

---

# DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA:

## 2.1. DOK. "HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK"

---

SUSTATZAILEA / PROMOTOR:  
EGILEA / AUTOR:



DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN

ETXEPARE

JOSÉ MIGUEL TOLEDO

## **LABURPENA**

### **I. LIBURUKIA**

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

##### **.- A.0. ERANSKINAK**

**A.01: AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA. LABURPEN EXEKUTIBOA.**

**A.02: GENEROAREN ARABERAKO INPAKTUARI BURUZKO TXOSTENA.**

**A.03: INPAKTU SOZIOLINGUISTIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO TXOSTENA.**

**A.04: HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA.**

**.- A1.-. ERANSKINA       ALDATUTAKO DOKUMENTAZIOA.**

#### **2.1. DOK. "HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK"**

### **II. LIBURUKIA**

**.- A2.-. ERANSKINA       ALDERATUTAKO TESTU ARAUEMAILEA.**

"2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" AGIRIARI ERREFERENTZIA EGITEN DION DONOSTIAKO HIRI  
ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA.

1. DOK.: MEMORIA

---

## **1. DOKUMENTUA: MEMORIA**

## **AURKIBIDEA**

**0.- TALDE IDAZLEA** [1](#)

**1.- SARRERA.** [2](#)

**2.- AURREKARIAK.** [2](#)

**3.- IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK** [3](#)

**4.- ALDAKETAK ERAGITEN DIEN HIRIGINTZA ARAU OROKORREN XEDAPENAK** [4](#)

**4.1.- ALDAKETEN SAILKAPENA.** [4](#)

**4.2.- ARTIKULUEN ZERRENDA ETA ALDAKETA MAILA.** [4](#)

**4.3.- ALDAKETA NAGUSIEN DESKRIBAPENA.** [14](#)

**5.- ALDAKETAREN KOMENTZIA ETA EGOKITASUNA** [18](#)

.- A.0. ERANSKINA [20](#)

.- A.01: AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA. LABURPEN EXEKUTIBOA [21](#)

1.- SARRERA [21](#)

2.- AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA. [21](#)

3.- LABURPEN EXEKUTIBOA [22](#)

.-A.02: GENEROAREN ARABERAKO INPAKTUARI BURUZKO TXOSTENA [24](#)

.- A.03: INPAKTU SOZIOLINGUISTIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO TXOSTENA [26](#)

.- A.04: HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA [28](#)

## 0.- TALDE IDAZLEA

Dokumentu hau teknikari honek egin du:

 José Miguel Toledo Etxepare.-

Arkitektoa

Agiri hau idazteko zuzendaritza lanak Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengarriko Zuzendaritzak egin ditu, Enrique Ramos zinegotzi ordezkariarekin, eta Juan Carlos Cuevas eta Carlos Azcoaga jaunen zuzendaritza teknikoarekin.

## 1.- SARRERA.

Donostiako HAPOren testu bategina indarrean sartu zenetik zazpi urte igaro ondoren, Udalak uste du Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualaren espediente hau jarri behar dela abian, "2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" dokumentuarekin lotuta soilik. Horren helburua da edukiak aldi horretan lurraldearen hirigintza eta antolamenduaren arlo juridiko, legegile eta arauemailean izandako baldintza eta egoera berrietara egokitzea.

Halaber, Hirigintza Arauen aldaketaren xedea da aldi honetan agiri horretako xedapenen kontrol eta interpretazio teknikoko lanetan antzemandako zalantzak, erretizentziak eta anbiguotasunak zuzentzea.

Aldaketa honek honako hauek zuzendu nahi ditu, besteak beste: agiriko artikuluetan idatzian orokortutako eduki errepikakorra eta ez ezinbestekoa, aprobetxamenduak neurtzeko eta zenbatzeko irizpideen aplikazio zaila, erlacionatutako parametroak eraikinen geometriarekin eta horiei izendatutako erabilera kategoriekin konbinatzen dituen, eta eduki batzuk gehiegi zehaztuta izatea.

Plan Orokorraren hirigintza garapeneko prozesuan aplikatzeari dagokionez gehiegizkoak, bideraezinak edo kostubide handiegikoak direla frogatutako beste alderdi batzuk ere aldatu dira (eraikigarritasuneko metro karratuko bizikletak aparkatzeko leku kopurua, lurzoru urbanizaezinean eraikinen arteko gutxieneko distantziak...).

Donostiako HAPOren Hirigintza Arau Orokorrak "doitzeko" lanak aukera eman digu, era berean, zehaztapenetako batzuk garai hauen ezaugarri diren baldintza sozioekonomiko berritara egokitzeko, orain egokitu dezakegun etorkizunerako joera eratzen baitute.

Funtsean, honako egungo ezaugarri hauetara: familia unitateen batez besteko tamaina murriztea eta guraso bakarreko familia unitateak ugaritzea, eta udalerrian jarduera turistiko nabarmen igo izana eta hirian ostatu hartzeko jarduerak ugaritu izana (hotelen arloko hirugarren sektoreko erabileraren erregularizazioa eguneratzea oro har, batez besteko etxebizitzaren tamaina birdimentsionatzea...).

Proposatutako aldaketa asko hirigintza politika berriarekin lotuta daude. Hain zuzen, politika berri horren oinarriak eraikitako ondarea birgaitzea, etxebizitzaren energia baldintzak hobetzea eta eskura dauden baliabideak ahal beste aprobetxatzea dira, lurzoru gehiago kontsumitzean oinarritutako garapen eta hedapenean baino.

Adierazitako edozein alderditan proposatutako aldaketek ez dituzte errotik aldatzen Plan Orokorraren antolamenduaren helburu nagusiak, eta ez diote udalerriko interes orokorrari eragiten.

## 2.- AURREKARIAK.

Donostiako HAPO indarrean sartu zenetik orain arte igarotako aldian Hirigintza Arauen Plan Orokorraren edukiarekin lotutako honako gertakari hauek jazo dira:

"Hirigintza lege" berria indarrean jartzea (Plan Orokorraren garapenean eragina du).

- 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena.

-123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.

Beste lege sektorial batzuk:

- 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena.
- 396/2013 Dekretua, uztailaren 30ekoa, kanpinak arautzeari buruzkoa.
- 81/2006 Dekretua, apirilaren 11koa, gune zoologikoei buruzkoa (egungo Hirigintza Arauetan ez dira aipatzen).

Behin betiko onartutako Hirigintzako eta Lurralde Antolamenduko dokumentuak.

(Kasu askotan, Hirigintza Arauen edukiari eragiten diote soilik artikulua batzuetan horiek aipatzen direlako).

4/2016 Dekretua, urtarrilaren 16koa, zeinaren bidez Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak behin betiko onesten dituen Dekretua aldatzen baita, bizitegi kuantifikazioari dagokionez.

- Donostiako LPP (Donostialdea-Bidasoa Beherea). 121/2016 Dekretua, uztailaren 27koa.
- EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako LPS. 177/2014 Dekretua, irailaren 16koa.
- EAEko Kantauriko eta Mediterraneoko isurialdeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren aldaketa. 449/2013 Dekretua, azaroaren 19koa.
- 2016ko martxoaren 18ko Ebazpena, Lurralde Plangintza eta Hirigintzako zuzendariarena, 2015eko irailaren 3an Auzitegi Gorenaren sententziak baliogabetutako Jarduera Ekonomikoetarako eta Ekipamenduetarako Lurzoruaen Sorrera Publikoko LPSren xedapenak zehazteari buruzkoa.
- Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPS. 6/2014 Foru Araua, ekainaren 3koa.

- Donostiako HEOBPB. 2014ko otsailaren 27ko akordioa.

Plan Orokorraren edukian eragina duten sententzia judizialak.

- 373/2013 Administrazio Sententzia, EAeko JAG, Administrazioarekiko Auzien Sala, 2. Sekzioa, 216/201 Errekurtsoa, 2013ko ekainaren 21ekoa.

### 3.- IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Donostiako HAPOn aldaketa puntual honen hasierako atalean azaldu den moduan, Plan Orokorraren horretako "2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" izeneko dokumentua eguneratu eta zuzendu nahi da soilik honako gabezia hauek zuzentzeko: edukiko testuaren idatzi errepikakor orokorra, gero garatuko diren alderdi batzuen gehiegizko zehaztapena (Planaren gauzatze xehatuaren kontrol egokia egiteko beharrezkoak diren Ordenantzen edukia), arau erreferentzia errepikakorak, irizpide nahasgarrien aplikazioa, gehiegizko errekerimendu eta kuantifikazioa eta indarrean jarri zenetik gaur arte igarotako urteetan jazotako alderdiak (goragoko mailatakoak eta nahitaez aintzat hartu beharrekoak).

Aipatutako alderdi horiek guztiak xehatze aldera, jarraian Hirigintza Arau Orokorrak eratzen dituzten artikuluko guztiak zerrendatzen dira, eta horietako bakoitzean proposatutako aldaketan "alderdia" adierazten da, ezarritako bost aldaketa motatan sailkatuz.

Gainera, zehatz-mehatz, "2. eranskina" egin zaio memoriari, indarrean dauden Hirigintza Arauen testu oso bateratua duena, proposatutako testu alternatiboarekin batera.

Eginiko aldaketak oro har ulertzeko, eginiko testua osorik irakurtzea gomendatzen da, eta kentzen, gehitzen, aldatzen eta mantentzen dena egiaztatzea. Eranskin hori dokumentu osoagoa da oro har proposatutako aldaketa ulertu ahal izateko.

Donostiako HAPOn "2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" dokumentuaren aldaketa puntual hau justifikatzen duten edukiak gorabehera, espediente horren "1. eranskinak" jasotzen du proposatutako testu arauemaile alternatiboa. Gaur egun indarrean dagoena aldatu behar duen dokumentu horren testu bategina izango da beraz onartu eta argitaratutakoan.

### 4.- ALDAKETAK ERAGITEN DIEN HIRIGINTZA ARAU OROKORREN XEDAPENAK

#### 4.1.- ALDAKETEN SAILKAPENA.







Arestian aipatutakoarekin bat etorrita, proposatutako aldaketak honako atal edo alderdi hauen arabera sailka daitezke:

### Hirigintza Arau Orokorren artikulua

- 1 Aldatu gabe
- 2 **Aldatuta**

### Aldaketen sailkapena

- 2.1  Testua zuzentzea (ezabatzea), errepikakorra izateagatik.
- 2.2  Eduki desegokia ezabatzea (ez ezinbestekoa).
- 2.3  Lege edo plangintza arloko erreferentziak eguneratzea.
- 2.4  Aldatzea, irizpideengatik.

















4.2.- ARTIKULUEN ZERRENDA ETA ALDAKETA MAILA.

### **AURKIBIDEA:**

Or.    

#### LEHEN TITULUA







##### PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua - Aplikazio esparrua	1/
2. artikulua - Indarraldi baldintzak	1/ 
3. artikulua - Plan Orokorren dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea	2/    
4. artikulua - Plan Orokorren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea	3/    
5. artikulua - Urbanizatzeko eta eraikitzeke udal ordenantzak	6/    
6. artikulua - Plan Orokorren aldaketa	10/   
7. artikulua - Plan Orokorra berraztertzeke baldintzak	12

#### BIGARREN TITULUA

##### LURZORUAREN EGITURAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOKO ERREGIMENA







#### LEHEN KAPITULUA. HIRIGINTZA ERABILERAK

8. artikulua - Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra	14/   
9. artikulua - Hirigintza erabileren edukia	17/   

#### BIGARREN KAPITULUA KALIFIKAZIO GLOBALA

#### Lehen atala.

### KALIFIKAZIO GLOBALAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO MATERIALAREN ERREGIMEN OROKORRA

10. artikulua - Zona globalak eta horien sistematizazioa	46
11. artikulua - "A.10 Hirigune historikoko bizitegiko zona"	
globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	47/   
12. artikulua - "A.20 Zabalguneko bizitegiko zona"	
globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	50/   

<b>13. artikulua -</b>	"A.30 Eraikuntza irekiko bizitegiko zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	53	
<b>14. artikulua -</b>	"A.40 Garapen txikiko bizitegiko zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	57	
<b>15. artikulua -</b>	"B.10 Industria-erabilerako zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	60	
<b>16. artikulua -</b>	"B.20 Hirugarren sektoreko erabilerako zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	63	
<b>17. artikulua -</b>	"D.10 Babes bereziko landa-zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	66	
<b>18. artikulua -</b>	"D.20 Basogintzako landa-zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	69	
<b>19. artikulua -</b>	"D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	71	
<b>20. artikulua -</b>	"D.40 Ibai ibilguetako eta horien babes ertzetako zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	74	
<b>21. artikulua -</b>	"E.10 Bide-sistema orokorreko zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	76	
<b>22. artikulua -</b>	"E.20 Trenbide-sistema orokorreko zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	78	
<b>23. artikulua -</b>	"E.30 Portu-sistema orokorreko zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	79	
<b>24. artikulua -</b>	"F.10 Espazio libreen sistema orokorreko zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	80	
<b>25. artikulua -</b>	"F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorreko zona"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	82	
<b>26. artikulua -</b>	"G.00 Ekipamendu komunitarioko zona (SO)"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	85	
<b>27. artikulua -</b>	"H.00 Hiri zerbitzuetako azpiegituretako zona (SO)"	globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	87	

### Bigarren atala.

### KALIFIKAZIO GLOBALA ZEHAZTEKO ERREGIMENA FORMALA

<b>28. artikulua -</b>	Kalifikazio globala eta bere zehaztapena.....	88	
<b>29. artikulua -</b>	Kalifikazio globalaren eta garapenaren plangintza lantzeko esparruen arauzko lotura eta hura tratatzeko eta/edo berraztertzeko		

erregimena..... 89 ▶

## HIRUGARREN KAPITULUA

### ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA

30. artikulua - Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko erregimen orokorra  
▶▶▶▶

31. artikulua - Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpide orokorrak..... 102 ▶

### HIRUGARREN TITULUA. KALIFIKAZIOA XEHATUA

#### LEHEN KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO MATERIALA ETA FORMALA

##### Lehen atala. AZPIZONA XEHATUEN ERREGIMEN OROKORRA.

32. artikulua - Azpizona xehatuak eta horien sistematizazioa..... 105 ▶

33. artikulua - "a.10 Hirigune historikoko bizitegi lursailletako"  
eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra..... 106 ▶▶▶▶

34. artikulua - "a.2 Zabalguneko bizitegi lursailletako"  
eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra..... 109 ▶▶▶▶

35. artikulua - "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi lursailletako"  
eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra ..... 127 ▶▶▶▶

36. artikulua - "a.40 Garapen txikiko bizitegi lursailletako"  
eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra ..... 132 ▶▶▶▶

37. artikulua - "b.10 Industria erabilerako lursailletako"  
eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra ..... 140 ▶▶▶▶

38. artikulua - "b.30 Hirugarren sektoreko erabilerako lursailletako"  
globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra  
..... 144 ▶▶▶▶

39. artikulua - "e.10 Bide komunikazioen sarea"  
azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra  
..... 147 ▶▶▶▶

40. artikulua - "e.20 Trenbide komunikazioen sarea"  
azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra  
..... 149 ▶▶▶▶

41. artikulua - "e.30 Portu espazioa"

	azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra	151
<b>42. artikulua -</b>	"e.40 Aparkalekua"	
	azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra	151 ▶
<b>43. artikulua -</b>	"f.10 Hiriko espazio libreak"	
	azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra	153 ▶
<b>44. artikulua -</b>	"f.20 Hiriko espazio libre komunak"	
	azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra	154 ▶
<b>45. artikulua -</b>	"f.30 Ibai ibilguak"	
	azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra	156 ▶
<b>46. artikulua -</b>	"g.00 Ekipamendu komunitarioko lursailletako"	
	azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra	157 ▶
<b>47. artikulua -</b>	"h.00 Zerbitzu azpiegituretako lursailletako"	
	azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra	159 ▶

### Bigarren atala.

#### KALIFIKAZIO XEHATUAREN BESTE BALDINTZA MATERIAL BATZUK

<b>48. artikulua -</b>	Tokiko sistemen sarea antolatzeko irizpide orokorrak	160 ▶▶
49. artikulua -	Etxebizitza babestuen eraikitzea zuzendutako lur eremuen kalifikazio xehatua arautzeko irizpide orokorrak	163

### Hirugarren atala.

#### KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA FORMALAK

<b>50. artikulua -</b>	Kalifikazio xehatuaren erregimena arautzeko irizpide orokorrak	164 ▶
51. artikulua -	Hiri lurzoruko kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra	165
52. artikulua -	Lurzoru urbanizagarri sektorialtako kalifikazio xehatua zehazteko erregimena	167
53. artikulua -	Xehetasun azterlanak formulatzea	167
54. artikulua -	Plangintza xehatuaren eduki materiala eta dokumentu edukia	169

## BIGARREN KAPITULUA.

### LURSAIL ERAIKIGARRIETAN BAIMENDUTAKO ERAIKUNTZAK ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

#### Lehen atala.

##### IRIZPIDE OROKORRAK

55. artikulua -	Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioa .....	171	▶
56. artikulua -	Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak .....	174	▶
57. artikulua -	Eraikuntzaren altuera neurtzeko irizpideak .....	176	▶
58. artikulua -	Eraikuntza baldintza orokorrak .....	176	▶

#### Bigarren atala.

##### BIZITEGI ERAIKUNTZAK ERABILTZEKO BALDINTZAK ("a" lursailak)

59. artikulua -	Bizitegi eraikuntzetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra ("a" lursailak) .....	180	▶▶
60. artikulua -	Bizitegi eraikuntzetako solairuetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra ("a" lursailak). .....	194	▶▶▶
61. artikulua -	Etxebizitzaren gutxienerako eta batez besteko tamaina .....	199	▶▶

#### Hirugarren atala.

##### BIZITEGI ERABILERAZ BESTELAKOETARA ZUZENDUTAKO ERAIKUNTZAK ERABILTZEKO BALDINTZAK ("b", "e.40", "g" eta "h" lursailak)

62. artikulua -	Erabiltzeko baldintza orokorrak .....	206	
-----------------	---------------------------------------	-----	--

#### Laugarren atala.

##### APARKALEKUAK ANTOLATZEKO BALDINTZAK.

63. artikulua -	Aparkaleku zuzkidura antolatzeke baldintza orokorrak .....	208	▶▶▶
-----------------	--	-----	-----

## LAUGARREN TITULUA.

### LURZORU URBANIZAEZINEKO ERREGIMEN OROKORRA.

#### LEHEN KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

64. artikulua -	Eraikuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak .....	211	▶▶▶▶
65. artikulua -	Landa errepideak eta landa bideak .....	215	
66. artikulua -	Ibilgailuentzako pistak .....	217	
67. artikulua -	Landaredia interesgarriaren eta faunaren babesa .....	217	▶
68. artikulua -	Hiri plangintzak zehaztutako hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean dauden beste espazio eta elementu batzuen babesa eta/edo tratamendua	218	

69. artikulua -	Ibai ibilguen babesa .....	218
70. artikulua -	Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea .....	218 ▶▶
71. artikulua -	Lurra, zabortegeak eta hondakindegia egokitzea .....	219 ▶
72. artikulua -	Eraikitzeko erregimen orokorra arautzen duten irizpide orokorrak ..	220

**BIGARREN KAPITULUA.**  
**LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK,**  
**ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEA ARAUTZEN DUTEN XEDAPEN**  
**OROKORRAK**

73. artikulua -	Erauzteko erabilerak.....	220
74. artikulua -	Nekazaritza, abeltzaintza eta baso lanetako ustiapen arruntak.....	220 ▶▶▶
75. artikulua -	Nekazaritza erabilera profesionalizatugabeak.....	232 ▶
76. artikulua -	Baso erabilerak.....	234
77. artikulua -	Herri lanei lotutako erabilerak eta instalazioak.....	234 ▶
78. artikulua -	Nekazaritza industria autonomoak eta itsasertza ustiatzeko eta ur izaerako industriak	236
79. artikulua -	Bizitegi erabilera autonomoak.....	238 ▶
80. artikulua -	Baimen daitezkeen beste erabilera eta eraikuntza ez landatar batzuk	240 ▶▶
81. artikulua -	Turismo kanpalekuak.....	252 ▶▶

**BOSGARREN TITULUA.**

**LEHEN KAPITULUA.**  
**HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO**  
**BALDINTZATZAILEAK**

82. artikulua -	Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak. Irizpide orokorrak.....	256
83. artikulua -	Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak sistematizatzeko erregimena.....	257
84. artikulua -	"C.1. Espazio eta espezie natural babestuak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.....	257 ▶
85. artikulua -	"C.2. Nekazaritza balio handiko lurak eta ustiapen estrategikoak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.....	263 ▶
86. artikulua -	"C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes zona" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.....	265 ▶
87. artikulua -	"C.4. Ibai ibilguak eta horien babes ertzak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.....	266 ▶
88. artikulua -	"C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak" baldintzatzailea arautzeko	

	erregimen orokorra.....	267
89. artikulua -	"C.6. Paisaia babesteko esparruak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.....	267
90. artikulua -	"C.7. Korridore ekologikoak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.....	268 ▶
91. artikulua -	"C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra 269 ▶▶	
92. artikulua -	"C.9. Interes geologikoko eremuak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.....	270 ▶
93. artikulua -	"C.10. Eremu akustikoak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	270 ▶▶
94. artikulua -	"C.11. Ingurumena hobetzeko eremuak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.....	271 ▶
95. artikulua -	"C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzoruak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	271
96. artikulua -	Gainjarritako baldintzatzaileen arauzko lotura eta horiek berraztertze erregimena.....	272

### **SEIGARREN TITULUA.**

#### **HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA. LEHEN KAPITULUA.**

##### **LURZORUAREN SAILKAPENA**

97. artikulua -	Lurzorua sailkatzeko erregimena	273
98. artikulua -	Hiri lurzoru eta bere kategoriak	273
99. artikulua -	Lurzoru urbanizagarria	275
100. artikulua -	Lurzoru urbanizaezina	275
101. artikulua -	Hiri lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur eremuen jabeen eskubideak eta betebeharrak	276
102. artikulua -	Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri lurzoru gisa sailkatutako lur eremuetan planteatutako hirigintza garapenekin lotutako eskubideak eta betebeharrak	276 ▶
103. artikulua -	Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri lurzoru gisa sailkatutako lur eremuetan planteatutako hirigintza garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak	278
104. artikulua -	Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur eremuetan planteatutako hirigintza garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak	279 ▶

##### **BIGARREN KAPITULUA.**

#### **HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKO OROKORRA.**

105. artikulua -	Irizpide orokorrak	280
106. artikulua -	Hiri lurzorian hirigintza antolamendua gauzatzeko erregimena	282 ▶

**107. artikulua -** Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza antolamendua gauzatzeko erregimena 285 ▶

**108. artikulua -** Lurzoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko erregimena 286 ▶

#### HIRUGARREN KAPITULUA.

##### ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMEN OROKORRA.

109. artikulua - Irizpide orokorrak 289

110. artikulua - Hiri lurzorian hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena 290

111. artikulua - Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena 291

**112. artikulua -** Erabilerak haztatzeko koefizienteak 291 ▶▶

#### LAUGARREN KAPITULUA.

##### URBANIZAZIOA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA.

**113. artikulua -** Urbanizazio obren proiektuak formulatzeko erregimena 296 ▶

114. artikulua - Urbanizazio obren proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak 297

115. artikulua - Urbanizazio obren edukia eta baldintza tekniko minimoak 298

116. artikulua - Udalaz bestelako sustatzaileek urbanizazio-obren proiektuak gauzatzea 298

#### **BOSGARREN KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA**

**117. artikulua -** Hiri-lurzorian eraikuntza gauzatzea.....299 ▶

**118. artikulua -** Lurzoru urbanizagarrian eraikuntza gauzatzea.....302 ▶

119. artikulua - Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza gauzatzea eta baimendutako jarduerak ezartzea.....303

120. artikulua - Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak eta/edo plangintzarekin bat ez datozenak.....305

121. artikulua - Hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian behin-behineko erabilerak ezartzea 309

#### **ZAZPIGARREN TITULUA. INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK**



122. artikulua - Ingurumena babestea eta integratzea.....	310
123. artikulua - Irizpide orokorrak.....	310
124. artikulua - Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzak.....	311

**ZORTZIGARREN**  
**TITULUA.**

**KATALOGATUTAKO HIRI ONDAREA BABESTEKO ARAUAK**

<b>125. artikulua -</b>	Elementu katalogatuak babesteko erregimena formulatzea.....	312 ▶
<b>126. artikulua -</b>	Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra 312 ▶▶	
<b>127. artikulua -</b>	Katalogoaren eta bertan sartzen diren ondasunen tratamendu eta zaintzarako aurreikuspenen maila arauemailea.....	313 ▶

<b><u>XEDAPEN GEHIGARRIAK</u></b> .....	314
---	-----

**XEDAPEN IRAGANKORRAK**

<b>Lehena.-</b> Plan Orokor hau onartu baino lehen indarrean zegoen hiri plangintza indargabetzeko edo ordezteko baldintzak.....	316 ▶
<b>Bigarrena.-</b> Plan Orokor hau onartu baino lehen indarrean zegoen hiri plangintzaren testuinguruan ezarritako aurreikuspen jakin batzuk. aldi baterako finkatzea.....	319

**ERANSKINAK (Grafikoak)**

- 1.-"a.20. Zabalguneko bizitegi lursailetan" baimendutako eraikuntzen solairu kopurua eta altuera arautzeko oinarrizko baldintzak.
- 2.- "a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi lursailetan" baimendutako eraikuntzen solairu kopurua eta altuera arautzeko oinarrizko baldintzak

#### 4.3.- ALDAKETA NAGUSIEN DESKRIAPENA.

Aipatutako aldaketa mailetarako ezarritako sailkapenaren arabera, eta aldatutako artikuluen zerrenda zehatza izan gabe (proposatutako aldaketa guztiak aztertzeko dokumentu honen 2. eranskina irakurtzea gomendatzen da, indarrean dauden eta aldatu diren hirigintza arauen alderatutako testu osoa jasotzen baitu), proposatutako aldaketa nagusiak zerrendatzen dira jarraian, honako hauek, hain zuzen:

##### **2.1 ▶ Testua aldatzea erredundantziagatik, errepikapenengatik edo perifrasiagatik.**

Aldaketa orokorra izan da; ez da artikuluko zehatzik nabarmendu eta erretizentzia saihestea izan da helburua, testuaren arau edukia aldatu gabe.

