espaloiko zolagainekeo sestraren gainetik, fatxada bereizi den zati edo parte bakoitzarentzat haren punturik gorenean neurturik.

Altuera hori gutxienekoa izango da hamabi metroko (12 m) zabalera edo gutxiago duten kaleetan. Kale zabalagoetan, altuera hori bost zentimetroko (5 cm) proportzioan handituko da, hamabi (12) gaintitzen duen metroko, hiru metro eta hogeitazentimetroko gehienekoa iritsi arte (3,20 m).

Lerro horizontalak kalearen zabalaren ehugarren partearen berdinean den irtengune bat izan dezake, harik eta gehienara ere hogeita hamar zentimetro iristen den arte (30 cm).



Balkoien eta balkoi multzoen alboko hegalik handienak fatxadako mugatik berrogei zentimetrora (40 cm) geratu beharko du, eta balkoi beiradunen eta hegal itxienak, laurogei zentimetrora (80 cm), edozein delarik ere hurguneen nolakotasuna.

#### **9.6.09. Artikulua.- Hegalaren mugak**

Hegal elementuen gehieneko zabalera edo gehieneko irtengunea, hegalak edozein eratakoak direlarik, aurreko artikuluan definitutako hegal lerroen eta fatxada lerroaren artean onar daitekeen gehieneko distantziak definituko du.

Nolakoa den elementu irtenak proiektatzen diren fatxadak ematen duen kalea, ondorengo irtengune gehieneko hauek onartzen dira:

- Zortzi metrotik (8 m) beherako planeamendu zabalera duten kaleetan, berrogei zentimetro (40 cm).
- Zortzi eta hamabi metro bitarteko planeamendu zabalera duten kaleetan (biak barne), hirurogeita hamar zentimetro (70 cm).
- Hamabi eta hamabost metro bitarteko planeamendu zabalera duten kaleetan (biak barne), laurogeita bost zentimetro (85 cm).
- Hamabost metrotik (15 m) gorako planeamendu zabalera duten kaleetan, metro bat (1 m).

Eremu irtenak ezingo du inoiz, nolana ere, fatxadaren %50 gainditu.

Etxe saileko patioetan, balkoi eta balkoi multzoko forma duten hegalak bakarrik onartzen dira. Kasu guztietan, onarturiko gehieneko hegala laurogei zentimetrokoa izango da (80 cm).

Eraikin bakartuetan, hegalek ezingo dituzte eremuko araudiak atzeraguneentzat eta elementu mugakideen bereizketarentzat seinalatzen dituen mugak okupatu.

#### **9.6.10. Artikulua.- Fatxadako irtenguneak**

Aurreko artikuluan finkaturiko mugak direla eta, hogeitazentimetroko (20 cm) hegala onartuko da erlaitzarentzat eta apaingarrientzat oro har.

Gehieneko hegalaren gaineko teilatu hegalen gehieneko irtenguneak ez ditu laurogei zentimetro (80 cm) gaindituko, eremuko araudian ez bada muga handiagorik.



Hegal horiek zabaldu ahal izango dira, hala dagokionean, izkinetan eta kantoi ebakietan, teilatu hegalak eta elementu apaingarriak balkoi eta balkoi beiradunen paralelo edo/eta zentrokide izan daitezten.

Era berean, ardatz horizontaleko leihoen edo erdiko ardatzaren gaineko leiho birakorrak zabaldu ahal izango dira, beti ere leiho horiek ez badituzte berrogei zentimetro gainditzen (40 cm), dagokion fatxadako planotik abiatuta zenbaturik.

Debekaturik dago bide publikoaren gainean hegalen inguru bertikalaren muturra baino gorago geratzen den elementu irten oro.

Fatxaden plomuaren errematezko erlaitzak onartuko dira, hegala arauzkoaren erdikoa izango dutenak.

Balkoi beiradunik batere ez dagoenean, teilatu hegalak eta erlaitz jarraituak onartuko dira fatxadetan, apaingarri gisa huts-hutsik, eta aurreko artikuluan araututako hegalen bi hereneko (2/3) gehieneko irtengunearekin.

#### **9.6.11. Artikulua.- Gorputz itxien eta balkoi beiradunen gehieneko eremua**

Gorputz itxien eta balkoi beiradunen hegalek, edozein forma eta materialezkoak izanik ere, onartzekoak diren fatxadako eremua hartu ahal izango dute, Titulu honetako “9.6.09. Artikulua.- *Hegalaren mugak*” ataleko mugak, hegalen baldintzei buruzkoak, aintzat harturik.

Aurreko atalean esandakoa gertatuko balitz, Titulu honetako “9.6.09. Artikulua.- *Hegalaren mugak*” atalak onartutako erdian geratuko da kokatua hegalen lerroaren gehieneko irtengunea, eta posible izango da eremu bertikala murriztea eta kanpoko irtengunea gehitzea, onarturiko gehienera iritsi arte, beti ere kubo bera gordetzen bada.

Aurreko ataletan esandakoa betetzeko xedeaz, lehen estaitik hegalen bertikalaren bukaera arte neurtuko da fatxadaren eremua.

Eraikinak fatxada bat baino gehiago badu, banan-banan hartuko dira fatxadak balkoi beiradunen eta gorputz itxien eremu irizpidea aplikatzeko garaian.



### 9.6.12. Artikulua.- Kantoi ebakietako hegala

Titulu honetako “9.6.09. Artikulua.- Hegalaren mugak” ataleko mugak alde batera utzirik, kantoietan kale zabalenari dagozkion hegala onartuko dira, kalerik estueneko hegala mugen erroarekin topo egiten dute arte. Haien neurketa kubikoa bi fatxada mugakideetako batekin edo biek bidez bestekoa kalkulatu egin ahal izango da.

### 9.6.13. Artikulua.- Albo fatxadetako hegala

Tipologia linealeko edo bloke zabaleko eraikinetako albo fatxadetan, eraikinen sakonera hemezortzi metrotik (18 m) beherakoa denean, debekaturik geratzen dira hegala.

### 9.6.14. Artikulua.- Atalde apaingarriak

Fatxadaren egitura orokorraren baitan, atalde apaingarriak egin ahal izango dira.

Atalde apaingarriek ondoren adierazten diren hegala eduki ahal izango dituzte, beti ere eraikinaren lerrotzearen planotik zenbatzen hasita, eta espaloiko zabalerarekiko ondorengo proportzioari eutsiz:

Espaloien zabalera	Hegala edo irtengunea
0,80 metro	0,040 metro
1,00 "	0,050 "
1,50 "	0,075 "
2,00 "	0,100 "
2,50 "	0,125 "
3,00 "	0,150 "
3,50 "	0,175 "
4,00 "	0,200 "

Horretarako, dagoena hartzen da espaloiko zabaleratza, fatxadaren lerrotzearen edo erroaren eta haren ertzaren artean neurtua. Alabaina, zuhaitzak dauden lekuan, zuhaitzen erroaren eta eraikinaren fatxadaren erroaren arteko distantzia hartuko da espaloiko zabaleratza.





Ataldeak burutzen dituzten erlaitzarentzat, apaingarri oro barne delarik, lehen adierazitakoaren zabalera bikoitza onartuko da, beti ere hegal handiago horren beheko partea, gutxienez, espaloia baino bi metro eta erdi (2.50 m) gorago badago.

Debekatu egiten da ataldean bitartez gutxienez hartutako argiztapen eta aireztapen husguneetarako den eremuaren parterik batere murriztea.

## **9.7. KAPITULUA.- ERAIKINEN HORNIDUREN ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK**

### **9.7.01. Artikulua.- Definizioa**

Eraikinen horniduren eta zerbitzuen baldintzak instalazio eta makinien multzoari jartzen zaizkienak dira, eta baita haiek hartzen dituzten espazioei jartzen zaizkienak ere, eraikinek eta lokalek aurrez ikusia duten xedea betez modu egokian jardun dezaten.

### **9.7.02. Artikulua.- Aplikazioa**

Eraikinen hornidura eta zerbitzuentzat adierazten diren baldintzek Titulu honetako “9.1.02. Artikulua.- Aplikazioa” atalak aurrez ikusten duten aplikazio esparrua dute.

Kapitulu honetan ezartzen dena ez da aplikatzekoa izango “11. TITULUA.-” atalean aurrez ikusitako Babes erregimene baten mende dauden eraikinentzat, hura kontserbatzeko helburuari kontrajartzen zaionean.

Gela bat izango da bertan kontagailuak jartzeko, halakorik behar duen zerbitzu bakoitzarentzat (ur kontagailuak, elektrizitate kontagailuak, berogailu kontagailuak halakorik balego, gas kontagailuak, etab.), sifoi isurbidez eta aireztapen natural edo behartuaz horniturik, orduko sei berriztatze bermatuz, enpresa hornitzaileek ezarritako irazgaitasun eta egokitasun baldintza eta ezaugarriekin.

Nolanahi dela ere, indarrean dauden udalez gaineko arauak edo Udalak aldarrikatzen dituenak beteko dira. Udalak Eraikuntza Arau Teknologikoen baitan dauden aginduak betetzeko eskatu ahal izango du.



### **9.7.03. Artikulua.- Obra amaierako agiria**

Obren zuzendaritza profesionalak, obrak bukatzean, kapitulu honetan, eta, hala dagokionean, indarrean dauden eta aplikatzekoak diren sektoreko xedapenetan dauden agindu guztiak betetzen direla egiaztatu beharko du agiri baten bidez.

### **9.7.04. Artikulua.- Ur hornidura**

#### **9.7.04.01. Artikulua.- Edateko uraren hornidura**

Eraikin orok izan beharko du barruan iturriko ur edatekoaren zerbitzua, erabiltzeko premiazkoa den tresneriaz hornitua.

Edateko ur sareak garbiketa eta janaria prestatzeko leku guztiak, eta jarduera bakoitzerako beharrezko izan daitezkeen bestelakoak, beharko ditu hornitu.

Ostalaritza lokalek eta beren jarduerarako etengabe ur kopuru handiak behar dituztenek, beren biltegi propioa izango dute, hornidura gutxienez 24 orduz segurtatuko diena.

Altuera, planeamenduak onartua, sestra gaineko bederatzi (9) solairutik gorakoa duten eraikinek, biltegi eta ponpatze instalazioak beharko dituzte izan, presioa gutxiagotzen den uneetan hornidura segurtatzeko helburuz. Nolanahi ere, instalazio horiek Hornidura eta Saneamendurako Partzuergoak seinalatutako baldintzak eta eskaerak bete beharko dituzte.

Udalak biltegi eta ponpatze instalazioak jartzea eskatu ahal izango du, baita aurreko atalean adierazitakoa baino altuera gutxiagoko eraikinetan ere, beti ere, sareak, bere gorabeherak direla medio, ezin badu hornidura egokiarentzat beharrezko den presio erreala bermatu.

Banakako kontagailu gela bat izango da, ataritik sarbidea izango duena, sifoi eta aireztapenezko isurbidez hornitua.

Erabiltzailearentzako barneko instalazioek presioa murrizteko balbula batez horniturik egon beharko dute, instalazioaren presioa eraikinetako ur hornidura instalatzeari buruzko oinarritzako araura egokitzeke.



#### **9.7.04.02. Artikulua.- Ur beroaren hornidura**

Egoitzazko eraikin orotan, eta sektoreko araudiak hala eskatzen duenetan, ur beroko instalazioak aurrez ikusita egon beharko du, pertsonen garbiketarako eta etxe garbiketarako komun eta garbigailuetan. Ur hotz eta beroko tutuerien ibilbideak aparte egongo dira.

Tutueriak isolatuta egongo dira beren ibilbide osoan, instalazioaren eraginkortasun energetikoa hobetzeko helburuaz.

Baldin ur beroa modu zentralizatuan ekoizten bada, banakako kontagailuen gela bat egongo da, ataritik sarbidea duena, eta sifoi eta aireztapenezko isurbidez hornitua.

Ur eta energia kontsumoa aurrezteko sistemak jarriko dira eraikinetan, eta garbiketarako ur beroaren hornikuntzarako eguzki indarraren atzemaile eta metatzaileak erabiltzeko aukera aztertuko da.

#### **9.7.05. Artikulua.- Energia hornidura**

##### **9.7.05.01. Artikulua.- Energia elektrikoa**

Eraikin orok izango du energia elektrikoazko barne instalazioa, hornidura orokorreko sistemarekin edo generadore propioako sistema egoki batekin lotua.

Publikoari zabalik dauden saltegi eta antzekoetan, lokal guztiei argiztapen artifiziala emateko moduan eta jar daitezkeen instalazioak korrante hartuneetara lotzeko moduan ipini beharko da elektrizitate instalazioa.

Tentsio apaleko instalazioak beharrezko den ahalmen elektrikoarentzat definituko dira eraikinetan, kontuan izanik alde aurretik kalkulatu behar direla zerbitzuentzako (argiteria, igogailuak, berogailuak, etab.) energia kontsumoaren beharrak, eta orobat alde aurretik kalkulatu behar dela aurreikusitako erabileretarako beharrezko dena, Agindu eta Araudi berezietan adierazitako hornidura baldintzen arabera.

Ezingo da, sestra ganean, bide publikoa instalazio osagarriekin okupatu, zerbitzu publikoekin lotuak daudenean izan ezik, eta argiteria publikoarentzat aginte koadro bat ipintzen denean.



### **9.7.05.02. Artikulua.- Aldaketa instalazioak**

Eraikin batean transformazio zentroak instalatzeko asmoa hartzen denean, instalazio horiek ezingo dira bigarren sotoa baino beherago ipini, eta, araudi bereziek eskatzen dituzten baldintzak betetzeaz gainera, aplikatzekoak diren Ingurumena Babesteko Arauak ere errespetatu beharko dituzte.

### **9.7.05.03. Artikulua.- Kontagailuen eta kontrolen gela**

Kontsumitzaileen arabera bereizitako instalazioak dauden eraikin guztietan, lokal berezi bat izango da, banakako kontagailuak eta segurtasunezko fusibleak edukitzeko egokiak diren ezaugarri teknikoek hornitua.

### **9.7.05.04. Artikulua.- Lurreko hartunea**

Eraikin guztietan eskatuko da instalazioetan eta egituran lurreko hartunea ipintzea, eta hartune hori eraikinaren barruan kokatuko da, dagokion kutxatilararen bidez.

Sareak eskaintzen duen erresistentzia elektrikoak definituko du lurreko hartunearen instalazioa, instalazio elektrikoetan, antenetan, tximistorratzetan eta egiturazko masa metaliko handietan edo bestelakoetan sor daitezkeen gehiegizko tentsioak eta korrante akastunak aintzat harturik.

### **9.7.05.05. Artikulua.- Gas energetikoa**

Energia iturrien artean gasa duten eraikinek, araudi bereziak, Udalak onartzen dituen gai honen gaineko Ordenantzak eta dagokion konpainia hornitzaileak ezarritako baldintzak bete beharko dituzte instalazioa egiterakoan.

Udalak, ordenantza horretan, beharrezkotzat jotzen dituen zorrak ezarri ahal izango ditu (kanalizatze bideak elementu pribatuetatik barna igaroaraztea), gasaren hornikuntza higiezinako lokal guztietara bideratzeko helburuaz, modu egokian, bai hirigintzaren ikuspuntutik, bai indarrean dagoen Sektoreko Araudiaren aplikazio zorrotzaren ikuspuntutik.

Bestelako energia alternatibak aukeratzen badira ere, eraikin oro prestatua egongo da bertan gas instalazioa ezartzeko, hornikuntza orokorreko sarearekin loturik, dagokion hartune bakarrarekin; salbuespen gisa, ordenantzak aipatzen dituen kasuetan, bi hartune edo gehiago ezarri ahal izango dira.



#### **9.7.05.06. Artikulua.- Erregai likidoak**

Erabiltzen den energia iturria petroliotik eratorria denean, araudi bereziak eta aplikatzekoak diren gainerako arauk ezarritakora beharko dira erregai horien biltegitatze instalazioak.

Erregai biltegien hornidura, kasu bakoitzean, dagokion araudiak ezartzen duenaren arabera definituko da.

Aipaturiko biltegi hori, eraikinaren euskarri den lur sailaren barnean kokatuko da beti.

#### **9.7.05.07. Artikulua.- Erregai lehorrak**

Galdarek eta erregailuek dagokien araudia bete beharko dute, eta ke, gas eta gainerako atmosfera kutsagarriak egokitzeko irazkiak eta neurri zuzentzaileak izango dituzte, dagokien Ordenantzak zehazten dituen mailetaraino gutxienez.

#### **9.7.05.08. Artikulua.- Galdara gelak**

Dagokion instalazio motaren arabera aplika daitekeen araudi teknikoa beteko dute.

#### **9.7.06. Artikulua.- Komunikazio hornidurak**

##### **9.7.06.01. Artikulua.- Telekomunikazioak**

Eraikin guztiak telekomunikazioetarako kanalizatzeak kontuan izanik eraiki behar dira, dagokion zerbitzuarekiko lotura egin ala ez, indarrean dagoen araudian zehaztutakoaren arabera.

Etxebizitza kolektibo izateko helburua duten eraikinetan, zirkuitu itxiko komunikazioa aurrez ikusiko da, ataritik etxebizitza bakoitzeraino.



### **9.7.06.02. Artikulua.- Irratia eta telebista**

Etxebizitza kolektibo izateko helburua duten eraikin guztietan, debekatuta dago irrati eta telebistako banakako antenak eta irratizaleen ekipoak jartzea, eta ahalik eta gehiena bateratu behar da telebista eta irratiko antena kolektiboen estalkiko instalazioa.

Instalatu beharreko elementua satellite bidezko telebista seinaleen antena hartzailea denean, eraikinaren hiri irudiarentzat bistari erasorik gutxiena egiten dion erakineko edo lur saileko puntuan, eta espazio publikoetatik gutxien ikusten den lekuan, kokatu behar da.

Hainbat eraikin bata bestearen ondoren eta bata bestearen ondoan egin daitezkeela aurrez ikusten denean, neurri egokiak aztertu behar dira taldekatzerik handiena egin ahal izateko, baita zenbait komunitatetakoak izan daitezkeen instalazio kolektiboak bateratuz ere.

### **9.7.06.03. Artikulua.- Posta zerbitzuak**

Eraikin orok izango ditu gutun trukearentzako postontziak, Posta zerbitzuek erraz aurkituko duten atariko leku batean ipiniak.

## **9.8. KAPITULUA.- HUSTUKETA ZERBITZUAK**

### **9.8.01. Artikulua.- Euri urak hustea**

Euri uren erretenen hustea hondar uren hustetik aparte egingo da, urak hiri estolderiako kolektorean sartu arte, eta hori eraikinaren barruan egingo da, sifoi kutxatila baten bidez, kolektoreak eta kutxatilak bide publikoan sartu gabe, eta saneamenduko sare publikorako hartunearekin.

Bide publikora ematen duten fatxadetan ipintzen diren erretenak eraikineko hesiaren barruan geratuko dira, behe solairuko altueran gutxienez, eta, orobat gutxienez, kaleko zoladuratik hasita, hura baino hiru metro eta erdi gorago (3,50 m).

Gainerako kasuetan, behe solairuko fatxadara atxikita joan daitezke erretenak, burdin urtuz babesturik, lurretik gora bi metroko altueran gutxienez.



Ez da utziko euri urak zuzenean espazio publikoetan edo ur fekaletan isurtzea.

### **9.8.02. Artikulua.- Hondakin urak hustea**

Hondakin urak husteko instalazioak huste ahalmenaren arabera zehaztuko dira, dagokion araudian adierazitako irizpideetan oinarrituta, eta Ur Partzuergoaren agindu eta arauetara beharko du egokitu, eta, bere kasuan, industria isuriei dagokien araudia ere bete beharko du.

Erreten guztiak aireztapen hodi batekin luzatuko dira estalkiraino, eta hodi hori leihoetatik hiru metroko distantziara egongo da gutxienez.

Ur fekalen erreten guztiak, isurkari eta gasak igaro ez daitezzen, material irazgaitzez eginak izango dira, lauak izango dira barrutik, juntura hermetikoekin, eta hosgabetuak egongo dira.

Hiri lurzoruan, nahitaez, sare orokorrean izan beharko dute hartunea, saneamendu sare horizontalaren eta estolderia sarearen arteko sifoi kutxatila edo erregistro putzu baten bidez.

Instalazioak garajeen, aparkaleku kolektiboetan edo antzeko jardueretan erabilitako urak jasotzen dituzenean, kutxatila bat ipiniko da lohi edo koipeak bereizteko, sifoi kutxatila edo erregistro putzu orokorraren aurretik egongo dena.

Industriako hondakin urak eta hondakin kutsagarriak edo kaltegarriak ekoitz ditzakeenen urak isurtzeko, obrak hasi aurretik, isuriaren kalitateari eta haren baldintzei buruzko Uren Partzuergoaren agiria eman beharko da, eta, hala dagokionean, instalazioa ingurumeneko ordenantzan aintzat hartzen den isuriaren gaineko araudira egokitu.

### **9.8.03. Artikulua.- Keak hustea**

Ez da inola ere onartuko kearen irteera librea fatxadetan, patio komunetan, balkoi eta leihoetan ipintzerik, nahiz eta behin-behineko irteera izan.

Eraikin egin berrietan, behe solairuko lokalek bakarrik erabil ditzaten, aurrez ikusita egongo da kea kanporatzeko aireztapen tximinien instalazioa, teilatu hegalaren gainetik bi metrotik gora irtengo dena, eta hodi bat ipiniko da lokaleko 200 m<sup>2</sup>ko.

Orobat aurrez ikusiko da aireztapen naturalaz edo behartuaz hornitzea, behe solairuan jar daitezkeen komunetarako lokalak aurrez ikusirik.



Onartu ahal izango da beheko solairutik edota beheragokoetatik datorren kea kanporatzeko tutueria, eraikineko patioako komunetan ipinitako hodian bidez, patioa gurutzatzen duten hodietatik.

Patorik ez duten eraikinetan (eraikuntza irekia), beheko solairuek estalkirainoko aireztapen eta kea kanporatzeko tutuak ipini beharko dituzte.

Hodi edo tximinia guztiek aski isolamendu eta babes izango dute, beroaren irrada aldameneko jabetzetara hel ez dadin, eta kearen igarotzeak eta irteteak ez dezan inor eragotzi edo kaltetu.

Hodiak ez dira ikusgai ipiniko aurrealdeak espazio publikora ematen duen kanpoko fatxadetan, eta haien instalazioa Ingurumenaren Babeserako Udal Ordenantzara egokituko zaie, industria eremuetan kokaturiko industria eraikinetan izan ezik, baldin egiaztatzen badute bestelakorik ezin dela egin.

Nahitaezkoa da industria tximinietako ke irteeretan, berogailu instalazio kolektiboetan eta talde, hotel, jatetxe edo kafetegietako ke eta lurren irteeretan, irazki araztaileak erabiltzea.

Sutondoak, sukalde ekonomikoak, frantses tximiniak eta antzeko eginkizunak dituzten beste batzuk material erregaitzaren gainean ipiniko dira, eta 30 cm-ko perimetro babestua edukiko dute, bai lurrean, bai euskarri dituzten hormetan.

Ke hodiak, kasu horietan, estalkiraino independenteak izango dira etxe bakoitzean, eta gutxieneko barne diametroa 20 cm-koa izango dute, zuzenak izango dira edo bertikaletik, gehienera, 20 gradu hirurogeitarreko bereizketa izango dute, eta juntetatik ihesak eragozteko moduan egongo dira eraikiak. Erregistro estalkiduna eta itxitura egokia izango dute estalkira atera aurretik, hartan ibili gabe barnera sartu ahal izateko modukoa.

Udalak egoki deritzon neurri zuzentzaileak ezarri ahal izango ditu, baldin egiaztatzen bada, txosten teknikoa aztertu ondoren, ke irteeraren batek auzokoak eragotzen dituela.

Aplikatzekoak izango dira indarrean dauden atmosfera kutsadurari buruzko xedapen guztiak, bai udalak emanak, bai udalaren gaineko beste edozein agintek emanak.





#### **9.8.04. Artikulua.- Hondakin lehorrak hustea**

Hondakin lehorren hustea udal ordenantzen bidez arautuko da, hondakin moten eta hondakinak jasotzeko sistemen arabera.

Osagai gisa, Hiriko Hondakin Lehorrei buruzko 42/1975 Legeko baldintzak jasoko dira. Estolderia sarera isurtzen diren zabor eta hondakin birringailuak debekatuko dira. Oso kasu berezietan bakarrik, eta pertsona partikularrek justifikaturik, onartuko dira, dagokion udal zerbitzuak txosten bat egin ondoren.