##### **2.2 ▶ Erreferentziak, baldintzak eta alderdiak ezabatzea ez ezinbestekotzat jotzeagatik, beharrezkoak ez diren estipulazioak izateagatik eta denbora igarota zaharkituak edo erreiteratiboak izateagatik eta gaiaren edukia dela-eta beste artikuluko komenigarriago batzuetan egoteagatik. Gainera egungo irakurketa batean ezegokitzat jotako zehaztapenak ere ezabatu dira.**

Atal honetan, honako hauek azpimarratu behar dira:

##### **"5. artikulua.** Urbanizatzeko eta eraikitzeako udal ordenantzak"

Etorkizuneko ordenantzen edukian jaso beharreko gehiegizko neurriak kendu dira, bai eta idatzitako eta onartutako ordenantzen erreferentziak (bizitegi eraikinetako solairuetan etxebizitza erabilerak ezartzea...).

##### **"6. artikulua.** Plan Orokorraren aldaketa".

Hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zuzkidura estandarrak areagotzeko premiari eginiko erreferentziak kendu dira, 123/2012 Dekretuak ezarritako araudi berriaren aipamena sartuta.

##### **"9. artikulua.** Hirigintza erabileren edukia."

Erabilera orokorreko zona bakoitzean bateragarriak diren erabilera baldintza nagusietan araututako eta lurzoru urbanizaezinerako ezarritakoetan araututako 3., 4. eta 5. kategoriako industria erabileren ezarpen baldintzen erreferentziak kendu dira.

Turismo kanpalekuen erabilera ezabatu da (jarduera hori sartuta dago kanpin erabilera hotel erabileretakotzat hartzearen barruan).

##### **"11.-27. artikulua.** Zona globalen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra".


Erregimen juridikoaren erreferentziak kendu dira, lurzoruaren sailkapenari buruzkoak direla jo delako eta ez dagozkiolako sailkapen globalari.

**"28. artikulua.** Kalifikazio globala eta bere zehaztapena".

"B.20 Hirugarren sektoreko" motako lursailei egiturazko antolamendu maila ematen dien baldintza osagarria ezabatu da.

Artikuluaren 3. atala ezabatu da, nahasgarria eta ez ezinbestekoa delako.

Lursailen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorrari buruzko artikuluetan (**32-47**) kendu egin dira Auzitegi Gorenaren 15/09/03ko sententziaren (Jarduera Ekonomikoetarako eta Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorrera Publikoko LPS) aurkako zehaztapenak.

**2.3**  **Zehaztapenak eguneratzeagatik, orain arte indarrean zeuden lege erreferentziak aldatzen dituzten baldintza legegile berrirngatik, lurralde mailako planak indarrean jartzeagatik, Plan Orokorra (HEOBPB) bera garatzeagatik eta idatzita eta onartuta dauden udal ordenantzengatik eginiko aldaketak.**

Atal honetan, honako hauek azpimarratu behar dira:

- HEOBPB indarrean jartzeagatik, artikulua hauek: **3, 4, 30.4.A, 33.2.1, 35.2, 35.3.B, 74.3.B eta ZORTZIGARREN TITULUKO (KATALOGATUTAKO HIRI ONDAREA BABESTEKO ARAUAK) HAUEK: 125, 126, 127.**

- "Etxebizitza erabilera bizitegi eraikinetako solairuetan nola ezarri eta lehengo etxebizitzak nola banatu arautzeko udal Ordenantzagatik", lehen aipatutako **"5. artikulua"**.

- "Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legearengatik" hauek:

- **"5. artikulua"**: Etxebizitza turistikoaren eta ohiko etxebizitzan turismo erabilerarako logelak alokatzeko erabilera berria ezartzea arautzeko premia sartzen da.
- **"9. artikulua"**: etxebizitza erabilerari parekatutako erabileren zerrenda birdefinitzen du, bai eta "hotelen arloko" hirugarren sektoreko erabilera osatzen duten erabilera eta jardueren zerrenda ere. Artikulu horrekin lotuta daudelako, hotel erabilerari erreferentzia egiten dioten guztiak aldatu dira.
- **"81. artikulua"**: turismo kanpalekuen ezarpena erregulatzen du; kanpin izendatzera igaroko dira eta Turismoari buruzko Legearen eta Kanpinak arautzeari buruzko uztailaren 30eko 396/2013 Dekretuaren menpe geratuko dira.

- Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua dela-eta, arestian aipatutako **"6. artikulua"** aldatuko da, bai eta erreferentziatzko indarreko legedi gisa ezartzen duten artikulua ere:

**"9.6.H artikulua.** Zuzkidura bizitokiko erabilera"

**"102.2.G artikulua"**

**"104.1.G artikulua"**

- Administrazio sententziengatik eginiko aldaketak hauek dira:
  - 373/2013 Administrazio Sententzia, EAeko JAG, **Auzien Sala**, 2. Sekzioa, 216/201 Errekurtsoa, 2013ko ekainaren 21ekoa.

**"9.5.D artikulua"**

**"32.3.e artikulua"**

**"39.1, 39.3.1, 39.3.2 artikulua"**

**"63.2.A-B-C, 63.3.B artikulua"**

**"112.2.F artikulua"**

- 2016ko martxoaren 18ko Ebazpena, Lurralde Plangintza eta Hirigintzako zuzendariarena, 2015eko irailaren 3an Auzitegi Gorenaren sententziak baliogabetutako Jarduera Ekonomikoetarako eta Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorrera Publikoko LPSren xedapenak zehazteari buruzkoa.

**"12.3 B artikulua"**

**"13.3.B artikulua"**

**"15.3.B artikulua"**

**"16.3.A artikulua"**

**"34.4.B artikulua"**

**"35.3.B artikulua"**

**"37.3.B artikulua"**

**2.4 ► Donostiako Hirigintza Antolatzeko Plan Orokorraren Hirigintza Arau Orokorraren aldaketa nagusiak, aplikagarriak diren arloko udal arduradun teknikoek gomendatuak, interpretazioa hobetzeko eta hirigintza arautzeko hainbat mailatan ezarritako baldintzetara egokitzeko, honako hauek dira:**

**"8. artikulua.-** Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra"

Artikulu horretako 2. atala aldatzea proposatu da, argitzeko eta erabileren karakterizazioa hedatzeko, ezarpena erregulatze aldera.

Horrez gain, 3. ataleko azken paragrafoak kentzea ere proposatu da, iritzia araberakoa dela uste delako.

**"9. artikulua.-** Hirigintza erabileren edukia"

Aipatutako alderdiak direla-eta egin beharreko aldaketez gain, honako hau ere proposatzen da:

- 1. atalean berariaz definitzea bizitegi erabilera zer den.
- Hotel erabilera izena aldatzea eta horren ordeztatzea jartzea, termino hori egokiagoa baita funtzio generikoa izendatzeko, jarduera hori egiteko erabiltzen den ostatu mota edozein izanik ere. Egokitzapen horren ondorioz, termino hori Hirigintza Arau Orokorraren testu osoan aldatu beharko da.

- 1.A ataletik kentzea "gehienez ere hamabi (12) ohe dituzten ostatuak" esaldia, etxebizitzekin parekideak diren erabilerei dagokienez, eta esaldi hori jartzea turismo erabilerarako ohiko etxebizitzetako logeletako ostatuei buruzko zatian.
- "K" atala (turismo kanpalekuen erabilerari buruzkoa; hori jada ez da erabilera espezifiko gisa ageri baizik eta kanpin gisa, ostalaritza erabileraren modalitate gisa) eta "L" atala (ez dator bat artikuluaaren xedearekin eta edukiarekin) kentzea, egokiak ez direlako.

**11. artikulua.-** "A.10 Hirigune historikoko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

**12. artikulua.-** "A.20 Zabalguneko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

**13. artikulua.-** "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

**14. artikulua.-** "A.40 Garapen txikiko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

Horietan guztietan baldintza hau gehitu da: Hiri Berrikuntzako Plan Berezi bat idaztea (Lurzoruaren 2/2006 Legearen 71. art.) eraikin osoaren erabilera aldatzen denean, proposamenaren egokitasuna eta egoitzazkoak ez diren erabileren gehienezko ehuneko (% 40) bermatzeko, Hirigintza Jarduketaren esparruan.

**"30. artikulua.-** Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko erregimen orokorra"

Ezohiko eran handitu egin da sestra azpiko eraikigarritasuna nekazaritza eta arrantza ustiatzei loturiko etxebizitzetan, zerbitzu beharizan gehiago estali ahal izateko.

**"31. artikulua.-** Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpide orokorrak"

Proposatu da 1. atalean igogailuen hutsunea kentzea atal horretako espazio konputagarrien zerrendatik.

Gehitu da zenbaketatik kanpo geldituko dela etxebizitza berri guztietako hegal irekien hasierako 5,00 m<sup>2</sup>-en aprobetxamendua.

1. atal horretan bertan, proposatu da hegal irekien eta atzeraemanguneen % 50 gehitzea zenbaketaren irizpideari, oihalezko gortinak edo oihalen arteko itxitura elementuen bitartez itxitura osoa eratzen ez duen beira dituzten kasuetan.

Horrez gain, proposatu da egun badauden etxebizitzetako hegal irekien 5,00 m<sup>2</sup> arteko itxiturak baimentzea (behar bezala egiten bada eta eraikin osoan modu unitarioan egiten bada), etxebizitza horien bizigarritasun baldintzak hobetzeko (administrazioa konpentsatu beharko dute eraikigarritasunaren ehunekoan egondako igoera dela eta).

Bi atal gehitu dira (3. eta 4.). Atal horiek Donostiako aurreko HAPOko (1995/11/16) hirigintza araudi orokorraren testua islatzen dute, eta baldintza

horietan zehazten dute sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasunaren zenbaketa irizpideak.

**"34. artikulua.-** "a.2 Zabalguneko bizitegi-lursailletako" eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

Hautemandako zenbait akats zuzendu dira eta solairuarterari eta erdi-sotoari buruzko erreferentziak kendu dira, horien aldaketa 55. artikuluari baitagokio.

**"36. artikulua.-** "a.40 Garapen txikiko bizitegi-lursailletako" eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

3.3.G ataleko bigarren paragrafoan aipatzen den mugen itxiturak exekutatzeko ekimena nahitaezkoa dela ez ulertarazteko, testua aldatzea proposatu da, esanez irizpide horiek aplikatu beharko direla exekutatzeko asmoa dagoenean.

**"55. artikulua.-** Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioa".

Eraikuntzen terminoak eta parametroak berrikustea proposatu da. Hemen proposatzen diren aldaketak eginez gero, termino horiek hurrengo artikuluetan ere zuzendu beharko dira (erdi-sotoa sotoko lehen solairua izango da...).

**"61. artikulua.-** Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina". Aurretik ezarritako etxebizitzaren batez besteko neurriak aldatu dira; hala, azalera 50 m<sup>2</sup>-ra murriztu da a.10, a.2 eta a.30 tipologietan, eta 75,0 m<sup>2</sup>-ra arte a.4 tipologian.

Proposamen horren helburua da eskaintzen diren etxebizitzaren batez besteko neurria egungo eta etorkizuneko familia unitateen batez besteko neurria egokitzea, eta egungo etxebizitzaren birgaitze funtzionala ahalbidetzea kontsolidatutako egoitza lurzoruaren askotariko esparruetako eraikigarritasuna areagotzeko beharrik gabe.

2.2.B atalean, "a.400. Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" tipologian baimendu daitekeen etxebizitza kopuruaren irizpideari "a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia" tipologia gehitu zaio; hala, bi tipologia horiei ezarritako irizpidea bateratu da.

3.E atalean, proposatu da testutik "nagusiki" terminoa kentzea, anbigua baita eta kontraesana baitakar atal horren azken paragrafoaren adierazten denarekiko.

**"63. artikulua.-** Aparkaleku zuzkidura antolatzeke baldintza orokorrak"

Artikulu honetan proposatutako aldaketez gain, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren administrazio epaien ondorioz, proposatu da erabilera komertzialeko bizikleten eta motordun ibilgailuen aparkaleku plazen,

jarduera ekonomikoen eta ekipamenduen gutxieneko zuzkiduren zenbatekoak egokitzea, egungo zenbatekoak gehiegizkoak direla hauteman baita.

**"64. artikulua.-** Eraikuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak"

Proposatu da 3.A ataleko azken paragrafoan adierazitako salbuespenari gehitzea ekipamendu komunitarioaren erabilerak eta gizarte intereseko eraikinak, egokitu daitezkeen eraikuntzen eta instalazioen kasuan.

**"74. artikulua.-** Nekazaritza, abeltzaintza eta baso lanetako ustiapen arruntak"

Proposatu da negutegien banaketa eta eraikuntza baldintzak bateratzea (solairu kopurua, altuera, okupazioa...), 5.D atalean ezarritako zehaztapenen arabera, ekoizpen teknika edozein izanik ere (hidroponikoak edo ez hidroponikoak...), eta horien erreferentzia kendu egin da 5.C ataletik.

**"77. artikulua. -** Herri-lanei lotutako erabilerak eta instalazioak."

Proposatu da gutxieneko lursailen eskakizuna murriztea, uste baita 4. atalean era horretako erabilera eta instalazioei ezarri zaiena gehiegizkoa dela.

**"80. artikulua.-** Baimen daitezkeen beste erabilera eta eraikuntza ez landatar batzuk."

Proposatu da 3.E atalean ezarritako ekipamendu komunitarioaren erabilerarako eta beste erabilera tertziario batzuetarako ezarritako banaketa distantzia murriztea, gehiegizkoa dela uste delako.

#### 5.- ALDAKETAREN KOMENENTZIA ETA EGOKITASUNA

Proposatu diren aldaketen deskribapenak eta horiek eragin dituzten kausek berez justifikatzen dute Donostiako Hirigintza Antolatzeko Plan Orokorraren Hirigintza Arau Orokorrak eguneratzearen komenentzia eta egokitasuna; horretarako, Plana ezohiko eran aldatzeko espedientea idatzi eta izapidetu beharko da.

Halaber, egindako zuzenketei esker, konpondu egin ahal izan dira Plana indarrean egon den urte hauetan udal teknikariek arauak aplikatzeko izan dituzten interpretazio arazoak.

Bukatzeko, adierazi beharra dago proposatu diren aldaketek ez dietela Donostiako Hirigintza Antolatzeko Plan Orokorra ezaugarritzen duten antolamendu irizpide eta helburu egituratzaileei eragiten.

Donostian, 2018ko urtarrilean

Izpta.: J. M. Toledo Etxepare.- Arkitektoa



“2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK” AGIRIARI ERREFERENTZIA EGITEN DION DONOSTIAKO  
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA.

1. DOK.: MEMORIA

---

.- A.0. ERANSKINA

- **A.01: AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA. LABURPEN EXEKUTIBOA**
- **A.02: GENEROAREN ARABERAKO INPAKTUARI BURUZKO TXOSTENA**
- **A.03: INPAKTU SOZIOLINGUISTIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO TXOSTENA**
- **A.04: HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA**

## .- A.01: AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA. LABURPEN EXEKUTIBOA

### 1.- SARRERA

"2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" agiriari erreferentzia egiten dion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntualaren ezaugarriek ez dakarte aldaketarik Plan Orokorraren alderdi ekonomikoan; horrez gain, ez dituzte aldatzen Donostiako hiri antolamenduaren eta garapenaren baldintzak.

Dokumentu honen memoriaren hasierako ataletan adierazten den moduan, Plan Orokorraren hiri arau orokorrak aldatzeak ez du inolako loturarik jarraian ageri diren iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memorien agirietan aintzat hartu beharreko alderdiekin.

Hori dela eta, uste dugu kasu honetan nahikoa dela adieraztea ez dagoela Plan Orokorraren bideragarritasun ekonomikoaren baldintzak aldatzen dituen zehaztapenik eta aldaketak ez duela eraginik udal ogasun publikoan.

### 2.- AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA.

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak garatzen duen eta egun indarrean dagoen Lurzoruari eta Hiri Zaharberitzeari buruzko Legeak hau ezartzen du:

"22. artikulua. Hiri garapenaren jasagarritasunaren ebaluazioa eta jarraipena, eta hiri ingurunearen gaineko jarduketaren bideragarritasun tekniko eta ekonomikoaren bermea.

(...)

4. Hirigintza eraldaketako jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioan ekonomia jasagarritasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.

5. Hiri ingurunearen gaineko jarduketak, horiek hirigintza eraldaketakoak izan edo ez, antolatu eta exekutatzeko bideragarritasun ekonomiko (errentagarritasunari dagokionez) bermatuko duen memoria egin behar da; kontserbatzeko lege eginbeharraren mugak betetzen dituela eta jarduketak eragindako onuren eta kargen arteko oreka jardun eremuan sartutako

jabeentzat egokia dela ere bermatu behar da. Memoria horretan, gutxienez, honako elementu hauek aurkeztu behar dira:

a) Lehendik dauden hirigintza parametroen eta, hala badagokio, proposatutakoen arteko konparazio azterlana; eta eraikigarritasunarekin, eraikinen erabilera eta tipologiekin eta aldatu beharreko sare publikoekin loturiko oinarritzko hirigintza zehaztapenak ere identifikatu behar dira. Memoria horretan, zehazki, eraikigarritasuna edo dentsitatea handiagotzeari dagozkion aldaketak aztertuko dira, edo erabilera berriak txertatzeari dagozkionak, bai eta lurzorua, hegala eta lurpea bereizita erabiltzeko aukera ere, oreka ekonomikoa, eragiketaren errentagarritasuna eta kontserbatzeko lege betebeharraren mugak ez gainditzea lortzearen.

b) Proposatutako hirigintza erabilera bakoitzaren eraginaren balioei dagozkien oinarritzko zehaztapen ekonomikoak, inbertsioaren gutxi gorabeherako zenbatekoa (zuzenean eta zeharka lortutako laguntza publikoak eta kalte ordainak barnean hartuta), bai eta sare publikoak ordaintzeko betebeharraren erantzule d(ir)en subjektu(ar)en identifikazioa.

c) Jarduketak erakar dezakeen inbertsioaren azterketa eta horren ondorioz proposatutako eraldaketa fisikoaren kostuaren zati handiena ordaintzeko adina diru-sarrera sortzeko aukeraren justifikazioa; horretarako, partikularren ondare pertsonalean ahalik eta inpaktu txikiena bermatu behar da eta, nolatan ere, kontserbatzeko legezko eginbeharraren mugen barruan neurtuta. Aurreko lerroetan aipatu dugun azterketa horretan, hala badagokio, honako enpresa hauek izan dezaketen parte hartzea jaso behar da: birgaitze enpresek, energia zerbitzuak eta ur hornidurako zerbitzuak ematen dituzten enpresek edo telekomunikazioetako enpresek, baldin eta kudeaketan txertatzeko konpromisoa hartzen badute zati bat edo euren eraginpeko azpiegitura sarea finantzatuta, bai eta eragiketa denboran amortiza daitezkeen aurrezkien bitartez finantzatzen badute ere.

d) Inbertsioen amortizazioa eta eragiketaren finantzaketa bermatzeko zenbat denbora behar izango den, hala badagokio.

e) Administrazioak finantzatu behar dituen sare publikoen finantzaketa eta mantentzea ziurtatzeko behar izango den ahalmen publikoaren ebaluazioa, bai eta dagozkion ogasun publikoetan izango duen inpaktua ere.

( )

"24. artikulua. Hiri ingurunearen gaineko jarduketaren berariazko arauak.

1. Indarreko hirigintza antolamendua aldatu beharra dakarten hiri ingurunearen gaineko jarduketaren kasuan, aplikatu beharreko legerian eskatzen diren prozedura izapideak bete behar dira aldaketa hori egiteko. Dena den, legeri horretan aurreikusita egon daiteke antolamenduaren programa edo bestelako tresna batzuk aldaketarekin batera onartzea edo, aldaketa alde batera utzita, erregelamenduzko arauak onartzeko prozeduren bitartez, betiere hirigintza antolamenduko

planek izango lituzketen ondorio berdinak izanik. Nolanahi ere, jasagarritasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria aurkeztu beharko dute; 22. artikulua 5. zenbakian arautzen da txosten edo memoria hori".

Esan beharra dago edukia dela-eta txosten honetan adierazi behar dela Donostiako HAPOren Aldaketa Puntualaren proposamenak ez duela inolako eraginik hirigintzari buruzko legeriak ebaluatu nahi dituen eta bideragarritasuna bermatu nahi duen baldintza ekonomiko eta finantzarioetan.

### 3.- LABURPEN EXEKUTIBOA

7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak, urriaren 30ekoak, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duenean jasotako zehaztapenak betez:

"25. artikulua. Publikotasuna eta eraginkortasuna hirigintzaren kudeaketa publikoan.

1. Lurralde antolamenduko eta hirigintza antolamendu eta exekuzioko tresna guztiek, onurak eta kargak banatzeko direnak barne, eta administrazio eskudunak xede horrekin izenpetuko dituen hitzarmenek, informazio publikoaren izapidea jarraitu behar dute gai horretako legeriak ezartzen duen eran eta epean, zeina inoiz ezin izango baita administrazio prozedura erkideari buruzko legerian galdatzen den gutxienekoa baino laburragoa, eta legeek zehazten duten forman eta edukiarekin argitaratu beharko dira.

2. Lurralde eta hirigintza antolamenduko tresna guztien behin betiko onespren erabakiak Tresna horietan biltzen diren arau eta ordenantzei dagokienez, aplikagarri den legeriak aginduko du.

3. Hirigintza antolamenduko tresnak onesteko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako hauek adierazten dituen laburpen exekutiboa ekarri beharko du:

a) Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarriztatzea, kokalekuaren plano bat emanez eta aldaketa horren norainokoa adieraziz.

b) Hala badagokio, zein eremutan uzten diren geldieran hirigintza antolamendua edo hirigintza planak exekutatzeke zein hirigintzan esku hartzeko prozedurak, eta geldiera horren iraupena. "

Jendaurrean jarriko den laburpen exekutiboak honako hauek izango ditu:

a) 1.- Udal mugarte osoaren planoak.

2.- Dokumentu honen 2. eranskina, non alderatu egiten diren indarrean dagoen testua eta proposatutako "2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" agiria.

Donostian, 20018ko urtarrilean

Izpta.: J. M. Toledo Etxepare.- Arkitektoa

## .- A.02: GENEROAREN ARABERAKO INPAKTUARI BURUZKO TXOSTENA

### 1.- SARRERA.

Txosten honen helburua da "2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" agiriri erreferentzia egiten dion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala ebaluatzea, generoaren arabera izan ditzakeen eraginei dagokionez, hurrengo epigrafean adierazitako xedapenetan ezarritakoarekin bat.

### 2.- TXOSTEN HAU EGITEKO ESPARRU OROKORRA

Hona hemen txosten honen esparru orokorra osatzen duten xedapenak:

Estatuko Administrazioak sustatuak:

- 2007ko martxoaren 22ko 3/2007 Lege Organikoa, emakumeen eta gizonen berdintasun eragingarrirakoa.
- 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena (20.1.c artikulua eta hurrengoak).

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatuak:

- 4/2005 Legea, otsailaren 18koa, emakumeen eta gizonen berdintasunerakoa, EAEn sustatua.
- Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluak 40/2012 ebazpenaren bidez onetsitako zuzentarauak.

### 3.- - HAPOn ALDAKETA PUNTUALAREN ERAGINA JASO DUEN ESPARRUA. HELBURUAK ETA PROPOSAMEN OROKORRAK.

Hona hemen dokumentu honen memoriaren 3. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK atalaren zati bat:

"Sarreran esan den bezalaxe, Donostiako HAPOn aldaketa puntual honen helburua da Plan Orokorraren "2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" agiria eguneratzea eta zuzentzea, eta ez beste ezer. Hori egin behar da testuan zehar behin eta berriz ageri diren idazketa gabeziak zuzentzeko, gerora garatu diren alderdi batzuei buruzko xehetasun gehiegi eman direlako (Planaren exekuzio xehatu egokirako ordenantzen edukia), araudiei behin eta berriz egiten zaielako erreferentzia, irizpide nahasgarriak aplikatzen direlako, baldintzak eta kuantifikazioak gehiegizkoak direlako eta indarrean sartu zenetik gaur eguneraino izan diren gainerako gertakariak (goi mailakoak eta nahitaez kontuan hartu beharrekoak) berraztertzeko".

#### 4.- AGIRIAK GENERO IKUSPEGITIK GARRANTZIRIK EZ DUELA JUSTIFIKATZEA.

##### 4.1.- ZIOAK:

HAPOn Aldaketa Puntualaren proposamenek ez dute garrantzirik genero ikuspegiari dagokionez, besteak beste honako arrazoi hauek direla eta: Lehenengo zuzentarauaren 2.1.d atalean (akordioari erantsi zaio) ezartzen denaren arabera, ez dute Generoaren Araberako Eraginaren Txostenik beharko helburutzat jada indarrean dauden beste arau batzuk aldatzea duten proiektuek, aldaketa horrek emakumeen eta gizonen egoeran aldaketa nabarmena eragingo duen kasuetan izan ezik.

Hori kontuan hartuta, HAPOn Aldaketa Puntualaren xedea da 2010eko Plan Orokorrean indarrean zegoen araudi orokorra aldatzea, baina aldaketa hori ez da bereziki garrantzitsua eta inola ere ez da esanguratsua. Hala, ondoriozta daiteke espedienteak ez duela txosten hori behar.

Aldaketak eta egiten diren proposamenek ez dute eraginik emakumeek eta gizonen balibideak eta jarduerak atzitzeko aukerekin edo baldintzekin: zerbitzuak; ekipamenduak; elkarteak eta gizarte nahiz politika erakundeak; kultura jarduerak eta komunikabideak; hezkuntza, maila guztietan; beka; lana eta enplegua; oinarriko beste eskubide batzuk (osasuna, etxebizitza...); batzordeen, erakundeen, epaimahaien eta abarren osara...

##### 4.2.- ONDORIOAK

Azaldutakoa kontuan hartuta, "2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" agiriari erreferentzia egiten dion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen Aldaketa Puntualak eta hari buruzko proposamenek ez dute eragin desberdina gizonengan eta emakumeengan, ez eta gizon eta emakumeen arteko tratua eta aukera berdintasunei loturiko alderdietan ere; ondorioz, ez du eraginik generoaren arloan.

Donostian, 2018ko urtarrilean

Izpta.: J. M. Toledo Etxepare.- Arkitektoa



“2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK” AGIRIARI ERREFERENTZIA EGITEN DION DONOSTIAKO  
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA.

1. DOK.: MEMORIA

---

## .- A.03: INPAKTU SOZIOLOGIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO TXOSTENA

### 1.- SARRERA:

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legeak (apirilaren 7ko 2/2016), 7. artikuluko (toki erakundeen eta udalen eskumenak euskararen erabilerari dagokionez) 7. atalean, honako hau esaten du:

"Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira".

2/2016 Legeko 7. artikuluko arautu egiten ditu udalek euskararen erabilerari dagokionez dituzten eskumenak, eta eskumenak ematen dizkie udal zerbitzuetan euskararen erabilera eta normalizazioa sustatzeko, baita lurraldean euskararen erabilera sustatu eta dinamizatzeko ere.

Horixe adierazten du atarikoak, non esaten den lege testu horrek euskara euskal herritarren berezko hizkuntzatzat aitortzen duela eta lehentasunezko tokia duela Euskal Autonomia Erkidegoko tokiko administrazioaren esparruan.

Hala islatzen da legeak toki harremanetan kultura eta hizkuntza eredu propio baten alde egin duen aukera garbian ere, apustu sendoa egiten baitu euskararen iraunarazpen, finkapen eta garapenaren alde, amorez eta euskal toki administrazioa benetan euskalduna izan ahal dadin, horrek berarekin dakarren guztiarekin, hala nola den euskara laneko ohiko hizkuntza izan ahal izatea, euskara jakitea mugatu gabe, askotan gertatzen denez, tokiko enplegu publikora iristeko eskakizun formal huts izatera. Horregatik, toki administrazioak etsenplu eta gidari izan behar du euskara erabat berreskuratzearen arloan, eta horretarako beharrezkoa da administrazio horrek apustu argi bat egitea bere jarduna gero eta gehiago euskalduntzen joateko (hitzez hitz atarikitik hartua).

Horregatik, lurralde eta hirigintza antolamenduak euskararen ofizialtasuna babestu behar du espazio fisikoan, habitatetan edo elkarbizitza guneetan, kasuan kasu egokiak diren neurrien bitartez.

### 11. Proiektuak gizarte eta hizkuntza errealitatean duen eragina

Aurreko atalean formulatu den guztia indarrean egongo da lurralde eta/edo hirigintza izaera duten programetan, planetan eta agirietan, horiek formulatzeak eta indarrean jartzeak gaitasuna badu lurraldearen hazkunde-mugimendu-okupazio fluxuak arautzeko, banatzeko eta programatzeko, herritar guztiekin edo herritarren kopuru adierazgarri bati eragiteko moduko eskala edo magnitudeetan.

Udal mailan, hirigintzak udalerriko gizarte eta hizkuntza errealitatean duen eragina aztertzeke eta diagnostikoa egiteke, planteamendu orokorraren berrikusketa prozesu ziklikoak erabiliko dira. Baita planeamendu orokorraren (edo garapen planeamenduaren) berrikusketa partzialak edo aldaketa puntualak ere, esanguratsuak ez badira ere euren dimentsioaren eta gaitasunaren eraginez *biztanleria osoari nabarmen eragiten badiote*.

Hala ere, agiri honen kasuan, araudiari bakarrik eragiten dionez, hedapena eta argitalpena bi hizkuntza ofizialetan egiteko agindua bete beharko da, herritarrek aukera izan dezaten haien hautatutako hizkuntzan informazioa eta arreta jasotzeko.

Edonola ere, 2015-2019 aldirako Donostiako Euskara Plan Orokorrak (2015eko apirilaren 24an onetsi zuen Gobernu Batzordeak) udalerrian euskara eskuratzeko, erabiltzeko eta mantentzeko estrategiak biltzen ditu, eta horren irismena nahikoa da Proiektutik eratorritako hizkuntza egoera aintzat hartu eta ebazteko.

Donostian, 2018ko urtarrilean

Izpta.: J. M. Toledo Etxepare.- Arkitektoa

## .- A.04: HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA

### 1.- SARRERA.

"2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" agiriari erreferentzia egiten dion "Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala" dokumentuaren memoriari erantsitako agiri honek hura izapidetzeko eta onesteko prozesuan herritarren parte hartzea sustatzeko neurriak eta jarduketak ezartzen ditu.

Erreferentziako legeak:

- Toki Araubidearen Oinarriari buruzko Legea  
69. artikulua, IV. KAPITULUA: Herritarrentzako informazioa eta parte hartzea.
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea  
108. artikulua Herritarrek Plan Orokorrean parte hartzeko programa.

### 2.- HERRITARREN PARTAIDETZARAKO PROGRAMA

#### DOKUMENTAZIOA.

Egindako lanen edukia behar bezala eta guztiz ulertzeko, "2.1. DOK. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK" agiriari erreferentzia egiten dion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala izenekoak **indarrean dagoen eta proposatu den Hirigintza Araudi Orokorraren alderaketa testu bat** erantsi du. Testu hori herritarren eskura jarriko da, egindako dokumentuarekin batera, Donostiako Udalaren webgunean, hura izapidetzeko eta onesteko prozesuak irauten duen bitartean.

#### HEDAPENA ETA PARTAIDETZA

Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengarriko Zuzendaritzak, hasiera batean onetsitako agiria jendaurrean jartzeko epea hasi aurretik, komunikabideei eta udalerriko herritarrei dei egingo die, haren edukiei buruzko informazioa jasotzeko eta eztabaidatzeko bileretan parte har dezaten, egoki ikusten den moduan, dokumentua, ezaugarritzen duten irizpideak eta helburuak nahiz proposatzen dituen zehaztapenak hobeto ulertu ahal izan daitezen.

Hedapen eta eztabaida lan hori esker, herritarrek eraginkortasun handiagoz egin ahalko dituzte alegazioak dokumentua jendaurrean dagoen aldian, eta haren izapidetzean parte hartu eta edukiak hobetzen lagundu ahalko dute.

Donostian, 20018ko urtarrilean

Izpta.: J. M. Toledo Etxepare.- Arkitektoa

**1. ERANSKINA: “2.1 HIRIGINTZA ARAU  
OROKORRAK” DOKUMENTUA ALDATZEKO PROPOSAMENA**

**AURKIBIDEA:**

Or.:

**LEHEN TITULUA**  
**PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN**  
**OROKORRAK**

1. artikulua.-	Aplikazio-esparrua.....	1
2. artikulua.-	Indarraldi-baldintzak .....	1
3. artikulua.-	Plan Orokorraren dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.....	1
4. artikulua.-	Plan Orokorraren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea .....	3
5. artikulua.-	Urbanizatzeko eta eraikitzeke udal-ordenantzak .....	6
6. artikulua.-	Plan Orokorraren aldaketa .....	9
7. artikulua.-	Plan Orokorra berraztertzeke baldintzak .....	10

**BIGARREN TITULUA**  
**LURZORUAREN EGITURAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOKO ERREGIMENA**

**LEHEN KAPITULUA. HIRIGINTZA**  
**ERABILERAK**

8. artikulua.-	Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra .....	12
9. artikulua.-	Hirigintza-erabileren edukia .....	15

**BIGARREN KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**Lehen atala.**

**KALIFIKAZIO GLOBALAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO MATERIALAREN**  
**ERREGIMEN OROKORRA.**

10. artikulua.-	Zona globalak eta horien sistematizazioa .....	42
11. artikulua.-	"A.10 Hirigune historikoko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	43
12. artikulua.-	"A.20 Zabalguneko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	46
13. artikulua.-	"A.30 Eraikuntza irekiko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	49
14. artikulua.-	"A.40 Garapen txikiko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	52
15. artikulua.-	"B.10 Industria-erabilerako zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	56
16. artikulua.-	"B.20 Hirugarren sektoreko erabilerako zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	58
17. artikulua.-	"D.10 Babes bereziko landa-zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	61
18. artikulua.-	"D.20 Basogintzako landa-zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	64

19. artikulua.-	“D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	66
20. artikulua.-	“D.40 Ibai-ibilguetako eta horien babes-ertzetako zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	69
21. artikulua.-	“E.10 Bide-sistema orokorreko zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	71
22. artikulua.-	“E.20 Trenbide-sistema orokorreko zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	73
23. artikulua.-	“E.30 Portu-sistema orokorreko zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	74
24. artikulua.-	“F.10 Espazio librean sistema orokorreko zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	75
25. artikulua.-	“F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorreko zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	77
26. artikulua.-	“G.00 Ekipamendu komunitarioko zona (SO)” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	79
27. artikulua.-	“H.00 Hiri-zerbitzuetako azpiegituretako zona (SO)” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.....	81

#### **Bigarren atala.**

### **KALIFIKAZIO GLOBALA ZEHAZTEKO ERREGIMENA FORMALA.**

28. artikulua.-	Kalifikazio globala eta bere zehaztapena .....	82
29. artikulua.-	Kalifikazio globalaren eta garapen-plangintza lantzeko esparruen arauzko lotura eta hura tratatzeko eta/edo berraztertze erregimena.....	83

#### **HIRUGARREN KAPITULUA.**

### **ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA**

30. artikulua.-	Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko erregimen orokorra .....	89
31. artikulua.-	Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpide orokorrak .....	95

#### **HIRUGARREN TITULUA**

#### **KALIFIKAZIO**

#### **XEHATUA.**

#### **LEHEN KAPITULUA.**

### **KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO MATERIALA ETA FORMALA**

#### **Lehen atala.**

### **AZPIZONA XEHATUEN ERREGIMEN OROKORRA.**

32. artikulua.-	Azpizona xehatuak eta horien sistematizazioa .....	97
33. artikulua.-	“a.10 Hirigune historikoko bizitegi-lursailtako” eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.....	98
34. artikulua.-	“a.2 Zabalguneko bizitegi-lursailtako” eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.....	101
35. artikulua.-	“a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailtako” eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.....	117
36. artikulua.-	“a.40 Garapen txikiko bizitegi-lursailtako” eraikuntza, erabilera eta	





37. artikulua.-	“b.10 Industria-erabilerako lursailletako” eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	130
38. artikulua.-	“b.30 Hirugarren sektoreko erabilerako lursailletako” eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	134
39. artikulua.-	“e.10 Bide-komunikazioen sarea” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	137
40. artikulua.-	“e.20 Trenbide-komunikazioen sarea” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	139
41. artikulua.-	“e.30 Portu-espazioa” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	140
42. artikulua.-	“e.40 Aparkalekua” lursailletako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	141
43. artikulua.-	“f.10 Hiriko espazio libreak” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	142
44. artikulua.-	“f.20 Hiriko espazio libre komunak” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	144
45. artikulua.-	“f.30 Ibai-ibilguak” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	146
46. artikulua.-	“g.00 Ekipamendu komunitarioko lursailletako” eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	147
47. artikulua.-	“h.00 Zerbitzu-azpiegituretako lursailletako” eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra .....	149

#### **Bigarren atala.**

#### **KALIFIKAZIO XEHATUAREN BESTE BALDINTZA MATERIAL BATZUK.**

48. artikulua.-	Tokiko sistemen sarea antolatzeke irizpide orokorrak .....	150
49. artikulua.-	Etxebizitza babestuak eraikitzeke zuzendutako lur-eremuen kalifikazio xehatua arautzeke irizpide orokorrak .....	152

#### **Hirugarren atala.**

#### **KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA FORMALAK**

50. artikulua.-	Kalifikazio xehatuaren erregimena arautzeke irizpide orokorrak .....	153
51. artikulua.-	Hiri-lurzoruko kalifikazio xehatua zehazteke erregimen orokorra .....	154
52. artikulua.-	Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko kalifikazio xehatua zehazteke erregimena .....	156
53. artikulua.-	Xehetasun-azterlanak formulatzea .....	156
54. artikulua.-	Plangintza xehatuaren eduki materiala eta dokumentu-edukia .....	158

#### **BIGARREN KAPITULUA.**

#### **LURSAIL ERAIKIGARRIETAN BAIMENDUTAKO ERAIKUNTZAK ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO ERREGIMEN OROKORRA**

#### **Lehen atala.**

#### **IRIZPIDE OROKORRAK**

55. artikulua.-	Terminoen eta eraikuntzako parametroen definizioa .....	160
56. artikulua.-	Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteke irizpideak .....	163
57. artikulua.-	Eraikuntzaren altuera neurtzeke irizpideak .....	164
58. artikulua.-	Eraikuntza-baldintza orokorrak .....	165

---

**Bigarren atala.**  
**BIZITEGI ERAIKUNTZAK ERABILTZEKO BALDINTZAK ("a" lursailak).**

59. artikulua.- Bizitegi-eraikuntzetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra ("a" lursailak).....	168
60. artikulua.- Bizitegi-eraikuntzetako solairuetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra ("a" lursailak).....	181
61. artikulua.- Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina .....	186

**Hirugarren atala.**  
**BIZITEGI ERABILERAZ BESTELAKOETARA ZUZENDUTAKO ERAIKUNTZAK ERABILTZEKO BALDINTZAK ("b", "e.40", "g" eta "h" lursailak)**

62. artikulua.- Erabiltzeko baldintza orokorrak .....	192
---	-----

**Laugarren atala.**  
**APARKALEKUAK ANTOLATZEKO BALDINTZAK.**

63. artikulua.- Aparkaleku-zuzkidura antolatzeke baldintza orokorrak .....	194
--	-----

**LAUGARREN TITULUA.**  
**LURZORU URBANIZAEZINEKO ERREGIMEN OROKORRA.**

**LEHEN KAPITULUA.**  
**XEDAPEN**  
**OROKORRAK**

64. artikulua.- Eraikuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak .....	197
65. artikulua.- Landa-errepideak eta landa-bideak .....	201
66. artikulua.- Ibilgailuentzako pistak .....	202
67. artikulua.- Landaredia interesgarriaren eta faunaren babesa .....	203
68. artikulua.- Hiri-plangintzak zehaztutako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean dauden beste espazio eta elementu batzuen babesa eta/edo tratamendua .....	203
69. artikulua.- Ibai-ibilguen babesa .....	204
70. artikulua.- Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea .....	204
71. artikulua.- Lurra, zabortegeiak eta hondakindegia egokitzea .....	204
72. artikulua.- Eraikitzeke erregimen orokorra arautzen duten irizpide orokorrak .....	205

**BIGARREN KAPITULUA.**  
**LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERA, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEA ARAUTZEN DUTEN XEDAPEN OROKORRAK.**

73. artikulua.- Erauzteke erabilerak .....	205
74. artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arruntak .....	206
75. artikulua.- Nekazaritza-erabilera profesionalizatugabeak .....	218
76. artikulua.- Baso-erabilerak .....	219
77. artikulua.- Herri-lanei lotutako erabilerak eta instalazioak .....	219
78. artikulua.- Nekazaritza-industria autonomoak eta itsasertza ustiatzeko eta ur-izaerako industriak.....	221
79. artikulua.- Bizitegi-erabilera autonomoak .....	223

---

80. artikulua.- Baimen daitezkeen beste erabilera eta eraikuntza ez-landatar batzuk .....	225
81. artikulua.- Kanpinak .....	236

## **BOSGARREN TITULUA.**

### **LEHEN KAPITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

82. artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak. Irizpide orokorrak .....	239
83. artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak sistematizatzeko erregimena.....	240
84. artikulua.- "C.1. Espazio eta espezie natural babestuak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra.....	240
85. artikulua.- "C.2. Nekazaritza-balio handiko lurrak eta ustiapen estrategikoak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra.....	246
86. artikulua.- "C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra.....	247
87. artikulua.- "C.4. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra.....	248
88. artikulua.- "C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra.....	249
89. artikulua.- "C.6. Paisaia babesteko esparruak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra .....	249
90. artikulua.- "C.7. Korridore ekologikoak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra .....	250
91. artikulua.- "C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra.....	251
92. artikulua.- "C.9. Interes geologikoko eremuak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra .....	252
93. artikulua.- "C.10. Eremu akustikoak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra ..	252
94. artikulua.- "C.11. Ingurumena hobetzeko eremuak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra.....	252
95. artikulua.- "C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzoruak" baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra.....	253
96. artikulua.- Gainjarritako baldintzatzailleen arauzko lotura eta horiek berraztertzeko erregimena.....	253

### **SEIGARREN TITULUA HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA.**

#### **LEHEN KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA**

97. <a href="#">artikulua.- Lurzorua sailkatzeko erregimena .....</a>	<a href="#">255</a>
98. <a href="#">artikulua.- Hiri-lurzorua eta bere kategoriak .....</a>	<a href="#">255</a>
99. <a href="#">artikulua.- Lurzoru urbanizagarria .....</a>	<a href="#">257</a>

100. artikulua.- Lurzoru urbanizaezina .....	257
101. artikulua.- Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubideak eta betebeharrak.....	257
102. artikulua.- Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako eskubideak eta betebeharrak.....	258
103. artikulua.- Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak .....	259
104. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak .....	260

### **BIGARREN KAPITULUA.**

#### **HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKO OROKORRA.**

105. artikulua.- Irizpide orokorrak .....	262
106. artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-antolamendua gauzatzeoko erregimena .....	263
107. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-antolamendua gauzatzeoko erregimena .....	266
108. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeoko erregimena .....	267

### **HIRUGARREN KAPITULUA.**

#### **ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMEN OROKORRA.**

109. artikulua.- Irizpide orokorrak .....	270
110. artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena .....	271
111. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena .....	271
112. artikulua.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak .....	272

### **LAUGARREN KAPITULUA.**

#### **URBANIZAZIOA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA.**

113. artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena .....	276
114. artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak	277
115. artikulua.- Urbanizazio-obren edukia eta baldintza tekniko minimoak .....	278
116. artikulua.- Udalaz bestelako sustatzaileek urbanizazio-obren proiektuak gauzatzea ....	278

### **BOSGARREN KAPITULUA.**

#### **ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA**

117. artikulua.- Hiri-lurzoruan eraikuntza gauzatzea .....	278
118. artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian eraikuntza gauzatzea .....	281



119. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza gauzatzea eta baimendutako jarduerak ezartzea.....	282
120. artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, eta/edo plangintzarekin bat ez datozenak.....	284
121. artikulua.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian behin-behineko erabilerak ezartzea .....	288

**ZAZPIGARREN TITULUA**  
**INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK.**

122. artikulua.- Ingurumena babestea eta integratzea .....	289
123. artikulua.- Irizpide orokorrak .....	289
124. artikulua.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak .....	290

**ZORTZIGARREN TITULUA**  
**KATALOGATUTAKO HIRI ONDAREA BABESTEKO ARAUAK.**

125. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko erregimena formulatzea .....	291
126. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra .....	291
127. artikulua.- Katalogoaren eta bertan sartzen diren ondasunen tratamendu eta zaintzarako aurreikuspenen maila arauemailea.....	292

**XEDAPEN GEHIGARRIAK.....** 293

**XEDAPEN IRAGANKORRAK.**

<u>Lehena.-</u> Plan Orokor hau onartu baino lehen indarrean zegoen hiri-plangintza indargabetzeko edo ordeztzeko baldintzak .....	295
<u>Bigarrena.-</u> Plan Orokor hau onartu baino lehen indarrean zegoen hiri-plangintzaren testuinguruan ezarritako aurreikuspen jakin batzuk aldi baterako finkatzea .....	298

**ERANSKINAK (Grafikoak).**

- 1.- "a.20. Zabalgune arrunteko bizitegi-lursailetan" baimendutako eraikuntzen solairu kopurua eta altuera arautzeko oinarrizko baldintzak.
- 2.- "a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi-lursailetan" baimendutako eraikuntzen solairu kopurua eta altuera arautzeko oinarrizko baldintzak.



---

## LEHEN TITULUA

### **PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK**

#### **1. artikulua.- Aplikazio-esparrua.**

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

#### **2. artikulua.- Indarraldi-baldintzak.**

1.- Plan Orokor honek eta bere proposamenek ordezkatu eta indargabetu egiten dute Gipuzkoako Foru Aldundiaren 1995eko azaroaren 16ko ebazpenaren bidez behin betiko onartu zen aurreko Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, baita geroztik behin betiko onartu diren horren aldaketak ere —horietan biltzen diren aurreikuspenak barne—. Ordezkatze eta indargabetze hori artikulua honetan zein dokumentu honen lehen eta bigarren xedapen iragankorretan azaldutako baldintzetan egingo da.

2.- Era berean, indargabetu egiten dira 1995eko Plan Orokorraren garapenean sustatutako eta onartutako plan bereziak, plan partzialak eta xehetasun-azterlanak —horietan guztietan biltzen diren aurreikuspenak barne—, baldin eta Plan honetan planteatzen direnekin kontra esanean badaude eta/edo bateraezinak badira.

3.- Indargabetze horretaz kanpo geratu dira aurreko bi ataletan aipatutako hirigintza-dokumentuak eta horietan biltzen diren zehaztapenak, baldin eta Plan Orokor honen "2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Arau Partikularrak" dokumentuan barne hartzen diren Arau Partikularretan osorik edo zati batean finkatzen badira.

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

Bestalde, ildo horretan aplikatzekoak izango dira dokumentu honen Lehen eta Bigarren Xedapen iragankorretan ezarritako aurreikuspenak.

4.- Plan Orokor honen zehaztapen jakin batzuen baliogabetasunak, deuseztapenak edo aldaketak ez du gainerakoen balioan eraginik izango, betiere horien arteko elkarreaginaren edo mendetasunaren ondorioz, horietakoren bat aplikaezina ez bada.

#### **3. artikulua.- Plan Orokorraren dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.**

1.- Plan Orokor honek honako dokumentu hauek ditu:

- \* "1. Memoria" dokumentua.
- \* "2. Hirigintza-arauak" dokumentua.





---

\* "3. Katalogoa" dokumentua<sup>1</sup>

\* "4. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. Jardun programa" dokumentua.

\* "5. Planoak" dokumentua.

2.- "1. Memoria" dokumentuak honako bi atal bereizi hauek ditu:

\* "1.1. Hirigintza-antolamendua eta hori gauzatzea justifikatzeko memoria" dokumentua.

\* "1.2. Ingurumen-iraunkortasunari buruzko txostena"

dokumentua. 3.- "2. Hirigintza Arauak" dokumentuak honako bi

atal bereizi hauek ditu:

\* "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua.

\* "2.2. Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentua.

4.- "5. Planoak" dokumentuak honako bost atal bereizi hauek ditu:

\* 5.I Informazio-planoak.

\* 5.II Egitura-antolamenduko planoak.

\* 5.III Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

\* 5.IV Komunikazio-azpiegituren eskemak.

\* 5.V Katalogoa.

5.- Izaera arauemailea dute dokumentu hauetan bildutako zehaztapenek: "2. Hirigintza Arauak", "5.II. Egitura-antolamenduaren planoak", eta "5.III. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak" dokumentuetan bildutako zehaztapenek.

6.- "1. Memoria", "4. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. Jardun Programa", "5.I Informazio-planoak" eta "5.IV Komunikazio-azpiegituren eskemak" dokumentuek eta horien edukiak izaera informatzailea dute eta, aldi berean, gainerako dokumentuetan bildutako proposamenak justifikatu eta interpretatzeko.

7.- "2.2. Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak", "5.II. Egitura-antolamenduaren planoak", hala badagokio, "5.III. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak" eta "5.V. Katalogoa" dokumentuetan bildutako planoen izaera arauemailea dokumentu horiek lantzeko erabili den informatika-euskarrira zein paperezko ediziora zabaltzen da.

8.- Oro har, Plan Orokor honen dokumentu arauemaileen zehaztapenen artean planteatzen diren desadostasunak indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera ebaztuko dira<sup>(1)</sup>.

---

1 [Katalogoaren eta bertan jasotako zehaztepenen maila arauemailea, "5.V Katalogoa" planokoak barne, baliorik gabe utzi eta ordezkatu egin dute "Donostiako hirigintzako eta eraikitako ondarea babesteko plan berezia"ko zehaztapenek \(behin betiko onarpena 2014/02/27an\).](#)

---

<sup>(1)</sup> Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7. artikuluan eta, hala badagokio, lege hori garatzeko sustatuko diren xedapenetan ezarritako irizpideak kontuan hartu behar dira, besteak beste.



lido horretan, esparru, zona, lursail eta abarren neurketekin eta lursailen eta eraikuntzen lerrokadurak eta sestrak zehaztearekin lotzen diren aurreikuspenek, plano normalizatu digitalizatuen gainean egindakoek eta/edo emaitzazkoek lehentasuna izango dute, horien paperezko edizioen gainean egin daitezkeenei dagokienez.

Horrenbestez, desadostasunik edo kontraesanik izanez gero zehaztapen grafiko jakin batzuen artean, oinarri kartografiko zehatzagoan oinarriturik antolatu direnen alde ebatziko da betiere edo, halakorik ezean, eskala txikiagoa duenaren alde.

#### **4. artikulua.- Plan Orokorren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.**

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

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

2.- Zehaztapen horiek aldatu nahi badira, beren maila arauemaileak kasu bakoitzean eskatzen dituen prozedura- izapideak bete beharko dira. Izapide horiek zehaztapenen izaeraren beraren eta Plan Orokor honetan ezartzen den sistematizazioaren ondorio dira.

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

- \* Honako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentu honetan biltzen diren zehaztapenak, indarrean dagoen hirigintza-legerian zein izendatuki bertan adierazitakoaren arabera, beste maila eta izaera duten zehaztapen arauemaileak edo orientatzaileak izan ezik.
- \* "III. Egiturazko hirigintza-erregimena" epigrafean biltzen direnak eta "2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko hirigintza-esparruetako arau partikularretako "2. Zonifikazio globala" planoan biltzen direnak.

Egitura-izaera hori bera izango dute Arau Partikularretako "1. Gaur egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa" planoan ezarritako lur-eremuen hirigintza-sailkapena bereiziki arautzen duten aurreikuspenek. Maila arauemaile hori ez zaie zabaltzen esparruak eta azpiesparruak mugatzeko aurreikuspenei, ezta hiri-lurzoruak kategorizatzekei ere.

- \* "5.II. Egitura-antolamenduaren planoak" dokumentuko planoak.  
Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantzietara egokitzen direnen kasuan izan ezik, plangintza orokorraren maila duen espediente bat formulatu beharko da zehaztapen horiek aldatu edo osatu ahal izateko.

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

- \* "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentu honetan biltzen direnak, indarrean dagoen legerian zein, izendatuki, bertan adierazitako kasuetan eta moduan.
- \* "IV. Hirigintza-erregimen xehatua" epigrafean biltzen direnak eta "2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko hirigintza-esparruetako arau partikularretako "3. Zonifikazio xehatua" planoan biltzen direnak.

Izaera xehatu hori bera izango dute Arau Partikularretako "1. Gaur egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa" planoan ezarritako hiri-lurzoruen kategorizazioa arautzen duten aurreikuspenek.

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

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

5.- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko aurreikuspenen berezko izaera dute honako hauetan bildutakoek: "VII. Hirigintza gauzatzeko berariazko erregimena" epigrafean biltzen direnek eta "2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko hirigintza-esparruetako arau partikularretako "4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak" planoan biltzen direnek.