Edozein eratako jarduerak sorturiko zaborrak edo bestelako hondakin lehorrak, beren ezaugarriak direla eta, etxekako jasotze sistemak ezin jaso dituzenean, eta halakorik komeni ez denean, zuzenean eraman behar dira isurtzeko leku egokira, jardueraren titularraren kontura.

Plan honetan idazten diren Plan Partzialak eta Plan Bereziak ordenantza arautzailera egokituko dira bere zehaztapenetan, eta, hala dagokionean, funtzio horretarako helburua duten lokalen eta espazioen ezaugarri funtzionalak eta estetikoak zehaztuko dira, bai lur pribatuan, bai espazio publikoan. Aldez aurretik ikusiko da lurpeko edukiontzien instalazioa, barne erreformako jarduerekin lotutako eremu guztietan, edo lan berrietan, hondakin bakoitzerako edukiontzi desberdinak bereziz: ontziak, beira, papera eta kartoiak, gai organikoak eta pilak.

Komunitateko toberak jartzea debekatzen da.

### **9.9. KAPITULUA.- EROSOTASUNERAKO INSTALAZIOAK**

#### **9.9.01. Artikulua.- Klima artifizialeko instalazioak**

Pertsonen egoitzasedentariorako helburua duten lokalak dauzkaten eraikin guztiek, berogailua edo airea egokitzeko instalazioak eduki behar dituzte, eta beroa ekoizteko edozein sistema erabili ahal izango dituzte, dagokion araudi bereziak finkaturiko tenperatura baldintzak mantentzen dituztena. Instalazio proiektuak energiari gehiena aurrezten duen diseinu mota bilatu behar du.



Berogailu zentralako instalazioetan, Udalak, fatxadan edo eraikinaren atarian, erregaiak biltegitratzeko toberak edo saieterak zabaltzeko baimena eman dezake. Behe solairuan kontagailuak ipintzeko gela bat jarri behar da, ataritik sarbide zuzena izango duena, sifoi isurbidez eta aireztapen naturalaz edo behartuaz hornitua.

Aire egokituzko instalazioaren proiektuak ez du leihorik ez izaterik ekarriko, edo erabilera bakoitzerako ezarritako argiztapen naturaleko baldintzak ez betetzerik, aitzitik, sistema naturalak eta mekanikoak elkarren osagarri izango dira.

Lokalen aire berriztapenerako ahalmenak finkatuko ditu aireztapen instalazioak, gas pozoitsuak edo leherkariak pilatuko direla aurreikusitako lokalei eta aire berriztapenaren baldintza higienikoei eskaturiko aire berriztapenerako oinarriaren gainean. Hodi bidezko aireztapenezko sistema estatikoen ezaugarri teknikoak justifikatzeko, sistemaren funtzionamenduaren agiri bat eskatuko da, dagokion Erakundeak igorria.

Aire berriztapenezko instalazioek aplikatzekoak diren funtzionamendu eta diseinu araudiak beteko dituzte, eta baita gai honetan eskumena duten udal sailek ezar ditzaketen besteak ere.

Hozketaren aire beroaren irteera, udal zerbitzu teknikoek justifikaturiko kasuetan izan ezik, ez da bide publikoan ipiniko, baizik eta lur sail barneko patio argituan edo eraikinaren estalkian zehar. Azken batean, aire beroaren irteera espazio publikoaren gainean ipini behar baldin bada, Ingurumenaren Babeserako Ordenantzak ezarritakoaren arabera ipiniko da, espazio publikoaren gainean tantak edo bestelako eragozpenak galaraziz.

### **9.9.02. Artikulua.- Tresna jasotzaileak**

Kontzeptu honetan sartzen dira pertsonak garraiatzeko igogailuak, karga-altxagailuak, auto-altxagailuak, eta baita eskailera mekanikoak ere.

Eraikin guztietan bermatuko da solairuetarako sarbidea erabatekoa izatea, edozein pertsonarentzat, eta eginkizun horretarako behar diren tresna jasotzaileak ipiniko dira. Kabinaren neurriek eta sartu-irten guneek 68/2000 Dekretuak ezarritako baldintzak beteko dituzte.

Familia bakarreko etxebizitza izateko helburua duten eraikinak salbuesten dira, eta, beren xedea dela eta, nabarmen denean ez dela beharrezko.



Igogailuen instalazioa, aurrez ikusitako erabiltzaile kopuruaren eta zerbitzatzen dituen solairu zenbatekoaren arabera, beren zama, lastertasun eta geldialdi kopururako duten ahalmenaren arabera finkatuko da.

Ezarri beharreko igogailuen kopurua eta haien neurria, eraikinaren premien arabera finkatuko da. Denak izango dira igotzekoak eta jaistekoak.

Igogailuaren sartu-irten gune bakoitzak komunikazio zuzena izango du, edota zirkulazio arlo komunetan zehar doana, eskailera edo elementu komunekin.

Karga-altxagailuak ezarri ahal izango dira erabileraren funtzionamenduari eta eraikinari hala komeni zaien kasuetan.

Eskailera mekanikoek indarrean dagoen araudian zehazturiko diseinu eta eraikuntza baldintzak beteko dituzte. Eraikinen barruan eskailera mekanikoak izateak ez du igogailua ezarri beharreko betebeharra kentzen.

Nolanahi ere, Tresna Jasotzaileen Araudiak eskatzen dituen arauak eta xedapen osagarriak beteko dira.

## **9.10. KAPITULUA.- ERAIKINETAKO SEGURTASUN BALDINTZAK**

### **9.10.01. Artikulua.- Definizioa**

Segurtasun baldintzak dira pertsonentzat babes hobeaz lortzeko asmoz ezartzen direnak, eraikinek bete beharreko baldintza jakinen bidez.

### **9.10.02. Artikulua.- Aplikazioa**

Eraikinen segurtasunarentzat adierazten diren baldintzek Titulu honetako “9.1.02. Artikulua.- Aplikazioa” atalak aurrez ikusten duten aplikazio esparrua dute.

Kapitulu honetako baldintzak gai honetan indarrean dagoen araudia, eta bereziki, Suteen aurkako Babeserako Baldintzei dagokien Eraikuntzako Oinarrizko Araua, nahitaez bete beharra alde batera utzirik ezartzen dira.



### **9.10.03. Artikulua.- Eraikinetarako sarbideak**

Eraikin orok behar du kanpoan behar bezala identifikatzen duen seinale bat izan, guztiz ikusgaia izango dena. Udal zerbitzuek adieraziko dute kaleen izenak nola erakutsi, eta eraikinaren zenbakia erakusteko modua onetsi beharko dute.

Eraikinetara bide publikotik sartu beharko da, nahiz eta horretarako espazio libre pribatua gurutzatu behar. Bide publikoaren eta eraikinaren sarreraren artean korritu beharreko distantziak, delako eraikinak etxebizitza kolektiboa izateko helburua duenean, ez ditu berrogeita hamar metro (50 m) gaindituko, eta, kasu horretan, eta erabilera publikoko beste edozein eraikinetan, anbulantzia zerbitzuetako ibilgailuek eraikinean sartzerik izango dute beti.

Egoitzazko eraikinetan, erabilera edo eremuko arauan hala finkatzen denean, goiko solairuetako erabilera desberdinetarako sarbide independentea ipini beharko da.

Sarbideek 68/2000 Dekretuak erabakitakoak bete beharko dituzte.

### **9.10.04. Artikulua.- Eraikinetako seinaleak**

Erabilera publikoko eraikinetan seinale hauek ipini beharko dira: erabilera normaleko eta larrialdietarako irteera eta eskailerenak, suteak itzaltzeko tresnenak, ezbehar kasurako eraikina jendez husteko sistema edo mekanismoenak, elbarrientzako telefono eta zirkulazio bitartekoen egoera, eskaileren mailenak, eta, oro har, pertsonak eraikinaren barruan orientatzeko eta, istripu edo ezbehar baten kasuan, jendea kanporatzeko prozesuak errazteko eta hiritarren babes zerbitzuen jarduerarako behar diren guztiak.

Udal zerbitzu teknikoek ikuskatuko dituzte seinaleak eta seinale horiek nola funtzionatzen duten larrialdi batean, eraikina edo lokala zabaltzeko eta abian jartzeko baimena eman aurretik, eta noiznahi berrikusatu ahal izango dituzte.

68/2000 Dekretuak eskatzen dituen ezaugarriak eta baldintzak betetzen dituzten seinaleak ipiniko dira.

### **9.10.05. Artikulua.- Lur sailean sartzeko eta hura ixteko atea**

Eraikinek ate bat izango dute kanpoko espaziotik sartzeko, eta ate horren neurriek, gutxienez, eraikinetako Suteen aurkako Babeserako Oinarrizko Arauak eta 68/2000 Dekretua beteko dituzte.



Ateak solairu berean sarbide izan daitekeen beste edozein hulguneetatik nabarmen berezita geratu behar du.

Hiri lurzoruan dauden erabilera eta jabetza pribatuko lur sailak jabetza publikoko edo bideko lerrokatzean itxitura izango dute, eta horri dagokion zatia atzeratu egingo da, Titulu honetako “9.11.01.04. Artikulua.- *Itxaronguneak*” atalaren arabera.

Trataerari dagokionez, itxitura fatxada balitz bezala landuko da, eta ondorengo zehaztapenak errespetatuko dira; nolana ere, itxitura itsuaren gutxieneko altuera hirurogei zentimetrokoa (0,60 m) izango da beti.

- Egoitzazko kolektiboa.
- Itxitura itsua 0,60 m gehieneko altuera.
- Itxitura zuloduna, guztira, 1,20 m gehieneko altuera.
- Gainerako erabilerak.
- Itxitura itsua 1,60 m gehieneko altuera.
- Itxitura zuloduna, guztira, 2,20 m gehieneko altuera.

#### **9.10.06. Artikulua.- Barne zirkulazioa**

Eraikinen barne zirkulazioko espazioa esatean, publikoaren erabilerarentzako komunikazioa bideratzen duten espazioak esan nahi da, erabilera kolektiboko eraikin bateko lokal edo etxebizitza desberdinen artekoak; haien eta kanpoarekiko sarbideen, instalazio gelen, garajeen edo eraikina osatzen duten beste piezen artekoak. Ondoko hauek dira zirkulazio elementuak: atariak, tranpalak, eskailerak, aldapak, igogailuak, banaketaguneak, korridoreak eta trantsituak. Zirkulazioko elementuen ezaugarriek eta baldintza orokorrek 68/2000 Dekretuak ezarritako irisgarritasunezko eskakizunak beteko dituzte.

Eraikinen erabilerak direla medio, bestelako baldintzak ere bete behar direla alde batera utzirik, ondoko hauek beteko dituzte:

- a) Atariak itxitura bikoitza izan beharko dute, eta gutxienez bi metroko (2 m) zabalera, eskailera nagusia eta tresna jasotzaileak hasten diren arte.

Bi eskailera edo gehiago hartzen dituzten atarien kasuan, gutxieneko zabalera metro batez (1 m) gehituko da baldintza beretako eskailerako.

Atariko sarrerako hulguneak ez du argitasunezko metro bat eta hogeita hamar zentimetro (1,30 m) baino gutxiago izango, eta bi eskailera edo gehiago hartzen dituzten atarien kasuan, ez du metro bat laurogei zentimetro (1,80 m) baino gutxiago izango.



- b) Etxebizitzetan edo lokaletan sartzeko banaketaguneek, metro bat eta berrogeita hamar zentimetrotik (1,50 m) gorako zabalera izango dute, lau (4) lokal edo gutxiago zerbitzatzen dituztenean. Lokal gehiago zerbitzatzen badituzte, neurria metro bat eta laurogei zentimetrotik (1,80 m) gorakoa izango da.
- c) Espazio komunen forma eta eremua pertsona bat ohe gurgildun batean eramateko modukoa izango da, edozein lokaletatik bide publikoraino.

### 9.10.07. Artikulua.- Eskailerak

Jendeak oro har erabili beharreko eskailerek ez dituzte erabiltzailearentzat arriskutsu izan daitezkeen irtenbideak hartuko, eta zabalera erabilgarria ezingo da artikulu honetan adierazten den baino txikiagoa izan, alde batera utzirik 68/2000 Dekretuan edota NBE-CPI/96 delakoan ezarritakoa. Etxebizitza edo lokal baten barneko eskailerek, gutxienez, hirurogeita hamar zentimetroko (70 cm) zabalera izango dute, beti ere erabilera erabat pribatukoak badira.

Eskaileraren zabalera berbera izango da beti, ibilbide osoan. Tranpalen arteko eskailera tarte bakoitzak ezingo du hamasei (16) maila baino gehiago izan, eta mailen neurriak tabikaren eta mailagainaren erlazioak igotzea ez eragozteko modukoak izango dira.

Eskaileren altuera erabilgarria, nolana dela ere, bi metro eta hogeitazentimetrotik (2,20 m) gorakoa izango da beti.

Igogailuen atek edo lokaletara sartzekoak tranpalaren aldera zabaltzen badira, orriek ezingo dute eskailerako zirkulazioa eragotzi, eta, hori dela eta, tranpalaren gutxieneko zabalera metro bat eta laurogei zentimetro izango da (1,80 m). Hurguneak badaude, eta lokalen barrualdera zabaltzen badira, edo ate lerratzaileen bitartez, tranpalaren zabalera ez da metro bat berrogeita hamar zentimetrotik (1,50 m) beherakoa izango.

Ez da onartzen argi naturalik eta aireztapenik gabeko erabilera publikoko eskailerarik, sestra azpiko solairuetan kokaturiko tarteetan izan ezik; halako kasuetan, aireztapenezko tximinia edo antzekoren bat izango dute, eta lokalen barnekoak. Eskaileraren argiztapena fatxadatik edo patiotik zuzenean datorrenean, hurgune bat ipini beharko da solairuko, eta argiztapen eremua bi metro karratutik (2 m<sup>2</sup>) gorakoa izango da, eta aireztapen eremua, gutxienez, berrogeita hamar zentimetro karratukoa (50 cm<sup>2</sup>). Lau solairutarainoko eraikinetan, behekoa barne, eskaileren kaxa teilatutik argitu ahal izango da, beti ere aireztapena bitarteko mekanikoz edo tximinia egoki batez egiten bada. Kasu horretan, argizuloaren solairuko eremua eskaileren kaxaren eremu erabilgarriaren bi heren (2/3) baino handiagoa izango da, eta material zeharrargiak erabiliko dira eraikuntzan. Teilatuko argiztapena duten eskaileretan, erdiko hurgune libreak, gutxienez, berrogeita hamar zentimetroko aldea izango du (50 cm), eta gutxieneko eremua metro karratu batekoa (1 m<sup>2</sup>).



Alabaina, eskailera nagusia zerbitzuzko beste eskailera baten bidez argiztatu ahal izango da, ondorengo baldintzak betetzen badira:

- Bi eskaileren ardatzak bat etortzea.
- Argiztapena eta aireztapena fatxada edo patiotik datozen eskaileraren aurrealdea guztiz irekia egotea, baranda metalikoarekin.
- Bi eskaileren arteko bereizketa guztiz argia izatea, altuera osoan, laurogeita hamar zentimetrokoan (90 cm) izan ezik, karel modura, eta gutxieneko aireztapena metro karratu bat (1 m<sup>2</sup>) izatea solairuko.

Zerbitzuzko eskailerek edo bigarren eskailerek teilatuko argia jaso ahal izango dute, solairu kopurua gorabehera, artikulua honetan adierazten diren baldintza beretan, beti ere eskailera nagusiari aireztapena eta argitazpena zor badiote.

Eskailera bakar batek ezingo ditu sei (6) etxebizitza baino gehiago zerbitzatu solairuko. Etxebizitzaren kopurua handiagoa balitz, sei (6) etxebizitzako saileko eskailera bat emango zaio etxeari, edo horren frakzioa. Kasu horretan, zerbitzuzkoa ez da eskaileratzat hartuko, halakorik badago.

Ondoko hau izango da eskailera nagusien tarteen gutxieneko zabalera erabilgarria:

- Metro bat (1), solairu kopurua gorabehera, etxe bakuentzat.
- Metro bat eta hamar zentimetro (1,10 m), etxe bikoitzentzat.
- Metro bat eta hogeitazentimetro (1,20 m), etxe hirukoitzentzat.
- Metro bat eta hogeitahamar zentimetro (1,30 m), etxe lauhoitzentzat.
- Metro bat eta berrogeitazentimetro (1,40 m), etxe boskoitzentzat.
- Metro bat eta berrogeitahamar zentimetro (1,50 m), etxe seikoitzentzat.

Artikulu honetan adierazten dena automatikoki egokituko zaio Eraikuntzaren Oinarriko Arauetatik eratorritako beste edozein araudiri, edo maila bereko beste edozein xedapeni.



### **9.10.08. Artikulua.- Aldapak**

Pertsonen sarbideko maila diferentziak aldapen bidez gainditzen direnean, aldapa horiek dagokien pasabidezko elementuaren zabalera izango dute, eta malda, material, zabalera eta gainerakoetan, Arkitektura eta Hirigintza Hesiei buruz indarrean dagoen araudira egokitu beharko dute, batez ere apirilaren 11ko 68/2000 Dekretura, Hiri ingurune, espazio publiko, eraikin eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasunari buruzkora.

### **9.10.09. Artikulua.- Suteen prebentzioa**

Eraikinek suteen kontra adierazitako neurriak bete beharko dituzte, Eraikinetako Suteen aurkako Babeserako Oinarrizko Arauak ezartzen dituztenak, eta baita gai honetan indarrean dauden beste guztiak ere.

Nahitaez bete beharrekoak izango dira Udalak eraikinen prebentziozko segurtasuna areagotzeko onartuta dauzkan udal xedapenak, eta pertsonak kanporatzen eta sutea itzaltzen laguntzekoak, halakorik gertatuz gero.

Egoitzazkoak ez diren erabileretako diren lokal guztiek larrialdiko irteerak eta pertsonak salbatzeko sarbide bereziak izan behar dituzte, kasu bakoitzean, eta jardueraren nolakotasunaren eta ezaugarrien arabera, udal zerbitzu teknikoek finkatuko dituztenak, suak eragindako ezbeharrei aurrea hartzeko.

Instalazio jakin batek, Udalaren iritziz, beretzat eta bere inguruarentzat segurtasun baldintza egokiak ezin iritsi dituenean, eta pertsonen eta ondasunen ezin gaindituzko arriskuak eskaintzen badizkie, antolamendutik kanpo dagoela aldarrikatuko da, erabilera galarazi egingo da eta instalazioa itxi.

Lehendik eginak dauden eraikinek suteen kontrako araudira egokitu beharko dute, haien tipologia eta funtzionamenduak onartzen duen gehieneko neurrian.

### **9.10.10. Artikulua.- Altuera handiko eraikinentzako baldintzak**

Eraikinak zortzi solairu baino gehiago baditu, edo, oro har, aurrez ikusten bada, eraikinari sarrera ematen dion mailari buruz neurturik, hogeita bi metrotik (22 m) gorako pertsonen jarduerak izango direla, suteen kontrako salbuespenezko bitartekoak ipiniko dira (sute eskailerak, ihinztigailu automatikoak, etab.), Udal ordenantzek, eta, halakorik ez badago, Eraikuntzako Oinarrizko Arauak agintzen dituenak.





### **9.10.11. Artikulua.- Tximistaren kontrako prebentzioa**

Eraikin baten kokagunea dela medio, edo inguruan babeseko instalaziorik ez dagoelako, tximistek eragindako istripuak izateko arriskua baldin badago, nahitaez ipini behar dira tximistorratzak, eraikinaren inguruan aski elementu badagoela eta ez direla beharrezko egiaztatzen bada. Tximistorratzen instalazioa hark eskaintzen duen erresistentzia elektrikoaren arabera definituko da, babestu beharreko bolumen eraikia eta lekuak tximistaren aurrean duen arriskua aintzat harturik.

## **9.11. KAPITULUA.- APARKALEKUEN ETA GARAJEEN BALDINTZA BEREZIAK**

### **9.11.01. Artikulua.- Sarbideen eta zirkulazioen baldintza funtzionalak eta geometrikoak**

#### **9.11.01.01. Artikulua.- Ibilgailuentzako sarbideen baldintzak**

Laurogei (80) plazatik beherako ahalmena duten aparkaleku eta garajeko lokalek ibilgailuentzako sarbide norabide-bakarra eduki ahal izango dute, beti ere norabide-bakarreko zatiaren luzerak ez baditu hogeita bost metro (25 m) gaintitzen.

Laurogei (80) eta laurehun (400) plaza bitarteko aparkalekuek bi norabideko sarbidea izango dute, edo bi sarbide norabide-bakar.

Laurehun (400) plazatik gorako ahalmena duten aparkalekuek, trafikoa datorren lekutiko oinezkoen eta ibilgailuen trafikoarekiko arazoguneetan, zerbitzu maila onargarria bermatzen duen irtenbidea eskaini behar diote ibilgailuen sarbideari, eta orobat eskaini behar dute zerbitzu maila onargarria sarrera eta irteera mugimenduentzat. Oro har, sarbide kopurua gehitzera joko da, baina hala ere posible izango da, solairuko geometriaren bidez, eta sarbideen eta itxaronleku eta ilara eremuen jasoketaren bidez, emaitza onargarriak ematen dituzten sarbideak ipintzeko irtenbideak aukeratzea.

Ibilgailuen sarbidea bakar-bakarrik tresna auto-altxagailuen bidez egiten denean, hogeita hamar (30) plazako tresna bat ipiniko da, edo horren frakzioa, garaje ez automatizatueta. Itxarongune horizontalak, gutxienez, sei metroko (6 m) sakonera izango du, eta zabalera ez da bostetik (5 m) beherakoa izango.



### **9.11.01.02. Artikulua.- Oinezkoentzako sarbideen baldintzak**

Elbarrientzako plazak dauzkaten garaje eta aparkalekuetan, sarbide batek, gutxienez, arkitektura eta hiri hesiak desagerrarazteko araudia bete beharko du.

Oinezkoen sarbideek Suteen aurkako Babeserako Baldintzei dagokien Eraikuntzako Oinarrizko Arauak dakartzan xedapenetara egokitu beharko dute.

### **9.11.01.03. Artikulua.- Lokalen altuera**

Lokalen altuera libre gutxienera bi metro eta hogeita hamar zentimetro (2,30 m) izango da, oro har.

Sarbide, aldapa eta zirkulazio kale nagusietan, altuera horrek ez du batere eragozpenik izango bere ibilbideetan, eta gainerakoan bi metrotaraino (2 m) jaits daiteke kanalizatzeen edo egiturazko elementu linealen azpian.

### **9.11.01.04. Artikulua.- Itxaronguneak**

Sarbide aldapen eta bide publikoaren artean, itxarongune bat ipiniko da, lur sailaren edo eraikinaren barnean, fatxadari buruz zeharkakoa den malda ehuneko hirutik (%3) beherakoa eta gutxienera luzera bost metrokoa (5 m) izango duena.

Aldapa norabide-bakarrei dagozkien itxaronguneen gutxienera zabalera hiru metrokoa izango da (3 m), eta sei metrokoa (6 m) bi norabideko aldapetan.

Laurehun (400) plazatik gorako ahalmena duten aparkalekuetan, itxarongunearen neurriak hemen ezarritakoak baino handiagoak izango dira, Titulu honetako “9.11.01.01. Artikulua.- *Ibilgailuentzako sarbideen baldintzak*” atalean adierazitako baldintzak betetzeko helburuz.

### **9.11.01.05. Artikulua.- Sarbidezko aldapak**

Mutur batetik bestea ikusten ez diren aldapa norabide-bakarrek, seinale sistema egokia izan beharko dute, blokatzeduna.

Aldapen gutxienera zabalera, haien ezaugarrien arabera, ondoko hau izango da:

- Norabide-bakar zuzena 3,00 metro



- Norabide-bakar kurboa 3,50"
- Bi norabideko zuzena 6,00"
- Bi norabideko kurboa 6,75"

Aldapa zuzenen maldak ez du ehuneko hamasei (%16) gaitutuko, eta aldapa kurboetan ez du ehuneko hamabi (%12) gaitutuko, kanpoko biderearen ardatzaren gainean neurturik, garajearen ahalmena laurogei plazatik (80) beherakoa denean izan ezik, kasu horretan aldapa zuzenen maldak ez baitu ehuneko hemezortzi (%18) gaitutuko.