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

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

6.- Hauek dira hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak:

- \* Behar bezala eta behin betiko onartutako lege-xedapenen, lurraldea antolatzeko tresnen, arloko proiektuen eta abarren ondoriozkoak. Horiek guztiak, beren izaera eta maila juridikoa kontuan harturik, eta kasu bakoitzean ezarritako terminoetan, behar bezala aintzat hartu beharko dira hirigintza-antolamendua eta/edo hori gauzatzeko modua zehazterakoan.

Maila arauemailea, kasu bakoitzean, zehaztapen horien jatorri den xedapenean, tresnan edo proiektuan ezarritakoa izango da.

- \* Plan Orokor honen beraren proposamenen ondoriozkoak edo horren garapenean sustatzen den plangintzaren proposamenen ondoriozkoak.

Maila arauemailea edo orientatzailea, kasu bakoitzean, zehazten dituen plangintzan ezarritakoa izango da.

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

- "1.2. Ingurumen-iraunkortasunari buruzko txostena" dokumentuan.
- "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan, bertan izendatuki adierazitako kasuetan eta terminoetan.
- "5.III. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak" dokumentuko planoetan.

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

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

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

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

---

## **5. artikulua.- Urbanizatzeko eta eraikitzeke udal-ordenantzak.**

1.- Plan Orokor honen garapenean, eta indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoari jarraituz<sup>2</sup>, dagozkion urbanizatzeko eta eraikitzeke udal-ordenantzak idatzi eta onartuko dira, hiri-plangintzan definituta dagoen edo definitzekoa den eta berez hirigintza-antolamenduaren osagarriak diren hirigintzako eta eraikuntzako esku-hartzearen irizpideak arautzeko helburuarekin

2.- Bere edukia hirigintzako legeria horretan ezarritako irizpideetara egokituko da, eta, adierazitako xedeekin eta hirigintza-antolamendua osatzeko eta gauzatzeko, izaera horretako dokumentu batek arautu ditzakeen eta egokitzat jotzen diren alderdi guztien esku hartzeko parametroen zehaztapena azpimarratuko du. Zehazki, honako alderdi hauek arautuko ditu, besteak beste:

A.- Urbanizazioari dagokionez:

- \* 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “75.2.” artikuluan aipatzen diren neurri erregulatzailak (urbanizazioaren gutxieneko ezaugarriak eta kalitateak; urbanizazioa gauzatzeko baldintzak; eta abar).

B.- Eraikuntzari dagokionez:

- \* Egokitzat jotzen diren bizigarritasun-baldintzak, morfologia, eraikuntza-kalitatea, tratamendu estetikoa, segurtasuna, funtzionaltasuna, eta abar.

C.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko baldintza orokorrak eta berariazkoak, zarata prebenitzeko eta/edo ezabatzeke neurriak zehaztea barne.

---

2 Arreta berezia merezi du, ildo horretan, Lurzoru eta Hirigintzako Legeak (2006ko ekainaren 30ekoa) 60., 75. eta 99. artikuluetan xedatutakoak.

D.- Erabilerak eta jarduerak ezartzeko baldintzak, hiri-plangintzan ezarritakoak garatuz, honako gai hauek, besteak beste, behar bezala kontuan hartuta:

- \* Bizitegi-eraikuntzetako beheko solairu, behegain eta abarretan etxebizitza-erabilera baimentzea.
- \* Ostalaritza-erabilerak, finantza-jarduerak edo banku-jarduerak ezartzea, baita kale horietako eta hiri-inguruneetako hiritarren bizi-kalitatean, merkataritzaren sustapenean, dinamismo sozialean eta abarrean duten eraginari erreparatuta justifikatuta dauden beste jarduerak ere.

Kasu horietan, eta komeni den neurrian eta irismenarekin, erabilera horiek ezartzeko baldintza orokorrak berregokitu ahal izango dituzte Ordenantzek, erabilera horiek mugatuz edo debekatuz.

Adierazitako erabilerak ezartzeko erregimena hiri-plangintzan (Plan Orokor hau barne) ezarritakoa da ondorio guztietarako, eta adierazitako ordenantzen eginkizuna erregimen hori garatzea izango da, baita egungo askotariko kasuistika kontuan harturik erregimena aplikatzeko irizpideak zehaztea ere. Testuinguru horretan, adierazitako erabilera guztiak edo batzuk debekatzera irits daitezke, baldin eta kasu bakoitzean bidezkozat jotzen diren baldintzak betetzen ez badira.

E.- Hirigintza-planen, urbanizazio-proiektuen, jardun urbanizatzaileko programen, berdinbanatzeko proiektuen, lur-eremuak eta etxebizitzak banantzeko edo bereizteko proiektuen, eta antzeko beste batzuen edukia arautzen duten baldintzak.

F.- Udal-lizentziak eskatzeko, izapidetzeko eta gauzatzea kontrolatzeko baldintzak.

G.- Ordenantzetan arautzeko interesgarritzat jotzen den beste edozein gai arautzen duten baldintzak.

3.- Zehaztapenek ordenantzen berezko maila eta izaera izango dute. Izapidetzeko eta onartzeko, baita aldatzeko ere, indarrean dagoen legerian ordenantza horietarako ezarritako irizpideei jarraituko zaie<sup>(1)</sup>.

4.- Horien mende askotariko gaiak daudela kontuan izanik, eta horietako bakoitzaren berezko baldintzatzaileen eta kasuak kasu planteatutako berariazko helburuen kasuistikari erreparatuta, Udalak gai horiek guztiak modu bateratuan eta integralean arautuko dituen Ordenantzen proiektu edo dokumentu bakarra lantzea eta bideratzea erabaki dezake, edo dokumentu edo proiektu bereziak bideratzea erabaki dezake.

## **6. artikulua.- Plan Orokorraren aldaketa.**

### **1.- Aldaketen justifikazioa.**

Plan Orokor honen aldaketak indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira<sup>(2)</sup>.

Testuinguru horretan, aldaketek interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dute, eta haien edukia eta hedadura zehatz-mehatz deskribatu beharko da, eta aldaketak izendatuki justifikatu beharko dira. Horretarako, Plan Orokorraren aurreikuspenen gaineko eragina

behar besteko zehaztasunez aztertuko da, biztanleei, enpleguari, ekipamendu komunitario orokorrari eta tokikoari, ingurumen-inpaktuari, espazio libreei, bide-sareari, aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez, baldin eta erreformaren tamainak edota hedadurak beharrezko edota bidezko egiten badute.

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

## 2.- Hirigintza-erakigarritasuna handitzea.

A.- Eraginpeko esparruaren hirigintza-erakigarritasuna handitzea aurreikusten duen Plan Orokor hau aldatzeko proiektu orok indarrean dagoen legerian kasu horietarako ezarritako irizpideak bete beharko ditu<sup>(3)</sup>.

---

(1) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 99. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

(2) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 103. eta 105. artikuluetan ezarritako irizpideak kontuan hartu behar dira.

(3) Horri dagokionez, besteak beste aipatutako 105. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.



---

### 3.- Plan Orokorra bategitea edo eguneratzea.

Plan Orokor honi hainbat aldaketa egiten bazaizkio, bere bategitearen eta/edo eguneratzearen ondorioetarako indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio<sup>(1)</sup>.

### **7. artikulua.- Plan Orokorra berraztertze baldintzak.**

1.- Legez horretara behartzen duten arrazoen ondorioz (legezko aldaketak, lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitzea eta abar) edo egokitasunaren eta/edo premiaren ondorioz, eta Udaltzarak Plan Orokorra berraztertze bideratzen dituen

ekimenak edozein izanik ere, honako suposizio hauekiko edozeinetan osorik berraztertuko da Plan Orokorra:

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

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

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

- \* Lehendik urbanizaezin gisa sailkatuta zeuden eta hiri-eremuari (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatzen duten multzoari) gehitzen zaizkion lur berrien azalera eremu horren azalera baino %25 handiagoa denean, betiere Plan Orokor honen aurreikuspenak erreferentziatzat hartuta.
- \* Aurretik lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen direnean, betiere horien azalera Plan horretan hala sailkatutako lur-eremuen azaleraren %40 baino handiagoa denean.
- \* Plan Orokor honek hiri-ingurunearen osotasunean (lurzoru urbanizagarriek eta hiri-lurzoruek multzoan) proiektatzen duen hirigintza-eraikigarritasun osoa %25 edo gehiago gehitzen denean.

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

---

---

(2) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 107. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

(3) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak xedatutakoa

- 2.- Bestalde, Plan Orokorra zati batean berraztertuko da edozein inguruabarren ondorioz udalerriko multzo homogeen baten antolamendua zati batean berriz aztertzea komeni den kasuetan, baldin eta, batetik, haren baldintza eta ezaugarriek analisi eta tratamendu globala eta bateratua justifikatzen badute<sup>(1)</sup>, eta bestetik, berraztertze horrek eraginpeko esparruaren berariazko egitura-antolamenduan eragina badu baina ez udalerriko osoarenean.

Eraginpeko esparruaren hirigintza-erakigarrtasuna handitzea aurreikusten duen Plan Orokor hau zati batean berraztertze proiektu orok indarrean dagoen legerian kasu horietarako ezarritako irizpideak bete beharko ditu<sup>(2)</sup>.

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

---

(1) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 102. artikulua 2. idatz zatian, besteak beste, xedatutakoa kontuan hartu behar da.

(2) Horri dagokionez, besteak beste aipatutako 105. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

**BIGARREN TITULUA**  
**LURZORUAREN EGITURAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOKO**  
**ERREGIMENA**

**LEHEN KAPITULUA**  
**HIRIGINTZA**  
**ERABILERAK**

**8. artikulua.- Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.**

**1.- Hirigintza-erabileren oinarritzko sistematizazioa**

Sistematizazioaren ondorioetarako honako erabilera hauek bereizten dira:

- \* Bizitegi-erabilerak.
- \* Jarduera ekonomikoen erabilerak.
- \* Landa-erabilerak eta itsasertza ustiatzeko erabilerak.
- \* Komunikazio-erabilerak
- \* Espazio libreen erabilerak.
- \* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.
- \* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

**2.- Hirigintza-erabilerak zehaztea haien ezarpena arautzeko**

A.- Erabilera globaleko zonetako zein erabilera xehatuko azpizonetako ezarpena zehazteko, honako erabilera modalitate hauetan sistematizatzen dira hirigintza-erabilerak:

- \* Erabilera bereizgarriak:  
Halakotzat jotzen dira zona global bateko edo azpizona xehatu bateko erabilera bereizgarriak edo nagusiak, esparru horien izaera, xede funtzionala eta, hala badagokio, berezko eraikuntza tipologiaren konfigurazioa kontuan hartuta.
- \* Erabilera bateragarriak:  
Halakotzat jotzen dira erabilera bereizgarriez bestelako erabilerak, zona global batean edo azpizona xehatu batean baimen daitezkeenak, erabilera haiekiko eta, azken batean, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateragarritasuna eta/edo osagarritasuna kontuan hartuta.
- \* Erabilera debekatuak:  
Halakotzat jotzen dira zona global batean edo azpizona xehatu batean onartu ez diren eta onartu ezin diren erabilerak, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateraezintasuna kontuan hartuta.
- \* Behin-behineko erabilerak:  
Halakotzat jotzen dira adierazitako lurzoru-kategoriatan ondoren garatzeko eta aldi baterako ezartzen eta indarreko legerian aurreikusitako salbuespen-prozeduraren mende jartzen direnak (L2/2006ko 36. eta 37. artikulua).

B.- Bereizgarri edo bateragarri gisa ezarritako beste erabilera batzuekin batera beste erabilera batzuk ezartzeko aukera emateko, baldintza hauek ezarri dira:

- \* Erabilera parekatuak:

Beste erabilera bati parekatutako erabileratzat jotzen dira erreferentziako beste erabilera horren antzeko ezarpen-baldintzak eta ingurunearen gaineko eraginak dituzten erabilerak. Hori dela eta, azken erabilera horren antzeko baldintzetan ezartzen dira(1).

<sup>(1)</sup> Erreferentziako beste batekin/batzuekin parekatutako erabileren adibideak: etxebizitza bateko titularraren ~~despatxu profesionalak etxebizitzaren erabilerari dagokionez; eta abar.~~

Hain zuzen ere, erabilera parekatutzat jotzen dira hurrengo artikuluan izendatuki halakotzat identifikatzen direnak.

**\* Erabilera osagarriak:**

Halakotzat jotzen dira erabilera horiei lotuta daudenak, egiten dieten zerbitzua kontuan hartuta. Horrexegatik hain zuzen ere, erabilera nagusiarekin funtzionalki integratuta ezarri beharko dira, lursail berean<sup>(1)</sup>. Era berean, erabilera nagusi horrek erabilera bereizgarri baten zein erabilera bateragarri baten berezko izaera eduki dezake.

C.- Erabilera bat autonomotzat jotzen da loturarik gabe ezartzen denean.

D.- Erabilera bat zona edo azpizona batean bereizgarritzat edo bateragarritzat jotzeak bertan erabilera horren parekatu eta osagarri gisa definitzen diren erabilerak inplizituki baimentzea ekarriko du, hainbat motatako zona eta azpizonetako erabilera-erregimena arautzean izendatuki kontrakorik adierazten ez bada.

E.- Zona edo azpizona jakin batean erabilera bereizgarri edo onargarriekiko erabilera parekatutzat eta osagarritzat jotzen diren erabilera parekatuak eta osagarriak soilik baimenduko dira. Ez dira, beraz, inola ere baimenduko parekatu edo osagarri izaera bera duten beste erabilera batzuekiko erabilera parekatutzat eta osagarritzat jotzen direnak.

F.- Erabilera parekatuaren izaera hori Plan Orokor honetan izendatuki aurreikusitako suposizio espezifikoetan baino ezin izango da aplikatu zona globaletan eta lurzoru urbanizaezinaren esparruetan. Gainerako kasuetan ez da aplikatzerik baimenduko.

G.- Hiri-lurzoru gisa eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailez osatutako erabilera globaleko zonetan titulartasun publikoko eta/edo zerbitzu orokorreko bateragarritzat edo onargarritzat joko dira, zirkunstantzia hori izendatuki adierazi beharrik gabe, hurrengo oinarrizko zerbitzuen erabilerak, baldin eta horien ezarpena bateragarria bada haien izaera eta xede funtzionalarekin.

Era berean, oinarrizko zerbitzuen erabilera horiek lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailletako zona globaletan ezarriko badira —modu autonomoan zein erabilera osagarri gisa—, hirigintza-erregimenarekiko egokitzapena eta/edo bateragarritasuna justifikatu beharko da aurretik, baita horietan aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak erregulatzeko irizpideekiko eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenekiko egokitzapena eta/edo bateragarritasuna ere. Nolanahi ere, zona horietan zein landa-ingurunean ezartzeko beharra ere justifikatu beharko da aurretik. Zehazki, babes bereziko landa-zonetan, ibai-ibilguetako babes- ertzetan, eta babestu beharreko hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen mende dauden esparruetan ezarriko badira, behar bezala ebaluatu beharko da aurretik indarrean dauden legezko xedapenen eta hirigintza-erregimenaren testuinguruan bideragarriak diren.

(1) Erabilera globaleko zona batean edo azpizona xehatu jakin batean, erabilera zehatz bat beste erabilera baten osagarri gisa baimen daiteke, baina autonomo gisa debekatuta egon daiteke. Izaera horretako bi adibide dira ekipamenduko zonetan etxebizitza-erabilera eta nekazaritza-ustiapenen etxebizitza osagarria.

Zona horrek indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako zuzkidura-estandarrekin lotzen diren hiri-zerbitzuak edukitzeko beharrezko azpiegitura-erabilerak eta zuzkidura-erabilerak joko dira oinarrizko zerbitzutzat, betiere aurretik dauden eta berri gisa finkatutako hirigintzako eta eraikuntzako garapenen zerbitzura daudenak. Horien artean honako hauek hartuko dira aintzat:

- \* Oinezkoen eta ibilgailuen (motordunak zein motorrik gabeak —bidegorria, etab. —) zirkulazioa.
- \* Aparkalekua
- \* Espazio libreak.
- \* Ekipamendu komunitarioa.
- \* Zerbitzu-azpiegiturak.

Ez dute oinarrizko zerbitzuen izaera izango funtsean ekonomia-jarduera autonomo gisa — eta ez zuzkidura-estandar horiei lotzen zaizkien zuzkidura gisa— ezarri nahi diren hiri-zerbitzuetako azpiegiturak.

### 3.- Erabilera baimenduei (bereizgarriei eta bateragarriei) aplikatzekoak zaizkien baldintzak.

Hirigintza-erabilera bat erabilera bereizgarritzat edo bateragarritzat jotzen bada ere, ezinbestean egin beharko dira erabilera horien ezarpena legeztatuko duen udal-lizentziaren berariazko izapide, txosten eta baimen osagarriak, betiere indarrean dauden legez-dapenetan eta Plan Orokor honetan bertan hala egin behar dela finkatzen den kasuetan.

Ildo horretan, jarduerak hiri-plangintzan eta udal-ordenantzetan finkatuta dauden ezartzeko baldintza orokorrak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian aurreikusitako baldintzak ere bete beharko dituzte<sup>(1)</sup>.

### 4.- Aurreikusten ez diren erabilerak

Artikulu honetan azaltzen den erabileren sistematizazioa zein hurrengo artikuluan egiten den horren garapena erreferentziazko esparru irekia eta ez-baztertzaila izango da.

Udalak testuinguru horretan izendatuki sartu gabeko erabilerak adierazitako beste erabileren hirigintza-eraginekiko analogiaz tipifikatu eta tratatu ahal izango ditu.

Era berean, antzeko irizpideari jarraituz, zona edo azpizona jakin batean, izendatuki baimenduta zein debekatuta ez dagoen erabilera bat ezartzea baimen edo debeka dezake.

Aurreko 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzek sistematizazio eta arautze hori berregokitu eta osatu ahal izango dute, betiere horrek hirigintza-erabilerak arautzeko erregimena argiago eta zehatzago azaltzen laguntzen badu.

---

<sup>(1)</sup> Une honetan honako xedapen hauek osatzen dute legeria hori: 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorrak, eta haren garapenean aldarrikatu diren xedapenek.

## 9. artikulua.- Hirigintza-erabileren edukia.

### 1.- Bizitegi-erabilera.

Bizitegi-erabileratzat hartzen da pertsonen ostatu iraunkorra emateko balio duena.

#### A.- Etxebizitza-erabilera.

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

Honako hauek joko dira etxebizitza-erabileraren erabilera osagarritzat:

- \* Ezkaratzak, trastelekuak, esekitokiak, instalazio-gelak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.
- \* Aparkaleku-erabilera edo ibilgailuak gordetzeko, motordunak zein motor gabeak.
- \* Etxebizitzari lotutako kirol-instalazioak: igerilekua, pilotalekua, etab., **etxebizitzak soilik erabiltzeko direnak.**
- \* Etxebizitzak soilik erabiltzeko gas likidotuen biltegiak.
- \* Etxebizitzekin lotutako gainerako instalazio eta azpiegitura osagarriak (igogailuak, eguzki plakak, instalazio termikoak, etab.).

Edonola ere, erabilera osagarri horiek ezartzea baimentzeko edo debekatzeko ondorioetarako, hiri-plangintzan zein horren tresna osagarrietan berriaz ezarritakoari jarraituko zaio.

Etxebizitza-erabilerari parekatutako erabileratzat joko dira:

- \* 1. kategoriako industria-erabilerak.
- \* Bulegoak eta langela profesionalak.
- \* **Erabilera turistikorako ostatuak ohiko etxebizitzetako geletan.**

Kasu horietan guztietan, halako erabilera parekatutzat jotzeko honako bi baldintza hauek bete beharko dituzte: hartzen dituen lokalak titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du; eta erabilera parekatu horietara zuzendutako azalera ezin izango du lokalaren azalaren erdia gainditu, ezta 125 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarria ere.

**Erabilera turistikorako etxebizitza-geletan ostatuak ezartzea Plan Orokor hau garatzeko egin eta onartu den udal-ordenantzaren mende geratuko da.**

#### B.- Bizitegi kolektiboa.

Bizitegi kolektiboko erabilera da okupatutako lokaleko 12 pertsona baino gehiagoko kolektibo ez-familiarren bizitokiko erabilera, titulartasun pribatuaren erregimenean



gauzatua, betiere bizitokira soilik edo nagusiki zuzentzera bermatuko duten baldintzetan, erabilera horren beste erabilera osagarri batzuekin osatzearen kalterik gabe.

Halakotzat joko dira zaharren egoitzak, unibertsitate-egoitzak, egoitza nagusiak, aterpeak, komentuak eta aurrekoen antzeko baldintzak eta izaera dituzten beste batzuk.

Erabilera osagarri izango dira etxebizitza-erabilerari dagokionez halakotzat jotzen direnak, egoitzako langileek soilik egindako erabilera asistentzialekin osatuta.

Halaber, 1. kategoriako industria-erabilerak eta bulego eta langela profesionaletako erabilerak erabilera parekatutzat joko dira —egoitzako langileek soilik egindakoak direnean—.

Haren izaera kontuan izanik, ekipamendu-erabilera pribatutzat ere jo ahal izango da.

C.- Sarbide komunak dituzten eta/edo barrutik komunikatuta dauden espazio edo lokal juridikoki independenteetan garatzen diren bizitegi-jardunak modu bateratuan hartuko dira, jardun bakar baten moduan, etxebizitza-erabileratzat jotzeko edo bizitegi kolektiboko erabileratzat jotzeko ondorioetarako.

## 2.- Jarduera ekonomikoen erabilerak.

### 2.1.- *Industria-erabilerak.*

A.- Halakotzat joko dira:

- \* Mota orotako produktuak lortzeko eta transformatzeko industriak.
- \* Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko erabiltzen diren biltegiak —xehekari, handizkari, instalatzaile edo banatzaileak soilik hornitzen dituztenak— ; baztertuta dago jendeari zuzenean saltzea.
- \* Mota orotako produkzioko, ikerketako, garapeneko eta berrikuntzako laborategiak edo zentroak, erabiltzen dituzten produktuek kalterik ez eragiteagatik eta bertan gauzatzen diren jarduerak gogaikarriak ez izateagatik bulego-erabilerari pareka dakizkiekeenak izan ezik.
- \* Ibilgailuak, makineria eta mota orotako tresnak konpontzeko lantegiak.
- \* Zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko eta ibilgailuak garbitzeko unitateak.
- \* Mota orotako erregaien gordelekuak eta biltegiak, salmentara zuzentzen direnak.
- \* Errepidean zeharreko garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo makineria automobilak gordetzeko kotxetegiak.
- \* Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialetarako aire zabaleko biltegiak eta gordelekuak.
- \* Nekazaritza-industriak, halakotzat jotzen dira nekazaritza, abeltzaintza eta baso- lanetako produkzioko jarduerak, baldin eta jarduera horiek garatzen direneko lur- eremua ez bada produkzioaren zuzeneko euskarri gisa zuzenean produkzioan erabiltzen, harekin loturarik izan gabe.

Izaera hori dute, besteak beste:

- nekazaritzako elikagaien industriak (landare-kontserbagintzak, mermeladak, etab.; sagardoa egiteko dolareak; ardoa, txakolina eta abar egiteko upategiak; gaztagintza; bestelako esnekien produkzioa; haragi-produktuak, hestebeteak etab. lantzea; erle-produktuak ontziratzea eta lantzea; eta abar).
- Nekazaritza-produkzio (baratzeak), landareetako, loreetako eta abar mintegiak, negutegiak eta abar.  
Kasu horietan, produkzioak ez du lur-eremua zuzeneko erreferente edo euskarri gisa, eta zuzenean lotzen da produkzioerako eraikuntzak edo instalazioak ezartzearekin. Izatez, eraikuntza edo instalazio horiek mekanismo naturalen (eguzki-argi eta abarren) eta/edo artifizialen (berotegi, eta abarren) laguntzarekin edo errefortzuekin produkzioa errazteko tenperatura, hezetasuna eta beste ingurumen-faktore batzuk egonkor mantentzeko gaitutako barrutiak izango dira. Eraikuntza finkoak eta egonkorak izan daitezke (zimendatutako metalezko profilak, kristalezko itxitura, zoladura eta abar duten egiturak) zein beste izaera bateko eraikuntzak, sinpleagoak edo behi-behinekoagoak.
- Baso-industriak (zerratokiak eta zura leuntzea; zura kontserbazio-agenteekin edo beste batzuekin bustitzea edo tratamendu kimikoa aplikatzea; eta abar).
- Antzeko izaera duten beste jardura batzuk.

\* Itsasertza ustiatzeko industriak.

Horien artean daude arrain-haztegiak, eta horiekin pareka daitezkeen beste instalazio batzuk.

\* Zerbitzu publikoko industriak, hala nola errausketa-labeak eta, hala badagokio, beilatokiak, betiere azken kasu horretan eta haren ezaugarriei erreparatuta, laguntza arloko hirugarren sektoreko erabilerrazat jo ezin badira edota jo behar ez badira. Halakotzat jo daitezke, halaber, hiri-zerbitzuetako azpiegiturak, betiere horiek zuzkidura-arrazoiekin eta -helburuekin garatzen eta ezartzen ez direnean (indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako zuzkidura-estandarrekin lotzen diren oinarriko zerbitzu-erabilerraren gisara), baizik eta ekonomia-jardura baten garapenarekin eta jardunarekin lotzen diren xede ekonomikoekin garatzen eta ezartzen direnean.

\* Mota orotako meategiak eta erazte-industriak, hala badagokio, lurzoru urbanizaezinean ezarri daitezkeenak.

\* Oro har, erabili, maneiatu edo saldutako materialengatik, edo erabilitako bitarteko teknikoengatik, pertsonen eragozpenak, arriskuak edo ezerosotasunak sor diezazkieketen produktuak edo ondasunei kalteak eragin diezazkieketen produktuak fabrikatzeko eta transformatzeko jardura guztiak.

Honako hauek adierazitako industria-erabilerraren erabilera osagarritzat joko dira: horiekin lotzen diren bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak; zerbitzu-

instalazioak —ur-ponpaketa edo saneamendurako urandelak eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, eta abar—; aparkalekuak eta ibilgailuen eta makineriaren parkeak; antzeko beste batzuk.

Erabilera osagarriaren izaera hori eduki ahal izango du, halaber, dagozkion eraikuntza eta instalazio industrialen zainzaile edo begiralearen etxebizitzak. Edonola ere, hiri-plangintzak izendatuki eman beharko du kasuak kasu dagokion lursailean eta/edo esparruan ezartzeko baimena.

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

C.- Baimendutako bestelako erabileren jardunarekiko edo pertsonetikiko eta ingurunearekiko, oro har, sortaraz dezaketen ezerosotasun, kaltegarritasun, osasungaitzasun edo arriskugarritasunari erreparatuta, honako kategoria hauetan sailka daitezke industria-erabilerak:

a) 1.  
kategoria.