Salbuespen gisa, eta 21 plazatik behera (hogei plaza edo gutxiago) duten garajeetan, gehienera ere bi solairutan kokaturik, orubearen formak edo neurriak hala eskatzen duenean, ehuneko hogeiko (%20) malda duten aldapa zuzenak onartu ahal izango dira.

Kurben gutxienerako erradioa bost metro (5 m) izango da, barneko biderearen ardatzean neurturik.

#### **9.11.01.06. Artikulua.- Zirkulazio kaleak**

Bide norabide-bakarraren gutxienerako zabalera, plazetarako sarbide zuzenik gabe, hiru metrokoa (3 m) izango da.

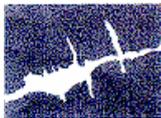
Baldin zeharka aparkatzeko plazetarako sarbide zuzena bada, angelua hirurogei gradutik (60°) beherakoa izanik, dagokion gutxienerako zabalera lau metrokoa (4 m) izango da. Baldin zeharka aparkatzeko plazetarako sarbidearen angelua laurogeita hamar gradukoa (90°) bada, eta bi norabideko kaleetan, gutxienerako zabalera sei metrokoa (6 m) izango da.

#### **9.11.02. Artikulua.- Aparkatzeko plazen baldintzak**

##### **9.11.02.01. Artikulua.- Plazen baldintzak**

Aparkatzeko plaza sartzen erraza den lurzoru zatia da, aurrez ikusia dagoen ibilgailu edo erabiltzaile motaren arabera, ondorengo neurri gutxienerako hauek dituen;

	<b>Luzera</b>	<b>Zabalera</b>
<b>Bi gurgileko ibilgailuak</b>	2,5 metro	1,5 metro
<b>Automobilak</b>	4,8 "	2,4 "
<b>Elbarrientzako plaza</b>	4,8 "	3,2 "
<b>Industria ibilgailu arinak</b>	5,7 "	2,5 "
<b>Industria ibilgailu handiak</b>	12,0 "	3,5 "



Zabalerak hogeita bost zentimetro (25 cm) gehitu beharko dira horma baten mugakide den aldeko.

Garajearen gehieneko malda ehuneko hiru (%3) izango da.

Garajeko plaza itxien neurriak artikuluko honetan adierazitako zabalera gehitzeko baldintzatik eratorrikoetara egokitu beharko dira. Suteen aurkako babeserako huste eta segurtasun neurriak betetzeari dagokionez, garajeko plaza itxiak trastelekuak balira bezala hartuko dira.

Itxituraren baldintzak eta gainerako baldintzak dagokion Udal Ordenantzaren landuko dira. Ordenantza horiek bukatzen ez diren bitartean egiten diren itxiturek, bistari dagokionez, haien zabalera osoari eta gutxienez altueraren bi hereni dagokion eremu zulduna izateko baldintza bete behar dute.

### **9.11.03. Artikulua.- Eraikuntzako baldintza teknikoak eta instalazioen baldintzak**

Eraikuntzako baldintza teknikoak, eta, bereziki, aireztapenaren eta suteen aurkako instalazioak, Suteen aurkako Babeserako Baldintzei dagokien Eraikuntzako Oinarrizko Arauak eta Ingurumenaren Babeserako Udal Ordenantzak ezarritakora egokitu beharko dira.

## **9.12. KAPITULUA.- INGURUMEN BALDINTZAK**

### **9.12.01. Artikulua.- Definizioa**

Ingurumen baldintzak eraikinek nahitaez bete behar dituztenak dira, edozein delarik bertako jarduera, eta orobat dira instalazioek bete behar dituztenak, haien erabileratik ez dadin ingurumenaren kontrako erasorik, erradioaktibitate igorpenik, asaldu elektrikorik, zaratarik, dardararik, itsualdirik, gas kaltegarrien, ke edo partikulen igorpenik, edo isuri likido edo lehorrik sortu.

Udalerriaren zarata mapa bat prestatuko da, zona bakoitzean, garapen berriko eremuak ere barnean harturik, aurkitzen den zarata maila jasoz.

Ingurumenari buruzko Udal Ordenantzak erabakiko ditu gai honetarako neurriak (zarata sortzen duten fokoen kontrola, zarataren kontrako pantailak ezartzeam fatxadei eta leihoei eman beharreko trataerak sektorea zarata baldintzen arabera antolatzea, eta abar).



### **9.12.02. Artikulua.- Aplikazioa**

Adierazten diren ingurumen baldintzak Titulu honetako “9.1.02. Artikulua.- Aplikazioa” atalean aurrez ikusitako esparruan aplikatzekoak dira.

Nolanahi dela ere, aurrez ikusitako erabilerak bideratu ahal izateko ezartzen diren baldintzak beteko dira, dauden lekuan aplikatzekoak direnak eta indarrean dauden guztiak, nahiz eta Ingurumenaren Babeserako Udal Ordenantza izango den bereziki aplikatzekoa.

### **9.12.03. Artikulua.- Baldintzen behaketa lekuak**

Arau hauetan adierazten diren aginduek mugatuko dute edozein jarduerak hiri ingurumenean eragindako erasoak, ingurumen ondorioei dagokienez. Ondoko behaketa lekuetan egiaztatuko da agindu horiek betetzen diren ala ez.

- a) Ondorio horiek, gas kaltegarri, ke, hauts, hondakin edo beste edozein kutsadura mota, itsualdi, asaldu elektriko edo erradioaktiboak neurtu ahal izateko, nabarmenenak diren puntuan edo puntuetan. Leherketa arriskua dagoen lekuan, leherketa gerta daitekeen puntu edo puntuetan.
- b) Lokalaren edo lur sailaren perimetroan, jarduera bakarra bada eraikin bakartu batean, zarata, dardara, usain edo antzekoak neurtzeko.

### **9.12.04. Artikulua.- Erradioaktibitate igorpena eta asaldu elektrikoak**

Erradioaktibaterik edo asaldu elektrikorik sor dezaketen jarduerak gai horretan eskumena duten Erakundeek xedapen bereziak bete beharko dituzte.

Ez da inola ere irrada arriskutsuak igor ditzakeen jarduerarik onartuko, ezta edozein hornigai edo makineriaren funtzionamendua eragozten duten asaldu elektrikoak sortzen dituzten beste jarduerarik ere, asalduek sortzen dituztenez beste izanik.

### **9.12.05. Artikulua.- Zarata igorpena**

Ingurumenaren Babeserako Udal Ordenantzari adierazten diren moduan, baldintzetan eta behaketa lekuetan neurtuko da soinu maila.



Behe solairuetan eta egoitzazko eraikinetako bulegoetarako diren lehen solairuetan, soinu maila aurreko atalean adierazitako Udal Ordenantzaz ezartzen dena egokituko da.

#### **9.12.06. Artikulua.- Dardarak**

Ez da onartuko, Titulu honetako “9.12.03. Artikulua.- Baldintzen behaketa lekuak” atalean zehazturiko behaketa lekuetan, tresnarik gabe antzeman daitekeen dardararik batere. Dardarak zuzentzeko, eraikinaren egituratik eta lokalaren lurzorutik independenteak diren dardaren kontrako bankadak ipiniko dira, dardara sortzaile diren elementu guztientzat, eta orobat ipiniko dira hesiak finkatzeko euskarri elastikoak.

Dardarek, paletan neurturik, ez dituzte Udal Ordenantzaz ezarritako balioak gaituzte.

#### **9.12.07. Artikulua.- Itsualdiak**

Titulu honetako “9.12.03. Artikulua.- Baldintzen behaketa lekuak” atalean zehazturiko behaketa lekuetatik, ezingo da intentsitate handiko argi iturriek edo tenperatura altuetako goritasun prozesuek, errekontzak, soldatzeek eta beste batzuek, eragindako inolako itsualdi zuzen edo islaturik ikusi.

#### **9.12.08. Artikulua.- Gas, ke, partikula edo bestelako atmosfera-kutsagarrien igorpena**

Ez da onartuko inongo eratako errauts, hauts, ke, lurrin, gas igorpenik, ezta bestelako kutsadura modurik ere, baldin pertsonen osasunari, animalia edo landare aberastasunari, ondasun higieziari kalte egiten badiete, edota hiriarren txukuntasunak eskatzen dituen garbitasun baldintzak hondatzen badituzte.

Gasak, keak, partikulak, eta, atmosferaren edozein elementu kutsagarri oro har, ezingo dira besterik gabe kanporatu, aitzitik, Ingurumenaren Babeserako Udal Ordenantzak ezarritakora egokitzen diren hodi edo tximinietatik hustu beharko dira.



### **9.12.09. Artikulua.- Industria isuriak**

Industria fabrikazioko prozesuetatik eratorritako hondakin urak, industriak berak dekantatu eta araztuko ditu aurrenik, saneamenduko sare orokorretara isuri baino lehen. Ur hondakin kutsaturik sortzen ez dituzten instalazioek, sifoi hidraulikoa ipinita, zuzenean isuri ahal izango dute ura.

Kolektore sarera isuriak botatzen dituzten industria instalazioak indarrean dagoen Estolderia Sarerako Isuri ez Domestikoen Araudiak ezarritako debekuen eta mugen mende geratuko dira.

### **9.13. KAPITULUA.- ESTETIKA BALDINTZAK**

#### **9.13.01. Artikulua.- Definizioa**

Estetika baldintzak eraikuntzari eta hirian eragina duten gainerako ekimenei, hirian ahalik eta emaitzarik hoberenak eskuratzeko helburuz, ezartzen zaizkienak dira.

“Konposizio batasuna” eraikin jakin batzuek edo eraikin multzo jakinek, diseinu bateratzaile bati begira, bete behar duten baldintza da, baita eraikin horiek hainbat fasetan egiten badira ere. Konposizio batasuna kanpoalde osoari eta fatxadak lantzeko moduari dagokie, eta orobat urbanizatzeari, halakorik badago, eta osoa edo partziala izan daiteke, ondorengo sailkapen honen arabera:

1. Estalkien trataera
2. Husguneen eta hegalen trataera
3. Behe solairuen trataera
4. Fatxaden estalketa
5. Urbanizatzea
6. Konposizio batasun osoa

Sailkapen hori gorabehera, bestelako unitate bereziak ere zehaztu ahal izango dira.



Aurreko sailkapenak hauek guztiak hartzen ditu bere baitan:

- a) Estalkiaren trataera: berdintasun tipologikoa eta estalkiko materialena inplikatzeko du; estalkian teilatu hegalak eta erremate karelak, etab. ere sartuta daude.
- b) Husguneen eta hegalen trataera: batzuen eta besteen eredu eta banaketa hartzen du bere baitan, eta orobat materialak eta haien kokatzea, eta konposizio batasunak alderdi horiek guztiak har ditzake kontuan, edo zenbait alderdi bakarrik.
- c) Behe solairuen trataera: behe solairuko hormatal itsuen materialei eta kokatzeari dagokie, Titulu honetako “9.13.06. Artikulua.- Behe solairuen trataera” atalean adierazten den zentzuan. Behe solairu arkupedunak direnean, husguneak tipologikoki ere definitu beharko dira.
- d) Fatxaden estalketa: material estalgarriaren edo estalgarrien batasunarekin du zerikusia.
- e) Urbanizatzea: espazio libreetan, itxituretan, zoladuretan, hiri altzarrietan etab. erabilitako irtenbideen eta materialen berdintasunari dagokio.

“Konposizio batasun” osoa aurreko guztiak kontuan hartzen dituen da, eta helburua blokea edo multzoa eta hari lotutako espazioa diseinu bakar baten emaitza izatea duena.

### **9.13.02. Artikulua.- Aplikazioa**

Hiriaren estetikarako adierazten diren baldintzak udal baimenaren mende dauden ekimen guztietan dira aplikatzekoak. Udalak, nolahi ere, eskaera egin ahal izango dio hiri ondasunen jabetzari, Arau hauetan adierazitako baldintzetara egokitze behar diren ekintza guztiak bidera daitezkeen. Baldintza estetikoak ondorengo baldintza orokor hauen bitartez arautzen dira.

### **9.13.03. Artikulua.- Hiri estetika zaintzea. Konposizio batasuna**

Hiriaren irudiaren defentsa eta hura balioztatzea eta hobetzea sustatzea, bai eraikinei dagokienez, multzoan edo banaka, bai eraiki gabeko eremuei dagokienez, Udalak egin behar ditu, eta, hori dela eta, hiriaren pertzepzioarekin zerikusia izan dezakeen ekimen orokor gai honi buruz Udalak duen irizpidera egokitu beharko du.





Udalak hiriaren irudiarentzat antiestetikoa, desegokia edo kaltegarria izan daitekeen ekimen oro ukatu ahal izango du, edo baldintzatu, eta lehendik zegoena eraitsarazi ahal izango du, bere ingurunean estetikoki desegokia gertatzen bada, eta higiezina jatorrizko itxurara itzularazi ahal izango du. Ekimenak bete beharreko baldintzak hiriaren irudia taxutzen duen edozein elementuren araberakoak izan daitezke oro har, eta bereziki, erabilera, eraikinaren neurri, fatxaden, estalkien, hurguneen ezaugarri, konposizio, erabilitako material eta erabiltzeko modu, haien kalitate eta kolore, eta landareen araberakoak, motei eta itxurari dagokienez.

Eraikin berriek eta lehendik zeudenen aldaketek ahalik eta gehien errespetatu beharko dituzte kokatu beharreko lekuan nagusi diren ezaugarri nagusiak, diseinuari eta konposizioari dagokienez. Helburu hori gogoan izanik, bereziki zainduko da estalki sistemak, erlaitza, forjatzeen kokagunea, erritmoak, hurguneen eta parte trinkoen neurriak, konposizioa, materialak, kolorea eta eraikuntzaren xehetasunak harmonizatzea.

Kalearen soslaia azpimarratzeko eta fatxadak egurats gorritik babesteko helburuaz, eraikin gorenetan erlaitzak edo teilatu hegala ipintzea gomendatzen da.

Konposizio batasuna nahitaezkoa da eraikin irekiko tipologiaren araberako bloke guzti-guztietan, Banaketa Eremuaren Erabilera Bereizgarriaren definizioa gorabehera, eta baita Udalak baldintza hau ezartzen duen eraikinetan edo eraikin multzoetan ere. Arau hau betetzeko, eraikinaren edo eraikin multzoaren Oinarrizko Proiektu komuna egin behar da, edo, halakorik ez dagoenean, Xehetasun Azterketa bat. Eraikuntza irekiko blokeei dagokien konposizio batasuna estalkiaren tratatubideari, behe solairuen, fatxaden eta urbanizatzearen tratatubideari dagokiena da, halakorik badago, eta Udalak ezarritakoak kasu bakoitzean zehazten diren alderdiak hartuko ditu.

#### **9.13.04. Artikulua.- Hiri giroen babesa**

Hiri giroari eragiten dion ekimen oro, obra mota eta eremu bakoitzarentzat, Arau hauetan finkatzen diren baldintza estetikoak mendeko izango da.

Zabalkunde obretan, arkitektura irtenbideak aurreko fatxadaren estiloa eta elementu aldagaitzak errespetatu beharko ditu, ahal delarik, eraikinaren ezaugarri bereziak identifikatzen laguntzen duten erremate elementuak mantenduz, erantsitako parte berriari dagozkionetatik ondo bereiziz.



### **9.13.05. Artikulua.- Fatxadak**

Obrak eraikinaren fatxadari eragiten dionean, eta fatxada hori babestu beharreko beste baten edo beste batzuen ondoan dagoenean, fatxada berriaren konposizioa lehendik zeudenera egokituko da, eraikin berriaren eta ondokoen artean konposizioaren erreferentziazko elementu finkoak (erlaitzak, teilatu hegala, inpostak, hegala, zokaloak, bigarren hesiak etab.) harmonizatuz, soslaiari eusteko betebeharra alde batera utzirik.

Nolanahi ere, fatxaden konposizioko husguneen eta parte trinkoen arteko erritmo eta proportzioaren irtenbideek, eraikuntzaren eta inguruaren ezaugarri tipologikoetara egokitu beharko dute, eta baita eraikin katalogatuen ezaugarri bereziei ere, halakorik badago, eta haietatik gertu badaude.

Alboko eta atzeko fatxadak, eta etxe saileko patiora ematen dutenak, konposizioari eta materialei dagokienez, fatxada nagusiaren antzekoak izango dira.

### **9.13.06. Artikulua.- Behe solairuen trataera**

Fatxadak osorik diseinatuko dira, espaloiko sestratik estalkiko gailurreraino. Eraikin bateko obrek bertako behe solairuari eragiten diotenean, behe solairuak fatxadaren gainerako parteekin harmonian egon beharko du. Horretarako, behe solairuko zutabeek hormatal itsuek estalita behar dute egon, hormatal horiek dagokien kale parteko ostikoen zabalera tipologikoak errespetatu behar dituzte, eta solairuak fatxadaren gainerako partearekin adostuta egon behar du.

Merkataritzako lokaletako irtenbideak geroago txertatu beharko dira, arkitektura irizpide orokorrak errespetatuz. Nolanahi dela ere, sarbide atek eta erakusleihoek, fatxadako planoan, barnerantz sartuak behar dute egon, hogeitazentimetro (20 cm) gutxienez, hegala lerroa kontuan izan gabe.

Debekatua dago hesi itsuak eraikinaren ikusmoldeaz bestelako estalki eta apaingarriz hornitzea.

Era berean, garajerako igarobideko husguneen txertaketa zaindu behar da, fatxadaren konposizio orokorrarekin adostuz.

### **9.13.07. Artikulua.- Fatxadako materialak**

Fatxadak egiteko materialen aukera, harri motari eta estalkien kalitateari, eta orobat haien ataltzeari, egiturari eta koloreari dagokienez, eremu bakoitzaren konposizio eta estetika irizpideen arabera egingo da.



Fatxadak ahalik eta zaintza gutxiena behar duten materialez eraikiko dira, bai harrizko lanari, bai zurgintzari dagokionez, eta, horrez gainera, “9.13.17. Artikulua.- Materialak” atalean dioena betez.

### **9.13.08. Artikulua.- Fatxaden aldaketa**

Babesturik ez dauden eraikinetan, lehendik zegoen fatxada baten ezaugarriak aldatu ahal izango dira, arkitektura multzoaren eta haren aldamenekoekiko harremanaren emaitza homogeneoa bermatzen duen proiektu baten arabera.

Inolako babes erregimenen mende ez dauden eraikinetan, terrazak eta eguterak ixteko baimena emango da, beti ere jatorrizko soslaiaren barruan ixten badira. Ixteko eskaerarekin batera, teknikari eskudun batek idatzitako proiektu bat aurkeztu beharko da, eta hartan fatxadako irtenbide berri orokorrak jasoko dira, eta orobat aurkeztu beharko da fatxadaren batasuna osatzen duten elementu guztietan obra aldi berean egingo dela adierazten duen Jabeen Komunitate Juntako hitzarmena.

Ez da inola ere banakako balkoiak, balkoi multzoak eta terrazak ixteko baimenik emango, eraikineko barne patio batera ematen dutenean izan ezik, eta arauzko husguneen eremuak eta bista zuzenak errespetatzen badituzte, eta, horrez gainera, hegal itxien eremuaren muga betetzen dela egiaztatzen bada.

Hegalak eta terrazak modu anarkikoan itxi diren eraikinetan, Udalak diseinu bateratuko irtenbide bat eskatu ahal izango du, haiek egokitu ahal izateko.

### **9.13.09. Artikulua.- Arkupeak**

Planak onarturiko arkupeak proiektatuta dauden eraikinetan, arkupe horiek ezingo dira eusteko elementu bertikalekin okupatu; barne zabalerak Antolamendurako Definizioko planoan adierazten den gutxieneko neurrira beharko du egokitu, eta, nolanahi ere, hiru metro eta berrogeita hamar zentimetrotik (3,50 m) gorakoa izango da, eta altuera berriz eraikinaren behe solairuari dagokiona izango da, baldintzen edo dagoen eremuaren arabera.

Sabaien azken ukitua fatxadari dagokion kategorian egingo da.



### **9.13.10. Artikulua.- Fatxada itsuak**

Hiri espazioaren konposizio arrazoiak eta gainerako eraikinekiko konkordantzia arrazoiak direla medio, egoitzazko erabilera duten eremuetan, saihestu egingo dira fatxada itsuak, baina, nolanahi ere, argiztapen naturala mantendu beharko da, fatxadan barnekoa.

### **9.13.11. Artikulua.- Markesinak**

Behe solairuan besterik ez dira markesinak onartuko, fatxadaren osotasunean behar bezala txertatuak daudenean, sarbideak eta erakusleihoak bakarrik okupatuz eta fatxadan ikusten den hesia erabat errespetatuz.

Markesinen gehieneko hegala ez ditu balkoi eta balkoi beiradunentzat onartuta dagoen hegala hogeita hamabost zentimetroz (35 cm) baino gehiagoz gaudituko, eta ertz eta altuera neurriak hiru metro eta hogeitazentimetrotik beherakoak izango dira, hegala arautzeari dagokionez “9.6.08. Artikulua.- *Hegalen baldintza orokorrak*” atalean ezarritakoaren arabera.

Ken daitekeen egitura izango dute, eta goiko partea dagokion lokala estaltzen duen forjatuaren barne aurpegiaren azpitik egongo da.

Arkupeen barnean ezingo da inolako markesinarik ezarri.

### **9.13.12. Artikulua.- Iragarkiak**

Behe solairuetan besterik ez dira iragarkiak onartuko, fatxadaren osotasunean behar bezala txertatuak daudenean, sarbideak eta erakusleihoak bakarrik okupatuz eta ikusten den fatxadako hesia erabat errespetatuz.



Onartzen diren fatxadaren iragarki perpendikular bakarrak markesinen ertzaren barruan geratzen direnak dira, administrazio, laguntza eta informazio zerbitzuak ematen dituzten titulartasun publikoko jarduerenak (posta, telegrafoak, telefonoak, anbulatorioak, klinikak eta antzekoak), laguntza zerbitzuak ematen dituzten titulartasun pribatukoena (klinikak eta botikak) eta gizarte eginkizun aitortua duten titulartasun pribatukoena (Gurutze Gorria, DYA, etab.). Aldez aurretik, Udalak homologatu beharko ditu ipini beharreko idazkunak, jarduera sailen arabera, eta, titulartasun pribatuko jardueretan, eskaintzen den zerbitzua argi bereizteko moduan, baina titularrik edo merkatu izenik aipatu gabe. Era berean, Udal Ordenantzaren bidez, banderaxkez edo elementu eskegiez osaturiko fatxadako iragarki perpendikularrak baimenduko dira. Iragarki horiek behe solairuan besterik ezingo dira ezarri, lehen solairuko forjatuaren planoaren azpitik, eta lurzorutiko bi metro eta erdiko (2,50 m) distantzia batek eta lehen solairuko hegal onargarriaren ehuneko laurogeien (%80) baliokide den gehieneko irtengune batek definituriko lerroen barruan beharko dute geratu. Lodierak ezingo du bost zentimetrotik (5 cm) gorakoa izan, eta fatxadako euskarriak sarbide eta erakusleihoei dagokien hurgunean ipini behar dira, inoiz ez motxetetara atxikita. Ordenantzak ezingo du jarduera bakoitzeko bat baino gehiago baimendu.

Ordenantza horren onspena egiaztatzen den artean, atal honen lehen paragrafoan aurrez ikusitako iragarkiak besterik ezingo dira baimendu.

Behekoaz beste solairuetan ezartzen diren iragarkiak balkoien eskubandetan baizik ezingo dira ipini, eta ez dira inoiz eraikinaren hegal lerro egiazkotik hamar zentimetro (10 cm) baino gehiago irtengo. Letra askeek osatuak izango dira, eta eskubandako lerroan ipiniko dira, haien luzera gainditu gabe.

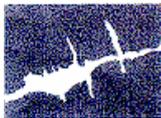
Argitsuak badira, neoizko zerrendan bakarrik onartuko dira, edo kaxan sartuta, barneko argiztapenarekin. Ezingo dute aldizkako argiztapen sistematik izan.

Udalak iragarpenak edo markesinak ipintzeko baimena ukatu ahal izango du, eraikinaren ingurumenari ez zaizkiola egokitzen irizten dienean.

Nolabait ere babestuak dauden eraikinetan, “11. TITULUA.-” atalak ondorio horretarako ezartzen duena izango da aplikatzekoa. Alabaina, eraikin babestuetan iragarkiak ezingo dira behe solairuaz gaineko solairuetan ipini, baldin ekipamenduak, publiko nahiz pribatuak, edo eraikin instituzionalak ez badira, eta beti ere dagokien idazkuna fatxadaren osotasunean behar bezala txertaturik badago.

Ondorio horiek aintzat harturik, “eraikin instituzionala” esatean, jarduera edo merkatu izen bakarra hartzen duena esan nahi da, publikoa ala pribatua den kontuan izan gabe.

Debekaturik dago iragarkiak fatxaden hesi itsuetan itsastea edo finkatzea.



Saltokien eta antzekoen iragarki guztiak, eta orobat errotuluak eta fatxadan ipini beharreko idazkun iraunkor oro, gaztelaniaz eta euskaraz ipini beharko dira, eta 68/2000 Dekretuaren erabakiak bete beteko dituzte, bertan onartzen baitira informazio eta komunikazio sistemen baldintzei buruzko arau teknikoak. Euskarazko testua udalak baliodundu behar du.

### **9.13.13. Artikulua.- Eremu ez industrialetan kokaturiko industria eraikinetako iragarkiak**

Eremu ez industrialetan kokaturiko industria eraikinen fatxadetako solairu altuetako iragarkiek eskema bakar baten zehaztapenak bete beharko dituzte fatxada guztietan. Eskema hori aipatu iragarkietako edozein elementu ipini aurretik onartu beharko da, eta, hori dela eta, lehendik zeuden elementuetatik abiatu eta haiek aintzat hartu beharko ditu.

Iragarkiak eta izan daitezkeen logotipoak, denak, hurguneen barnean ipini beharko dira, edo kokatuta dauden fatxadako hormatal itsuen gainean, eta, kasu batean zein bestean, haren plano horizontal batean.

Iragarkien konposizioa letra askeetatik abiatuta egingo da, kaxetan sartuta nahiz sartu gabe.

Fatxadako hurguneetan kokaturik badaude, iragarkiko osagaiak, ezta bat ere, ezingo dira kokatuta dauden hurgunearen heren bat baino luzeago izan, ezta hura albotik mugatzen dituzten motxeta bertikaletara 20 cm baino gehiago hurbildu ere, ateburuaren plano bertikala 20 cm baino gehiago ezin dutelarik gainditu.

Hormatal itsuetan kokatuta badaude, iragarkiko osagaiek ezingo dute kokatuta dauden hormatalaren altueraren erdia, ezta muturretatik ere, hesi itsua goitik eta behetik mugatzen duten hurgune txikiaren neurria (erabateko zabalera) gainditu. Hesi horri buruzko hegalk handiena 40 cm izango da.

“Gortina horma” delakoan oinarrituta eraikitako fatxadetan, ez da onartuko kanpoko publizitaterik batere, eraikinari berari dagokion publizitate orokorra izan ezik.

### **9.13.14. Artikulua.- Toldoak**

Toldoak kokatuta dauden eraikinaren hurguneen egituran txertatu beharko dira. Onartzen den hegalk gehienekoa bi metro eta hogeita hamar zentimetrokoa (2,30 m) da, eta gutxieneko altuera metro bat eta hogeitazentimetrokoa (2,20 m) izango dute, beti ere toldoaren irtengune handienaren (zabalduta) eta espaloiko zintarriko ertzean altxatutako bertikalaren arteko distantzia, gutxienez, hirurogeita hamar (70 cm) zentimetrokoa bada.



Eraikin bakoitzean, lehen solairutik gora kokaturiko toldoak diseinu eta kolore berekoak izango dira, eta aldi berean ipini beharko dira fatxadako husgune guztietan.

### **9.13.15. Artikulua.- Tarteko hormak**

Tarteko horma guztiek fatxadak azken solairuetan duen tratabide bera izango dute.

Tarteko hormek eraiki gabeko orube batera ematen dutenean, edo lau solairuko altuera, edo gutxiago, duten eraikinekiko orube batera, eta ez badira eraikin babestuak, fatxadaren estalkia bistako adreiluz ordezkatu ahal izango da, edo material bereko lauzatxoetz, Udaleko Zerbitzu Teknikoek baimenaren baldintzetan finkatzen duten altueraraino, aldameneko eraikinerako aurrez ikus daitekeen altueraren arabera, aldapari, etxe sail motari eta abarrei dagokienez, era horretan etorkizunean eraikinak utz dezakeen tarteko hormak fatxada nagusikoaren estalki berdina izan dezan.

Eskakizun horrek ez du ondoriorik izango, baldin obrak egiten ari diren bitartean aldameneko orubean eraikitzeko baimena eskuratzen bada.

Hiri apaindurak direla eta, Udalak, bistako eta estetikako garrantzia duten espazio publiko jakinetan, tarteko hormak hobetzeko obrak egiteko agindu ahal izango du.

Udal Ordenantza bereziek, fatxaden eta oro har tarteko hormen mantentze eta apaintze obretan, nahitaez bete beharreko irizpide estetikoak eta diseinuzkoak ezarri ahal izango dituzte, eta orobat jo ahal izango dute higiezin jabeengana irizpide horiek bete daitezen.

Nolanahi dela ere, fatxada kategoria duten eta aurretik eginda zeuden tarteko hormetan egiten den obra oro (husguneak zabaltzea, materialak estaltzea, margotzea etab.), Jabeen Komunitatearen Proiektu Bateratu baten bidez egin beharko da.

### **9.13.16. Artikulua.- Agerian dauden tarteko hormak kontserbatzea eta apaintzea**

Eraikin altuenaren jabearen kontura joango dira eraikin mugakidean agerian azal daitezkeen tarteko hormak apaintzea eta kontserbatzea, Arau hauek eraikuntza horretarako onartzen duten altuera gainditzen duen eremuan.

Agerian geratzen diren tarteko hormen azken ukituak, eska daitekeen isolamendu termikoa bermatzeaz gainera, itxura duina eman behar dio eraikinari. Gutxienez, zarpeatu eta margotu egingo dira, eta aurrez ikusiko dira fatxadaren mantentze lanak egin ahal izateko beharrezko diren elementuak.



### 9.13.17. Artikulua.- Materialak

Eraikin berriak egiteko erabili beharreko materialak, eraikina bere ingurura edo dagokion eremu tipologikora behar bezala egokitzeko beharrezkoak direnak izango dira, eta orobat izango dira zahartze luzea bermatzeko modukoak.

Xedapen hauek bide publikora ematen duten fatxadetan bezala, etxe saileko patioetan ere aplikatzekoak dira, nahiz eta tratabide desberdina izan dezaketen.

Lur saileko patioak edo patio argituak zeramikazko material beiratu kolore argikoz estaliak egongo dira, edo garbitasunerako eta zaintzarako baldintzarik hoberenak bermatzen duen beste edozein tratabide emango zaie. Eraikin mugakide baten barne patioak kokatzen diren eraikinen tarteko hesiek, patiora argiguneak zabaltzen dituen eraikineko jabeen kontura estaliak izateko zorra izango dute, baldin patio horren aldeetako bat tarteko hesi mugakideak osatzen badu.

Eraikin hauek eraikitzeke erabili beharreko materialak oso isolagarriak izango dira, eta ahalik eta kutsadura gutxien beharko dute sortu; ahal dela, osasunerako kaltegarri ez diren materialak, biobateragarriak eta higroskopikoak, etxebizitzaren eta atmosferaren artean trukeak izateko erraztasuna emango dutenak erabiliko dira

- Ahalik eta elaborazio gutxien eragin zaien lehengaiez eginak izan beharko dute, eta oratik ahalik eta hurbilen aurkitzen direnak; eraiste lanetatik geratutako lehengaiak eta inguruko baliabideak berrerabiltzeko ahaleginak egingo dira.
- Ez dute inolako gai kaltegarriak izan behar, ez asbesterik, ez klororik, ez, batez ere, PVCrik.
- Saneamendu sareko diametro handiko hodiak zeramikazkoak izango dira, kautxuzko loturekin, eta diametro txikikoak, PE-Adazkoak, PVCezkoak erabili gabe. Gai hauek erabiliz gero hodiak egonkorragoak, malguagoak, iraunkorragoak eta zarata guxiagokokak izaten dira.
- Elektrizitate hornikuntzarako, halogenorik eta PVVCrik gabeko kableak erabiliko dira.
- Poro itxiko isolamendu eta pinturarik, plastifiakturik edo hauts elektrostatikoari eusten diotenik (moketak, zola plastikoak...), eta erretzean gas pozoitsuak igortzen dituztenik ez da erabiliko. Horien ordeztuz, silikatoz, urez, lihazi olio nahasteko, kolofoniazko, argizari naturalezko eta gisako pinturak erabiliko dira, eta apaundurazko osagarrietarako zur tratamenduak edo zarpeoak erabiliko dira.





- Egiturazko elementuetarako zementu naguralak edo kare hidraulikoa erabiliko dira. Altzairua nahitaez behar denean baizik ez da erabiliko, eta lurrera deribetatu beharko da, behar bezala.

#### **9.13.18. Artikulua.- Estalkiak**

Tipologiak hala eskatzen duen eremuetan, estalkia teilatu moduan ipini beharko da, eraikin babestuetan bereziki.

Tximinia guztiak, makineria gelak eta estalkiaren gainean izan daitezkeen bestelako instalazioak fatxadako material berberaz bukatuko dira.

#### **9.13.19. Artikulua.- Esekitokiak**

Debekaturik dago bide publikora edo sarbide publikoa duen etxe saileko patiora ematen duten lekuetan arropa zabaltzea, eta orobat espazio horietara ematen duten balkoi eta terrazetan.

Barne patio argituetara ematen ez duten etxebizitzetan, nahitaezkoa izango da esekitoki eginkizunak betetzen dituen lokal bat izatea, hiru metro eta berrogeita hamar (3,5 m) zentimetroko eremua, edo handiagoa, izango duena, eta zabalera berriz ez metro bat eta hogeitazentimetrotik (1,20 m) beherakoa, espazio publikoetatik arroparik batere ez ikusteko moduan diseinatua.

Lokal hauek aireztapen naturala izango dute, eta garbigailuak eta lehorgailuak ipini ahal izango dira bertan.

Aurreko paragrafoan zehaztutakoa ez da aplikatzekoa izango komunitatea bakarrik zerbitzatzeko lokal bat eta garbitegi instalazioa duten eraikinetan.

Fatxadara ematen duen esekitoki itxiturak ez du haren jarraitasuna hautsiko. Itxitura hori fatxadaren konposizioan txertatzen diren hulguneen bidez egin beharko da, arropa bide publikotik ez ikusteko moduan saretak edo behar direnak ipiniz.

#### **9.13.20. Artikulua.- Orubeen eta lur sailen itxiturak**

Udalak hala erabakitzen duenean, orubeak eta lur sailak lerrokatze ofizialean kokaturiko itxitura iraunkorren bidez itxi beharko dira, eta itxitura horiek bi (2 m) eta hiru (2 m) metro bitarteko altuera izan beharko dute, eta iraunkortasuna eta behar bezala kontserbatzea bermatzen duten materialez fabrikatuak beharko dute izan.



Bide edo espazio publikoetara ematen duten lur sailletako itxituraren gehieneko altuera berrogeita hamar zentimetro (50 cm) duten osagai itsuekin egin beharko da, behar izanez gero, lekuarekin estetikoki ondo adosturiko babes garden baten bidez osaturik, gehienez bi metro eta berrogeita hamar zentimetroko (2,5 m) altueraraino.

Beren eginkizunak direla medio, segurtasun neurri bereziak behar dituzten eraikin bakartuak salbuesten dira, eta kasu horretan itxitura eraikinaren premietara egokituko da; dena dela, horretarako eskumena duen udal erakundearen onespena beharko du.

Ez da inola ere onartuko itxiturak pertsoneri eta animaliei min eman diezaiekeen elementuez errematatzea.

#### **9.13.21. Artikulua.- Zuhaitzien babesa**

Espazio publikoan dagoen zuhaitzia, nahiz eta berdegune edo ingurumen zaintzako espazio libre moduan kalifikatua izan ez, babestu eta zaindu egin beharko da. Ezinbestean, ale batzuk desagerraraztea nahitaezkoa denean, alerik gazteenak eta txikienak desagerrarazteko ahaleginak egingo dira.

Bide publikoan galtzen den zuhaitz ororen ordeztasun beste bat ipini beharko da berehala.

Gaur egun dauden patio edo espazio libreek, publikoak nahiz pribatuak izan, lorategi bihurturik daudenean, landareak behar bezala zainduta eduki beharko dituzte, haien itxura gorabehera.

Obra batek zuhaitz ale publiko edo pribatu bati eragin diezaiokenean, halaxe adieraziko da dagokion baimen eskaeran, eta haren kokagunea aurkezten diren gaurko egoeraren plano topografikoetan adierazi beharko da. Kasu horietan, eskatu eta bermatuko da ezen, obrak egiten diren artean, zuhaitzen enborretan, metro bat eta laurogei zentimetroko gutxieneko altueraraino, hondatzea galaraziko duen estalki zurrun egokia ipiniko dela.

Nahitaezkoa izango da, izan daitekeen zigorra alde batera utzirik, bide publikoan dauden zuhaitzak ordezkatzeko, lehendik zeuden aleak hondatu edo bestela galdu direnean, eta galeraren erantzulearen kontura ordezkatzeko dira. Ordezkatzeko horretan, desagertutakoak bezalako espezieak eta itxura berekoak ipiniko dira, edota espezie nagusia erabiliko da.



### 9.13.22. Artikulua.- Ingurunea aintzat hartzea

Berritik eraikitzen diren obren proiektua egiterakoan, ondoko hauek aintzat hartu beharko dira: lur sailaren topografia, lehendik zegoen landaredia, erlaitzei eta beste elementu ikusgaiei buruz lur sailak duen posizioa, proiektaturiko eraikinaren eragina hura inguratzen duen ingurumenaren eta eremuaren soslaiaren gainean, haren eragina saneamenduari dagokionez eta aldameneko eraikinen eraikuntzaren aireztapenari dagokionez, eta, bide publikoan, bidearekin duen harremana, irtenbide formala bere eremuko tipologiara eta materialetara egokitzea, eta hiri inguruneko eraikinaren txertaketa definitzen duten gainerako parametroak.

Ordenamenduan zarata maila altuak baleude, eremu bakoitzean jastzeo smoa dagoen eraikinek izan behar duten erabileraren arabera antolatzeke aukera erabiltzeko izan behar da, era horretara, erabilera gutxien izango dutenak (Industria, zerbitzuak) zaratak eragin handiagoa izan dezakeen gainerako eraikinentzat (etxebizitzak, eskola ekipamendua, osasun ekipamendua) pantaila bezala joka dezaten.

Udalak, baimena eskatzeko dokumentazioan, bistaratzearen eta hiri paisaiaren azterketa bat, gaurko egoerari eta etorkizunekoari dagokiona, eskatu ahal izango du, proiektaturiko eraikinaren inplantazioa barne hartuko duena.

Era berean, Udalak irizpide hautazkoak edo alternatiboak ezarri ahal izango ditu eraikuntza, urbanizatzeko eta lorategi materialen erabilera harmoniazkoari begira, eta baita onar daitezkeen koloreei begira ere.



## **10. TITULUA.- ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK**

### **10.1. KAPITULUA.- BIDE ETA ESPAZIO PUBLIKOEN GEOMETRIA**

#### **10.1.01. Artikulua.- Irisgarritasuna eta mugikortasuna.**

Berritik egikaritutako erabilera publikoko espazio guztiek bete beharko dute Arkitektura Hesiak ezabatzeari dagokion Dekretuak dioena (68/2000 Dekretua, hiri ingurune, espazio publiko, eraikin eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasunari buruzko arau teknikoak onartzen dituena).

Mugikortasun iraunkorrerako Udal Plangintza bat egingo da, trafikoa eta aparkalekuak antolatzen utziko duena eta autoaren larregizko erabilerari galga ipintzeaz gain ingurumenari mesedegarriagoak zaizkion beste bitarteko batzuekin ordezkatzeko duena. (garraio publikoa, bizikleta, oinez).

#### **10.1.02. Artikulua.- Ibilgailuentzako bideen sailkapena, bide zoruak**

Ibilgailuentzako bideek, ematen duten zerbitzuaren arabera, eta bide zoruaren baldintzak hazzteko helburu soilaz, ondorengo modu honetan sailkatzen dira:

- Lehen mailako sarea: komunikazioen sistema orokorra hartzen du bere baitan.
- Bigarren mailako sarea: hiriko hainbat parte lotzen dituzten bideak hartzen ditu bere baitan.
- Hirugarren mailako sarea: hainbat eremutako barneko bideak hartzen ditu bere baitan.

Ibilgailuentzako bideen zoladurak Errepideen Aginduaren arabera neurtuko dira, oinarritzko lurraren ezaugarrien eta biderako aurrez ikusitako trafikoaren intentsitatearen arabera, eta zoru zurrunarentzat. Hori dela eta, ondoren nahitaez aintzat hartu beharreko trafiko motak finkatzen dira:

- Lehen mailako sarea: Trafiko astuna.
- Bigarren mailako sarea: Trafiko erdi astuna.
- Hirugarren mailako sarea: Trafiko arina.

#### **10.1.03. Artikulua.- Ibilgailuentzako bideen trazadura**

Plan honetan bestelakorik finkatzen denean izan ezik, bigarren eta hirugarren mailako sareetako ibilgailuentzako galtzadek ondoko neurri hauek izango dituzte:



- Norabide bikoitzeko galtzadek: 6,5 m
- Norabide bakarreko galtzadek: 4,5 m

Alboetan zeharkako aparkalekuak dauzkaten galtzadak edo ohiko moduan kokaturiko ibilgailuentzako sarbideak, gutxienez, 6,50 m zabal izango dira.

Aparkalekuak, zeharkakoak nahiz ilarakoak, galtzadaren mugetatik kanpo ipiniko dira.

Bigarren eta hirugarren sareetako bideen arteko bidegurutzetako ahokadurazko erradioak, zintarran neurturik, 8 m-koak izango dira gutxienez, beti ere lehendik zeuden eraikin jadanik finkatuek ez badute halakorik galarazten.

Bigarren eta hirugarren sareetako galtzadetako ahokadurazko erradioak 10 m-koak izango dira gutxienez, aurreko paragrafoko baldintzen arabera.

Gehieneko aldapa ez da %12 tik gorakoa izango, Plan honek bestelakorik finkatzen duenean izan ezik.

#### **10.1.04. Artikulua.- Espaloiaren eta oinezkoentzako bideen trazadura**

Eraikinetara sarbidea ematen duen espaloi oro, gutxienez, 3 m zabal izango da, eta, gutxienez, 2 m zabal den pasabide oztopoz librea utziko du, lehendik zeuden eraikinek halakorik galarazten duten eremu jadanik finkatuetan izan ezik, edo Plan honek bestelakorik xedatzen badu. 3 m zabal edo hortik gorakoak diren espaloi guztietan zuhaitzak izango dira.

Oinezkoentzako maldek, gehienera, %8ko aldapa izango dute, gehienera 10 m luze diren parteetan, tranpalik gabe. Tranpalak, gehienera, 2 m luze izango dira, eta tranpalaren sarbideetan 1,80 m-ko diametroko zirkulu bat inskriba daitekeen eremuak egongo dira.

#### **10.1.05. Artikulua.- Eskaileraren trazadura**

Erabilera publikoko eskailerak zuzentzaile zuzenekoak izango dira, eta haizemailezkoak mailagaina inongo puntutan 35 zentimetrotik beherakoa ez denean onartuko dira.

2 m zabal izango dira gutxienez, Plan honek bestelakorik adierazten ez duen bitartean.

Eskubanda bikoitza izango dute bi aldeetan. Eskailera 2,40 m baino zabalagoa baldin bada, aurrekoez gainera, tartean ere eskubandak ipiniko dira.



Mailagaina (M), gutxienez, 35 cm-koa izango da, eta mailak material ez labaingarrian egingo dira, irtengunerik gabe kontramailan. Kontramaila (KM), gehienera, 15 cm-koa izango da, eta, nolana ere, ondorengo adierazpena bete beharko da beti:

$$60 \text{ cm} \leq M + 2 \text{ KM} \leq 65 \text{ cm.}$$

Eskailera tarteko maila kopurua, gutxienez, 3koa izango da, eta gehienez 12koa. Mailen mutur libreak 3 cm-ko irtengune batez babestuko dira.

Eskaileraren tarte behearen barneko alde, gutxienez, 2,20 m altu izango da.

Tranpalik gabe egin beharreko maldarik handiena 1,80 m-koa izango da, Plan honek bestelakorik finkatzen ez duenean izan ezik.

Tranpalak, gutxienez, 1,50 m luze izango dira, eta, nolana ere, urrats kopuru osoa egin ahal izateko beharrezko dena.

Debekaturik daude atzera egiten duten eskailerak, eta bide bihurriak egiten dituzten eta bazter ilunak sortzen dituzten guztiak.

#### **10.1.06. Artikulua.- Aparkalekuak**

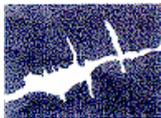
Aparkalekuak bideen alboetan, muga jakinekin, eta oinezkoak igarotzen diren eta kaleak elkarrekin gurutzatzen diren puntuak hartu gabe, edo aparkaleku izateko soilik finkaturiko eremu independenteetan, ipiniko dira.

Lerroko aparkalekuak, gutxienez, 2 m zabal izango dira, eta industria eremuetan, heren bat behintzat, gutxienez, 2,5 m zabal izango da.

Zeharkako aparkalekuak, gutxienez, 2,5 m zabal izango dira, eta gutxienera 5 m izango dute, galtzadaren perpendikular direnean. Galtzadaren zeharkako badaude, neurri bereko laukizuzen bat inskribatu ahal izango da plaza bakoitzaren barruan.

Aparkalekuentzako eremu berezietan zuhaitzak egongo dira, zuhaitz bat gutxienez bi aparkaleku plazako. Zeharkako aparkalekuetara sarbidea ematen duen espazioa, posizio ortogonalean, 6 m zabal izango da gutxienez.

Aparkaleku eremu guztietan, plaza bat gordeko 40 plazako, edo horren frakzioa, mugikortasun murriztua duten pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuentzat. Erreserbatutako bi plazen arteko distantzia, oinezkoen ibilbidean, ez da 250 m-tik gorakoa izango.



Erreserbaturiko plazen gutxieneko neurriak, oro har, 6 m luze bider 3,60 m zabal izango dira.

Zeharkako aparkalekuetan, ibilgailuentzako edo oinezkoentzako zirkulazioan eragozpenak direlako, 6 m-ko luzera ezin ipini denean, 5 m-raino murriztu ahal izango da, baina beti ere 3,60 m-ko zabalera gutxienekoari utsiz.

Lerroko aparkalekuetan, ibilgailuentzako edo oinezkoentzako zirkulazioan eragozpenak direlako, 3,60 m-ko zabalera ezin ipini denean, zabalera hori lehendik zeudenen neurrietaraino murriztu ahal izango da, baina beti ere 6 m-ko gutxieneko luzerari utsiz.

#### **10.1.07. Artikulua.- Zoladurak**

Urbanizazio proiektuetan irazgarri ez diren zoladura eremuak megatzeko ahalegina egingo da, lurrak berez ura xurgatzeko duen ahalmena ez galtzen ahaleginduz. Oinezkoen ibilbideetan eta ibilgailuentzako sarbideetan euri ura xurga dezaketen materialak erabiliko dira.

Erabilera publikoko oinezkoentzako espaloi, bide eta espazio guztiek, %1 eta 2 bitarteko aldapak izango dituzte euri urak husteko, eta ahalmen aski duten isurbideak, gehienez 20 m-ko distantzian (400 m<sup>2</sup>ko 1).

Zoladurako materialak ez labaingarriak izango dira, piezen arteko irtengunerik gabeak, eta Udalbatzak zehazturiko ereduaren arabera eginak. Zoladura bigunak trinkotu egingo dira, aurki gurgildunak, bastoiak etab. ez daitezten bertan mugitu eta murgildu.

Ikusgai geratzen diren euskarri hesi guztiak Bazkunak aukeratutako harriz edo harrizko beste materialen batez bukatuak izango dira, gutxienez 1,80 m-ko altueraraino. Fatxada baten ezaugarriak dituen materialez bukatuko dira eremu osoan, eta erremate bat edo teilatuxka bat izango dute nahitaez gailurrean .