Eragozpenik edo arriskurik ez duten industria-jarduerak sartzen dira kategoria horretan. Jarduera gauzatzean erabilitako azalera erabilgarria kasu guztietan 140 m<sup>2</sup>(s) baino txikiagoa izango da. Ondorio horretarako, kasuak kasu eraginpean dagoen lokalaren azalera eraiki guztia hartu beharko da aintzat.

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

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

b) 2.  
kategoria.

Oro har, industria-inguruneetan ez ezik, bizitegi-inguruneetan, hirugarren sektorekoetan edo ekipamendu komunitariokoetan ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria-jarduerak, ez baitira arriskutsuak, ez baitute sortzen erabilera mugakideentzat zuzendu ezinezko eragozpenik edo ezerosotasunik — usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su-karga eta abar sortzea— eta, gainera, honako baldintza hauek guztiak betetzen baitituzte: gehienez ere 4 ZP-ko potentzia unitarioko makinak edo motorrak erabiltzea; instalatutako potentzia-dentsitatea 0,135 ZP/m<sup>2</sup>(e)-koa —azalera erabilgarria— edo txikiagoa izatea; eta 280 m<sup>2</sup>(s) baino azalera txikiagoa erabiltzea.

Motozikletak eta automobilak konpontzeko lantegiak kategorian honetan sartutako dira. Haatik, ez dira sartuko txapa eta pintura konpontzekoak, ezta ibilgailu astunak konpontzekoak ere.

---

Kategoria honetako industria-erabilerak merkataritza-erabilerei parekatutzat joko dira, eta erabilera horietara nagusiki zuzenduko diren lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

c) 3. kategoria.

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

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

Zehazki, honako hauek sartuko dira kategoria horretan: aire zabaleko biltegiak eta gordailuak; txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzeko lantegiak; errausketa-labeak; haien su-kargaren ondorioz etxebizitza-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edo ekipamendu komunitariokoekin bateraezinak diren jarduerak; zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko unitateak; eta autoak garbitzeko aire zabaleko instalazioak. Azken horiek 2. kategoriako industria-erabileratzat hartu ahal izango dira garajeen edo 2. kategoriako konponketa-lantegien erabilera osagarriak direnean eta erabilera horietara zuzentzen diren lokaletan antolatzen direnean.

Kategoria horretan sartuko dira ere 2.000 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako azalera duten nekazaritza-industriak eta itsasertza ustiatzeko industriak. Edonola ere, horien dimentsionamendua eta gehieneko azalera eraikia indarrean dagoen hiri- plangintzan baimendutakoak izango dira (bai Plan Orokor honek berak baimendutakoak, bai honek finkatzen duen plangintzak baimendutakoak, bai honen garapenean sustatutako plangintzak baimendutakoak).

d) 4. kategoria.

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduerak biltzen ditu —eraikinak okupatzen duen lursail okupagarriak 3.601 m<sup>2</sup>(lo)-ko azalera edo handiagoa eta 5.001 m<sup>2</sup>(s)- ko sabai-azalera eraikia edo handiagoa du—, baita tamaina hori ez duten arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinak direnak, bai espazio eraiki gabeen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako, bai neurri

zuzentzaileak hartu arren kaltegarritasun, osasungaitzasun edo molestien iturri direlako.

Hala, kategoria horretan sartuko dira espazio mugakideekiko maniobra, zamalan, biltegiatze edo aparkaleku-jarduera osagarri ugari sortzen duten produkzio- jarduerak, nahiz eta "3." kategoriako industrietarako ezartzen diren lursail okupagarriaren azaleraren eta sabai-azaleraren mugak gainditzen ez dituzten. Horrenbestez, ez da bateragarria beste jarduera batzuekin erabilera elkarbanatzea. Horien artean 2.001 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko nekazaritza-industriak eta itsasertza ustiatzeko industriak barne hartuko dira. Hala ere, haien ezaugarriak direla-eta, 5. kategoriako industrietatik hartu behar direnak ez dira bertan sartuko.

e) 5. kategoria:

Beharrezko produkzio-esparruaren hedapenagatik —20.000 m<sup>2</sup>-ko lursail-azalera edo handiagoa— edo izaera arriskutsua, kaltegarri edo gogaikarria izateagatik, berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak dira.

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

\* Eragozpenak:

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

\* Kaltegarritasuna eta osasungaitzasuna:

- Gas poluitzaile, toxiko edo osasungaitzen emisioa.
- Eragin poluitzaile, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin-urak sortzea.

- Gai toxikoen manipulazioa.
- Erradiazioak sortzea.
- Hondakin solido poluitzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

\* Arriskugarritasuna:

- Material erregarri, suharbera edo lehergarrien manipulazioa.
- Produkzio-prozesu eta presiozko ontzi arriskugarriak erabiltzea.



- Erasotzaile kimikoen jarioa eta isurketa gertatzeko arriskua izatea.
- Su-karga.

E.- Jarduera batean instalatutako potentziatzat hartzen da elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina finko guztien potentziaren batura, ZP-tan neurtua. Zenbaketa horretatik kanpo geratzen dira jardueraren beraren berezko xedez bestelako funtzioa duten aire-erazugailuak, igogailuak edo antzeko instalazio mekanikoak, betiere horiek lokalaren giro-egokitzapen hobea eta egokitzapen funtzional hobea lortzera zuzentzen direnean, eta bertako langileek edo kanpoko jendeak erabiltzekoak direnean. Horren guztiaren kaltetan izan gabe, instalazioaren osotasunean eska daitezkeen neurri zuzentzaileen mende jarri ahal izango dira instalazio horiek.

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

G.- Industria-erabilerak kategoria jakin batera esleitzeko, zamalanetarako espazio estaliak edota horien konponketa-lantegietan ibilgailuak jasotzeko espazio estaliak zenbatuko dira. Aitzitik, garaje-erabilera osagarrietara zuzenduko diren lokalen azalera ez da zenbatuko.

## 2.2.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

A.- Honako irabazizko jarduera hauek hartuko dira halakotzat:

- \* Ostatu-erabilera.
- \* Merkataritza-erabilera.
- \* Bulego-erabilera.
- \* Jolas-erabilera.
- \* Osasun-erabilera.
- \* Laguntza-erabilera.
- \* Erabilera soziokulturala.
- \* Irakaskuntza-erabilera.
- \* Kirol-erabilera.

### B.- **Ostatu-erabilera.**

Ostatu-erabileratzat ulertzen da irabazizko xedez pertsoneri ostatu ematea, edozein modalitatetan: hotelak, ostatuak, egoitza-hotelak, motelak, apopilo-etxeak, aterpeak, **apartamentu turistikoak, kanpinak, erabilera turistikorako etxebizitzak, landa-etxeak eta parekatuak, apartamentu-hotelak eta abar.**

Aparkaleku-erabilera erabilera osagarritzat jotzen da —kasu bakoitzean berariaz arautu ahal izango dena—, baita behar bezala justifikatzen diren gainerakoak ere

## C.- Merkataritza-erabilera.

Merkataritza-erabilerek honako hauek bilduko dituzte:

- \* Jendaurrean mota guztietako artikulua eta produktuak saltzea, handizka zein txikizka.
- \* Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak eta abar.
- \* Jendeari zerbitzu profesionalak egitea: ile-apaindegiak, apaindegiak, masajistak, tindategiak, arropak jasotzea eta ematea, eta abar.
- \* Aurrekoen antzeko beste jarduera batzuk.
- \* Aurrekoen erabilera osagarriak.

Jendea sartzearekin, horren zerbitzurako aparkalekuarekin eta maniobrarako eta zamalanetarako espazioekin lotutako premiak kontuan hartuta, eta aurrerago azalduko diren ostalaritzako erabilerei buruzko salbuespenak salbuespen, merkataritza-erabileren kategoria hauek bereizten dira:

### a) 1. kategoria.

250 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarri baino gutxiago okupatuko duten merkataritza-jarduerak, independenteki ezarri ahal izango direnak edo bizitegi-erabileren, jarduera ekonomikoko erabileren eta ekipamendu komunitarioko erabileren jarduera osagarri gisa ezarri ahal izango direnak, batez ere erabilera horietara zuzenduko diren lursailetan.

Era berean, gehienez 25 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarria izango duten behin-behineko eraikuntza berrietan, edo aurretik daudenetan, ezarri ahal izango dira espazio publikoen (espaloien, lorategien, espazio libreen, etab.) berezko erabilerekin bateragarriak diren erabilera gisa, betiere indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, plangintzak izendatuki aurreikusi ez badu ere. Azalera hori handiagoa izan daiteke aurretik dauden eraikuntza finkoetan ezartzen badira.

### b) 2. kategoria.

250 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarria edo handiagoa baina 750 m<sup>2</sup>(e)-tik beherakoa okupatzen duten merkataritza-jarduerak.

Hiri-plangintzak, udal-ordenantzek edo udalak, jarduera horiei dagokien udal-lizentzia ematerakoan, aparkaleku-zuzkidurari, jendearentzako eta salgaietarako sarbideei, zamalanetarako espazioei eta abar buruzko berariazko baldintzak betetzera baldintza dezakete jardueren ezarpena.

### c) 3. kategoria.

751 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarria edo handiagoa baina 2.000 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako sabai-azalera okupatzen duten merkataritza-jarduerak. Plan honetan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan baimendu beharko da jarduera horien ezarpena, oro har edo berariaz.

Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren lokal eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute.

Hiri-plangintzak eta/edo udal-ordenantzek aparkaleku-zuzkidurari, jendearentzako eta salgaietarako sarbideei, zamalanetarako espazioei eta abar buruzko berariazko baldintzak betetzera baldintza dezakete jardueren ezarpena.

d) 4. kategoria.

2.001 m<sup>2</sup>(s)-ko azalera eraikia edo handiagoa okupatzen duten merkataritza-jarduerak.

Plan honetan, edo honek finkatzen duen plangintzan, edo honen garapenean sustatutako plangintza xehatua baimendu beharko da jarduera horien ezarpena. Testuinguru horretan finkatutzat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 4. kategoriako merkataritza-erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio-baimenak lortu ostean —udal-lizentziak barne—.

Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren eraikuntza eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute.

Hiri-plangintzak eta/edo udal-ordenantzek aparkaleku-zuzkidurari, jendearentzako eta salgaietarako sarbideei, zamalanetarako espazioei eta abar buruzko berariazko baldintzak betetzera baldintza dezakete jardueren ezarpena.

Bestalde, merkataritza-erabilerak, hainbat kategoriatan, ezartzea eta baimentzea honako baldintza hauekin, besteak beste, lotuko da:

\* Merkataritza-erabilerak kategoria horietara atxikitzean ondoren adieraziko diren parametroetara, besteak beste, egokituko da:

- Jarduera bakartzat joko da funtzionalki integratuta dauden saltokien elkarketa (galariak, merkataritzaguneak, eta abar). baita baimendutako muga barruan industria-jarduerak barne hartzen dituzten merkataritza-erabilerak ere —haatik, merkataritza-erabileretara bereziki zuzentzen diren azalerak aparte hartu ahal izango dira aintzat, horiei dagozkien legezko irizpideak betetzeari dagokionez—.
- Jarduerari atxikitako espazio estali guztiak hartuko dira kontuan zenbaketan, besteak beste, galeria eta oinezkoentzako espazio estaliak, bulego osagarriak, biltegitratzeko espazioak, lantegi osagarriak eta zamalanetarako espazio estaliak. Aitzitik, aparkaleku-erabilera osagarrietara zuzenduko diren azalerak ez dira zenbatuko.

\* Ezaugarri materialengatik edo erabilitako bitartekoengatik eragozpen adierazgarriak sortzen dituzten edo pertsonen edo gauzen segurtasunerako edo osasunerako arriskutsuak izan daitezkeen merkataritza-erabilerak antzeko eraginak dituzten industria-erabilerari aplikatu dakizkiekeen ezarpen- arauak bete beharko dituzte, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak aintzat hartu gabe —Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorrean<sup>(1)</sup> edo beste edozeinetan—.

---

(1) 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorra.

- \* Oro har, eta ondoren aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, merkataritza-jarduerak —kategoria guztietan— bide publikotik sarbide zuzena eta bereizia duten lokaletan ezarriko dira. Hala badagokio, merkataritza-erabilerako edo ekonomia-jardueretako erabilerako hainbat instalaziok erabili ahal izango dute sarbide hori.

Plan Orokor honetan, edo honek finkatzen duen plangintzan, edo honen garapenean sustatzen den plangintzan, edo udalerriko hirigintza-ordenantzetan arlo horretako beste mota bateko irtenbideak baimentzen diren kasuetan dute eragina aipatutako salbuespen horiek.

Salbuespen horien artean daude, besteak beste, dokumentu honen 59. eta

60. artikuluetan aurreikusten direnak. Bestalde, izaera horretako jarduerak bizitegiak bestelako erabileretara, lehentasunez, zuzentzen diren eraikinetan ezartzean, eraikin horien berezko berezitasunetara egokitu beharko da.

- \* Merkataritza-erabilera jakin bat merkataritza-erabilerez bestelako erabilera bereizgarrietara zuzendutako lursailetan eta/edo eraikuntzetan ezarri behar denean, eta ezarpen hori osatzeko erabilera horri lotuko zaizkion aparkaleku- zuzkidura jakin bat gaitu behar denean, modu desberdindu eta bereizian arautu beharko da ezarpena, eta ez zuzenean eta automatikoki lursail horretako erabilera generikoen erabilera osagarri gisa. Berariazko antolamendu hori merkataritza-erabilera baimenduko duen hiri-plangintzaren esparruan egin beharko da, edota plangintzan ezarritako izaera horretako aurreikuspenak gauzatzearen esparruan. Nolanahi ere, ez da inoiz lursailaren gainerako erabilerei, hala badagokie, lotu beharreko aparkaleku- zuzkidura murriztuko. Merkataritza-jarduera hori eta hari lotzen zaizkion aparkalekuak jarduera bakartzat jo beharko dira ondorio guztietarako. Lotura hori juridikoki ere gauzatu beharko da, eta, gehienez, proiektatutako obrak eta jarduera baimentzeko udal- lizentziak bideratzeko unean egin beharko da, betiere Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal- ordenantzetan ezartzen diren terminoetan.

- \* Kokatzen diren edo kokatu nahi diren zona globala edozein izanik ere, 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak eta, hala badagokio, 2. kategoriakoak baimenduko badira, aurretik eta/edo aldi berean zehaztu eta gauzatu egin beharko dira trafikoaren, zarataren edo zamalaren arloko eragin edo inpaktu negatiboak —edo ezarpen horren ondorioz sortzen diren edo sor daitezkeen beste arlo batzuetako eragin edo inpaktu negatiboak— ezabatzeko eta/edo murrizteko beharrezko neurriak zehaztea edo gauzatzea.

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

Erabilera parekatu horiek nagusiki adierazitako merkataritza-erabileren kategoriak ezartzera zuzentzen diren lursail eta lokaletan ezar daitezke,

zirkunstantzia hori izendatuki definitu beharrik gabe, eta kasu bakoitzean bete beharko diren baldintza partikularren kalterik gabe.

- \* Oro har, eta salbuespenen kalterik gabe, hirugarren sektoreko edo ekipamendu beste erabilera batzuekin (kirol-erabilerarekin, osasun-erabilerareki jolas-erabilerarekin...) lotzen diren ostalaritza-honelakotzat joko dira:
  - Beste erabilera horien erabilera osagarritzat, betiere horien izaerak eta baldintzatzaileek justifikatzen badute. Kasu horretan, lokalaren eta/edo establezimenduaren osotasuna erabilera nagusi horri lotuko zaio.
  - Lotzen diren beste erabilera horiez bereizten diren erabilera autonomotzat, betiere horien izaerak eta baldintzatzaileek justifikatzen badute. Kasu horretan, lokalaren eta/edo establezimenduaren osotasunean bereizi egingo dira ostalaritza-erabilerarekin lotzen den zatia eta hirugarren sektoreko edo ekipamenduko beste erabilera horrekin lotzen den zatia, batari zein besteari dagozkien esku-hartzeko neurriak zehazteko ondorioetarako.
- \* Ostalaritza-erabilerak, finantza-jarduerak, banku-jarduerak eta abar baimentzeko ondorioetarako, horien ezarpena erregulatzeko sustatzen eta onartzen diren Ordenantzei jarraituko zaie. Ordenantza horiek dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren ordenantzetan integratuta egon daitezke, edo bereziak izan daitezke. Ostalaritza-erabileren berariazko baldintzatzaileei eta horien ondoriozko eraginei erreparatuta, dokumentu honetan —artikulu honetan barne— ezarritako merkataritza-erabileren ezarpenerako eta kategorizaziorako irizpideak berregokitu ahal izango dira, horien berezitasunen arabera komenigarritzat jotzen den heinean, betiere aurretiazko justifikazioaren ondoren.

#### D.- **Bulego erabilera.**

Bulego erabilerak titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko administrazio- jarduerak biltzen ditu edo beste izaera bateko jarduerak, hala nola: mota orotako enpresen egoitza eta ordezkaritza administrazioak; banku, burtsa eta aseguru-etxeen bulegoak; gestoriak; langela eta estudio profesionalak; kalkulu-zentroak eta laborategiak; ikerketa, garapen eta berrikuntzako zentroak —beren xedeagatik aurrez aipatutakoekin bateragarriak eta parekagarriak direnak—; aipatutakoen antzeko beste jarduera batzuk; eta dagozkien erabilera osagarriak.

Horien artean daude haien ezaugarriengatik eta baldintzatzaileengatik (emisio poluitzaile adierazgarriak ez sortzeagatik; erabilitako produktuek kalterik ez sortzeagatik; salgaiak mugitzeko, garraiatzeko eta biltegitratzeko premia handirik ez izateagatik; eta abar) ezartzen diren zonan eta/edo lursailean eragozpen berezirik sortzen ez dituzten jarduera teknologikoak (informatikoak, bioteknologikoak, material berrienak, ingurumen-teknologiak, laborategiak, ikerketa zientifikoko eta teknologikoko zentroak, prestakuntza-zentroak, nanoteknologia, eta antzeko beste edozein). Gisa horretako jardueretara bereziki zuzentzen diren kokalekuak izan daitezke, baina kokaleku berean beste izaera bateko erabilerarekin batera ere garatu ahal izango dira, bizitegi-erabilerarekin batera barne.

#### E.- **Jolas erabilera.**

Jolas-erabileraren barruan irabazi-asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean egindako aisiaren eta astialdiaren okupazioa

zuzentzen diren askotariko adierazpen komunitarioak biltzen dira, betiere haien izaera eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu



behar ez direnak. Halakotzat jotzen dira, besteak beste, jolas-elkarteak edo gastronomia-elkarteak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko jokoen aretoak eta kasinoak, jolas-parkeak, entsegu-aretoak (musika...), gazteen edo beste kolektibo batzuen aisialdirako eta jolaserako lokalak eta pareko izaerako bestelako erabilerak.

Haien izaera eta baldintzatzaileak kontuan izanik eta horien ondoriozko eraginen arabera (dantzalekuak, zorizko jokoen aretoak eta kasinoak...), establezimendu publikoak, ostalaritza-jarduerak, jolas-jarduerak eta abar ezartzeko indarrean dagoen araudiaren esparruan —eta etorkizunean sustatuko denaren esparruan— arautuko diren jolas-erabilerak baimenduko badira, jolas-erabilera horiek honako Hirigintza Arau hauetan ezarritako merkataritza-erabilerak ezartzeko irizpideetara egokitu beharko dira, baita aurreko C atalean azaldutako lau kategorietan barnean hartzeari dagokionez eta kategoria horietako bakoitzaren eskakizunak betetzeari dagokionez ere<sup>(1)</sup>.

Horrez gain, jolas-izaera hori bera izan dezakete landa-ingurunean gara daitezkeen xede horietarako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak, ekitazioa, hipika,...).

#### **F.- Osasun erabilera.**

Osasun-erabilerak gaixoei tratamendua eta ostatua ematea eta irabazi-asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean egindako antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, betiere haien xedea eta baldintzak kontuan izanik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak. Horien artean ospitaleak, klinikak, mediku eta albaitarien kontsultategiak eta osasunarekin zerikusia duten bestelakoak hartuko dira aintzat.

Erabilera modalitate horretan sartzten dira animaliak mantentzearekin, zaintzearekin, haztearekin, saltzearekin eta abar lotzen diren jarduerak (gune zoologikoak eta antzekoak), betiere landa-erabileratzat jotzeko baldintza egokiak bete ezean.

#### **G.- Laguntza erabilera.**

Laguntza-erabileran sartzten dira biztanleria sektore eta/edo kolektibo ezinduei eta/edo mendekoei eskainitako laguntza-erabilerak —lehentasunez laguntzea helburu dutenak—. Haatik, erabilera horiek beste erabilera eta helburu osagarri batzuekin osatu ahal izango dira —ostatua eta osasun-zerbitzua ematea barne—, irabazi- asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean eginak.

Izaera hori dute erretiratuen etxeek, zaharren eta baliabiderik gabeko pertsonen egoitzek, pasadizokoentzako aterpeek eta etxeek, eta abar, lehentxeago adierazitako baldintzetan garatuak.

Horien berariazko ezaugarriak kontuan izanik, laguntza-erabileratzat hartuko dira, halaber, hildakoei laguntzeko titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erabilerak, hala nola beilatokiak, baina horien artean ezin izango dira errausketa-labeak sartu, industria-erabileratzat joko dira-eta. Errausketa-labeen erabilera ezin izango da bizitegi-lursailetan ezarri, betiere lursail horietan aurreikusten den eraikuntza

(1) Zehazki, eta horiek ezartzeko ondorioetarako, merkataritza-erabilerak baimentzeko Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, baita lau merkataritza-kategorietakoren batean integratzeari dagokionez ere, honako xedapen hauetan arautzen diren jolas-erabilerak:

- \* Plan Orokor hau aldarrikatzen den unean indarrean dauden arlo horretako udal-ordenantzetan arautzen direnak — establezimendu publikoak eta jolas-erabilerak kokatzearen alorrekoak (1994ko apirilaren 12ko ebazpen bidez onartuak eta hainbatetan aldatuak) eta eragozpenak sortzen dituzten, osasun- eta higiene-baldintza normalak asaldatzen dituzten edo pertsonentzat edo gauzetarako arriaskutsuak diren jardueren aurrean herritarrek babestearen alorrekoak (1986ko urtarrilaren 24ko ebazpen bidez onartuak)—.
- \* Etorbizunean sustatzen diren arlo horietako eta/edo horien antzeko arloetako xedapenetan.

---

osoa erabilera horretara zuzentzen denean izan ezik eta bizitegi-erabileraz edo horrekin bateragarriak diren erabileraz bestelako erabilera baimenduetara zuzentzen denean izan ezik. Ekonomia-jardueretarako edo ekipamendu-erabileretarako lursailetan ere ezarri ahal izango da.

Bestalde, izaera hori bera izango dute animalien laguntzarekin eta arretarekin lotzen diren erabilerak.

#### H.- **Erabilera soziokulturala.**

Erabilera soziokulturalak honako jarduera hauek barne hartzen ditu: kultura-sustapeneko edo sormen artistikoko jarduerak (arte-galeriak, erakusketa-aretoak, liburutegiak, museoak, antzokiak, zinemak, hitzaldi-aretoak eta biltzar-aretoak, auditorioak, eta antzeko beste batzuk); erlijio-jarduerak (erlijio katolikoko eliza, basiliza, kapera eta parrokia-zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio-heziketarako jarduerak, eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara daitezkeenak, eta horien erabilera osagarriak); jarduera sozio-politikoak (elkarte, alderdi politiko, sindikatu eta abarren egoitzak); aurrekoen antzekoak diren beste batzuk.

Titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean egindako jarduera multzoa da.

#### I.- **Irakaskuntza erabilera.**

Irakaskuntza-erabilerak dira irakaskuntzarekin zerikusia duten titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean egindako jarduerak, modalitate guztietan, eta dagozkien erabilera osagarriak, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

#### J.- **Kirol erabilera.**

Kirol-erabilerak dira kirol-praktika eta gorputz-kultura, modalitate guztietan, baita berauen irakaskuntza ere, hala eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioak — gimnasioak, igerilekuak eta bestelakoak—), nola izendatuki horretarako egokitutako espazio libreetan (aire zabaleko jolas- eta kirol-parkeak), titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean egindakoak, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak. Dagozkien erabilera osagarriak barne.

Izaera bera izan dezakete landa-ingurunean gara daitezkeen xede horietarako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak,...).

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

A.- Lehentasunezko helburu gisa lurraldearen erabilera eta/edo gozamen ludikoa, produktiboa edo ingurumen alorrekoa duten erabilera guztiak hartuko dira halakotzat. Horien barruan honako modalitate hauek bereizi dira:

- \* Ingurumena babesteko erabilerak.
- \* Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak.
- \* Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

#### B.- **Ingurumena babesteko erabilerak.**

---

Ingurumena babesteko erabileratzat jotzen dira ingurune naturala egungo egoeran mantentzea eta begiratzea, baita haren izaera naturala —jatorrizkoa zein egokitzat jotzen dena— lehengoratzeko hobetzea edo bideratzea helburu duten erabilera guztiak ere.

Izaera hori dute, besteak beste, ingurune naturala mantentzea eta hobetzea helburu duten jarduera kulturalak, zientifikoak, eta abar.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

#### **C.- Aisialdiko eta atsedenaldirako erabilerak.**

Aisialdiko eta atsedenaldirako erabileratzat jotzen dira ingurune naturalaren erabilera eta gozamina helburu duten guztiak, aisialdiaren eta turismoaren zein naturaren interpretazio ikuspegitik gauzatuak —hezkuntza-helburuekin edo helburu didaktikoekin—.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

#### **D.- Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak.**

Honako hauek hartzen dira lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabileratzat:

##### a) Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapeneko erabilerak.

Halakotzat jotzen dira nekazaritza-erabilerak (oro har, eta salbuespenak salbuespen, produkzioaren euskarri eta/edo zuzeneko erreferente gisa lurzorua erabiltzen duten mota orotako landareen laborantza eta produkzioa, baso-ustiapena izan ezik), eta ezinbestean landa-ingurunean ezarri behar diren abeltzaintzako eta abere-produkzioko erabilerak (edozein motatako abereen hazkuntza eta zaintzarekin zerikusia duten jarduerak).

Honako bi kategoria hauek bereizten dira:

- \* Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapeneko erabilera arruntak.

Zati batean edo guztiz profesionalizatuta dauden langileek garatzen dituzten ustiapenak dira, eta ekonomikoki bideragarriak izateko beharrezkoak diren produkzio-dimentsio minimoaren baldintzak betetzen dituzte. Zirkunstantzia hori arlo horretan eskumena duen administrazioak egiaztatu beharko du, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuak.