Eskaileretako mailek eta tranpalek, kanpoaldera, gehienez, %1,5eko aldapa izango dute, euri urak hustu ahal izateko. Hasieran, bukaeran, eta, gutxienez, 20 metroz behin, eskailera guztiek zabalera osoa hartuko duen isurbide sareta bat izango dute, tranpal batean ipinia.

Oinezkoentzako ibilbide eta pasabideetan kokaturiko burdin sare eta erregistroak inguruko zoladuraren sestra maila berean egongo dira, eta ez labaingarriak izango dira, baita bustita daudenean ere. Lauki txikiez osatuak izango dira, eta zabalgunek gehienera ere 1 x 1 cm-koak izango dira, oinezkoentzako gutxieneko zabalera hartzen badute, eta 2,5 x 2,5 cm-koak gainerakoan.



## 10.2. KAPITULUA.- SANEAMENDU SAREA

### 10.2.01. Artikulua.- Saneamenduaren hartuneak

Eraikin guztietako ur fekalek eta euri urek zeinek bere sarean izango dute hartunea, erregistro nagusiko putzutik (edo putzuetatik) zuzenean. seinale bat ipiniko da, dagokion eraikinaren zenbakia adierazten duena. Hartune horren gutxieneko diametroa 30 cm-koa izango da bi sareetan, eta aldapa %1 eta 2 bitartekoa izango da. Hartune hauen garbiketa eta zaintza, sare orokorreraino, eraikinaren jabeen ardurapekoa izango da, eta orobat izango da eraikinaren jabeen ardurapekoa barne sare osoarena.

### 10.2.02. Artikulua.- Ezaugarriak eta neurriak

Saneamendu sareak bereizita egongo dira. Emaria honela kalkulatu behar da:

- Ur fekalen sarea. Edateko uraren sareak horni dezakeena bezalako emari baterako kalkulatu dira.
- Euri uren sarea. 10 ha-tik beherako eremutan, Metereologia Zerbitzu Nazionalak adierazitako prezipitazioen arabera egingo dira neurketak, 5 urteko birgertatze aldi baterako. Urez hustutako eremua 10 ha-tik gorakoa denean, bermaturiko birgertatze aldia 500 urtekoa izango da.

Erabili beharreko materialek Ur Horniduren eta Herrien Saneamenduaren Proiektuen Idazketarentzako Arauak bete beharko dituzte.

### 10.2.03. Artikulua.- Aldapak

Sarea material hustuak ez jalkitzeko moduan diseinatuko da, adarraren lastertasuna ez dela 0,5 m/seg-tik beherakoa izango segurtatuko duten aldapak ipiniz ebakidura betearen ehungarrena den emari batentzat, eta 0,5 m/seg ebakidura betearen hamarrena den emari batentzat, eta ez da inoiz %1etik beherakoa izango.

Deskargazko ganberak ipiniko dira, jalkitzea saihesteko, halakorik behar den lekuetan.





#### 10.2.04. Artikulua.- Gutxieneko ebakidurak

Tutueriek, nolana ere, ondorengo ebakidura gutxieneko hauek izango dituzte:

- Hobitik sare orokorreraino 30 cm.
- Kaleko kolektorea 30 cm.
- Kolektore orokorra 40 cm.

80 cm-ko hodi zirkularretik aurrera, ebakidura oboidea erabiliko da, posible den lekuetan.

### 10.3. KAPITULUA.- HORNIDURA SAREAK

#### 10.3.01. Artikulua.- Kanalizatzeak

Horniduren tutueriak zein bere kanalizatze bidetik joango dira, 40 cm zabal izango diren lubakietan, 60 cm-ko sakontasun gutxienekoarekin espaloietan edo oinezkoentzako eremuetan, eta 80 cm-koarekin galtzaden azpian, eta, beti ere, tutueria elektrikoak urentzako gainetik, eta azken horiek saneamenduzko tutuerien gainetik ipinirik.

Energia elektrikoaren eta argiztapen publikoaren kanalizatze bideak 100 mm-ko diametroa izango duen hodi babesgarri baten azpitik joango dira. Galtzadaren edo ibilgailuentzako sarbideen azpian, hormigoizko ohe baten gainean joango dira, material bereko indargarriarekin, zoladuraren oinarriaraino. Bi sareak lubaki beretik joan ahal izango dira, eta argiztapen publikokoa energia elektrikoa baino 20 cm gorago joango da.

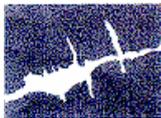
Hornidura sareen kanalizatze bide guztiek, kutxatilak izango dituzte loturak, hartunek edo norabide aldaketak dauden puntu guztietan, Udalak definituriko ereduaren arabera estalkiekin.

Lur irazgaitzetan, parte bakoitzeko kutxatila beherenak isurbidea izango du azpialdean, euri uren sareetara lotua.

#### 10.3.02. Artikulua.- Edateko uraren sarea

Edateko uraren sarea neurtzeko, emari kalkulua egiteko 45 litro biztanleko egunean hartuko da oinarritzat, 10 orduan banaturik.

Horrez gainera, gutxieneko emari hauek hartuko dira kontuan:



- Kaleak eta lorategi eremuak ureztatzeko 1.000 l ha eta eguneko
- Suteen kontrako zerbitzuarentzat 5 l/seg

Industrietan eta eraikin eta instalazio publikoetan, erabilera motaren arabera justifikatu beharko da kontsumoa.

Erabili beharreko materialak indarrean dagoen MOPUren Ur Horniduren Hodientzako Agindu Tekniko Orokorren Dokumentura egokitu zaizkio, eta hura osatzen, aldatzen edo ordezkatzan duten xedapenetara.

Ureztatze aho bat ipiniko da, 40 metroz behin gutxienez, presio altuko hornidura sarearekin lotua, Suteen kontrako Zerbitzuarentzat.

### **10.3.03. Artikulua.- Edateko uraren hartunea**

Eraikin orok izango du edateko urarentzako hartunea, Udal Zerbitzu Teknikoek finkaturiko diametroa izango duena, aurrez ikusitako kontsumoan oinarriturik. Kasu bereziren batean, eraikineko jardueraren baten kontsumoa oso handia denean, Udalak hartarako hartune independente bat ipintzeko baimena eman ahal izango du.

Zabalkuntza obretan, edo eraikin berrietakoetan, ur hartunea Lehen Okupazio edo Erabilerarentzako baimena ematen den unean zabalduko da, eta hura gabe ezin egingo da loturarik.

Hartune orok pasabide giltza bat izango du, espaloian, burdin urtuzko kutxatila erregistrodun batean, ipinia, eta beste pasabide giltza bat izango du eraikinean, sarbide komuneko leku batean.

Hartunearen zaintza, hartunetik espaloiko pasabide giltzaraino, azken hori barne, eraikinaren jabeen ardura izango da.

### **10.3.04. Artikulua.- Energia elektrikoaren sarea**

Energia elektrikoaren sarea lurpekoa izango da Hiri lurzoruan, Lur Urbanizagarrian, urbanizatzea egin ahala, eta Lur urbanizaezinean aurrez ikusitako ekipamendu eta espazio libre guztietan. Dagokion Zerbitzu Galerian barna joango da, halakorik dagoenean.

Diseinuari eta trazadurari dagokienean, sareak indarrean dagoen lege araudia beteko du, eta orobat beteko ditu Udalak gai honi buruz eman ditzakeen Ordenantzak.



### **10.3.05. Artikulua.- Telefono sarea, telekomunikazioak**

Telefono sarea eta kable bidezko beste telekomunikazio sistemen sarea lurpekoak izango dira Lur Urbanizagarri guztian, urbanizatu ahala, eta Lur urbanizaezinean aurrez ikusitako ekipamendu eta espazio libre guztietan. Dagokion Zerbitzu Galerian barna joango da, halakorik dagoenean.

Diseinuari eta trazadurari dagokienean, sareak indarrean dagoen lege araudia beteko du, eta orobat beteko ditu Udalak gai honi buruz eman ditzakeen Ordenantzak.

### **10.3.06. Artikulua.- Biltegiak eta lurpeko beste instalazioak**

Sektoreko, Poligonoko edo Unitateko lurraren parte bat urbanizatzen eta jabetza eta erabilera publikorako uzten den jarduera bateratuetan, onartu ahal izango dira erregai biltegiak eta haien tutueriak, edota bestelako instalazioak, utzitako lurraren azpian, beti ere ezin bada halakorik ipini sor daitezkeen eraikitzeke egoki diren lur sailen barruan.

Instalazio horiek eremu berdeen azpian egingo dira beti, ez dadin arazorik sortu emandako espazio publikoen erabileran, eta kasu guztietan indarrean dagoen legedia osorik betez. Kontzesio erregimenean ezarriko dira, berez duten helburuarekin eta helburu horrek dirauen artean.

## **10.4. KAPITULUA.- ARGIZTAPEN PUBLIKOAREN SAREA**

### **10.4.01. Artikulua.- Espazio publikoen argiztapena**

Jabetza eta/edo erabilera publikoko espazio orok (eraikin pribatuetako portxeak eta terrazak barne) Ordenantza hauetan seinalaturiko gutxienekoak betetzen dituen argiztapen sistema bat izan behar du.

Dagokion sarearen diseinu eta neurritan, indarrean dauden lege agindu guztiak bete beharko dira, eta orobat beteko dira helburu horrekin Udalak eman ditzakeen arauak.

Eraikuntza berrietakok espazio publikoetan eta eta espazio komunetan kontsumo apaleko sistemek, eta argizko kutsadura sahiesten dutenak erabiliz diseinatuko da argiztapena.



#### 10.4.02. Artikulua.- Argiztapen mailak

Kaleko argien instalazioak, gutxienez, ondorengo argiztapen mailak bete beharko ditu:

- A. Lehen eta bigarren mailako bideak eta plaza nagusiak ..... .. 30 lux.
- B. Bigarren mailako ibilgailuentzako bideak, oinezkoentzako bide nagusiak eta gainerako espazio publikoak..... 26 lux.
- C. Bigarren mailako oinezkoentzako pasabideak, etxebizitzetarako sarbide pribatuak ..... 10 lux.

Kasu guztietan, 0,65 hartuko da kontserbazio koefizientetzat.

Honako hau da eska daitekeen gutxieneko berdintasuna:

Bidea edo espazioa	Batez besteko berdintasuna	Muturreko berdintasuna
Ibilgailuentzakoa	0,65	0,35
Oinezkoentzakoa	0,50	0,25

#### 10.4.03. Artikulua.- Euskarriak eta argigailuak

Argi puntuak espaloien ertzean, makulu edo zutabe baten gainean ipiniko dira, beti ere espaloia gutxienez 2,50 m zabal baldin bada; zabalera txikiagoa denean, edo kaleko gainerako parteetan prestatua dagoenean, eraikinen horman ipiniko dira, beso eta horma euskarriekin.

Euskarriek ondorengo altuerak eta ezaugarriak izango dituzte:

- 8 m-tik gorako zabalera duten galtzadak... Altuera, 10 m
- 6 eta 8 m bitarteko zabalera duten galtzadak... Altuera, 8 m
- 6 m-tik beherako zabalera duten galtzadak... Altuera, zabalaren berdina.
- Oinezkoentzako bide eta espazio libreak... Gutxieneko altuera, 2,5 m.

Eta Udalak definituriko ereduaren arabera eginak izango dira.

Euskarrien antolaera eta banaketa argigailuen ahalmena eta lortu beharreko argiztapen eta berdintasun mailak kontuan izanik finkatuko dira. Erabilera publikoko oinezkoentzako espazioetan, gutxienez, argi unitate bat ipini beharko da eremuko 200 m<sup>2</sup>ko.

Portxeetan, argi puntuak sabaian edo hesietan ipiniko dira, Bazkunak definituriko ereduaren arabera.



Argigailuek metalezko karkasa herdoilezina izango dute eta hermetikoak izango dira. Lanparek Udalbatzak definituriko ezaugarriak eta ahalmenak izango dituzte.

Argi unitate guztiek eta kontrolezko armairuek banakako lur hartuneak izango dituzte, eta erabilera puntu guztiak maniobra eta babes elementuez hornituak egongo dira.

#### **10.4.04. Artikulua.- Sarearen ezaugarriak**

Linea elektrikoak lurpean ipiniko dira hiri lurzoru osoan eta urbanizatzeko egoki den lurzoruan, urbanizatu ahala, eta lur urbanizaezineko espazio libre eta bertan ezarrirako ekipamendu guztietan. Lineak airetik ipini ahal izango dira horma makuluen bidezko argiztapen kasuetan, eta portxeetan; azken horietan behar bezala sartuta egongo dira horman.

Kableak tetrapolarrak izango dira, eta gutxieneko ebakidura  $6 \text{ mm}^2$  izango dute lurpeko sarean, eta  $2,5 \text{ mm}^2$  airekoan.

Lurpeko sarearen eraikineko fatxadarako sarrerak eta irteerak altzairu galbanizatuzko hodi blindatuaz babesturik egongo dira, 3 metroko altueraraino gutxienez.

Agindu armairua material irazgaitzezkoa eta ezin aldatuzkoa izango da, eta bi parte independente izango ditu, zigila daitekeena horietako bat, enpresa hornitzailearen neurketa tresnak ipini ahal izateko bertan. Elementu hauek izango ditu:

- Magnetotermiko orokorra III.
- Maniobrak egiteko fusibleak.
- Pizte kontagailuak, txartel eta erloju bidezkoak.
- Pizte automatikorako kommutagailua, txartel edo erloju bidezkoa.

### **10.5. KAPITULUA.- LORATEGIAK ETA ZUHAITZAK**

#### **10.5.01. Artikulua.- Oinezkoentzako eremuen eta lorategien tratatubidea**

Espaloi, oinezkoentzako bide eta oinezkoentzako espazio eta lorategi guztiek, gutxienez, Arau hauetan aurrez ikusten den zuhaitzia izango dute. 3 m zabal edo zabalagoak diren espaloi guztiek, edonola ere, eta baita zeharkako aparkalekuek ere, zuhaitzak izan behar dituzte. Zuhaitzen arteko gehieneko tartea, lerrokaturik dauden kasu guztietan, 6 m-koa izango da.



Lorategi, parke eta abarrak, landarediari dagokionez, zuhaitzez, zuhaixka itxurako landareez eta soropilez hornituko dira, eta ez dira etengabe zaindu beharreko landare apaingarriak erabiliko, Udalak berariaz horretarako baimena ematen duen kasuetan izan ezik.

### 10.5.02. Artikulua.- Landatzea

Landatu beharreko zuhaitzak Udalak definituriko espezieetakoak izango dira. Landatzen diren unean, gutxienez, 2,5 m altu izango dira.

Ahal delarik, azaro eta martxo bitartean landuko dira, eta, nolana ere, sustrai hutsean lantzen direnean. Garai horretatik kanpora (apiriletik urrira) sustrai lur igeltsuztatua duten zuhaitzak besterik ez dira landatuko, arroilan edo edukiontzian.

Zuloek ondorengo neurri gutxienerako hauek izango dituzte:

- Zuhaitzak .....0,80 x 0,80 x 0,80
- Zuhaixkak .....0,60 x 0,60 x 0,60.

eta lur-beltzez beteko dira.

Espaloietan edo eremu zolatuetan dauden zuhaitzek kortxozko ertz bat izango dute, gutxienerako neurriak 0,80 x 0,80 m izango dituenak, eta Udalak definituriko ereduaren araberrako sareta batez estalia. Egur gogorrezko gidari batez hornituak egongo dira; gidaria irazgaitza izango da eta zuhaitzari kalterik ez egiteko moduan kokatuko da, eta gutxienez 1,5 m altu den babes bat ipiniko zaio.

Landatzea udaberri bat osorik igaro arte bermatu beharko da, landatze garaiko hurrengoaren ondoren.

### 10.5.03. Artikulua.- Soropila

Soropila landatzeko, dagokion eremuan, zotalak joko dira eta lurra bigunduko da, 5 cm-tik gorako diametroa duten objektu edo harri guztiak kenduz. Lurra ongarritu egingo da eta gutxienez 2,5 k soropil hazi landatuko dira 100 m<sup>2</sup>ko, eta soropilaren konposizioa Udal Zerbitzu Teknikoek definiturikoa izango da. Berme garaian, soropila gutxienez bi bider moztuko da.



## **10.6. KAPITULUA.- BARANDAK, HIRI ALTZARIAK**

### **10.6.01. Artikulua.- Barandak**

Barandak Udalak definituriko ereduaren araberakoak izango dira.

### **10.6.02. Artikulua.- Bankuak**

Plaza eta oinezkoentzako espazio guztietan Udalak definituriko ereduaren araberako bankuak ipiniko dira.

### **10.6.03. Artikulua.- Paperontziak**

Kale eta oinezkoentzako espazio guztietan Udalak definituriko ereduaren araberako paperontziak ipiniko dira, oinezkoentzako erabilera eremuko 250 m<sup>2</sup>ko bat.

### **10.6.04. Artikulua.- Zaborren biltegiak**

Urbanizatzen diren egoitzazko multzo guztietan, eta Udalaren aburuz beharrezko eta posible denean, lurpeko edukiontziak ipiniko dira hiriko hondakin lehorrak gaika jasotzeko, papera, ontziak, beira, hondakin organikoak eta pilak bereiziz. Galtzadatik erraz iristen den lekuan ipiniko dira, eta erabiltzean ahalik eta eragozpenik txikienak sortzen dituzten lekuetan.

### **10.6.05. Artikulua.- Beste zenbait elementu**

Ipintzen den edozein hiri altzarik, diseinuari dagokionez, Udalak definituriko ezaugarrietara beharko du egokitu, eta material herdoilezinez eraikiko da.



## **11. TITULUA.- BABES BEREZIKO HIGIEZINEN KATALOGOA**

### **11.1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK**

#### **11.1.01. Artikulua.- Katalogoaren deskribapena eta helmena**

Titulu honetan Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legean eta indarrean dagoen Lurraren Legedian, Kultura Intereseko Ondasunen Babesari dagokionez, ezarritako erabakiak lantzen dira.

“Katalogo” izenburu orokorraren azpian, ondorengo elementu hauek sartzen dira:

1. Eibarko Hirigune Historikoaren Arkeologia Eremua, Kultura Ondare gisa sailkatua, Monumentu Multzo kategoriarekin, Euskal Kultura Ondare Orokorraren Zerrendan, Kultura Sailburuaren 1998ko otsaileko 12ko Aginduaz.
2. Eibarko Ustezko Arkeologia Eremuak, 1997ko urriaren 14ko Eusko Jaurlaritzako Kultura, Gaztedi eta Kirolen Sailburuordearen Ebazpenean ageri direnak.
3. Hainbat eratako ezaugarriak direla medio, babesezko erregimenen baten mende egon behar dutela erabaki diren ondasun higiezinak.

#### **11.1.02. Artikulua.- Higiezin zerrenda**

Arau hauekin batera, babes berezia merezi duten higiezin zerrenda edo katalogo bat ematen da, kontserbatu behar direnena, eta “*III. Liburukia.- Eraikuntzaren erregimena. II eta III planoak. Interes kulturalako elementuak*” delakoan eta “*11.8. KAPITULUA.- I. ERANSKINA. BABES ERREGIMENAREN MENDE DAUDEN ERAIKINEN ETA MULTZOEN ZERRENDA*” atalean ageri den zerrendan azaltzen direnena.

#### **11.1.03. Artikulua.- Kontserbazio erregimena**

Higiezin bakoitzari dagokion fitxan ageri diren baldintzek finkatuko dute katalogoan ageri diren higiezin kontserbazio erregimena.





Oro har, Plan Orokor hau behin betiko onesten den unean hala erabakitzen dena hartuko da higiezin hauen baliatze hoberentzat, elementu erantsi apalgarri gisa definitzen direnak izan ezik, hala dagokionean.

#### **11.1.04. Artikulua.- Esparrua eta kategoriak**

Babeseko erregimena udal barrutiko eraikin eta espazio guztientzat osatuko da.

Hiru babes mota bereizten dira:

- Babes bereziko erregimena (B.B.E.)
- Oinarrizko babes erregimena (O.B.E.)
- Babes lokaleko erregimena (B.L.E.)
- Babes elementuak.
- Babes arkeologikoko eremuak.

Kategoria bakoitza eibartar ondarearen garrantziari egokitzen zaio, eta denek azken helbururako balio izatea nahi da: kontserbazioa.

Eibarko arkitektura ondarearen interes handiak baldintzatu du, hein handi batean, hiru kategoria horiek bereiztea, era horretan ondare horren iraupena eta zaintza bermatu ahal izateko.

Eraikuntzaren Babesaren planoetan Babes Erregimenaren mende geratzen diren eraikin, espazio eta elementu guztiak zehazturik ageri dira, eta bakoitzari dagokion kategoria eta maila ere adierazten da bertan.

*“11.8. KAPITULUA.- I. ERANSKINA. BABES ERREGIMENAREN MENDE DAUDEN ERAIKINEN ETA MULTZOEN ZERRENDA”* atalean, babestu beharreko eraikin, elementu, multzo, espazio eta eremu guztien zerrenda ageri da, babes mailak adieraziz eta alfabetoaren ordenan.

Baldin idatzizko dokumentazioaren *“11.8. KAPITULUA.- I. ERANSKINA. BABES ERREGIMENAREN MENDE DAUDEN ERAIKINEN ETA MULTZOEN ZERRENDA”* izenarekin eransten den zerrenda) eta dokumentazio grafikoaren artean babestu beharreko eraikinei, multzoei edo elementuei buruz adostasunik ez badago, azken horretan ezarritakoak izango du lehentasuna.



### 11.1.05. Artikulua.- Eibarko ondarearen batzordea

Eibarko Ondarearen Batzordea sortzen da, Hirigintzako Alorrari atxikia, “11.9. KAPITULUA.- II. ERANSKINA. EIBARKO ONDAREAREN BATZORDEA” atalean ezartzen diren osaera, eginkizun eta jardunbide erregimenarekin.

Batzordeak bere irizpena emango du B, C eta D mailetan sailkaturiko eraikin eta multzoetan egiten diren esku-hartzeez, eta haien berri ere emango du udal zerbitzu teknikoen aburuz esku-hartze horiek nolabaiteko garrantzia duten babestu beharreko elementuei eragiten dietenean.

### 11.1.06. Artikulua.- Maila aldaketa

Titulu honetako “11.2.02.01.01. Artikulua.- Definizioa eta aplikazio erregimena” ataleko 2. paragrafoan ezartzen dena izan ezik, babestu edo kontserbatu beharreko ondasun, elementu edo multzo baten edozein bestelakotzek edo maila aldaketak Planaren beste horrenbesteko aldaketa ekarriko du, alde batera utzirik Titulu honetako II. Eranskineko “11.9.01.03. Artikulua.- HIRUGARRENA .- Ondarearen Batzordearen eginkizunak” atalak aipatzen duen Eibarko Ondarearen Batzordearen txostena.

### 11.1.07. Artikulua.- Definizioak

Titulu honetan araututakoa betetzeko xedeaz, ondorengo definizio hauek ezartzen dira:

1. **Babes Maila** esatean, higiezin, elementu, espazio edo multzo bati ezarritako kontserbazio maila finkatzen duen arau erregimena esan nahi da, eta, horren ondorioz, baita haren gainean eta haren inguru hurbil-hurbilean, gorabehera hori berariaz seinatzen denean, egin daitezkeen era guztietako obra mota ere.
2. **Fatxada** esatean, bide publikotik eta etxe sailaren barneko espazio libretik ikus daitezkeen eraikin bateko hesiak esan nahi dira. Fatxadaren kontzeptua oso-osorik zabaltzen da eraikinaren oinarritik, edo espaloiarekiko edo lorategiarekiko ukipen lerrotik, estalkiaren gailur-gailurreraino, tximiniak eta apaindurazko elementuak barne, besteak beste, pinakuluak, erlaitzak, mantsardak, estatuak, haize orratzak, etab.

Kanpoko fatxada esatean, espazio publikora edo etxe saileko patiora ematen duena esan nahi da.

Barneko fatxada esatean, lur saileko patiora soilik ematen duena esan nahi da.



3. **Instalazio teknologiko eta higieniko-osasunezko** funtsezkotzat hartzen dira, zaharberitu nahi den eraikinak, bizitzeko egokia izateko gutxieneko baldintzak izan ditzan, beharrezkoak direnak, besteak beste igogailua, energia elektrikoko instalazioa, ur banaketa, telefonoa, berogailua, higiene zerbitzuak eta sukalde aireztatua eta artifizialki argizatua. Normalean horman sartutako instalazioak behar dute izan, bai eraikinaren barrukoek, bai hartara sartzen diren kanpoko hartuneenek.
4. **Urbanizatzeko elementutzat** hartzen dira Eusko Jaurlaritzaren 317/2002 Dekretuko I. Eranskinaren II. 2 atalean, Ondare Urbanizatua eta Eraikia Zaharberitzeko Esku-hartze Babestuei buruzkoan, edo hura ordeztzen duen araudian definituak. Era berean, Titulu honetan aipaturiko ordezkatzeko eta zaharberitze kontzeptuek, Arauak berariaz arautzen ez dituen arren, lehen aipatu den I. Eranskinean jasotako helmena eta edukia dute.

#### 11.1.08. Artikulua.- Eraikin eta multzo babestuetako obrak

Babestu edo kontserbatu beharreko eraikin eta multzoetan egiten diren eraikuntzazko esku-hartzeek Titulu honetan ezartzen diren baldintza berezietara beharko dute egokitu.

Arau hauetan, “7. TITULUA.- 7.6. KAPITULUA.- LAN ETA PROIEKTU TEKNIKO MOTA DESBERDINAK” atalean jasotzen den obren sailkapena era berean izango da aplikatzekoa babesturiko eraikin eta multzoetan, ondoren adierazten diren salbuespen eta berezitasunekin.

- a) **Kontserbazio eta apainketa obrak eta konponketa obrak.** Obra hauen arautzea eta edukia Arau hauetako “7. TITULUA.- 7.6.05. Artikulua.- Eraikuntza lan motak” atalean adierazitakora egokituko dira.

Nolanahi ere, era honetako obretatik sorturiko esku-hartzeek parte edo elementu babestuei eragiten dietenean, kategorien arabera, obra horietan jatorrizkoen antzeko teknika, material, diseinu eta koloreak, eta babesturiko balio estetikoekin eta arkitekturazkoekin adostuak, erabiliko direla bermatu behar da.

- b) **Sendotze obrak.** Parte edo elementu babestuei eragiten dieten eraikuntzazko esku-hartzeek, “7. TITULUA.- 7.6.05. Artikulua.- Eraikuntza lan motak” atalean araututakoaz gainera, ondorengo baldintza hauek ere hartu beharko dituzte kontuan:



- Hondaturik dauden egiturazko elementuak ordezkatzera, edo elementu berriak aplikatzera, egonkortasuna sendotu beharra dagoenean, obraren arkitektura eta eraikuntza balioak errespetatuz egin beharko da. Baldintza teknikoek guztiz nahitaezko bihurtzen dutenean baizik ez da baimena emango ordezkapena lehen zeudenak ez bezalako materialak erabiliz egiteko.
  - Lehendik zeuden egonkortasun eta segurtasun mailek, egituraren ikuspuntutik, behar bezalako bermea eskaintzen ez dutenean, egiturazko elementuen kokaera aldatzera bideraturiko esku-hartzeak onartuko dira. Era honetako obrak egiteak eraikinaren elementuren bat edo batzuk eraistea eskatzen duenean, obrak bukatutakoan, elementu horiek berregin egin beharko dira, lehen zeuzkaten forma eta banaketa edo konposizio baldintza beretan.
- c) **Zaharberitze obrak eta eraberitze obrak.** Babesturiko eraikinei edo haien parteei eragiten dieten eraberitze eta zaharberitze obrek, esku-hartzearen motaren arabera eta babes kategoriaren arabera, ondorengo kapituluetan adierazten diren baldintzak errespetatu beharko dituzte.

A eta B mailen barne dauden eraikinen piezak edo parteak eta elementuak, eta udalaren iritzi argudiatuz berreskura daitezkeenak, horretan eskumena duen Administrazioak finkatzen duen lekura aldatu beharko dira.

#### 11.1.09. Artikulua.- Eraistek

A, B eta C mailetan babestu beharreko eraikinik, eta haien pareko diren multzo eta elementurik, ezingo da eraitsi.

Eraikin bat osorik edo partzialki eraistea dakarren hondamenik badago, iruzur edo axolagabekeriaren ondorio denean, jabeek osorik eta berdin-berdin berreraiki beharko dute eraikin hori, leialtasun erabatekoaz, aurreko leku berean, eta kokaera, neurri eta forma berarekin.

Aurreko paragrafoan ezarritakoa betetzeari begira, iruzurra izan dela ulertzen da higiezin bat osorik edo partzialki eraistera zuzenean bideraturiko ekintzak izan direnean, eta axolagabekeria, berriz, eraikina zaintzeko eta mantentzeko beharrezko diren obrak egin ez direnean.



## **11.2. KAPITULUA.- BABES BEREZIKO ERREGIMENA**

### **11.2.01. Artikulua.- Babes bereziko eraikinak**

Babes bereziko eraikintzat hartzen dira, bai Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legea indarrean jarri aurretik kultura intereseko adierazi ziren monumentuak, bai haren bidez kultura intereseko adierazi direnak, arkitektura, arte edo kultura balioagatik, eta baita hiriko sarean, beren arte edo arkitektura balio handiagatik, garrantzi berezia duten eraikin, arkitektura elementu, lorategi, iturri, monumentuak, etab. ere.

Babes bereziko erregimenean, beren interes historiko-artistiko bereziagatik, hiriko sarean duten garrantziagatik, edo/eta arkitektura balio bereziagatik, kontserbatzeko eta haien nolakotasuna balioesteko bereziki babestu beharreko diren elementu guztiak sartzen dira. Horien artean daude, bai Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legea indarrean jarri aurretik kultura intereseko adierazi ziren monumentuak, bai haren bidez kultura intereseko adierazi direnak, eta hiriko sarean, beren arte edo arkitektura balio handiagatik, garrantzi berezia duten eraikin, arkitektura elementu, lorategi, iturri, monumentuak etab.

Onarturiko esku-hartzeen erregimena zaharberritze zientifikoarena izango da, Ondare Urbanizatua eta Eraikia zaharberritzeko esku-hartze babestuei buruzko 317/2002 Dekretuko I. Eranskinak, edo horren ordezkoko araudiak, definitzen duenaren arabera.

### **11.2.02. Artikulua.- Babes bereziaren mailak**

Babes bereziko eraikinetan bi babes maila bereizten dira: A eta B.

#### **11.2.02.01. Artikulua.- Babes berezia. A maila**

##### **11.2.02.01.01. Artikulua.- Definizioa eta aplikazio erregimena**

A mailan sartzen dira, beren izaera bereziagatik, eta arkitektura, arte, historia edo kultura balio ez ohikoengatik, Monumentu Historiko-Artistikotzat jo direnak, eta Kultura Ondasun Kalifikatu gisa sailkatu direnak.



Baldin Kultura Intereseko Ondasun gisa kalifikatuak izateko Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeko baldintzak betetzen dituzten eraikinak badaude, eta ez badira hala sailkatu, Eibarko Udalak, Plan Nagusia onartu ondoren, dagozkien kalifikazio espedienteak jarriko ditu abian. Elementu bat Kultura Intereseko Ondasun gisa kalifikatua izan, eta kalifikazio hori berariaz ukatzen bada, automatikoki hasiko dira delako eraikina hurrengo babes maila beheragokoan sartzeko izapideak.

Maila honetan sailkatuta dauden eraikinetan, kalifikazioari buruzko erabaki berariazkorik ez duten bitartean, babes, gutxienez, higiezinaren osotasunera zabaltzen da, Babeseko B Mailarentzat adierazten den moduan, eta Kultura Ondarearen Batzordeak prestatu beharko ditu behin-behineko aldi horretan egin daitezkeen esku-hartzei buruzko txostenak.

#### **11.2.02.01.02. Artikulua.- Jardueraren baldintzak**

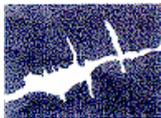
A mailan sailkatuta dauden babes bereziko eraikinak, baimen, erabilera, jarduera, defentsa, zigor, arau-hauste, esku-hartze eta gainerakoei dagokionez, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen mende egongo dira, eta, hori dela eta, udal baimena eskuratzeari dagokionez, loteslea izango da Gipuzkoako Foru Diputazioko organo eskudunak, Lege horrekin eta haren arauzko xedapenekin adosturik, igorritako txostena.

Eraikin hauetan babes erabatekoa da, eta haietan egin daitezkeen zaharberritzeko esku-hartzeak ez dira inoiz ekarpen berriak edo diseinu berriak izango. Barrenaldea berriz banatzea onartuko da, baldin fatxadako hუსguneen kokaera ez bada aldatzen.

Babes maila honetan sailkaturiko eraikinak ezingo dira inola ere eraitsi, ez osorik ez partzialki, baina eraitsi ahal izango dira erantsitako elementuak eta jatorrizko eraikinean ez zeuden berriztatze apalgarriak. Ez dira kasu horretan sartuko egiturazko egokitze beharrezkoak egiteko beharrezko izan daitezkeen obrak.

Hondamenik edo istripurik gertatuko balitz, nahitaezkoa izango da eraikina osorik berreraikitzea.

Kategoria eta babes maila honetako eraikinei eragiten dien esku-hartze orok, eraikinaren bolumen ezaugarriak eta oinarrizko lerrokatzeak mantendu beharko ditu; eta aplikatzekoa izan daitekeen hiri araudiak kontraesanak sortzen baditu, aipaturiko bolumen ezaugarriak eta oinarrizko lerrokatzeak nagusituko dira, eta, hori dela eta, barrenaldea berriz banatzeko irtenbideak onartu ahal izango dira, nahiz eta ez zorrotz bete gutxieneko altuerari dagozkien erabakiak, beti ere, Eibarko Udal Zerbitzu Teknikoen eta Kultura Ondarearen Batzordearen iritzi argudiatuaz, proposatu den irtenbidea onartzekoa bada.



Babes maila honetan sailkaturiko eraikin eta monumentuetan, ez da publizitatearentzat inolako euskarririk jartzerik onartuko, ez zerbitzu publikoko kableei eusteko heldulekurik, ez inolako eranskin apaingarri edo funtzionalik, ez sareta, toldo, kanpoko hozte tresnarik, eta, oro har, ez da onartuko arkitektura tankera alda dezakeen inolako elementurik, ezta mugikorrik ere.

### 11.2.02.01.03. Artikulua.- Esku-hartze baimendunak

Eraikin hauetan egin beharreko obrak, ahal delarik, Eusko Jaurlaritzaren Ondare Urbanizatua eta Eraikia Zaharberritzeko Esku-hartze Babestuei buruzko 317/2002 Dekretuak, edo hura ordezkatzan duen araudiak, definituriko “Zaharberritze Zientifikoa” deritzonaren metodoak erabiliz egingo dira.

Aurreko irizpidearen arabera eta eraikuntzaren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuz egiten direnek, ondoko obra hauek egitea aurreikusi ahal izango dute:

- a) Arkitektura itxura birgaitzea eta parteak beren jatorrizko egoeran zaharberritzea, ondoko hauen bidez:
  - barneko edo kanpoko fatxadak zaharberrituz.
  - barneko espazioak zaharberrituz.
  - eraikinaren parte suntsitu edo eraitsiaren edo eraitsien berreraikuntza filologikoa eginez.
  - jatorrizko espazioen banaketa eta antolamendua bere horretan utziz edo berreginez, baldin dagoen errealitatea, ondorengo esku-hartze historiko baten ondorioz, jatorrizko espazioen antolamendua baino apalagoa bada, baina beti ere husguneen erritmoari, neurriari eta kopuruari eutsiz.
  - eraikuntza batasunaren parte diren lur sail eraiki gabeen jatorrizko egoera bere horretan gordez edo berreginez, hala adibidez patioak, klaustroak, plazak, baratzeak edo lorategiak, burdin sareak, hormak, etab.
- b) ezin berreskura daitezkeen parteak ordezkatzuz sendotzea, ondorengo egiturazko elementu hauen kokaera edo sestra aldatu gabe:
  - Kanpoko eta barneko eustormak.



- Forjatuak eta gangak, aplikatzekoa den sektoreko araudia betetzetik datozen salbuespenekin (Suteen aurkako Babeserako Oinarrizko Araudia, Baldintza Akustikoen Oinarrizko Araudia, Hormigoizko Egiturei buruzko Agindua, etab.).
  - Eskailera, nahiz eta eskailera berriak ipini ahal izango diren, aurreko atalean adierazitako sektoreko araudia betetzeko.
  - Estalkiak, jatorrizko estalkiaren materiala berriz ezarri.
- c) Eranskin apalgarriak ezabatzea, eta, oro har, duela gutxi egindako edozein obra mota ezabatzea, baldin interesik ez badu edo kontraste kaltegarria sortzen badu eraikuntzaren, eraikuntza batasunaren edo ingurunearen jatorrizko arkitektura, kultura edo historia ezaugarrien ondoan.
- d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higiene-osasunezkoak ipintzea, igogailua barne, beti ere lehen adierazitakoa errespetatzen bada eta Kultura Ondarearen Batzordearen aldeko irizpena, estalkiaren forman instalazio horrek izango duen eraginari buruzkoa, egin ondoren.
- e) Babes maila honetan sailkaturik dauden eraikinetako esku-hartzeak bere ingurunera eta aldameneko hiri espaziora zabaldu ahal izango dira, espazio publiko mugakidearen urbanizatzeari eta hiri altzariei dagokienez bereziki.

Baimenduriko obren artean, ezin berreskura daitezkeen arkitektura elementuak ordezkatzeko, hala zutarriak, habeak, irtenguneak, balkoiak, erlaitzak, estukozko apaingarriak, etab., tradiziozko eraikuntza lokalean ohikoak diren material berak erabiliko dira, elementuren baten kasuan Arau hau betetzea ezinezkoa denean izan ezik, kasu horretan ordezkoko elementuak moldatu beharreko eraikinaren ezaugarriak errespetatu beharko baititu. Partikularrak behar bezala justifikatu beharko du ezintasun hori, eta Kultura Ondarearen Batzordeak balioetsi beharko du.

Eraikinetan esku hartzeko proiektuentzat, oraingo egoerari buruzko dokumentazio grafiko xehea, 1/50 eskalakoa solairu, fatxada eta ebakidurentzat, eta 1/20 eskalakoa arkitektura xehetasunentzat, argazki bidezko dokumentazio osoa, planoak eta argazki historikoak aurkeztu beharko dira, proposaturiko esku-hartzearen baliagarritasuna frogatzen dutenak.





#### **11.2.02.01.04. Artikulua.- Erabilera baimendunak**

Babes maila honetan sailkatuta dauden ondasunetan, kapitulu hau nagusituko zaio “8. *TITULUA.- ERABILEREN ARAUDIA*” atalean ezarritako erabilera erregimen orokorrari.

Ondare hauen erabilera haien kontserbazioa bermatu beharko du, espazio eta banaketa ondorioei dagokienez jatorrizkoaren erabilera bera edo antzekoa mantenduz, baina onartuko dira gaurko erabilera eta ordezkaritza, egoitza sozial, erakunde eraikinei edo Administrazioaren edo bulego eraikinei dagozkien beste erabilera ere, baita Eredu Zentralean sartuta dauden eraikinetan ere, jabe erantzule bakarria duten eraikin osoetan, baldin ez badute egitura tipologikoa aldatzen, eta arkitektura testuinguru orokorrarekin bateragarriak badira, barrenaldetik nahiz kanpotik, eta egokitzapenik txikiena eskatzen badute; egokitzapen horiek, nolahi ere, aurreko artikuluetan adierazitakora beharko dute egokitu. Onarpen hori bera aplikatuko zaie, baita A mailan ere, behin-behineko izaeraz, A mailari atxikita dauden eraikinei ere.

Aurrekoan adierazitakoaren arabera, erabilera aldatzen denean, edo, zatiketaz edo azpizatiketaz, etxebizitzaren kopurua handitzen denean, solairuko hurgune kopuruari eta jatorrizko espazio banaketari eta antolamenduari eutsiz beti ere, eranskin apalgarri guztiak ezabatuko dira.

Nolahi ere, erabilera eta jarduera aldatzeko, Udalaren baimena eskuratu baino lehen, Gipuzkoako Foru Diputazioaren baimena izan beharko dute, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legean adierazitako baldintzen arabera.

#### **11.2.02.01.05. Artikulua.- Erabilera debekatuak**

Erabilera debekatutzat hartzen dira beren erabilera moduagatik kultura, arte edo historia balio eta esanahiarekin ezin adostuzkoak direnak, eta haren ikuspenari edo kontserbazioari eragin diezaioketenak, edo eraikina aldatzeko eta hondatzeko arriskuak ekar ditzaketanak, hala adibidez jatorrizko unitate funtzionalen zatiketa eragin dezaketen sailkako bulegoak egitea, edo eraikin osoari ez dagozkion erabilera, edo haien nolakotasunari eta ingurune balioari dagokienez desegokiak gertatzen direnak.



## **11.2.02.02. Artikulua.- Babes berezia. B maila**

### **11.2.02.02.01. Artikulua.- Definizioa eta aplikazio esparrua**

Babes bereziko B mailan sartzen dira, interes kulturalako monumentu edo ondasun gisa zehazki kalifikatuak egon gabe, bereziki garrantzitsuak diren elementuak eta balioak dauzkaten eraikinak, beren kalifikazioa ekar zezakeen inguruan nabarmentzea baino harantzagoak. Haien garrantzia edo berezitasuna barnealdearen banaketan, osagai komuneren kokaeran eta banaketa bertikalean datza, eta, oro har, arkitektura lanaren ikusmolde globalean.

Maila honetan sartuta dauden eraikinetan, babesa higiezin osora zabaltzen da, bai barneko fatxadetara, bai kanpokoetara, komunikazio bertikaleko eta zirkulazio horizontaleko guneetara (ataria, korridoreak, tranpalak, etab.), barneko banaketara eta estalkira. Era berean, babestu beharrekoak direla ulertzen da egiturazko muntaketa, kanpoaldeko eta barrualdeko apaingarriak eta hasieran pentsaturiko apaingarri eta estilo multzoaren parte izandako altzariak. Hori guztia, Titulu honetako “11.2.02.02.03. Artikulua.- Esku-hartze baimendunak” atalean ezarritakoa alde batera utzirik.

Babestekoak direla adierazten duen espedienteak abiarazia duten eta babes kategoria honetakoak diren eraikinen arautzea 7/1990 Legearen xedapenei eta kasuan kasuko babes erregimenei dagokie.

### **11.2.02.02.02. Artikulua.- Jardueraren baldintzak**

Titulu honetako “11.1.05. Artikulua.- Eibarko ondarearen batzordea” atalean ezarritakoaren arabera, Eibarko ondarearen batzordeak agindu horretan definitzen den moduan, B mailako eraikinetan egiten diren esku-hartze nolabait ere garrantzitsuei buruzko txostenak egingo ditu, eta bere irizpena emango du.

Babes maila honetan sailkaturiko eraikin, multzo eta elementuak ezingo dira eraitsi, ez osorik, ez partzialki. Hondamenik edo istripurik gertatzen bada, nahitaezkoa izango da eraikina berreraikitzea, jatorrizkoak zeuzkan ezaugarri eta parametro berberekin -gutzizko altuera, altuera partzialak, eraiki daitekeen sakonera, bolumen itxura, fatxaden konposizioa eta patioen eta osagai komuneren barne kokaera-, eranskin apalgarriak ezabatu ondoren.



Salbuespen gisa, Ondarearen Batzordeak, behar bezala argudiatuz, osagai komunetakoren batek edo batzuek (ataria, patioak eta eskailerak) ez dutela babes berezirik merezi erabakitzen badu, haiek aldatzeko baimena eman ahal izango du, eta, kasu horretan, indarrean dauden udal ordenantzetara eta sektoreko arauetara egokitu ahal izango ditu.

Kategoria eta babes maila honetako eraikinei eragiten dien esku-hartze orok, bere bolumen tankera eta lerrokatzeak mantendu beharko ditu, eta horiek nagusituko zaizkio aplikatzekoa den hiri araudiari.

Babes maila honetako eraikin eta monumentuetan, Interes Kultureleko Ondasunei eta babeseke A mailaren barnean daudenentzat ezarritakoentzat bezala, ez da baimenik emango ez eranskin apaingarririk edo funtzionalik, ez saretarik, ez kanpoko hozte tresnarik batere ipintzeko, eta oro har, ez da onartuko arkitektura itxura alda dezakeen inolako elementurik.

Alabaina, baimena eman ahal izango da toldoak eta erakundeen eta merkataritza lokalen publizitatea ipintzeko, beti ere proiektu bakar baten babespean badaude, eta Ondarearen Batzordeak haien aldeko txostena egiten badu, behin txertakuntza estetikoaren eta materialen egokitasunaren irizpideak eta Arau hauetako “9. TITULUA.- ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK” atalean ezarritakoa balioetsirik.

### **11.2.02.02.03. Artikulua.- Esku-hartze baimendunak**

Eraikin hauetan egiten diren lanak Eusko Jaurlaritzaren Ondare Urbanizatua eta Eraikia Zaharberritzeko Esku-hartze Babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan “Zaharberritze Iraunarazle” deritzanaren irizpideekin egin beharko dira, edo haren ordezkoko araudia aplikatuz, hau da, eraikuntzaren kontserbazioa bermatuz eta elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuz, premia funtzionaletara egokitzen direla segurtaturik.

Babes Bereziko A mailan baimenduriko obrez gainera, ondoko hauek dira maila honetakoak diren eraikinetan egin daitezkeen obrak:

- a) Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritu; azken horietan aldaketa partzialak egiten utziko da, beti ere konposizioaren batasuna aldatzen ez bada eta balio estilistiko berezia duten elementuak errespetatzen badira.



- b) Barnealdearen banaketaren aldaketa eta multzoan txertaturiko altzariak eta apaingarriak ezabatzeko, xehetasunez aztertu beharko dira, eta azterketa horren ondoren, Ondarearen Batzordeak, egokitzapen funtzionalezko, higiene-osasunezko eta irisgarritasunezko arrazoi justifikatuak aintzat harturik, eta elementu babestuak berez duen balioa kontuan izanik, zehaztasunez adieraziko ditu esku-hartzearen helmena eta mugak.
- c) Ezin berreskura daitezkeen parteak ordezkatzuz eraikina sendotu, ondorengo egiturazko elementuen posizioa edo maila aldatu gabe:
- Kanpoko eta barneko eustormak.
  - Forjatuak eta gangak, aplikatzekoa den sektoreko araudia betetzetik datozen salbuespenekin (Suteen aurkako Babeserako Oinarrizko Araudia, Baldintza Akustikoen Oinarrizko Araudia, Hormigoizko Egiturei buruzko Agindua, etab.).
  - Eskailerak, nahiz eta eskailera berriak ipini ahal izango diren, aurreko atalean adierazitako sektoreko araudia betetzeko.
  - Estalkiak, jatorrizko material estalgarria berriro ipiniz.
- d) Eranskin apalgarriak, eta, oro har, ondoren egindako edozein obra mota ezabatu, baldin interesik ez badu edo kontraste kaltegarria sortzen badu eraikuntzaren, eraikuntza batasunaren edo ingurunearen jatorrizko arkitektura ezaugarrien ondoan.
- e) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higiene-osasunezkoak ipini, igogailua barne, beti ere lehen adierazitakoa errespetatzen bada eta Kultura Ondarearen Batzordearen aldeko irizpena, instalazio horrek estalkiaren forman izango duen eraginari buruzkoa, egin ondoren.
- f) Elementu babestuaren konposizioa, ulerpena eta ikustea nahas dezaketen elementuak edo eraikinak ingurutik edo inguruko espaziotik ezabatu.

Eraikinotan esku hartzeko proiektuentzat, oraingo egoerari buruzko dokumentazio xehea, 1/50 eskalakoa solairu, fatxada eta ebakidurentzat, eta 1/20 eskalakoa arkitektura xehetasunentzat, jatorrizko eraikinaren gaineko dokumentazio historikoa eta argazki bidezko dokumentazio osoa, aurkeztu beharko dira, proposaturiko esku-hartzearen baliagarritasuna frogatzen dutenak, eta lehen zuen erabilera deskribatzen dutenak.



#### **11.2.02.02.04. Artikulua.- Erabilera baimendunak**

Eraikin hauen erabileren erregimena “8. *TITULUA.- ERABILEREN ARAUDIA*” atalean eta “4. *TITULUA.- PLANEAMENDUAREN EGIKARITZA*” atalean ezarritakoak arautuko du.