Ustiapen horien erabilera osagarritzat hartzen dira, besteak beste:

- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenera zuzendutako eraikuntzak.
- Ustiapenari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzea.
- Ustiapeneko produktuak fabrikatzea eta biltegiatzea, eta jatorrian zuzenean saltzea. Edonola ere, oro har eta salbuespen jakin baten kalterik gabe, salmentara zuzendutako sabai-azalera gehienez 25 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen komun beraren testuinguruan. Salbuespen hori xede horretarako adierazitakoa baino sabai

---

handiagoa lotu ahal izatearekin lotuta dago, betiere horren komenigarritasuna eta beharra justifikatzen bada salduko diren produktuekin zuzenean lotzen den jarduera antolatzeke eta aurreikusteko plan berezia formulatzearen testuinguruan.

- Etxebizitza, bizitoki kolektiboko erabilera eta landa-turismoa, betiere arlo horretan indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko susta daitekeen plangintzan ezartzen diren baldintzak betetzen badira.
- Nekazaritza-industriak, dagozkien modalitateetan (berotegia, nekazaritzako elikagaien industriak,...), dagozkien jardueraren eta/edo ustiapenaren erabilera osagarri gisa justifikatzen diren kasuetan.

Nekazaritzako elikagaien industriak ustiapen horien osagarri gisa hartuko dira, baina ustiapeneko bertako nekazaritza-produktuen edo ustiapenarekin lotzen diren produktuen jatorrizko transformazioko jardueretara mugatuta. Gainera, baterako garapenaren egokitasuna eta/edo komenigarritasuna

justifikatu beharko da, produkzio-prozesuaren logikarekin berarekin eta/edo ekonomiarekin lotzen diren arrazoen ondorioz.

- Haien izaera eta ezaugarriak kontuan harturik, eta behar bezala eta zorrotz justifikatu ondoren, ustiapenaren osagarritzat jo daitezkeen beste erabilera batzuk.

Abeltzaintza-erabileren artean, honako erabilera hauek bereizten dira: eskala txikia eta produkzio-autonomiarik eza bereizgarri dituztenak —nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen baten testuinguruan erabilera baimendutzat jo ohi dira—; eta, aplikatzekoak diren sektoreko xedapenen arabera, ustiatzen duten abere kopuruagatik edo horretan aritzen den langile kopuruagatik, abeltzaintza-ustiapen estentsibo edo intentsibotzat jotzen direnak.

- \* Nekazaritza-ustiapen profesionalizatu gabeko erabilerak.

Halakotzat jotzen dira nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapeneko erabilera arrunt izateko eskatzen diren bideragarritasuneko eta produkzio-autonomiako baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza-ustiapenak.

Ustiapenari atxikitako eta berezko laborantzako lanabesak gordetzea soilik hartuko da ustiapen horien erabilera osagarritzat.

Testuinguru horretan, oro har eta salbuespenen kalterik gabe, animaliak mantentzeko, zaintzeko, hazteko eta saltzeko jarduerak eta antzekoak abeltzaintza-erabileren pareko jarduera izan daitezke horiek baimentzeko eta ezartzeko ondorioetarako, betiere horien izaerak eta baldintzatzaileek justifikatzen badute. Jarduera horietako batzuek, hala badagokie, izan ditzaketen berezitasunekin lotuko dira salbuespen horiek; nolana ere, lurzoru urbanizaezinean hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak ezartzeko finkatutako irizpideak aplikatzea —baimentzeko ondorioetarako— justifika dezakete berezitasun horiek.

Izaera eta tratamendu hori bera izango dute erlezaintzarekin lotzen diren jarduerak eta horren parekoak.

#### b) Baso-erabilerak.

Zura eta beste hainbat produktu baso-masak zuzenean ustiatuz lortzera zuzendutako jarduerak biltzen dituzte.

Erabilera horien erabilera osagarriak izango dira: tresnak, makineria eta produktuak biltegitratzeko eta kontserbatzeko jarduerak, baldin eta baso-ustiapena bera garatzeko beharrezkoak direla justifikatzen bada; baso-masen ustiapen zuzenetik lortutako produktuen lehen transformaziora eta, salbuespenez, bigarren transformaziora zuzendutako jarduerekin lotzen diren baso-industriak (zerratokiak, eta abar).

Edonola ere, gisa horretako industriak baimenduko badira, aurretik baso-jarduerarekin berarekin batera garatzearen egokitasuna eta/edo komenigarritasuna justifikatu beharko da —produkzio-prozesuaren logikarekin berarekin eta/edo ekonomiarekin lotzen diren arrazoen ondorioz—.

Etxebizitza ez da, inola ere, erabilera osagarria izango.

- c) Itsasertza ustiatzeko erabilerak eta, oro har, uretakoak eta arrain-hazkuntzakoak.

Batetik, arrain-espezieak haztera eta zaintzera zuzentzen diren jarduerak eta horien lehen transformaziokoak sartzen dira. Bestetik, itsasoko, itsasertzeko eta, oro har, uretako inguruneko baliabideak ustiatzeko jarduerak. Jarduera haiek eta azken jarduera horiek lurraldea modu iraunkorrean okupatzea eskatuko dute.

- d) Erauzteko erabilerak.

Harrobi eta aire zabaleko nahiz lurpeko meatzeen ustiapenak eta dagozkien erabilera osagarriak biltzen dituzte.

Ez dira erabilera osagarritzat joko:

- \* Zaintzaile edo begiralearen etxebizitza.
- \* Hormigoia edo beste produktu asfaltiko batzuk produzitzeko zentralak, nahiz eta aldameneko harrobitik erauzitako agregakinak erabili; zentral horiek kasu orotan 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira.

#### 4.- Komunikazio-erabilerak

A.- Honako modalitate hauek bereizten dira komunikazio-erabileren artean:

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

#### B.- **Oinezkoen zirkulazioko erabilera.**

Oinezkoen zirkulazioko erabilera da pertsonak hirian zehar oinez, gurpil-aulki bidez (eskukoak zein motordunak), haur-aulki bidez edo antzeko mekanismoak erabiliz mugitzea.

Oinarrizko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko zona guztietan baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori izendatuki aditzera eman beharrik gabe.

#### C.- **Bizikleten zirkulazioko erabilera.**

Bizikleten zirkulazioko erabilera bizikletaren bidez mugitzeko jardueran datza.

Oinarrizko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko zona guztietan baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori izendatuki aditzera eman beharrik gabe.

#### D.- **Ibilgailu motordunen zirkulazioko erabilera.**



Ibilgailu motordunen zirkulazioko erabilera, berriz, pertsonak mekanismo eta bitarteko motordunen bidez mugitzeko jardueran datza. Mekanismo horiek publikoak (garraio publikoa adiera zabalenean, taxia ere barne dela) zein pribatuak (autoa eta motoa batik bat) izan daitezke.

Modalitate horretatik kanpo uzten dira gurpil-aulkien gisako mugikortasun-bitartekoak edo horiekin parekagarriak diren beste batzuk, oinezkoen zirkulazioko erabileran sartzen dira- eta.

Oinarrizko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko hiriko zona guztietan baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori izendatuki aditzera eman beharrik gabe. Landa-zona globaletan oinarrizko zerbitzuko erabilera gisa hartuko da, baldin eta

dokumentu honetako "8.2.H" artikuluan, besteak beste, azaldutako baldintzak betetzen badira.

#### **E.- Aparkaleku-erabilera.**

Aparkaleku-erabileratzat hartuko da ibilgailu motordunak eta motorrik gabeak (automobilak, autobusak, kamioiak, motoak, bizikletak, haur-aulkiak, gurpil-aulkiak etab.) jabari publiko edo pribatuko espazioetan aparkatzea, aire zabalean zein espazio estalietan, sestrapean edo sestra gainean.

Erabilera horrek, beraz, barnean hartzen ditu ohiko aparkalekuak zein aparkaleku robotizatuak.

Haien xedea kontuan harturik, espazio estalietan kokatzen diren erabilera publikoko aparkalekuak bertakoentzako aparkalekuen eta txandakako aparkalekuen modalitateetan sar daitezke, baita egokitzen jotzen diren beste modalitateetan ere (gomendatuak, etab.), xede mistoak bazter utzi gabe.

Aparkalekuen erabilera osagarritzat hartuko dira komunak, instalazio-gelak eta antzeko beste batzuk, baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez, ordea, erregaiz hornitzeko erabilerak, zerbitzuguneak eta konponketa-lantegiak.

Instalazio horietako batzuk (komunak, etab.) aire zabaleko espazioetan kokatutako aparkalekuen erabilera osagarritzat ere jo daitezke, halakotzat jotzea eta horien premia justifikatuta dagoen guztietan.

Aparkalekuak antolatzea, ezartzea eta baimentzea askotariko arrazoiei erantzun ahal izango die, eta arrazoi horien artean ondoren azalduko diren bi arrazoi hauek daude. Batetik, hiriaren osotasunaren edo hiriaren zati jakin batzuen trafikoaren ondoriozko behar eta eskakizun orokorrekin eta/edo zehatzekin, besteak beste, lotzen den erabilera autonomo gisa antolatzea aparkalekua. Bestetik, bizitegi-erabileraren, ekonomia-jardueren eta ekipamendu komunitarioaren erabilera osagarri gisa antolatzea aparkalekua.

Oro har, dagokion erabilera nagusiarekin lotzen diren premietara egokitu beharko da, ahal den heinean, dagokion lursaileko aparkaleku-plazen kopurua, lursailean aurreikusten diren erabilera nagusien erabilera edo zuzkidura osagarri gisa. Dagokion lursailean gehienez gara daitekeen aparkalekuen plaza kopurua antolatzea beharrezkotzat jotzen denean, antolamendu xehatuak eta/edo xehetasun azterlanak finkatu beharko du antolamendu hori.

Dena den, aparkaleku-erabilerara zuzendutako espazio edo lokal baterako sarbideak gaitu ahal izango dira, baldin eta gutxienezko aparkaleku kopuru bat antolatzen bada.

#### **F.- Trenbide-erabilera.**

Trenbide-erabilerak barnean hartzen ditu trenbideak, geltokiak geralekuak eta haren garapenarekin eta jardunarekin lotzen diren gainerako instalazioak, horien guztien erabilera osagarriak barne.

Ez dira erabilera osagarritzat joko etxebizitza, trenbide-materiala eta makineria konpontzeko lantegiak eta maniobra-eremuak.

#### G.- **Portu-erabilera.**

Portu-erabilerearen barruan daude atrakatzeko, ainguratzeko, ontziak kargatzeko eta deskargatzeko jarduerak, eta horien erabilera osagarriak, indarrean dauden legezko xedapenek portu-espazioetan baimentzen dituztenak.

Haien izaeragatik portu-erabilerearekin zuzenean lotuta hartu behar diren erabilerearen salbuespen bakarrarekin, ekonomia-jardueren, ekipamenduen eta abarren ezarpena berariaz aurreikusi eta baimendu beharko da hiri-plangintzan.

#### 5.- Espazio libreen erabilera.

A.- Jendearen aisialdira eta astialdira, elementu naturalak mantentzera eta gisa bereko jardueretara zuzendutako jabari publikoko eta sarrera libreko espazio libreen berezko erabilera dira.

Salbuespen berezietan izan ezik, baztertuta daude eraikuntza garapenak eta komunikazio- sareko instalazioak edo elementuak —errepideak, aparkalekuak eta antzeko beste batzuk—

Salbuespen horiek honako hauek finkatzeko eta/edo aurreikusteko aukerarekin zerikusia dute:

- \* Sistema orokorren sarean integratzen diren eta horien osagarri diren espazio libreetako ekipamendu publikoetarako lursailak eta eraikuntzak.
- \* Oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideen sareak, espazio libre orokorretan eta tokikoetan.
- \* Espazio libreen berezko erabilerearen eraikuntza eta instalazio osagarriak.
- \* Salbuespenez, eta haien komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu ostean, sistema orokorren sarean txertatutako espazio libreen zerbitzu bakarrera eta zehatzera zuzendutako beste mota bateko komunikazio eta aparkalekuen sareak.

B.- Honako modalitate hauek bereizten dira:

- \* Hiriko espazio libreen erabilera.
- \* Landa-espazio libreen erabilera.
- \* Lurralde-elementuen erabilera.

C.- Hiriko espazio libreen erabilera berezkoa da:

- \* Hiri-esparruan kokatzen diren espazio libre publikoak (hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatuak). Herritarren aisialdira eta lasaialdira zuzentzen dira, landare- tratamendua eta/edo tratamendu naturala izan dezakete, edo urbanizazio artifiziala — plazak, oinezkoentzako eremuak, jolas-eremuak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak—, eta arestian adierazitako salbuespenekin, eraikiezinak dira.
- \* Eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko espazioetan.
- \* Haien hondar-izaeragatik eraikiezinak diren eta bestelako erabilerearen bati loturik ez dauden espazioetan.
- \* Aurrekoen pareko izaera eta xedeak dituzten beste espazio batzuetan.

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

Hiriko espazio libreen erabilerak oinarrizko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko hiriko zona guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori izendatuki aditzera eman beharrik gabe.

D.- **Landa-espazio libreen erabilera.**

Landa-espazio libreen erabilera, bestalde, landa-ingurunean kokatzen diren eta herritarren aisialdira eta lasaialdira zuzentzen diren titulartasun publikoko lursailen berezko erabilera

da. Erabilera horretara zuzendutako espazioak hiri-plangintzan —Plan Orokor honetan barne—antolatutako landa-parkeetan eta/edo jolas-eremuetan, batez ere, kokatzen dira. **Erabilera hauen artean sartzen dira aisialdiko baratze edo baratze kolektiboen erabilerak.**

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

#### E.- **Lurralde-elementuen erabilera.**

Lurralde-elementuen erabilera, bestalde, izaera hori nagusi duten lurraldeko elementu naturalei lotutakoa da. Horien artean daude: ibai-ibilguak; itsasoko eta lehorreko jabari publikoa —hondartzak barne— eta horren ertzetan dauden zonak; mendialdeak; parke naturalak, edo horien zati bat; interes naturalistikoko eremuak; eta abar.

#### 6.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

A.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak biztanleei hurrengo idatz zatian adierazitako gaietan zerbitzu egiteko ekipamendu-jarduerak biltzen dituzte, honako erregimen hauetan garatuak:

- \* Titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi-asmorik gabe, ikuspegi orokorretik zein hirigintzaren ikuspegi zehatzetik.
- \* Edo irabazizko titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean (ekipamendu pribatua).

Azken modu horretan gauzatuta, ekipamendu-erabilerak hirugarren sektoreko erabilerekin pareka daitezke.

Tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetzearen ondorioetarako, ekipamendu-erabileratzat (publikotzat zein pribatutzat) nahiz hirugarren sektoreko erabileratzat hartu eta tratatu ahal izango dira hiri-plangintzan antolatu beharreko erabilerak.

B.- Honako modalitate hauek ezartzen dira ekipamendu komunitarioko erabileren artean:

- \* Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera.
- \* Kirol-ekipamenduko erabilera.
- \* Erakunde-ekipamenduko erabilera.
- \* Osasun-ekipamenduko erabilera.
- \* Laguntza-ekipamenduko erabilera.
- \* Zuzkidura-bizitokiko erabilera.
- \* Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.
- \* Jolas-ekipamenduko erabilera.

- \* Erljio-ekipamenduko erabilera.
- \* Zerbitzu publikoko ekipamenduko erabilera.

#### C.- **Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera.**

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

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako irakaskuntza-jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

#### D.- **Kirol-ekipamenduko erabilera.**

Kirol-ekipamenduko erabileran kirol-praktika, modalitate guztietan, biltzen da, baita horren irakaskuntza ere, hala eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioetan — gimnasioetan, igerilekuetan eta bestelakoetan—), nola izendatuki horretarako egokitutako espazio libreetan edo aire zabaleko espazioetan, betiere irabazi-asmorik gabe garatuta titulartasun pribatuko erregimenean.

Izaera bera izan dezakete landa-ingurunean gara daitezkeen xede horietarako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak,...).

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako kirol-jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

#### E.- **Erakunde-ekipamenduko erabilera.**

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

#### F.- **Osasun-ekipamenduko erabilera.**

Osasun-ekipamenduko erabileran sartzten da gaixoei ospitale, ambulatorio, klinika, dispentsario, kontsultategi eta antzekoetan tratamendua eta ostatua ematea, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi-asmorik gabe gauzatua —ondoren aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe—.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako osasun-jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

Erabilera modalitate horretan sartzen dira animaliak mantentzearekin, zaintzearekin, haztearekin, saltzearekin eta abar lotzen diren jarduerak, betiere landa-erabileratzat jotzeko baldintza egokiak bete ezean.

**G.- Laguntza-ekipamenduko erabilera.**

Laguntza-ekipamenduko erabileran sartzen dira sektore eta/edo kolektibo ezinduei eta/edo mendekoei eskainitako laguntza-erabilerak —lehentasunez laguntzea helburu dutenak—. Haatik, erabilera horiek beste erabilera eta helburu osagarri batzuekin osatu ahal izango dira (ostatua, osasun-zerbitzua,...), irabazi-asmorik gabe eta, aurrerago adieraziko den salbuespenaren kalterik gabe, titulartasun pribatuko erregimenean eginak.

Izaera hori dute, besteak beste, erretiratuen etxeek, zaharren eta baliabiderik gabeko pertsonen egoitzek, pasadizokoentzako aterpeek eta etxeek, genero-indarkeria jasan duten emakumeentzako aterpeek eta etxeek, eta abar, betiere lehentxeago adierazitako baldintzetan garatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako laguntza- jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

**H.- Zuzkidura-bizitokiko erabilera.**

Zuzkidura-bizitokiko erabileraren barruan sartzen da premia berezia duten gizarte-kolektiboen bizitoki-premiei erantzuteko indarrean dagoen legerian<sup>(3)</sup> araututako izaera horretako estandarra —horien esku jarriko da aldi baterako bizitokia—. Titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi-asmorik gabe garatuko da.

**I.- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.**

Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak irabazi-asmorik gabe egiten diren kultur sustapen edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa-aretoetan, hitzaldi-aretoetan, kongresu-aretoetan, musika-auditorioetan eta bestelakoetan egiten direnak, irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean garatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako jarduera soziokulturala, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

**J.- Jolas-ekipamenduko erabilera.**

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

Izaera bera izan dezakete landa-ingurunean gara daitezkeen xede horietarako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak,...).

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako jolas-jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

---

(3) Indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 81. artikuluan eta beste batzuetan eta [Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 18. artikuluan](#) araututakoa da zuzkidura-bizitokiko estandarra.



---

**K.- Erljio-ekipamenduko erabilera.**

Erljio-ekipamenduko erabileren artean daude erljio katolikoko eliza, baseliza, kapera eta parrokia-zentroetan garatzen diren kultu edo erljio-heziketarako jarduerak, eta beste erljio batzuetako zentroetan gara daitezkeenak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

**L.- Zerbitzu publikoko ekipamenduko erabilera.**

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

Halakotzat jo daitezke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatuak izaera horretako erabilerak, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera horiek modalitate horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarriak izango dira.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

Modalitate honetako erabilerak, sortzen dituzten eraginak eta ondorioak

(eragozpenak, kalteak, etab.) kontuan harturik industria-erabilerekin pareka daitezkeenak (errausketa-labeak, esate baterako), azken erabilera horien antzeko baldintzetan ezarriko dira.

**M.- Ekipamendu komunitarioko erabilera.**

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz, irabazizko erabileretarako (etxebizitzak, industria-arloko ekonomia-jarduerak, hirugarren sektorekoak, eta abar) esparruetan nahitaezko zuzkidura gisa aurreikusi beharreko ekipamendu komunitarioko erabilerak, oro har, oinarritzko zerbitzuetako erabileratzat joko dira, eta horien antolamendua xedapen horietan ezarritako irizpideetara egokituko da. Horrela, udalerriko tokiko sistemen sarean barne hartzen direnak antolamendu xehatuaren esparruan antolatu beharko dira.

**7.- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.**

A.- Honako modalitate hauek ezartzen dira zerbitzu-azpiegituren erabileren artean:

- \* Ur-hornidurako azpiegituren erabilera.
- \* Saneamenduko eta hondakin-urak arazteko azpiegituren erabilera.
- \* Elektrizitatea produzitzeko eta hornitzeko azpiegituretako erabilera.
- \* Telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapenerako azpiegituren erabilera.
- \* Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabilera.

---

\* Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.

**B.- Ur-hornidurako azpiegituren erabilera.**

Ur-hornidurako azpiegituren erabilerak honako hauek biltzen ditu: urtegiak; araztegiak; ura biltzeko eta banatzeko andelak; hornidura-arteriak eta banaketa-sareak; eta dagozkien erabilera osagarriak.

Hala badagokio, erabilera modalitate horretan sartuko dira eguzki-plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; betiere, haien izaera dela eta, zerbitzu-azpiegitura gisa hartu behar badira.

**C.- Saneamenduko eta hondakin-urak arazteko azpiegituren erabilera.**

Saneamenduko eta hondakin-urak arazteko azpiegituren erabilerak honako hauek biltzen ditu: urak tratatzeko eta arazteko estazioak; saneamendu-sareak, euri-urak eta hondakin-urak biltzeko hodi biltzaileak eta horien elementu osagarriak osatzen dituztenak (ponpaketa-estazioak, gainezka-bideak, ekaitz-tankeak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak); eta aurrekoei dagozkien erabilera osagarriak.

**D.- Elektrizitatea produzitzeko eta hornitzeko azpiegituren erabilera.**

Elektrizitatea produzitzeko eta hornitzeko azpiegituren erabilerak honako hauek biltzen ditu: elektrizitatea banatzeko estazioak eta azpiestazioak; transformazio-zentroak; hornidurako eta banaketako aireko eta lurpeko sareak, herriko argiak barne; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak; energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak (plaka fotovoltaikoak, eguzki-plakak; haize-instalazioak, etab.); eta aurrekoei dagozkien erabilera osagarriak.

**E.- Telefoniako, telekomunikazioko eta seinaleztapeneko azpiegituren erabilera.**

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

**F.- Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabilerak.**

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

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

Salmentara zuzentzen diren —edozein modalitatetan— mota orotako erregaiak produzitzeko eta biltegitratzeko instalazioak industria-erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

**G.- Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.**

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

H.- Dokumentu honen aurreko “8.2.G” artikuluan ezarritakoari jarraituz, hiri-ingurune (hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko) hiri-zerbitzuen azpiegituren erabileren ezarpena honela planteatu daiteke:

- 
- \* Zuzkidura-izaerarekin, aurretik dauden eta finkatu diren hirigintzako eta eraikuntzako garapenen zein hirigintzako eta eraikuntzako garapen berrien zerbitzura. Ikuspegi horretatik, oinarrizko zerbitzuen erabileren berezko izaera dute, eta garapen horiek izaera horretako beharrezko zerbitzuak izateko moduan antolatuta daude, betiere indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako zuzkidura-estandarren ondoriozko gutxieneko eskakizunei erantzunez.

Testuinguru horretan, oro har eta salbuespen justifikatuen kalterik gabe, azpiegitura horiek bideratzeko eroanbide materialak (galeriak, kolektoreak, eta abar) eta azpiegitura horiekin lotzen diren lur-eremuak —plangintzan ezarritakoaren arabera— titulartasun publikokoak izango dira, gutxienez udalerriko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

Dena den, dagozkien zerbitzuak egiteko erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

Horrez gain, “8.2.G.” artikuluan adierazitakoaren arabera, funtsean ekonomia-jarduera autonomo gisa —eta ez zuzkidura-estandar horiei lotzen zaizkien zuzkidura gisa— ezarri nahi diren hiri-zerbitzuetako azpiegiturek ez dute oinarrizko zerbitzuen izaera.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek zehaztasun handiagoarekin finkatuko dute azpiegitura horiek ezartzeko erregimen materiala eta juridikoa. Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, aurreko paragrafoetan azaldu diren irizpideak birdoitzea erabaki dezakete.

- \* Ekonomia-jarduera autonomo gisa, jarduera hori ezartzeak eta garatzeak aurreko zuzkidura-izaerari eta/edo ikuspegiari erantzuten ez badio. Kasu horretan, zerbitzu- azpiegituren erabileratzat zein zerbitzu publikoko industria-erabileratzat hartu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, ingurumenaren eta bioklimatikaren arloan justifikatutako eta arrazoitutako orotariko elementuak, instalazioak eta mekanismoak hiri-zerbitzuko azpiegituren barruan sartzen dira —modalitate guztietan aintzat hartuta—.

Titulu honetako 2. kapituluan berariaz aurkakorik adierazten ez bada eta/edo dagokien zona globaleko erabilera-erregimen orokorrarekin bateraezinak ez badira, oinarrizko zerbitzu-erabileratzat joko dira eta erabilera globaleko hiri-zona guztietan baimenduta geratuko dira —zirkunstantzia hori izendatuki definitu beharrik gabe— mota guztietako zerbitzuen banaketa-sareak eta -instalazioak (ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak), urez hornitzeko ponpaketa-estazioak edota hondakin- urak eroatekoak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak, petrolioaren eratorrien biltegiak (gasolioa edo fuel-olioa), erabiltzaileari zuzenean zerbitzatzeko gas erregai likidotuen biltegiak, eta hondakinak kudeatzeko zentroak. Landa-zona globaletan ezarri eta baimendu aurretik, behar bezala justifikatu beharko da. Horrela, zona horietan indarrean dagoen hirigintza-erregimenarekiko egokitzapena justifikatu beharko da, baita landa-ingurunean erabilera autonomo gisa edo beste erabilera baimendu batzuen erabilera osagarri gisa ezartzeko beharra ere.

Era berean, baldintza horietan beretan (hiri-ingurunean, bertako berezko baldintzetan; landa-ingurunean, aurreko paragrafoan adierazitako baldintzetan) baimendutzat joko dira ura, energia eta abar aurreztearen eta sortzearen ikuspegitik exijitzen diren eta/edo justifikatuta dauden instalazioak (eguzki-plakak eta ur bero

---

sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; baterako sorkuntzako plantak; plaka fotovoltaikoak; argiztate- alorrean energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak; etab.).

Lurzorua sestra gainean nagusiki okupatu behar dutenean eta okupazio horrek beste erabilera batzuk ezartzeko aukera baztertzan duenean soilik islatuko dira zerbitzu-azpiegituren sareetako elementuak egitura-kalifikazioan zein kalifikazio xehatuan.

Zerbitzu-azpiegitura horiek espazioan, materialki eta juridikoki ezartzeko baldintza zehatzak Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal-ordenantzetan finkatzen direnak izango dira.