Onartzen da, egoitzarako erabiltzen diren eraikinetako behe solairu goratuetan, bulegoak ipintzea, beti ere kanpotiko sarrera atarietan barna egiten bada, eta sarbideak ez badu fatxadan husguneak zabaltzerik eskatzen.

Ondarearen Batzordeak eraikinen fatxadetan husgune puntualak eta behin-behinekoak egitearen aldeko txostena eman ahal izango du, behe solairu goratuetan proposaturiko erabilerak ez duenean atariko sarbiderako lekurik uzten, eta eraikineko esku-hartzeak ez badio objektu babestuari kalterik egiten.

Aurreko paragrafoan ezarritakoa betetzeari begira, erakin askok solairu erdisoto baten gainean, kaleko mailatik garbiki gorago, duten behe solairua ulertzen da dela behe solairu goratua.

#### **11.2.02.02.05. Artikulua.- Erabilera debekatuak**

Babes maila honetan sailkaturik dauden eraikinetan, babestu beharreko elementu tipologiko, formal eta egiturazkoentzat egoki ez diren erabilerak ipintzea debekatzen da.

### **11.3. KAPITULUA.- OINARRIZKO KONTSERBAZIO ERREGIMENA C MAILA**

#### **11.3.01. Artikulua.- Oinarrizko kontserbazioko eraikinak**

Oinarrizko kontserbazio erregimenean, garrantzi berezirik ez duten arkitektura elementu guztiak sartzen dira, baina, hala ere, ondare eraikiaren parte interesgarri direnak, ikuspuntu tipologikotik elementu esanguratsuak diren neurrian, eta hiriaren garapenaren garai jakin baten irudia osatzen duten neurrian.

Onartzen diren esku-hartzeek eraikuntza kontserbatzeko eta haren funtzionaltasuna bermatzeko helburua izan behar dute, nolana ere, elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuko dituzten obrak eginez.



Onarturiko esku-hartzeen erregimena zaharbertitze irauarazleari dagokiona izango da, Ondare Urbanizatua eta Eraikia zaharbertitzeko esku-hartze babestuei buruzko 317/2002 Dekretuko I. Eranskinak definitzen duenaren arabera.

#### **11.3.01.01. Artikulua.- Definizioa**

Oinarrizko kontserbazio C mailan sartzen dira balioa oroz gain egitura tipologikoak emana duten eraikinak, zeina kanpoaldetik fatxadan islatzen baita, eta eraikinari balio nagusiki ingurunekoa ematen baitio; eta baita ingurunearekiko koherentzia estilistikoak, hizkuntza baten iraupenak eta aberastasun adierazgarriak, eta, bai fatxadetan, bai barrenaldean, arkitektura elementu interesgarriak izateak ere.

Eraikinotan, babestekoak izango dira, gutxienez, elementu hauek:

- Kanpoko fatxadak eta gaur egun diren bolumenak.
- Jatorrizko zirkulazio espazioak, bertikalak eta horizontalak.
- Barrenaldeko eta kanpoaldeko apaingarriak (erlaintzak, zutabeen erremateak, eskulturak, atariak, lurrak, kasetoiz apaindutako sabaia, igeltsu lanak, etab.).
- Eraikinaren estilo eta apaingari multzoan txertaturiko altzariak.

#### **11.3.01.02. Artikulua.- Jardueraren baldintzak**

Titulu honetako “11.1.05. Artikulua.- Eibarko ondarearen batzordea” atalean ezarritakoaren arabera, Eibarko Ondarearen batzordeak txostenak egingo ditu, eta bere irizpena eman, agindu horretan definitzen den moduan, C mailako eraikinetan egiten diren esku-hartze nolabait ere garrantzitsuez.

Elementu komun babestuei eragiten dieten esku-hartzeak, bai barrenaldekoak, bai kanpoaldekoak, proiektu bakarrean landuko dira, denak batera.

Hondamendi arrazoiak direla eta, baldin kontserbazio maila honetako eraikin bat ordezkatu behar bada, gaur egun duen soslaia erabili behar da nahitaez eraikin berriaren arau erregulatzailer gisa, eranskinei eta goi solairu erantsiei dagokienez izan ezik. Barrenaldeko lerrotatzeak eta lur saileko patioek, alabaina, Hiri Arau hauetara beharko dute egokitu.



### 11.3.01.03. Artikulua.- Esku-hartze baimendunak

Eraikinetan egiten diren esku-hartzeen helburua kalera edo espazio publikora ematen duen fatxadaren balioa, eta kontserbazio maila hori ematen dioten ezaugarriak nabarmentzea izango da, eta baita jatorrizko elementu desagertuak, aldatuak edo bere horretan daudenak zaharberitzea eta haien balioa azpimarratzea ere, besteak beste oholtzak, balkoi beiradunak, galeriak, balkoiak, forjatuak, beirateak, sarrera atek, erabilera orokorreko espazioak, atarteak, eskailerak, igogailuak, etab.

Babes Bereziko A eta B mailetan baimenduriko obrez gainera, ondoko hauek dira maila honetakoak diren eraikinetan egin daitezkeen obrak:

- a) Kanpoko fatxaden zaharberitze iraunarazlea eta barrukoaren kontserbazioa; azken horietan hurgune berriak zabaltzen utziko da, beti ere konposizioaren batasuna bermatzen bada.
- b) Komunikazio eta sarbidezko elementu komunen zaharberitze iraunarazlea, ataria barne, haiek berreskuratzen edo haien balioa nabarmenarazten duena.
- c) Eraikinaren parte ez babestuak birgaitzea, betei ere elementu babestuak errespetatzera eta haien balioa azpimarratzera jotzen bada. Obra mota honetan alda daitezke forjatuen mailak, beti ere leihoen maila eta erlaitzaren lerroarena bere horretan mantentzen bada, eta birbana daitezke halaber babestu gabeko parteak.
- d) Instalazio teknologikoak eta higiene-osasunezkoak ipintzea edo lehendik zeudenak hobetzea, baita estalkiaren aldaketa puntuala dakartenean ere, igogailuaren makineria ipintzeko.
- e) Onartzen da behe solairuen egokitzapen funtzional moduan hurguneak zabaltzea, Planaren arabera dagokion erabilerarako, beti ere fatxadaren osotasuna lantzen duen proiektu bakar baten arabera egiten denean.

Eraikinetan esku hartzeko proiektuentzat, oraingo egoerari buruzko dokumentazio grafiko xehea, 1/50 eskalako solairu, fatxada eta ebakidurentzat, eta 1/20 eskalako arkitektura xehetasunentzat, eta argazki bidezko dokumentazioa aurkeztu beharko dira, proposaturiko esku-hartzearen baliagarritasuna frogatzen duena.



## 11.4. KAPITULUA.- BABES LOKALEKO ERREGIMENA D MAILA

### 11.4.01.01. Artikulua.- Definizioa

Babes Lokaleko Erregimenean sartzen dira, D maila gisa zehazturik, balioa oroz gain fatxaden irtenbidean eta konposizioan, eraikin mugakideekiko erlazioan eta multzoaren itxura homogeneoan duten eraikinak, hau da, giroari dagokion balioa badute batez ere.

Eraikin eta multzo hauetan, elementu babestutzat hartuko dira kanpoko fatxadak, eta baita haien apaingarri guztiak ere (erlaintzak, estalkiak, forjatuen lerroak, etab.), jatorrizko husguneak barneko fatxada guztietan, eta orobat ataria, haren apaingarriak eta altzariak barne.

### 11.4.01.02. Artikulua.- Jardueraren baldintzak

Titulu honetako “11.1.05. Artikulua.- Eibarko ondarearen batzordea” atalean ezarritakoaren arabera, Eibarko Ondarearen batzordeak txostenak egingo ditu, eta bere irizpena eman, agindu horretan definitzen den moduan, D mailako eraikinetan egiten diren esku-hartze nolabait ere garrantzitsuez.

Kontserbazio maila honetan sartuta dauden eraikinen jabeak behartuta daude, eraikinaren bizitza erabilgarriak dirauen artean, bertako fatxadak kontserbatzera, espazio publikoen parez pare edo haietara irekita daudenean, kontserbatzekoak bihurtzen dituzten balioak mantentzeko zaharberritze obren bidez.

Era berean, fatxadak lehenago material estalgarri desegokiz landu badira, behartuta daude haiek aldatzera.

Eraitsi behar badira, kategoria eta babes maila honetan sartuta dauden eraikinek ez dute inolako baldintza berezirik bete behar ordezkatzeari begira.





## **11.5. KAPITULUA.- ARKITEKTURA ETA GIRO INTERES LOKALA DUTEN ERAIKINAK**

### **11.5.01. Artikulua.- Definizioa eta kategoriak**

Kategoria honetan sartzen dira, beren hiri morfologia, konposizioa, berezitasuna edo izate tradizionala dela medio, edota ingurunearekiko lotura morfologiko nabarmena dutelako, hiri giro jakin bat sortzen biziki laguntzen duten multzo eraiki edo urbanizatu, parke edo lorategi urbanizatu beharrekoak.

Kategoria honetan babeseko erregimen bat ezarriko da, Ondare Urbanizatua eta Eraikia zaharberritzeko esku-hartze babestuei buruzko 317/2002 Dekretuko I. Eranskinean definitzen dena bezalako, A eta B kategorietako zaharberritze iraunarazleko kasuetarako, baina babesa fatxada, teilatu hegalak, estalkiak, eta, azken finean, kanpoaldera mugatuz.

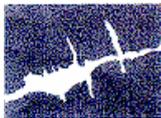
Lehen aipaturiko multzo motaren batean egin daitezkeen esku-hartzeak, Planak finkatuak, babestu beharreko elementuei eragiten dietenak, eta, udal zerbitzu teknikoan aburuz, nolabaiteko garrantzia dutenak, Eibarko Ondarearen Batzordearen txosten batez hornitu beharko dira.

Multzo hauek mugatetik sortzen den babesak hiri espazioari berari eragiten dio, eta baita hura osatzen duten elementuei ere, nahiz eta erakinei aplikatu beharreko erregimena Planak banaka izendatzen duen babes maila berezitik ondorioztatzen dena izan.

## **11.6. KAPITULUA.- ELEMENTUEN (EZ ERAIKINEN) BABES ERREGIMENA**

### **11.6.01. Artikulua.- Definizioa eta esparrua**

Erregimen honetan sartzen dira, beren ezaugarri estetiko, historiko edo paisaiarenak direla medio, leku, giro edo multzo jakin bateko hiri irudia osatzen duten, eta, hortaz, babestea merezi duten espazio publikoko elementuak (hau da, iturriak, estatuak, eskulturak, kioskoak, etab.).



Erantsita doan zerrendan, “11.8. KAPITULUA.- I. ERANSKINA. BABES ERREGIMENAREN MENDE DAUDEN ERAIKINEN ETA MULTZOEN ZERRENDA” moduan, eta dokumentazio grafikoan, erregimen honen pean geratzen diren elementuak jasotzen dira, zeina, aplikazio konkretuari dagokionez, bi kategoriatan zatitzen baita: A maila eta B maila.

### **11.6.02. Artikulua.- Jardueraren baldintzak**

Multzo baten parte diren edo giro jakin batean txertaturik dauden edo elementu bakartu moduan balioren bat duten objektu edo elementuak sartu dira. Halakoetan, esku-hartzeak zaharberitze irizpideen arabera egin behar dira.

Kokagunea aldatzeak, edo bestelako espazio edo hiri girora aldatzeak, Ondare Batzordearen aldeko txostena izan beharko du.

## **11.7. KAPITULUA.- BABES ARKEOLOGIKOKO ERREGIMENA**

### **11.7.01. Artikulua.- Definizioa eta aplikazio esparrua**

Erregimen honetan sartzten dira Eraikuntzaren Babes Planoetan grafikoki mugaturik dauden interes arkeologikoko guneetan egin daitezkeen jarduera guztiak, besteak beste, nekazaritzakoak, eraiste obrak, indusketak, urbanizatzekoak, eraikuntzazkoak etab., eta orobat halako jarduerak eta obrak egiterakoan aurki daitezkeenak.

Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/90 Legeko 44.2 artikuluan ezarritakoa betez, Plan Nagusian sartzten dira Babes Eremuaren mugak eta tipologia, Ebazpen horretan sartutako elementu bakoitzarentzat ezarriak.

- Eibarko Hirigune Historikoaren Arkeologia Eremua, Kultura Ondare gisa sailkatua, Monumentu Multzo kategoriarekin, Euskal Kultura Ondare Orokorraren Zerrendan, Kultura Sailburuaren 1998ko otsaileko 12ko Aginduaz.
- Eibarko Ustezko Arkeologia Eremuak, 1997ko urriaren 14ko Eusko Jaurlaritzako Kultura, Gaztedi eta Kirolen Sailburuordearen Ebazpenean ageri direnak.

Ez da hor sartzten “12. Orre baserria (A)” elementua, Kultura eta Euskarako Foru Diputazioak txostena egin ondoren eraitsi delako (15/97 Espedientea).



### **11.7.02. Artikulua.- Eibarko hirigune historikoko arkeologia eremua**

Eibarko Hirigune Historikoaren Arkeologia Eremua finkatzea Kultura Sailburuaren 1998ko otsaileko 12ko Aginduaren II. eranskinak mugatzen zuen, eta deskribapena Ordena horren berorren II. eranskinean ageri zen..

Zehaztapena *“Eraikuntzaren Erregimenaren III. Tomoan, II. Planoan, Interes Kultureko Elementuak, Ustezko Arkeologia Eremuak”* delakoan ageri da.

Eremu hau honela finkatzen da: Toribio Etxebarria Kaleko zenbaki bikoitien lerroa; kale horretako 16. zenbakitik bide honek egiten duen kurbara ematen du, galtzadaren parte bat hartuz, etxe sail hori ebakiz, eta Bidebarrieta Kaleko 6. zenbakiraino. Hortik lerro bat sortzen da, Izar Kalek eta Bista Eder Kaleak eratzen duten kantoia bitarte, kale horretako zenbaki bikoitietatik igaroz, Xirio Kaleko atzealdetik igaro arte. Ondoren, abiapuntuarekin lotuko da, Toribio Etxebarria Kaleko 16. zenbakian.

### **11.7.03. Artikulua.- Eibarko Ustezko Arkeologia Eremuak**

Eibarko Ustezko Arkeologia Eremuak 1997ko urriaren 14ko Kultura, Gaztedi eta Kirolen Sailburuordearen Ebazpenaren I. eranskinean ageri dira zenbaturik eta mugaturik.

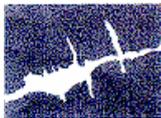
Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/90 Legeko 44.2 artikuluan ezarritakoa betez, Plan Nagusian sartzen dira Babes Eremuaren mugak eta tipologiak, Ebazpen horretan sartutako elementu bakoitzarentzat ezarriak.

Ez da hor sartzen “12. Orre baserria (A)” elementua, Kultura eta Euskarako Foru Diputazioak txostena egin ondoren eraitsi delako (15/97 Espedientea).

Zehaztapena *“Eraikuntzaren Erregimenaren III. Tomoan, II. Planoan, Interes Kultureko Elementuak, Ustezko Arkeologia Eremuak”* delakoan ageri da.

### **11.7.04. Artikulua.- Jardueraren baldintzak**

Lehendik zeuden eremu arkeologikoetan esku-hartzearen erregimena Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legeko IV. Kapituluaren ezarritakoa izango da.



Baldin, eraikuntza lanak edo nekazaritza lanak egiten ari diren bitartean, ustezko interes arkeologikoa duten antzinako eraikinen materialak, objektuak edo egiturak, edo haien aztarnak, aurkitzen badira, berehala utziko dira lan horiek bertan behera, eta jabeak berehala eman beharko dio horren berri Gipuzkoako Foru Diputazioari edo Eibarko Udalari, Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legearen 48. Artikuluan aurrez ikusitako neurriak hartu ahal izateko.

Hori dela eta, hondakin arkeologikoak daudela uste den eremuetan, jabeak edo egin nahi diren obren sustatzaileak, baimena izan aurretik, txosten bat aurkeztu beharko dio Gipuzkoako Foru Diputazioari, lurpekoaren interes arkeologikoaz, eraginaren balioestiaz eta hartu beharreko neurri zuzentzaileez.

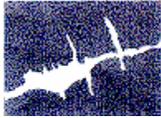
Nolanahi dela ere, lehen aipaturiko eremuetan, eta udal baimena eskuratu aurretik, beharrezkoa da Foru Diputazioaren onespena.

Baldin egitura arkeologikoak zero mailatik gora badaude, edota eraikinetan txertatuta, eta haien irudia aldatuko duten lanak abian jartzen badira, jarraitu beharreko araubideak finkatuko dituen arkeologia irizpen bat aurkeztuko zaio, onesteko, Gipuzkoako Foru Diputazioari.

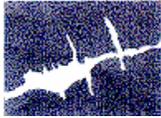
#### **11.7.05. Artikulua.- Babes eremuen tipologiak**

Finkatze irizpideak eta haien bateratzea aintzat harturik, ondorengo babes eremuko tipologiak definitzen dira:

- A Eraikinaren horma barruko eremua.
- B Eraikinaren horma barruko eremua + 15 metro haren inguruan, kanpoeneko ertzetatik zenbatzen hasita.
- C Eraikinak hartzen duen eremua + 5 metro haren inguruan, kanpoeneko ertzetatik zenbatzen hasita.
- D Eraikinak eta hari erantsitako instalazioek hartzen duten eremua.
- E Planoan zehazten den eremua.

**11.8. KAPITULUA.- I. ERANSKINA. BABES ERREGIMENAREN MENDE DAUDEN ERAIKINEN ETA MULTZOEN ZERRENDA****BABES BEREZIKO ERREGIMENA A MAILA**

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>KOKAPENA / LOCALIZACION</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>IZENA</b>	<b>ZENBAKI A NUMERO</b>
ALDATZE KALEA	5,1401	CASA-TORRE ALDATZE	ALDATZE DORRETXEA	A-1
BARRIA PLAZA	S/N1,1309	IGLESIA DE SAN ANDRES	SAN ANDRES ELIZA	A-2
GOROSTA-BALLE	25,5302	CASA-TORRE UNTZUETA	UNTZUETA DORRETXEA	A-3
MANDIOLA BALLE	36,1404	CASERIO ZOZOLA	ZOZOLA BASERRIA	A-4
OTAOLA HIRIBIDEA	1,1104	CASA-TORRE ISASI (MARKESKUA)	ISASI DORRETXEA (MARKESKUA)	A-5
UNTZAGA PLAZA	1,1107	UDALETXEA	UDALETXEA	A-6
ARRATE BALLE	20,5502	PALACIO-CASERIO SAGARTIETA	SAGARTIETA BASERRI-JAUREGIA	A-7
ARRATE BALLE	21-22-23,5502	CONJUNTO CASERIOS KUTUNEGIETA	KUTUNEGIETA BASERRI-MULTZOA	A-8



HIRIGINTZA ARAUAK

**BABES BEREZIKO ERREGIMENA NIVEL B**

KALEA / CALLE	KOKAPENA / LOCALIZACION	DENOMINACION	IZENA	ZENBAKIA NUMERO
AGINAGA-AUZOA	S/N,5501	CEMENTERIO AGINAGA	AGINAGAKO HILERRIA	B-1
AGINAGA-AUZOA	1,5501	IGLESIA DE SAN MIGUEL	SAN MIGEL ELIZA	B-2
ARRATE BALLE	1,5502	SANTUARIO DE NUESTRA SENORA DE ARRATE	ARRATEKO AMAREN SANTUTEGIA	B-3
ARRATE BALLE	16,5502	CASERIO ZELAIA	ZELAIA BASERRIA	B-4
ARRATE BALLE	18,5502	CASERIO UNTZETA	UNTZETA BASERRIA	B-5
		BABES-MAILAZ ALDATU DA	CAMBIA DE NIVEL DE PROTECCION	B-6
AZITAIN BIDE	8,5402	ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCION DE AZITAIN	AZITAINGO ANDRE MARIAREN JASOKUNDEAREN ERMITA	B-7
ESTAZIÑO KALEA	19,4406	ESTACION DEL FERROCARRIL	TREN GELTOKIA	B-8
ISASI KALEA	2,1103	CASA DEL PUEBLO	HERRIKO ETXEA	B-9
ISASI KALEA	11,1103	ASTELENA	ASTELENA	B-10
MERKATU KALEA	2,1080	ZINE COLISEO	COLISEO ZINEMA	B-11
TXIRIO KALE	6,1307	EDIFICIO DE VIVIENDAS TXIRIO-KALE	TXIRIO-KALEKO ETXEBIZITZA-ERAIKINA	B-12
URKI KURUTZEKUA	2,6001	CASA-TORRE URKIDI	URKIDI DORRETXEA	B-13



## HIRIGINTZA ARAUAK

**OINARRIZKO BABES ERREGIMENA: NIVEL C**

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>LOCALIZACION KOKAPENA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>NUMERO / ZENBAKI A</b>
AGINAGA AUZOA	2,5501	AUZO ESKOLA	ESCUELA DE BARRIADA	C-1
AGINAGA AUZOA	15,5501	SUINAGA BASERRIA	CASERIO SUINAGA	C-2
AGINAGA AUZOA	21,5501	SAN ROMAN ERMITA	ERMITA SAN ROMAN	C-3
ARRAGUETA KALEA	2,4202	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-4
ARRATE BALLE	15,5502	SAN JUAN BASERRIA	CASERIO SAN JUAN	C-5
ARRATE BALLE	17,5502	BARRENETXEA BASERRIA	CASERIO BARRENETXEA	C-6
ARRATE BALLE	28,5502	EGIAKO SAN MARTIN ERMITA	ERMITA SAN MARTIN DE EGIA	C-7
ARRATE BIDE	19,2102	BIZITZA-ETXEA	CASA DE VECINDAD	C-8
ARRATE BIDE	23,2102	BIZITZA-ETXEA	CASA DE VECINDAD	C-9
ARRATE BIDE	25,2102	ETXEBIZITZA FAMILIBAKARRA KATALOGOTIK	VIVIENDA UNIFAMILIAR ELEMENTO DESCATALOGADO	C-10 C-11
BARAKALDO KALEA	4,5202	BIZITZA-ETXEA	CASA DE VECINDAD	C-12
BARAKALDO KALEA	19,5202	BIZITZA-ETXEA	CASA DE VECINDAD	C-13
BIDEBARRIETA KALEA	7,4301	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-14
BIDEBARRIETA KALEA	30,4301	BIZITZA-ETXEA KATALOGOTIK KENDUTAKO ELEMENTUA	CASA DE VECINDAD ELEMENTO DESCATALOGADO	C-15 C-16



## HIRIGINTZA ARAUAK

KALEA / CALLE	LOCALIZACION KOKAPENA	IZENA	DENOMINACION	NUMERO / ZENBAKI A
BLAS ETXEBARRIA	1,4404	OLAVETARREN ETXEA	CASA DE LOS OLAVE	C-17
ERREBAL KALEA	15,4302	BIZITZA-ETXEA	CASA DE VECINDAD	C-18
ESTAZIÑO KALEA	18,4406	GASPAR ARIZAGA ERAIKINA	EDIFICIO DE GASPAR ARIZAGA.	C-19
GOROSTA BALLE	S/N,1403	SANTA MARIA MAGDALENAREN ERMITA	ERMITA SANTA MARIA MAGDALENA	C-20
GOROSTA BALLE	18,1403	EZKAREGI BASERRIA	CASERIO EZKAREGI	C-21
		KATALOGOTIK	ELEMENTO DESCATALOGADO	C-22
		KENDUTAKO ELEMENTUA		
IBARKURUTZE KALEA	1,4407	BIZITZA-ETXEA ETA BANCO GUIPUZCOANOREN BULEGOAK	CASA DE VECINDAD Y OFICINAS DEL BANCO GUIPUZCOANO	C-23
IBARKURUTZE KALEA	2,4407	RIALTO ZINEMA	ZINEMA RIALTO	C-24
ISASI KALEA	20-30,1103	ETXEBIZITZA-MULTZOA KATALOGOTIK	CONJUNTO DE VIVIENDAS ELEMENTO DESCATALOGADO	C-25 C-26
		KENDUTAKO ELEMENTUA		
ISASI KALEA	34,1103	LA SALLE-ISASI IKASTETXEA	COLEGIO LA SALLE-ISASI	C-27
ISASI KALEA	36,1103	ARMERIA ESKOLA	ARMERIA ESKOLA	C-28
JULIAN ETXEBERRIA	3-7,4304	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-29
JULIAN ETXEBERRIA	9,4304	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-30
JULIAN ETXEBERRIA	21,4304	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-31