Gaur egun dauden zein proiektatzen diren instalazio elektrikoak, telefonikoak eta abar lurpean bideratuko dira, oro har. Plan Orokor honetan planteatutako garapenen antolamendu xehatuaren zehaztapenaren testuinguruan definituko dira berriazko neurriak, kasuak kasu egoki irizten direnak. Oro har, lurperatze horri ekiteko beharrezko jardunen gauzatze-kostuak instalazio eta azpiegitura horien titularren berezko kargatzaile joko dira. Salbuespen gisa, eta aurreko irtenbidea bidezkoa ez den suposizioetan, lurperatze hori justifikatzen eta/edo behar duen hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzaile joko da kostu hori.

**BIGARREN  
KAPITULUA.  
KALIFIKAZIO  
GLOBALA.**

**Lehen atala.  
KALIFIKAZIO GLOBALAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO MATERIALAREN  
ERREGIMEN OROKORRA.**

**10. artikulua.- Zona globalak eta horien sistematizazioa.**

Kalifikazio globaleko erregimen orokorra jarraian adierazten diren zona globalak bereiziz sistematizatzen da<sup>(1)</sup>:

**A.- BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK.**

- \* "A.10. Hirigune historikoko bizitegi-zona".
- \* "A.20. Zabalguneko bizitegi-zona".
- \* "A.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-zona".
- \* "A.40. Garapen txikiko bizitegi-zona".

**B.- JARDUERA EKONOMIKOKO ZONAK.**

- \* "B.10. Industria-erabilerako zona".
- \* "B.20. Hirugarren sektoreko erabilerako zona".

**D.- LANDA ZONAK.**

- \* "D.10. Babes bereziko landa-zona".
- \* "D.20. Basogintzako landa-zona".
- \* "D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona".
- \* "D.40. Ibai-ibilguetako eta horien babes-ertzetako zona".

**E.- KOMUNIKAZIOETAKO SISTEMA OROKORRA.**

- \* "E.10 Bide-sistema orokorreko zona".
- \* "E.20 Trenbide-sistema orokorreko zona".
- \* "E.30 Portu-sistema orokorreko zona".

**F.- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA.**

- \* "F.10 Hiriko espazio libreen sistema orokorreko zona".
- \* "F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorreko zona".

**G.- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA.**

- \* "G.00 Ekipamendu komunitarioko zona (SO)".

**H.- ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA.**

- \* "H.00 Zerbitzu-azpiegituretako zona (SO)".

---

<sup>(1)</sup> "C" letrarekin hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak identifikatzen dira, Hirigintza Arau hauetako 82. artikuluan eta hurrengoetan araututakoak. Hori dela eta, ez da horretaz baliatzen zona globalak sistematizatzearen testuinguruan.

## **11. artikulua.- "A.10 Hirigune historikoko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

### **1.- Definizioa.**

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

### **2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Dagozkien Plan Orokor honetako hirigintza-esparruetako arau partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan justifikatzen diren salbuespen eta birdoikuntzen kalterik gabe, zonako jatorrizko lursail-zatiketa eta espazioaren, ikuspegiaren eta eraikuntzaren morfologia bere funtsezko alderdietan mantendu behar da, eta balio garrantzitsua duten eraikuntzaren eta urbanizazioaren elementuak iraunarazi egin behar dira.

Aurreko irizpideekin bat eginez, dokumentu honetan bertan ("a.10. Hirigune historikoko bizitegi- lursailtarako" eta zonan antolatzen diren gainerakoetarako ezarritako eraikuntza-erregimena, **33.2 art.**) zein Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta plangintza xehatuan ezartzen den eraikuntza- erregimena izango du zona honek.

Sestrapeko eraikinen eraikuntzari dagokionez eta horietarako sarbideari dagokionez, Plan Orokor honetan bertan ezarritakoari eta Plan horren garapenean sustatutako plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

### **3.- Erabilera-erregimen orokorra.**

Zona honen erabilera-erregimen orokorra honako aurreikuspen hauen emaitzazkoa

da: A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Bizitegi-lursailetan: Batetik, "a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan" (zona global horretako bereizgarriak) eta, bestetik, hala badagokio, zonan antolatzen diren aurrekoaz bestelako tipologiako bizitegi-lursailetan Plan Orokor honek oro har baimendutako erabilerak (**33.3, 34.4, 59. eta 60. art.**).
- \* Bizitegikoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:
  - Industria-arloko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara zuzentzen diren lursailetan, betiere Plan Orokor honi dagozkion Arau Partikularren arabera zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuaren arabera.

Lursail horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak ezartzea baimentzen da.

---

- Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara zuzentzen diren lursailetan, betiere Plan Orokor honi dagozkion Arau Partikularren arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Lursail horietan 1. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimentzen da.

Salbuespen gisa, eta komenigarritasuna justifikatu ostean, Plan Orokor honek edo plangintza xehatuak 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du. Nolanahi ere, erabilerok ezarri aurretik edozein izaeratako inpaktuak ezabatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Aurretik dauden 2. kategoriako edo goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak finkatzen dira, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarritakoak —udal-lizentzia lortu ondoren—.

Edonola ere, merkataritza-erabileren ezarpena honako irizpideetara egokituko da: hiri-plangintzan —Plan Orokor honetan barne— ezarritako irizpide orokorretara zein Plan honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan erabilera horiei guztiei edo horietako batzuei dagokienez (ostalaritza, banku-jarduerak, finantza-jarduerak, etab.) finkatzen diren berariazko irizpideetara.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zona horretako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.
- Aparkaleku-erabilera, Plan Orokor honetan zein haren garapenean sustatutako plangintzan, ordenantzetan, mugikortasun-planetan eta abar ezarritako baldintzetan.

- \* Sestrapeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara guztiz eta/edo lehenasunez zuzentzen diren lursailetan: zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publikoko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.



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

Oro har, eta nahiz dagozkion arau partikularretan nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, zona horretako hirigintza-eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da zona osoan bizitegikoaz bestelako erabilera baimenduetara zuzendutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Bateragarritasun-muga hori betetzen dela eta aurreikusitako erabilera behar bezala ezartzen dela bermatzeko, finka, lursail edo higigarri baten sestra gaineko eraikigarritasun osoan edo gehiengoan bizitegirako ez den erabileraren bat ezarri nahi badute, baimendu aurretik Hiri Berrikuntzako Plan Berezia idatzi eta izapidetu beharko dute ekimen guztiek, onar dadin.

5- Erregimen  
juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailletara eta lur-eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik  
—inola ere ez titulartasun publikoko azpizonen berezko izaera dutenetan  
—.

## 12. artikulua.- "A.20 Zabalguneko bizitegi zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra

### 1.- Definizioa.

Lehentasunez bizitegi-kokaguneek taxutzen duten zona, lehentasunez, halaber, eraikuntza-dentsitate handia, ertaina edo txikia duten etxadi-morfologiako eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Zona horretako eraikuntza-erregimen orokorrak, lehentasunez, etxadi tipologiako eraikuntzen presentzia du bereizgarri. Eraikuntzak erabat okupatuta egon daitezke, edo barruan etxadi-patio itxiak edo zati batean irekiak izan ditzakete.

Zehazki, erregimen hori batez ere honako alderdi hauek batera aintzat hartzearen emaitzazkoa da:

- \* Zona honen bereizgarriak diren "a.2 Zabalguneko bizitegi lursailetan" (34.3 art.) berezko eraikuntza-erregimena, dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
- \* Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza-esparruetako arau partikularretan, zehazki horien "III." epigrafean, gai honi buruz ezarritako aurreikuspenak.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorra honako aurreikuspen hauen emaitzazkoa

da: A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Bizitegi-lursailetan: Plan Orokor honek "a.2. Zabalguneko bizitegi lursailetan" (zona horretako bereizgarriak) (34.4, 59. eta 60. artikulua) zein, hala badagokio, zonan antolatzen diren aurrekoaz bestelako tipologiako bizitegi-lursailetan oro har baimendutako erabilerak.
- \* Bizitegiokoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:
  - Industria-arloko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara edo, hala badagokio, horiekin bateragarriak diren erabileretara zuzentzen diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen Arau Partikularren arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak ezartzea baimentzen da.

Halaber, 3. kategoriako industria-erabilerak ezartzea baimentzen da, baldin eta, osagarri gisa, jarduera horiek garatzeak eta gauzatzeak ingurunearen ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateragarria izatea justifikatzen bada, eta



haren garapenak eta jardunak ingurune horretarako ondorio kaltegarriak eragiten ez duela bermatzeko beharrezko neurriak zehazten eta aplikatzen badira. Neurri horiek, beraz, aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarriak direnak hartzerazuzendutako eraikuntzetan ezartzearekin lotzen dira, besteak beste. Edonola ere, erabilera horien ezarpena nahitaez baimendu beharko da izendatuki Plan Orokor honetan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan —edo horren garapenean sustatu beharreko plangintzan definitutakoan—.

Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak ezarri ahal izango dira zehazki erabilera horretara zuzentzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

- Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara edo, hala badagokio, horiekin bateragarriak diren erabileretara zuzentzen diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimentzen da.

Salbuespen gisa, Plan Orokor honek (Hirigintza Arau Partikularrak) edo plangintza xehatuak 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du. Edonola ere, baimenduko badira, batetik, aurretik horien komenigarritasuna justifikatu beharko da eta, bestetik, erabilera horiek ezartzeak eragin ditzakeen orotariko inpaktu negatiboak (trafikoa, zamalanetarako espazioak, eta abar) ezabatzeke beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Testuinguru horretan finkatutzat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio-baimenak lortu ostean —udal-lizentziak barne—.

Horrez gain, eta horien kategoria edozein izanik ere, merkataritza-erabileren ezarpena honako irizpide hauetara egokituko da oro har: hiri-plangintzan — Plan Orokor honetan barne— ezarritako irizpide orokorretara zein Plan honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan erabilera horiei guztiei edo horietako batzuei dagokienez (ostalaritza, banku-jarduerak, finantza-jarduerak, etab.) finkatzen diren berariazko irizpideetara.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zona horretako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

---

- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

- Aparkaleku-erabilera.

\* Sestrapeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lursailetan eta espazioetan:

- Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturek, etab.), zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publikoko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea —sestra gainean edo sestrapean eta batzuk besteei gainjarrita— eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

- Zerbitzu-azpiegiturek, jarduera ekonomiko eta industria-jarduera autonomo eta berezien gisara garatuak.

- Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak bide-sarearen barruan dauden eta/edo bide-sarearekin lotzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

Salbuespenez, zuzkidura publiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna osatu ahal izango da titulartasun pribatuko edo pareko titulartasuneko ekipamendu-erabilerari eta/edo hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasunarekin, betiere bidezko hirigintza-antolamenduaren (egiturazkoaren edo xehatuaren) testuinguruan zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4.- Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzendutako hirigintza- eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, zona horretako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da bizitegikoaz bestelako erabilera baimenduetara zuzendutako sestra gaineko hirigintza- eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

**Bateragarritasun-muga hori betetzen dela eta aurreikusitako erabilera behar bezala ezartzen dela bermatzeko, finka, lursail edo higigarri baten sestra gaineko eraikigarritasun osoan edo gehiengoan bizitegirako ez den erabileraren bat ezarri nahi badute, baimendu aurretik Hiri Berrikuntzako Plan Berezia idatzi eta izapidetu beharko dute ekimen guztiek, onar dadin.**

5.- Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailera eta lur-eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik

### **13. artikulua.-"A.30 Eraikuntza irekiko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

#### 1.- Definizioa.

Lehentasunez bizitegi-kokaguneek taxutzen duten zona, lehentasunez, halaber, eraikuntza-dentsitate handiko edo ertaineko tipologia irekiko eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Zona honetako eraikuntza-erregimen orokorrak, lehentasunez, tipologia irekiko eraikuntzen presentzia du bereizgarri. Eraikuntzak bereziak edo atxikiak izango dira, bolumen handiagoko edo txikiagoko blokeen moduan, lehentasunez bizitegi-erabileretara zuzenduak, etxebizitza kopuru handiagoarekin edo txikiagoarekin, eta espazio erantsi eraiki gabeak izan ditzakete edo ez, baita barne-patioak ere.

Zehazki, erregimen hori batez ere honako alderdi hauek batera eta lehentasunez aintzat hartzearen emaitzazkoa da:

- \* Zona honen bereizgarriak diren "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegiko lursailen" berezko eraikuntza-erregimena (35.2 art.), dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
- \* Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza-esparruetako arau partikularretan, zehazki horien "III." epigrafean, gai honi buruz ezarritako aurreikuspenak.

#### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorra honako aurreikuspen hauen emaitzazkoa da:

A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Bizitegi-lursailetan: Plan Orokor honek "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegiko lursailetan" (zona global horretako bereizgarriak) (35.3, 59. eta 60. art.) zein, hala badagokio, zonan antolatzen diren aurrekoaz bestelako tipologia bizitegi-lursailetan oro har baimendutako erabilerak.
- \* Bizitegikoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:
  - Industria-arloko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara edo, hala badagokio, horiekin bateragarriak diren erabileretara zuzentzen diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak ezartzea baimentzen da.

Halaber, 3. kategoriako industria-erabilerak ezartzea baimentzen da, baldin eta, osagarri gisa, jarduera horiek garatzeak eta gauzatzeak ingurunearen ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateragarria izatea justifikatzen bada, eta haren garapenak eta jardunak ingurune horretarako ondorio kaltegarririk

---

eragiten ez duela bermatzeko beharrezko neurriak zehazten eta aplikatzen badira. Neurri horiek, beraz, aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarriak direnak hartzera zuzendutako eraikuntzetan ezartzearekin lotzen dira, besteak beste. Edonola ere, erabilera horien ezarpena nahitaez baimendu beharko da izendatuki Plan Orokor honetan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan —edo horren garapenean sustatu beharreko plangintzan definitutakoan—.

Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak ezarri ahal izango dira zehazki erabilera horretara zuzentzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

- Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara edo, hala badagokio, horiekin bateragarriak diren erabileretara zuzentzen diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimentzen da.

Salbuespen gisa, Plan Orokor honek (Hirigintza Arau Partikularrak) edo plangintza xehatuak 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du. Edonola ere, baimenduko badira, batetik, aurretik horien komenigarritasuna justifikatu beharko da eta, bestetik, erabilera horiek ezartzeak eragin ditzakeen orotariko inpaktu negatiboak (trafikoa, zamalanak, eta abar) ezabatzeko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Testuinguru horretan finkatutzat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak, betiere bere garaian

indarrean zegoen hiri-plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio-baimenak lortu ostean —udal-lizentziak barne—.

Horrez gain, eta horien kategoria edozein izanik ere, merkataritza-erabileren ezarpena honako irizpide hauetara egokituko da oro har: hiri-plangintzan — Plan Orokor honetan barne— ezarritako irizpide orokorretara zein Plan honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan erabilera horiei guztiei edo horietako batzuei dagokienez (ostalaritza, banku-jarduerak, finantza-jarduerak, etab.) finkatzen diren berariazko irizpideetara.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zonako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.
- Aparkaleku-erabilera.

\* Sestrapeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lursailetan eta espazioetan:

- zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publikoko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea —sestra gainean edo sestrapean eta batzuk besteei gainjarrita— eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

- Zerbitzu-azpiegiturak, jarduera ekonomiko eta industria-jarduera autonomo eta berezien gisara garatuak.
- Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak bide-sarearen barruan dauden eta/edo bide-sarearekin lotzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

Salbuespenez, zuzkidura publiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna osatu ahal izango da titulartasun pribatuko edo pareko titulartasuneko ekipamendu-erabilerari eta/edo hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasunarekin, betiere bidezko hirigintza-antolamenduaren (egiturazkoaren edo xehatuaren) testuinguruan zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.



#### 4.- Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzendutako hirigintza- eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztailegoen kalterik gabe, zona horretako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da bizitegiakoaz bestelako erabilera baimenduetara zuzendutako sestra gaineko hirigintza- eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Bateragarritasun muga hori betetzen dela eta aurreikusitako erabilera behar bezala ezartzen dela bermatzeko, finka, lursail edo higigarri baten sestra gaineko eraikigarritasun osoan edo gehiengoan bizitegirako ez den erabileraren bat ezarri nahi badute, baimendu aurretik Hiri Berrikuntzako Plan Berezia idatzi eta izapidetu beharko dute ekimen guztiek, onar dadin.

#### 5.- Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailletara eta lur-eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik

—inola ere ez titulartasun publikoko azpizonen berezko izaera dutenetan

—.

### **14. artikulua.- "A.40 Garapen txikiko bizitegiko zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

#### 1.- Definizioa.

Lehentasunez bizitegi-kokaguneek taxutzen duten zona, lehentasunez, halaber, eraikuntza-dentsitate txikiko edo ertaineko tipologia irekiko eraikuntzen presentzia bereizgarri duena, batez ere bizitegi-izaera dutenak.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Zona honetako eraikuntza-erregimen orokorrak, lehentasunez, tipologia irekiko eraikuntzen presentzia du bereizgarri. Eraikuntza horiek garapen txikiko edo bereizitako blokeen modukoak izango dira; etxebizitza kopuru mugatua dute eta espazio erantsi eraiki gabeak izan ditzakete edo ez.

Zehazki, erregimen hori batez ere honako alderdi hauek batera eta lehentasunez aintzat hartzearen emaitzazkoa da:

- \* Zona honen bereizgarriak diren "a.40 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegiko lursailen" berezko eraikuntza-erregimena (36.3 art.), dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
- \* Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza-esparruetako arau partikularretan, zehazki horien "III." epigrafean, gai honi buruz ezarritako aurreikuspenak.

#### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorra honako aurreikuspen hauen emaitzazkoa

da: A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Bizitegi-lursailetan: Plan Orokor honek "a.40. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lursailetan" (zona global horretako bereizgarriak) (36.4, 59. eta 60. art) zein, hala badagokio, zonan antolatzen diren aurrekoaz bestelako tipologiako bizitegi-lursailetan oro har baimendutako erabilerak.
- \* Bizitegiokoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:
  - Industria-arloko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara edo, hala badagokio, horiekin bateragarriak diren erabileretara zuzentzen diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen Arau Partikularraren arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak ezartzea baimentzen da.

Halaber, gehienez 2.000 m<sup>2</sup>(s)-ko sabai-azalera izango duten 3. kategoriako industria-erabilerak ezartzea baimentzen da, baldin eta, osagarri gisa, ingurunearen ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateragarria izatea justifikatzen bada, eta haren garapenak eta jardunak ingurune horretarako ondorio kaltegarriak eragiten ez duela bermatzeko beharrezko neurriak zehazten eta aplikatzen badira. Neurri horiek, beraz, aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarriak direnak hartzeraz zuzendutako eraikuntzetan ezartzearekin lotzen dira, besteak beste. Edonola ere, erabilera horien ezarpena nahitaez baimendu beharko da izendatuki Plan Orokor honetan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan —edo horren garapenean sustatu beharreko plangintzan definitutakoan—.

Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak ezarri ahal izango dira zehazki erabilera horretara zuzentzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

- Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara zuzentzen diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen edo plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimentzen da.

Salbuespen gisa, eta komenigarritasuna justifikatu ostean, Plan Orokor honek edo plangintza xehatuak 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du. Nolanahi ere, erabilerok ezarri aurretik edozein izaeratako inpaktuak (trafikoa, zamaanak,...) ezabatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Testuinguru horretan finkatutzat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio-baimenak lortu ostean —udal-lizentziak barne—.

Edonola ere, merkataritza-erabileren ezarpena honako irizpide hauetara egokituko da: hiri-plangintzan —Plan Orokor honetan barne— ezarritako irizpide orokorretara zein Plan honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan erabilera horiei guztiei edo horietako batzuei dagokienez (ostalaritza, banku- jarduerak, finantza-jarduerak, etab.) finkatzen diren berariazko irizpideetara.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zonako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.
- Aparkaleku-erabilera.

\* Sestrapeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lursailetan eta espazioetan:

- zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publikoko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea —sestra gainean edo sestrapean eta batzuk besteei gainjarrita— eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

- Zerbitzu-azpiegiturak, jarduera ekonomiko eta industria-jarduera autonomo eta berezien gisara garatuak.
- Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak bide-sarearen barruan dauden eta/edo bide-sarearekin lotzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

Salbuespenez, zuzkidura publiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna osatu ahal izango da titulartasun pribatuko edo pareko titulartasuneko ekipamendu-erabilerari eta/edo hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasunarekin, betiere bidezko hirigintza-antolamenduaren (egiturazkoaren edo xehatuaren) testuinguruan zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4.- Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzendutako hirigintza- eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion Arau Partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, zona horretako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da bizitegikoaz bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

**Bateragarritasun muga hori betetzen dela eta aurreikusitako erabilera behar bezala ezartzen dela bermatzeko, finka, lursail edo higigarri baten sestra gaineko eraikigarritasun osoan edo gehiengoan bizitegirako ez den erabileraren bat ezarri nahi badute, baimendu aurretik Hiri Berrikuntzako Plan Berezia idatzi eta izapidetu beharko dute ekimen guztiek, onar dadin.**

5.- Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailletara eta lur-eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik —inola ere ez titulartasun publikoko azpizonen berezko izaera dutenetan—.

## 15. artikulua.-"B.10 Industria-erabilerako zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra

### 1.- Definizioa.

Lehentasunez industria-erabilera deritzenen berezko modalitateko jarduera ekonomikoen erabileretara zuzendutako zona, lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretara eta horien osagarrietara zuzendutako eraikuntzen eta instalazioen presentzia bereizgarri duena.

### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Erregimen hori besteak beste honako hauek aintzat hartzearen emaitzazkoa da:

- \* Zona honen bereizgarriak diren "b.10 Industria-erabilerako lursailen" berezko eraikuntza- erregimena (37.2 art.), dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
- \* Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza-esparruetako arau partikularretan, zehazki horien "III." epigrafean, gai honi buruz ezarritako aurreikuspenak.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak: industria-erabilerak, kategoria guztietan.

Nolanahi ere, erabilera horien kategoria zehatz batzuk edo besteak ezartzearen eta baimentzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean Plan Orokor honetan zein hori garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Industria-lursailetan: "b.10. Industria-erabilerako lursailetan" oro har baimendutako erabilerak (37.3 eta 62. art.), Plan honek zein, hala badagokio, plangintza xehatuak ezartzen dituen baldintzetan.
- \* Industriakoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:
  - Etxebizitza autonomoaren erabilera: Plan Orokorra indarrean jarri aurretik erabilera horretara zuzentzen ziren eta Plan Orokorrek edo haren garapenean sutatutako plangintzak finkatzen dituen eraikinetan soilik.
  - Hirugarren sektoreko erabilera autonomoak: Plan Orokor honetan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan, berariaz erabilera horietara edo erabilera horietara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzentzen diren lursailetan, edo besterik gabe horiek baimentzen direnetan.

Oro har, lursail horietan 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimentzen da. 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ere baimenduko dira, baldin eta erabilera horren ezarpena Plan orokor honetan edo horren garapenean

sustatutako plangintzan aurreikusten bada eta gehienez 4.000 m<sup>2</sup>(s)-ko sabai- azalera badu. Salbuespenez, adierazitakoa baino sabai-azalera handiagoa duten

4. kategoriako merkataritza-erabilerak baimendu ahal izango dira Plan Orokor honen Arau Partikularretan egiturazko antolamendu-aurreikuspenaren izaerarekin zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zonako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Aparkaleku-erabilera.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak

\* Sestrapeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lursailetan eta espazioetan:

- zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publikoko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea —sestra gainean edo sestrapean eta batzuk besteei gainjarrita— eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

- Zerbitzu-azpiegiturak, jarduera ekonomiko eta industria-jarduera autonomo eta berezien gisara garatuak.
- Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak bide-sarearen barruan dauden eta/edo bide-sarearekin lotzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

Salbuespenez, zuzkidura publiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna osatu ahal izango da titulartasun pribatuko edo pareko titulartasuneko ekipamendu-erabilerari eta/edo jarduera ekonomikoen erabilerari dagokion eraikigarritasunarekin, betiere bidezko hirigintza-antolamenduaren (egiturazkoaren edo xehatuaren) testuinguruan zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

#### 4.- Industria-erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion Arau Partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, zona horretako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da

---

industriakoaz bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

#### 5.- Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailetara eta lur-eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik

—inola ere ez titulartasun publikoko azpizonen berezko izaera dutenetan

—.

### **16. artikulua.-"B.20 Hirugarren sektoreko erabilerako zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

#### 1.- Definizioa.

Lehentasunez hirugarren sektoreko erabilera deritzenen modalitateko jarduera ekonomikoen erabileretara zuzendutako zona, lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretara eta horien jarduera osagarrietara zuzendutako eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Erregimen hori besteak beste honako zehaztapen hauek aintzat hartzearen emaitzazkoa da:

- \* Zona honen bereizgarriak diren "b.20 Hirugarren sektoreko erabilerako lursailen" berezko eraikuntza-erregimena (38.2 art.), dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
- \* Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza-esparruetako arau partikularretan, zehazki horien "III." epigrafean, gai honi buruz ezarritako aurreikuspenak.

#### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak.

Edonola ere, 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzeko baldintza hauek bete beharko dira:

- \* Erabilera horiek espresuki aurreikusi beharko dira hiri-plangintzan (bai Plan Orokor honetan, bai horrek finkatutako plangintzan, bai haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan).

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- \* Hirugarren sektoreko lursailetan: "b.20. Hirugarren sektoreko erabilerako lursailetan" oro har baimendutako erabilerak (38.3 eta 62. art.), Plan honek zein, hala badagokio, horren garapenean sustatutako plangintza xehatuak ezartzen dituen baldintzetan.

---

\* Hirugarren sektorekoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

- Etxebizitza autonomoaren erabilera: Plan Orokorra indarrean jarri aurretik erabilera horretara zuzentzen ziren eta Plan Orokorrak edo haren garapenean sutatutako plangintzak finkatzen dituen eraikinetan soilik.
- Industria-erabilerak: dagozkien arau partikularretan zein plangintza xehatuan, berariaz erabilera horietara, edo erabilera horietara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzentzen diren lursailetan eta/edo eraikuntzetan, edo besterik gabe horiek baimentzen direnetan.
- Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zona horretako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.
- Aparkaleku-erabilera.

\* Sestrapeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lursailetan eta espazioetan:

- zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publikoko modalitate batera edo hainbat modalitatetara zuzentzea —sestra gainean edo sestrapean eta batzuk besteei gainjarrita— eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

- Zerbitzu-azpiegiturak, jarduera ekonomiko eta industria-jarduera autonomo eta berezien gisara garatuak.
- Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak bide-sarearen barruan dauden eta/edo bide-sarearekin lotzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

Salbuespenez, zuzkidura publiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna osatu ahal izango da titulartasun pribatuko edo pareko titulartasuneko ekipamendu-erabilerari eta/edo hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasunarekin, betiere bidezko hirigintza-antolamenduaren (egiturazkoaren edo xehatuaren) testuinguruan zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzan ez direnak.