## HIRIGINTZA ARAUAK

KALEA / CALLE	LOCALIZACION KOKAPENA	IZENA	DENOMINACION	NUMERO / ZENBAKI A
MANDIOLA BALLE	1,1404	SANTA KRUZ ERMITA	ERMITA SANTA CRUZ	C-32
MANDIOLA BALLE	4,1404	AKONDIAKO SAN PEDRO ERMITA	ERMITA SAN PEDRO DE AKONDIA	C-33
MANDIOLA BALLE	10,1404	GISASOLA BASERRIA	CASERIO GISASOLA	C-34
MANDIOLA BALLE	13,1404	PAGEI BASERRIA	CASERIO PAGEI	C-35
MANDIOLA BALLE	18,1404	MANDIOLA AZPIKOA BASERRIA	CASERIO MANDIOLA AZPIKOA	C-36
MANDIOLA BALLE	33,1404	ARITXULUETA BASERRIA A	CASERIO ARITXULUETA	C-37
MATSARIA	4-6,4503	PABLO SOROA S.A./HEINZA KATALOGOTIK KENDUTAKO ELEMENTUA	EDIFICIO MIXTO PABLO SOROA S.A./HEINZA ELEMENTO DESCATALOGADO	C-38 C-39
OTAOLA BALLE	1,5405	SAN SALBATORE ERMITA	ERMITA SAN SALVADOR	C-40
OTAOLA BALLE	3,5405	AREETA BASERRIA	CASERIO AREETA	C-41
OTAOLA BALLE	6,5405	IRAEGI HANDIKO BASERRIA A	CASERIO IRAEGI HANDIKO	C-42
OTAOLA BALLE	24,5405	IRARAGORRI BASERRIA	CASERIO IRARAGORRI	C-43
OTAOLA HIRIBIDEA	3,1104	LAMBRETTA	EDIFICIO LAMBRETTA	C-44
SAN AGUSTIN	2-4,4306	ETXEBIZITZA-ERAIKINA	EDIFICIO DE VIVIENDAS	C-45
UNTZAGA PLAZA	2-3,1107	ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS	C-46
URTZAILE	1,4205	AURRERA ERAIKINA	EDIFICIO AURRERA	C-47



HIRIGINTZA ARAUAK

**BABES LOKALEKO ERREGIMENA: D MAILA**

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>LOCALIZACION KOKAPENA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>NUMERO ZENBAKIA</b>
AGINAGA-AUZOA	6-7-8-9,5501	ARANDO BASERRI-MULTZOA	CONJUNTO CASERIOS ARANDO	D-1
BARAKALDO KALEA	1-3-5-7,5202	BARAKALDO ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS BARAKALDO	D-2
BITTOR SARASKETA	2-4-6-8-10,5203	BITTOR SARASKETA ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS BITTOR SARASKETA	D-3
ERREBAL KALEA	16-24,4302	ETXEBIZITZAREN OBRA SINDIKALAREN (EOS) ETXEBIZITZA-MULTZOA	GRUPO DE VIVIENDAS DE LA O.S.H. (OBRA SINDICAL DEL HOGAR)	D-4
ESTAZIÑO KALEA	1-3-7-9-10-12-14,4406	ESTAZIÑO KALEKO ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS ESTAZINO	D-5
GOROSTA-BALLE	24-25,1403	AGIRRE AZPIKOA/ AGIRRE GAINEKOA BASERRI-MULTZOA	CONJUNTO CASERIOS AGIRRE AZPIKOA/ AGIRRE GAINEKOA	D-6
JUAN A. MOGEL	1-21,3203	J. A. MOGUEL UDAL ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS MUNICIPALES, GRUPO J.A. MOGUEL	D-7
ROMUALDO GALDOS	1-21,3303	ROMUALDO GALDOSEKO ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS EN ROMUALDO GALDOS	D-8
SAN ANDRES PASEALEKUA	3-4-5-6-7,1105	SAN ANDRES ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS SAN ANDRES	D-9



## HIRIGINTZA ARAUAK

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>LOCALIZACION KOKAPENA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>NUMERO ZENBAKIA</b>
TORIBIO ETXEBARRIA	8,1203	TORIBIO ETXEBARRIA KALEKO ETXEBIZITZAK	VIVIENDAS TORIBIO ETXEBARRIA	D-10
TXIRIO KALE	2-4-6-8-10,1307	TXIRIO-KALEKO ETXEBIZITZAK	CONJUNTO DE VIVIENDAS TXIRIO- KALE	D-11
UNTZAGA PLAZA	8-10,1107	ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS	D-12
URKIZU PASEALEKUA	2-4-6-8-10-12-14-15- 16-20-22,5206	URKIZU PASEALEKUKO ETXEBIZITZA-MULTZOA	CONJUNTO DE VIVIENDAS URKIZU PASEALEKUA	D-13



## HIRIGINTZA ARAUAK

**ELEMENTUEN (EZ ERAIKINEN) BABES ERREGIMENA: E MAILA**

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>LOCALIZACION KOKAPENA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>NUMERO ZENBAKIA</b>
ARMAGIN KALEA	4,2701	CAPILLA Y PUERTA DE ACCESO AL CEMENTERIO	HILERRIKO KAPERA ETA SARRERAKO ATEA	E-1
ARRATE BALLE	S/N1,5502	CRUZ DE ARRATE	ARRATEKO GURUTZEA	E-2
ARRATE BALLE	S/N2,5502	PASOS DE LA VIRGEN DE ARRATE	ARRATEKO AMAREN PAUSUAK	E-3
BARRIA PLAZA	S/N2,1309	ESCULTURA “BUSTO DE IGNACIO ZULOAGA”	“IGNAZIO ZULOAGAREN BUSTOA” ESKULTURA	E-4
BARRIA PLAZA	S/N3,1309	ESCULTURA “NIÑOS CON SAN BLAS”	“HAURRAK SANBLASETAN” ESKULTURA	E-5
ERREBAL KALEA	S/N,4302	ESCULTURA “TXOPITEA TA PAKEA”	“TXOPITEA TA PAKEA” ESKULTURA	E-6
ESTAZIÑO KALEA	S/N,4406	ESCULTURA “DULZAINERO”	“DULTZAINA JOTZAILEA” ESKULTURA	E-7
IBARKURUTZE KALEA	S/N,4407	FUENTE IBARKURUTZE	IBARKURUTZE	E-8
ISASI KALEA	4,1103	ESCUDO DE PIEDRA PANADERIA ISASI	ISASI OKINDEGIKO ARMARRIA	E-9
ISASI KALEA	S/N,1103	ESCULTURA “EIBARKO SUSTRAIAK”	“EIBARKO SUSTRAIAK” ESKULTURA	E-10
JUAN GISASOLA KALEA	S/N,2601	ESCULTURA “CRUCE DE MIRADAS”	“BEGIRADA TRUKEA” ESKULTURA	E-11
URKI KURUTZEKUA	S/N,6001	CRUZ DE URKI	URKIKO GURUTZEA	E-12



HIRIGINTZA ARAUAK

<b>KALEA / CALLE</b>	<b>LOCALIZACION KOKAPENA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>NUMERO ZENBAKIA</b>
URKIZU PASEALEKUA	S/N,5206	FUENTE URKIZU	URKUSUKO ITURRIA	E-13
URKIZU PASEALEKUA	S/N, 5206	ESCULTURA “BOTIJERO”	“MURKO EKARLEA” ESKULTURA	E-14
OTAOLA HIRIBIDEA	S/N, 1104	ENCINA DE OTAOLAERDIKOA	OTAOLAERDIKOA ARTEA	E-15



## HIRIGINTZA ARAUAK

**BABES ARKEOLOGIKOKO ERREGIMENA: F MAILA**

ELEMENTU ZK.	FITXA	IZENA	DENOMINACION	BABES EREMU MOTA
1	1	Areta edo Arrieta baserria	Caserío Areta o Arrieta	A
2	2	Eguren edo Egiguren baserria	Caserío Eguren o Egiguren	A
3	3	Eguren dorrea (ageriko egiturarik gabe)	Torre Eguren (sin estructuras visibles)	E
4	4	Azitaingo Andre Mariaren eliza	Templo de Nuestra Señora de Azitain	B
5	5	Untzueta dorrea	Torre de Unzueta (	A
6	6	Apalategi errota (ageriko egiturarik gabe)	Molino Apalategi (sin estructuras visibles)	E
7	7	San Martin Gotzainaren ermita	Ermita de San Martín Obispo	A
8	8	Kutunegieta Erdikoa baserria	Caserío Kutunegieta Erdikoa	A
9	9	Kutunegieta Guenetxe baserria	Caserío Kutunegieta Guenetxe	A
10	10	Kutunegieta Barrena baserria	Caserío Kutunegieta Barrena	A
11	11	San Juan baserria	Caserío San Juan	A
12	13	Ezkaregi erroa (aurriak)	Molino Ezkaregi (ruinas)	D
13	14	Arrateko Andre Mariaren eliza	Templo de Nuestra Señora de Arrate	B
14	15	Arrateko ostatua (Partxua baserria)	Hospedería de Arrate (caserío Partxua)	A
15	16	Santa Maria Magdalenaren ermita	Ermita de Santa María Magdalena	A
16	17	Akondiako San Pedroren ermita	Ermita de San Pedro de Akondia	B
17	18	San Román ermita	Ermita de San Román	A
18	19	Suinaga baserria	Caserío Suinaga	A
19	20	San Miguel Goiangeruaren eliza I / Hilerria	Templo de San Miguel Arcángel I / Cementerio	B
20	21	San Miguel Goiangeruaren eliza II	Iglesia de San Miguel Arcángel II	A
21	22	Pagei baserria	Caserío Pagey	A



## HIRIGINTZA ARAUAK

<b>ELEMENTU ZK.</b>	<b>FITXA</b>	<b>IZENA</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>BABES EREMU MOTA</b>
22	23	Aretxuloeta baserria	Caserío Aretxuloeta	A
23	25	Amaña errota / Olakua Isasi burdinola / Olakua baserria (ageriko egiturarik gabe)	Molino Amaña / Ferrería Olakua Isasi / Caserío Olakua (sin estructuras visibles)	E
24	26	Isasi dorrea (Markeskua jauregia)	Torre Isasi (Palacio Markeskua)	A
25	27	Isasiko komentua (ageriko egiturarik gabe)	Convento de Isasi (sin estructuras visibles)	E
26	43	Takillangua dorretxea edo Urkidi dorrea	Casa – torre Takillangua o Urkidi Torre	A
27	45	Unzeta dorrea	Torre Unzeta	A
28		Eibarko Hiri Historikoko	Casco Histórico de Eibar	E



## **11.9. KAPITULUA.- II. ERANSKINA. EIBARKO ONDAREAREN BATZORDEA**

Eibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren onespenez, haren Hiri Arauen arabera, eraikinetan esku hartzeko eduki erregulatzailerik bat dakar berekin, izendaturik duten babes mailaren arabera, eta funtsezko ondorioak ditu udal baimenaren mendeko jardueren tratabide tekniko eta administratiboan.

Eraikuntza babesteko helburuz, Planak hainbat babes maila bereizten ditu; horietatik A mailako batzuk bakarrik dira Ondasun Kultural Kalifikatuak, eta horren ondorioz, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeak arautuak. Alabaina, Babes bereziko erregimeneko B mailan, Oinarrizko kontserbazioko C eta D mailetan sailkatutako eraikinetan, eta baita Arkitektura Giroko Interesezko Multzoetan eta Planak ezartzen dituen Elementu babestuetan, eraikinaren edo elementuaren ezagutza erabatekoan oinarrituriko txostena edo txostenak, eta hartan egin nahi diren esku-hartzezko obren balioeste xehea aurkeztu behar dira.

Iritzi subjektiboak saihesteko helburuz, eta B, C eta D mailetan sailkatutako eraikinetan sortzen diren esku-hartzeetan, eta orobat Arkitektura eta Giro Interesa duten Multzoetan eta Elementu Babestuetan, irizpide batasuna lortzeko, Planak Eibarko Ondarearen Batzordea sortu du, eta era honetan arautzen da haren osaera eta funtzionamendu erregimena:

### **11.9.01. Artikulua.- Arauak**

#### **11.9.01.01. Artikulua.- LEHENA. –Batzordearen sorrera**

Eibarko Ondarearen Batzordea sortzen da, Hirigintzako Udal Eremuan txertatua, ondoren adieraziko diren konposizioa, funtzioak eta erregimena dituen:

#### **11.9.01.02. Artikulua.- BIGARRENA .- Eibarko Ondarearen Batzordearen osaera**

Ondorengo kideek osatuko dute Batzordea:

- Lehendakaria: Hirigintzako Eremuko Zinegotzi-Ordezkaria edo hark bere ordezkari izendaturiko pertsona.





## HIRIGINTZA ARAUAK

- Idazkaria: Hirigintzako Saileko funtzionario bat, Lehendakariak izendatua.

## Kideak:

- Hirigintzako Eremuko Zuzendaria edo hark bere ordezkari izendaturiko pertsona.
- Ego-Ibarra Batzordeko ordezkari bat.
- Kultura Saileko ordezkari bat.
- Lehendakariak Eremu teknikarien artean edo Eibarko Udalarekin loturarik duten Elkarteetako kideen artean izendaturiko ordezkari bat.
- Espedienteak eragiten dion eremuko edo zerbitzuko ordezkari bat.
- Gipuzkoako Foru Diputazioko Kultura Saileko ordezkari bat.
- Gai honetako bi profesional, Lehendakariak izendatuak.

**11.9.01.03. Artikulua.- HIRUGARRENA .- Ondarearen Batzordearen eginkizunak**

Eibarko Ondarearen Batzordearen eginkizun nagusia Babes Erregimenean sailkatutako elementuetan eta eraikinetan esku hartzeko helburua duten obren baimen proiektuei buruzko txostenak prestatzea da, eta orobat Arkitektura eta Giro Interesa duten Multzoa osatzen duten eraikin, espazio eta elementuei buruzko txostenak prestatzea, beti ere babestu edo zaindu beharreko elementuei eragiten badiete, eta, udal zerbitzu teknikoaren iritziz, halako garrantzi bat badute.

Era berean, ondoko eginkizun hauek ere izango ditu:

1. Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen erabakiak aplikatzeko, interpretazio irizpideak ezartzea, Eraikuntzaren Babes Erregimenari dagokionez.
2. Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen erabakiak aplikatzeko, interpretazio irizpideak finkatzea, eraikuntzaren ezaugarri estetikoari dagokienez.
3. Udal sailen batek hala eskatzen badu, katalogoan ez egon arren, zenbait eraikinetako esku-hartzeari edo ordezkatzeari buruzko txostenak egitea, obrak egiteko baimena eskatzen duten txostenei erantzeko.
4. Eraikin edo elementu batek babes maila jakin batean duen sailkapena aldatzeko proposamenak txostenez hornitu, eta orobat txostenez hornitu Kultura Ondare gisa sailkatzeko espedienteak abiarazteko proposamenak.



## HIRIGINTZA ARAUAK

5. Katalogoan, edota Arkitektura eta Giro Interesa duten Multzoetan, sailkaturiko eraikin edo elementu batean esku-hartzeari dagokionez adierazten diren alde zurreko kontsultetan, irizpenak eman.

**11.9.01.04. Artikulua.- LAUGARRENA.- Saioen erregimena**

Batzordearen bilerak ondorengo arau hauen arabera egingo dira:

**11.9.01.04.01. Artikulua.- Quoruma**

Batzordearen saioak egin ahal izateko, beharrezko izango da ondorengo hauek bertaratzea:

- Lehendakaria edo hark bere orde zuzendaturiko pertsona.
- Idazkaria.
- Hiru kide, zeinetarik batek espedientea dagokion Sail edo Zerbitzuko teknikari erantzulea izan behar baitu. Teknikari horrek egingo ditu eguneko gai zerrendan espediente hori onartzeko beharrezko diren txostenak.

**11.9.01.04.02. Artikulua.- Bilera lekua**

Bilerak Ondarearen Batzordearen Lehendakariak zuzendaturiko lokaletan egingo dira.

**11.9.01.04.03. Artikulua.- Aldizkakotasuna**

Ohiko saioen erregimena finkatzen da, hileroko aldizkakotasuna izango duena, betiere, aztertu beharreko gai eta/edo elementuren bat badago.

Alabaina, Batzordearen Lehendakariak eskatzen badu, ohiz kanpoko saioak ere egin ahal izango dira, beti ere kide guztiei bileraren berri gutxienez berrogeita zortzi (48) ordu lehenago ematen bazaie.

**11.9.01.05. Artikulua.- BOSGARRENA.- Bozkatzeak eta akordioa**

Batzordeko kide izendatu guztiek izango dute botoa emateko eskubidea, Idazkariak izan ezik, ahotsa besterik ez baitu hark izango; berdinketarik izanez gero, erabakigarria izango da Batzordearen Lehendakariaren kalitatezko botoa.



## HIRIGINTZA ARAUAK

Batzordea osatzen duten kide guztiek izango dute ahotsa, eta baita txostenak osatzera etorrarazitako profesionalak ere, nahiz eta Batzordekide izan ez.

Batzordearen irizpena edo akordioa baliozkoa izan dadin, bileran parte hartutako kideen botoen gehiengo bakunak erabaki beharko du, beti ere quoruma baldin badago.

**11.9.01.06. Artikulua.- SEIGARRENA.- Agiriak**

Batzordearen Idazkariak idatziko ditu saioen agiriak. Agiri horietan ondoko hauek azalduko dira:

- Bileraren lekua eta data.
- Hasiera eta bukaera ordua.
- Parte-hartzaileen izenak eta absentzia justifikatuak.
- Eguneko gai zerrendan landutako espedienteak.
- Espediente bakoitzean erabilitako argudioen laburpena.
- Kontsultak, txostenak eta emandako boto partikularrak, bozketen emaitzarekin, eta baita ere, beharrezko bada, esandako hitzen laburpen bat, dagokienez formalki hala adierazten dutenean.

Saio bakoitzaren agiria, hurrengo saioan, parte-hartzaile guztien aurrean, irakurri eta onetsiko da, eta denek izenpetuko dute, eta eguneko gai zerrendaren lehen puntua izango da beti.

**11.9.01.07. Artikulua.- ZAZPIGARRENA.- Eguneko gai zerrenda**

Eguneko gai zerrendan ondorengo hauek landuko dira:

- Aurreko agiria irakurri eta onetsiko da.
- Txostena behar duten espedienteak.
- Galderak eta erantzunak.

Deialdiak saioa baino bost egun lehenago egingo dira, eguneko gai zerrendaz eta aurreko saioaren agiriaren zirriborroaz horniturik, eta epe berarekin Idazkariaren esku geratu beharko dute, edozein Batzordekidek aztertu ahal izan dezan.

**11.9.01.08. Artikulua.- ZORTZIGARENA.- Eguneko gai zerrendaren espedienteak**

Espediente bat Batzordean abiarazi ahal izateko, beharrezko da ondorengo baldintza hauek betetzea:

- Proiektuak Plan Nagusiaren Hiri Arauen 4.2.24 artikuluan aurrez ikusitako dokumentazioa edukitzea.
- Dagokion Sail edo Zerbitzuko teknikariaren txostena espedientean agertzea, eta baita, esku-hartzearen ezaugarrien arabera, dagokien beste teknikarien txostena ere. Txosten teknikoan egin nahi den esku-hartzea egokia den ala ez azaldu behar da, argudioak emanez, eta, hala dagokionean, eraikinaren arkitektura balioak kontserbatu ahal izateko segurtasun eta suteen gaietan proposatzen diren neurriak ere azaldu behar dira.

Eraikin babestu bat hondamen egoeran dagoenean, hogeita lau orduko (24) gutxieneko epean sartu ahal izango da, Batzordearen eguneko gaien zerrendan, beti ere aurreko puntuan adierazitako baldintzak betetzen badira.

**11.9.01.09. Artikulua.- BEDERATZIGARRENA.- Batzordearen irizpenak**

Batzordeak ondorengo modu hauetako batean hartuko ditu akordioak:

- Aldeko irizpena, behar bezala oinarritua, espedientearen izapideek aurrera egin dezaten baimena ematen duena.
- Kontrako irizpena, behar bezala oinarritua, espedientearen izapideek aurrera egin dezaten baimena ematen duena.
- Irizpenak atzeraraztea, espedientea “mahai gainean” utziz, konplexutasuna dela medio edo bestelako elementuak nahastu direlako, informazio osagarria behar denean.

Informazio osagarri hori interesdunari eskatu beharko zaio, eta ondorengo kasuak hartu ahal izango ditu bere baitan:

- Dokumentazio berria eskatu.
- Proiektua idatzi duen teknikaria Batzordera etortzeko eskatu, proiektua azal dezan, eta baita alternatibak eta erabilitako datu historikoak ere.



HIRIGINTZA ARAUAK

- Gai honetan eskudun diren beste Administrazioen txostena eskatu. Kultura Ondasun Kalifikatuak direnean, Gipuzkoako Foru Diputazioaren baimena beharko dute aldez aurretik, Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen aplikazioari begira.



## **11.10. KAPITULUA.- II. ERANSKINA ELEMENTUEN BANAKAKO FITXAK**

“Kultura Ondarearen Katalogoa” izeneko Agirian sartuta daude.



## BEHIN-BEHINEKO XEDAPENAK

### 1. B.X: Landa giroko etxebizitzak

Landa giroko etxebizitzaren eraikuntza eta hobekuntza, Arau hauen edukiez gainera, Udaltzarak emango duen Ordenantza bereziak arautuko du.

### 2. B.X: Ostalaritzako lokalen kokaera

Ostalaritzako lokalen eta antzekoen kokaera, Arau hauen edukiez gainera, Udaltzarak emango duen Ordenantza bereziak arautuko du.

### 3. B.X: Hirugarren sektoreko lokalentzako behin-behineko erregimena

Arau hauetan finkatzen diren hirugarren sektoreko lokalentzako gutxieneko altuerak eta eremuak bete beharrekoak izango dira beti berritik eraikitzen diren lokaletan, berriz zabaltzen direnetan eta jarduera aldatzen dutenetan. Tituludun izatea aldatzen denean, baina jarduera eten gabe, eskakizun horiek, teknikoki ezin bete direnean, plangintza tresna hau behin betiko onartu eta bost urte igaro ondoren bete beharko dira.



## HIRIGINTZA ARAUAK

Lan hau Eibarko Udalak osatu duen Plan Nagusiaren Bulegoak egin du. ondorengo lantalde honek osatzen du Bulego hori:

**LANTALDEA:****ZUZENDARITZA**

Ignacio de la Puerta Rueda, arkitektoa (P.N.B.ko zuzendaria)

**IDAZLE TALDEA**

Ana M<sup>a</sup> Ardanza Velar, arkitektoa

Marta Uriarte del Rio, arkitektoa

Iñaki Azkue Landa, informatikaria

Jon Orue-Etxebarria Iturri, abokatua

Lukene Aranzabal Díez, delineatzailea

Amaia Arregui Fernández, bulegaria

Plan Nagusiaren lehen idaztaldian, ondorengo teknikari hauek ere parte hartu zuten: Roberto García Aizpiri, arkitektoa; Ana M<sup>a</sup> Ezeiza Agirre, arkitektoa; Loly Sierra Agüero, geografialaria; Begoña Azpiri Eguren, itzultzailea; Loli del Hoyo, delineatzailea; Sergio Cuesta, delineatzailea; Iñigo Urbistazu, delineatzailea.

**KANPOKO LANGILEAK:**

Ingecon, Ingeniería del Conocimiento S.A. Plan Estrategikoa

Beatriz Herreras Moratinos eta Gorka Pérez de la Peña. Kultura Ondarearen Katalogoa

Rosetta Testu Zerbitzuak S.L. Itzulpena.

Ekolur, Asesoría Ambiental S.L.L. Ingurumen Erasoaren Ebaluazio Bateratuaren Azterketa

Leber, Planificación e Ingeniería S.A. Trafikoaren azterketa

Eta gure eskerrik beroenak eman nahi dizkiegu Eibarko Udaletxeko Hirigintza Batzordeko kide guztiei, eta orobat Plan hau bideratzeko eratu diren lantaldeetan parte hartu duten pertsona guztiei.

Eibar, 2007ko otsaila





EIBARKO HERRIAREN HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN NAGUSIA

AGIRI BATEGINA-01

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE EIBAR



HIRIGINTZA ARAUAK