#### 4.- Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion Arau Partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, zona horretako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da hirugarren sektorekoaz bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.



---

## 5.- Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilera zona baten berezko izaera edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzako lursailera eta lur-eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik  
—inola ere ez titulartasun publikoko azpizonen berezko izaera dutenetan—.

## **17. artikulua.-"D.10 Babes bereziko landa-zona" globalaren eraikuntzako, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.**

### 1.- Definizioa.

Ondoren aditzera ematen diren salbuespenen kalterik gabe, landa-zona hori bat dator baldintza eta ezaugarri naturalengatik eta/edo paisajistikoengatik babestu eta zaindu behar diren udalerriko esparruekin eta inguruneekin. Horietako asko horiei buruzko legeko xedapen orokorretan eta berariazkoetan ezarritako esku hartzeko berezko irizpideen mende dauden esparruen parte dira —parke natural, interes naturalistikoko eremu eta abar diren aldetik edo horietan barne hartzen diren aldetik—.

Horien artean daude indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza babesteko eta antolatze Lurraldearen Arloko Planean identifikatutako eta mugatutako babes bereziko kategorian sartzen diren esparruak (babes berezi zorrotzeko eta babes berezi bateragarriko azpikategorietan) eta ingurumena hobetzeko kategorian sartzen direnak (ekosistemak hobetzeko eremuen eta leheneratu beharreko eremu degradatuen azpikategorietan).

Bestalde, salbuespen horiek bat datoz gisa horretako zonan barnean hartzen diren parke naturalen berezko berezitasunekin. Zehazki, gisa horretako berezitasunak zuzenean lotzen dira Aiako Harriko parke naturaleko hiriko landa-eremuarekin (Urdaburuko enklabe lur-eremuekin) eta Plan Orokor honek parke natural horretan sartu nahi dituen lur-eremuekin (Landarbasoko enklabe lur-eremuekin). Lur-eremu horiek guztiak landa-parke horien berezko esku hartzeko irizpideen eta helburuen mende egongo dira, herritarren aisialdiarekin, atsedendiarekin eta abar lotzen direnak barne. Horrengatik, eta parke naturala izatearen ondoriozko berezitasunen kalterik gabe, Plan Orokor honetan araututako "F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" zona globalekin pareka daitezke.

### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

- \* Oro har, eta aurrerago aditzera emango den salbuespenaren kalterik gabe, Plan Orokor hau baino goragoko lerruna duten eta/edo esparru horietan berariazko eragina duten legeko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden zona honetako esparruetan eta lur-eremuetan, eraikuntza-erregimena xedapen horietan biltzen diren aurreikuspenen emaitzazkoa izango da.

Zehazki, aurreko idatz zatian aipatzen diren legeko xedapenetan, planetan eta proiektuetan, besteak beste, ezarritakoari jarraituko zaio.

Testuinguru horretan, Itsasertza babesteko eta antolatze Lurraldearen Arloko Planean identifikatzen eta mugatzen diren babes bereziko eta ingurumena hobetzeko kategorien mende dauden esparruek Plan horretan bertan kategoria baterako zein besterako ezarritako arlo horretako aurreikuspenak izan beharko dituzte aintzat.

---

Bestalde, parke natural gisa ofizialki aintzat hartzen diren esparruetan barnean hartzen diren eta/edo Plan Orokor honek horietan barnean hartzea proposatzen dituen lur-eremuak

eta inguruneak dira lehentxeago adierazitako salbuespena<sup>(1)</sup>. Lur-eremu horien eta ingurune horien eraikuntza-erregimena bat dator Plan Orokor honek berak "F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako finkatzen duenarekin, betiere parke natural diren aldetik eremu horietarako finkatutakoarekin bateragarriak diren heinean eta irismenarekin.

- \* Osagarri gisa, adierazitako legezko berariazko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean ez dauden esparruetan eta lursailetan:
  - Ondoren adierazten den salbuespenarekin, finkatu egiten dira aurretik dauden eta zona horietan baimendutako erabilerekin lotzen diren eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen plangintzaren arabera eraiki baziren, betiere dagozkion administrazio-baimenak, udal-lizentziak barne, lortu ostean. Salbuespen hori hiri- plangintzak (Plan Orokor honek eta honen garapenean formulatzen den edo honek baliozkotzen duen plangintzak) desadostzat jotzen dituen eraikuntzekin lotzen da.
  - Beste eraikuntza batzuk eraikitzea eta/edo lehendik dauden beste batzuk zabaltzea baimentzen da, baldin eta Plana onartu aurretik dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen arruntekin lotuta badaude eta izaera horretako erabilerei zuzenean zuzentzen bazaizkie —nekazaritza-industriak, etxebizitza osagarriak, ostalaritza-erabilerak, eta abar izan ezik—.

Plan Orokor honetan zein, hala badagokio, horren garapenean sustatzen den plangintzan, eraikuntza horietarako ezartzen diren baldintzetara egokitu beharko dira eraikuntza horiek.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

- \* Oro har, eta aurrerago aditzera emango den salbuespenaren kalterik gabe, Plan Orokor hau baino goragoko lerruna duten legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden zona honetako esparruetan eta lur-eremuetan, xedapen horietan biltzen diren aurreikuspenen emaitzazkoa izango da erabilera-erregimena.

Testuinguru horretan, Itsasertza babesteko eta antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planean identifikatzen eta mugatzen diren babes bereziko eta ingurumena hobetzeko kategorien mende dauden esparruek Plan horretan bertan kategorio baterako zein besterako ezarritako erabilera-erregimena izan beharko dute aintzat.

Bestalde, parke natural gisa ofizialki aintzat hartzen diren esparruetan barnean hartzen diren eta/edo Plan Orokor honek horietan barnean hartzea proposatzen dituen lur-eremuak eta inguruneak dira lehentxeago adierazitako salbuespena<sup>(2)</sup>. Lur-eremu horien eta ingurune horien erabilera-erregimena bat dator Plan Orokor honek berak "F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako finkatzen duenarekin, betiere parke natural diren aldetik eremu horietarako finkatutakoarekin bateragarriak diren heinean eta irismenarekin.

- \* Osagarri gisa, adierazitako legezko berariazko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean ez dauden esparruetan eta lursailetan:

- (1) Orain aztergai dugun kasuan, halakotzat jo beharko dira Aiako Harriko parke naturalean barnean hartzen diren lur- eremuak, baita Plan Orokor honek parke horretan sartu nahi dituenak ere. Lur-eremu horiek, zehazki, Urdaburu eta Landarbasoko enklabeetako lur-eremuak dira.
- (2) Orain aztergai dugun kasuan, halakotzat jo beharko dira Aiako Harriko parke naturalean barnean hartzen diren lur- eremuak, baita Plan Orokor honek parke horretan sartu nahi dituenak ere. Lur-eremu horiek, zehazki, Urdaburu eta Landarbasoko enklabeetako lur-eremuak dira.

- Honako hauek izango dira erabilera bereizgarriak:
  - . Ingurumena babesteko erabilera.
  - . Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapeneko erabilera, Plan hau onartu aurretik dauden eta halakotzat aitortzen diren ustiapenekin lotzen badira besterik ez, betiere ustiapenak zona horren barruan osorik edo zati bat kokatzearen kalterik gabe.  
Oro har, hiri-plangintzak finkatzen dituen eta ustiapenak garatzeko egokiak diren aurretiazko eraikuntzetan ezartzea baimentzen da, horietan ezartzearen egokitasuna justifikatu ondoren.  
Salbuespenez, eta beharra eta egokitasuna justifikatu ostean, baimendu egiten da eraikuntza eta instalazio berrietan ezartzea, baldin eta eraikuntza horiek zuzenean nekazaritza eta abeltzaintzako erabileretara zuzentzen badira — nekazaritza- industriak, etxebizitza osagarriak, ostalaritza-erabilerak eta abar izan ezik—.
  - . Baso-erabilerak, egungo landaredi-espezie interesdunak babestearekin, birsortzearekin eta, hala badagokio, ustiatzearekin lotzen direnak, eta baso-berritzearekin lotzen direnak, baso-berritzea interesgarria jotzen bada.
  
- Honako hauek izango dira erabilera bateragarriak:
  - . Aisialdiko eta atsedendiko erabilera.
  - . Bizitegi-erabilera autonomoak, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikuntzetan besterik ez, betiere bere garaian indarrean dagoen plangintzaren arabera eraiki badira, administrazio-baimenak —udal-lizentziak barne— lortu ondoren, eta aipatutako aldiaren aurreko aldiaren erabilera horretara zuzendu badira.
  - . Ekipamendu komunitarioa.  
Baso eta landako ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.  
Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikinetan soilik ezartzea baimenduko da, betiere haien ezaugarriak kontuan izanik erabilera horietara zuzen daitezkeenetan. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen eta/edo ondoren legeztatu den plangintzan ezarritako irizpideen arabera.
  - . Hirugarren sektoreko erabilerak:  
**Ostatu**, ostalaritza, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikuntzetan besterik ez, baldin eta landa-ingurunean ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera, eta/edo ondoren hori legeztatzearekin.  
Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekagarritzat joko dira<sup>(1)</sup>.
  - . Zerbitzu-azpiegituren erabilerak:  
Landa-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.
  
- Debekatutzat emango dira aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

---

<sup>(1)</sup> Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54. eta 57. artikuluetan aipatzen diren ekipamendu-erabilera jakin batzuek, Plan Orokor honen testuinguruan, hirugarren sektoreko erabileren izaera dute edo eduki dezakete. Hori dela eta, batzuen eta besteen arteko asimilazioa.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Indarrean dauden Plan Orokor honen goragoko mailako legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden esparruetako eta lursailletako erregimen juridikoa —pribatua edo publikoa— xedapen, plan edo proiektu horietan biltzen diren aurreikuspenen emaitzakoa izango da.

Zona horretako gainerako esparruek eta lursailek erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zein erabilera publikoko esparruen eta lursailen berezko izaera dute. Horretarako, zonaren hirigintza-helburua eta titulartasuna batera eta modu osagarrian hartuko dira aintzat.

### **18. artikulua.- "D.20 Basogintzako landa-zona" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.**

#### 1.- Definizioa eta helburuak.

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

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Zonaren baso-erabilera bereizgarriekiko loturaren ikuspegitik eta erabilera horiek garatzeko erabilera horien beharraren ikuspegitik, aurretik eta behar bezala justifikatutako eraikuntza berriak gauzatzearen ondoriozko salbuespen bakarrekin, ez da baimentzen zonan eraikuntza berririk egitea, eta Plan Orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta lehen onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenaren arabera eraiki badira —udal-lizentzia eskuratu ostean—, edo ondoren legeztatu badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira nahiz Plan Orokor honetan nahiz hori garatzeko sustatzen den plangintzan antolamenduz kanpokotzat jotzen diren egungo eraikuntzak.

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

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

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

#### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak: baso-erabilerak.

## B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Ingurumena babesteko erabilerak.
- \* Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta zona honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.
- \* Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapeneko erabilerak, baso-erabilerekin bateragarriak diren heinean. Horiek baimentzea ez da zabaltzen aurrekoen erabilera osagarriak gaitzera, aurretik dauden eta finkatzen diren eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren eraikuntzetan eta instalazioetan izan ezik.
- \* Dagokion ustiapeneko izaera horretako produktuen eta/edo ustiapen horrekin lotzen diren izaera horretako produktuen lehen transformazioko baso-arloko nekazaritza- industriak, betiere baterako garapenaren egokitasuna eta/edo komenigarritasuna justifikatzen bada —produkzio-prozesuaren logikarekin berarekin eta/edo ekonomiarekin lotzen diren arrazoi ondoz—; eta ezarpenaren emaitzako eragin negatiborik eta kaltegarririk ez dagoela justifikatzen bada, zonan planteatutako helburu orokorrak lortzeko ondorioetarako.
- \* Bizitegi-erabilerak:  
Aurretik dauden eraikuntzetan besterik ez da onartuko horiek ezartzea, betiere bere garaian indarrean dagoen plangintzaren arabera eraiki badira, administrazio-baimenak —udal-lizentziak barne— lortu ondoren, eta Plan Orokor hau indarrean jartzen den aldiaren aurreko aldiaren erabilera horretara lege zuzendu badira. Baimen hori beste erabilera baimendu batzuen —nekazaritza-ustiapenak barne— etxebizitza osagarrietara ez ezik, etxebizitza autonomoetara ere hedatuko da.
- \* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.  
Landa- eta baso-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikinetan soilik ezartzea baimenduko da, betiere haien ezaugarriak kontuan izanik erabilera horietara zuzen daitezkeenetan. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen eta/edo ondoren legeztatu den plangintzan ezarritako irizpideen arabera. Nolanahi ere, aurretik udal-lizentzia eskuratu beharko da eta/edo ondoren legeztatu beharko da, baina une hori baino lehen.

- \* Hirugarren sektoreko erabilerak:  
**Ostatu**, ostalaritza, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikuntzetan besterik ez, baldin eta landa-ingurunean ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen eta/edo ondoren legeztatu den plangintzan ezarritako irizpideen arabera eta aurretik udal-lizentzia eskuratuta. Bestela, ondoren legeztatzearekin lotu beharko da, baina une hori baino lehen.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekagarritzat joko dira<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54. eta 57. artikuluetan aipatzen diren ekipamendu-erabilera jakin batzuek, Plan Orokor honen testuinguruan, hirugarren sektoreko erabileren izaera dute edo eduki dezakete. Hori dela eta, batzuen eta besteen arteko asimilazioa.



- \* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak:  
Landa- eta baso-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

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

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Ondoren adierazten den salbuespenarekin, zona horrek eta bertan dauden lur-eremuek, oro har eta dagozkien ondorioetarako, erabilera batez ere pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izaera dute.

Salbuespen hori honako espazio eta lur-eremu hauekin lotzen da: Plan Orokor hau baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapenetan, planetan eta proiektuetan ezarritakoa kontuan izanik eta/edo espazio eta lur-eremu horien izaera kontuan izanik, titulartasun eta erabilera batez ere publikoko espazioen eta lur-eremuen izaera dutenak.

### **19. artikulua.-“D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

#### 1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan bereizitako gainerako zona globaletako batean ere sartzen ez diren udalerriko landa-lurzoruek osatutako zona globala. Zona horren parte dira udalerrian nekazaritza-ahalmen handiena duten lurzoruak, besteak beste.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

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

Plan Orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokorra onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenaren arabera eraiki badira —udal-lizentzia eskuratu ostean—, edo ondoren legeztatu badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira nahiz Plan Orokor honetan nahiz hori garatzeko sustatzen den plangintzan antolamenduz kanpokotzat jotzen diren egungo eraikuntzak.

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

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

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

Halaber, eraikuntza berriak egitea baimentzen da, baldin eta eraikinak edo oinarri izango dituzten erabilerak dagokien nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenarekin lotuta badaude edo landa-ingurunean eta zona honetan ezartzea justifikatuta badago, bai interes publikoagatik, bai horretarako aurreikusten zen helburuagatik. Modu osagarrian, eta edonola ere, ingurune eta zona horretako berezko helburuekiko eta izaerarekiko koherentzia eta bateragarritasuna justifikatu beharko da.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak: nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapeneko

erabilerak. B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Ingurumena babesteko erabilerak.
  - \* Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta zona honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.
  - \* Baso-erabilerak.
  - \* Nekazaritza-industriak eta itsasertza ustiatzekoak, dokumentu honen 74. eta 78. artikuluetan, besteak beste, ezarritako baldintzetan.
  - \* Bizitegi-erabilerak:
    - Zonako erabilera bereizgarrien erabilera osagarri gisa, lehenasunez Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eraikuntzetan, baita eraikuntza berrietan ere —behar bezala justifikatutako kasuetan—. Horrela, arlo horretan indarrean dagoen legerian nola Plan Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko susta daitekeen plangintzan horri buruz ezartzen diren irizpide eta baldintzekin bat etorri beharko da.
- Era berean, onar daitezkeen beste erabilera batzuen erabilera osagarri gisa gaitzea baimentzen da, Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, haren garapenean sustatzen den plangintzan aurreikusten diren kasuetan.
- Erabilera autonomo gisa, eta honako kasu hauetan soilik: Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta bere garaian indarrean zegoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraiki ziren eraikuntzetan —aurretik udal-lizentzia eskuratu ostean—, eta/edo ondoren legeztatutakoetan, betiere onartu aurreko aldian erabilera horretara ere zuzentzen baziren.

- \* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, landa-ingurunearekin eta zona horrekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta landa-ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikinetan soilik ezartzea baimenduko da, betiere haien ezaugarriak kontuan izanik erabilera horietara zuzen daitezkeenetan. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen eta/edo ondoren legeztatu den plangintzan ezarritako irizpideen arabera.

Salbuespenez, eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan (dokumentu honen 80. artikulua eta abar) ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

- \* Hirugarren sektoreko erabilerak —ostatu, ostalaritza, jolas, kirol, osasun eta laguntzako erabileren, erabilera soziokulturalen eta kanpin modalitateetan—, baldin eta landa-ingurunean eta zona honetan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Ostalaritza-erabilerak Plan Orokorra indarrean jarri aurretik dauden eraikinetan ezarriko dira beti, eta horietan besterik ez, betiere Plan Orokorra onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenaren arabera eraiki badira, edo ondoren legeztatu badira, eta, gainera, egungo ezaugarriei erreparatuta erabilera horiek hartzeko egokiak badira.

Onar daitezkeen hirugarren sektoreko gainerako erabilerak izanik, eta horien premia behar bezala justifikatu ostean, lehen batean, eta lehentasunez, Plan Orokor hau behin betiko onartu aurretik dauden eta finkatzen diren eraikinetan ezarriko dira, eta haien ezaugarriak kontuan izanik erabilera horietara zuzenduko dira.

Salbuespenez, eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan (dokumentu honen 80. artikulua eta abar) ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekagarritzat joko dira<sup>(1)</sup>.

- \* Erauzteko erabilerak, erakunde eskudunek baimena eman ondoren.
- \* Zerbitzu-azpiegiturak, landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa edo egokia denean, eta interes publikoak justifikatzen duenean.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta landa-ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

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

---

<sup>(1)</sup> Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54. eta 57. artikuluetan aipatzen diren ekipamendu-erabilera jakin batzuek, Plan Orokor honen testuinguruan, hirugarren sektoreko erabileren izaera dute edo eduki dezakete. Hori dela eta, batzuen eta besteen arteko asimilazioa.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Ondoren adierazten den salbuespenarekin, zona horrek eta bertan dauden lur-eremuek, oro har eta dagozkien ondorioetarako, erabilera batez ere pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izaera dute.

Salbuespen hori honako espazio eta lur-eremu hauekin lotzen da: Plan Orokor hau baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapenetan, planetan eta proiektuetan ezarritakoa eta/edo espazio eta lur-eremu horien izaera kontuan izanik, titulartasun eta erabilera batez ere publikoko espazioen eta lur-eremuen izaera dutenak.

#### **20. artikulua.-“D.40 Ibai-ibilguetako eta horien babes-ertzetako zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

##### 1.- Definizioa.

Ondoren adierazten diren hiru baldintzak betetzen dituzten ur-ibilguetako eta horien babes-ertzetako osatzen duten zona.

Lehenik, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren grafikoki identifikatutako ur-ibilguak izatea (**Lurraldearen Arloko Planaren aldaketa behin betiko onartu zuen azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuak**).

Bigarren, Plan Orokor honek lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dituen ertzak eta/edo ur-ibilguak izatea —hiri-lurzoru gisa edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuak zona horretan barne hartu gabe—.

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

Gainerakoan, oro har, arlo horretan indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Arloko Plan horretan eta, hala badagokio, hiri-plangintzan bertan ezarritako irizpideen araberako tratamendua izango dute.

##### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

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

Lehorreko eta itsasoko jabari publikoan barnean hartzen diren ibilguak eta horien ertzak direnean, indarrean dagoen Kosta Legean (II eta III. tituluetan), haren garapenean sustatutako Erregelamenduan (II eta III. tituluetan) eta indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren (2007ko martxoaren 13an behin betiko onartuan) ezarritako irizpideetara egokituko da erregimen hori.

##### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

---

A.- Erabilera bereizgarriak:

- \* Lurralde-elementuen erabilerak.
  - \* Ingurumena  
babesteko erabilerak. B.-  
Erabilera bateragarriak:
- \* Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- \* Espazio libreen erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- \* Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapeneko eta basogintzako erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- \* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- \* Zona hau babesteko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta landa-ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D.- Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan — indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan ezarritakoari barne—.

E.- Lehorreko eta itsasoko jabari publikoan barnean hartzen diren ibilguak eta horien ertzak direnean, indarrean dagoen Kosta Legean (II eta III. tituluetan), haren garapenean sustatutako Erregelamenduan (II eta III. tituluetan) eta indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (2007ko martxoaren 13an behin betiko onartuan) ezarritako irizpideetara egokituko da erregimen hori.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Jabari publiko hidraulikoaren eta/edo itsasoko eta lehorreko jabariaren barruan sartzen den zatian, ibai-ibilguez erabilera publikoko zonen berezko izaera izango dute.

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

## **21. artikulua.-“E.10 Bide-sistema orokorreko zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

### **1.- Definizioa.**

Komunikazio-azpiegitura integratuek osatzen dituzten zonak dira eta/edo hiriko sistema orokorraren sarea osatzen duten zonak, erabiltzen den mugikortasun-bitartekoa dena dela ere (ibilgailuena edo ez; motorduna edo ez; oinezkoak, bizikletak, automobilak; garraio publikoa edo pribatua; eta abar), baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide-ardatz edo bide-elementu linealen bat behar badute edo horretaz baliatzen badira (errepideak eta kaleak, hala badagokie —barririk ez bada ere—, galtzada eta espaloiekin; oinezkoen sarea; bidegorria; eta abar).

Plangintzan zein dagozkien berariazko planetan eta proiektuetan (urbanizaziokoak, trafikokoak, etab.) definitzen dira kasu eta espazio bakoitzean erabili beharreko komunikazio eta mugikortasun moduak. Era berean, plan eta proiektu horietan zehaztuko dira mugikortasun modu horietako bakoitzera zehazki zuzentzen diren espazioak.

Hala plangintza xehatuak nola proiektu horiexek Plan Orokor honetan definitutako sarea osatu ahal izango dute, eta bertan aintzat hartu ez diren udalerriko puntu eta muturretara zabaldu.

### **2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Zona hauetan, salbuespen jakin batzuekin, ez da eraikuntza baimentzen. Salbuespen horiek honako hauek baimentzearekin eta ezartzearekin lotzen dira:

- \* Errepide, kale, oinezkoen sare eta bidegorrien berezko elementu eta instalazio funtzional eta osagarriak ezartzearekin zerikusia dute. Horien artean sartzen dira zerbitzuguneak eta atsedenguneak, eta errepideen kasuan zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak, baldin eta horiek ezar daitezkeela eta ezartzea komeni dela irizten bazaio.
- \* Aparkaleku-erabileretara zuzendutako eraikuntzak, sestra gainean eta sestrapean. Eraikuntza horiek gaitu eta gauzatuko badira, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da espresuki, egokitasuna justifikatu ostean —antolamendua, edozein arrazoi dela eta, egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik—
- \* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren ekipamendu-erabileretara zuzentzen diren eraikinak, zona horren barruan antolatutako eta erabilera horietara zuzendutako azpizonetan.
- \* Modu osagarrian eta salbuespen gisa, beharra justifikatu ostean eta mota horretako zonetako erabilera bereizgarriekin bateragarria bada, eta horren zati baten sestraren azpian, ekonomia-jardueretako eta ekipamenduko erabileretara zuzentzen diren eraikinak. Eraikuntza horien ondoriozko eraginak, halakorik badago, albokoak izango dira, hau da, zona horren mugakideak diren lursailetan eta espazioetan nagusiki ezarritako eraikinak zabaltzea eta/edo egokitzea.

Edonola ere, eraikuntza horiek gaitu eta gauzatuko badira, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da espresuki, egokitasuna justifikatu ostean —

antolamendua, edozein arrazoi dela eta, egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik—.

- \* Horiekin lotzen diren hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta instalazioak. 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A.- Erabilera bereizgarriak: oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motordunen zirkulazioko erabilera.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Honako hauek izango dira erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak: autobus-geltokiak; pisatzeko baskulak; sorospen-postuak; zerbitzuguneak eta atsedenguneak; eta antzeko beste batzuk.
- \* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren espazio libreen eta ekipamenduen erabilerak, zona horren barruan antolatutako eta erabilera horietara zuzendutako azpizonetan.
- \* Hiriko zerbitzu-azpiegiturak.
- \* Aparkaleku-erabilera, sestra gainean eta sestrapean.
- \* Salbuespenez, horien beharra eta/edo egokitasuna justifikatu ostean eta zona horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna, sestrapean soilik, justifikatu ondoren, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura- antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
  - Jarduera ekonomikoen erabilerak, erabilera bereizgarriekin eta bide-arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan, aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokitutako eraikuntzetan.
  - Ekipamendu-erabilerak, erabilera bereizgarriekin eta bide-arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan, aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokitutako eraikuntzetan.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D.- Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan —indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne— ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko —lehentasunez — zona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak zona



horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu,

titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko edo aparkalekuko erabileretara edo beste erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira<sup>(1)</sup>.

## **22. artikulua.-“E.20 Trenbide-sistema orokorreko zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

### **1.- Definizioa.**

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

### **2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Zona honetan bereizgarriak eta onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legerian zein hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan.

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

### **3.- Erabilera-erregimen orokorra.**

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak: trenbide-erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Trenbide-erabileren erabilera osagarriak:
- \* Beste komunikazio-erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak diren heinean, aparkaleku-erabilera barne.
- \* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak.
- \* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren ekipamendu-erabilerak.
- \* Sestra gaineko eta sestrapeko aparkalekua.
- \* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren beste erabilera bateragarri batzuk.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzan ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

---

<sup>(1)</sup> Arlo horretan kontuan izan behar dira 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17. Artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirgintzari buruzko Legearen 18. Artikuluan ezartzen diren irizpideak.

D.- Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan —indarrean dauden lurraldea antolatzeke tresnak barne— ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten berezko izaera edukiko du.

Nolanahi ere, salbuespenez, eta haren beharra eta trenbide-alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetarako egokitzapena justifikatu ostean, hiri-plangintzak titulartasun pribatuko erabilerak eta/edo eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, dagokion hirigintza-eraikigarritasunarekin osatuta (irabazizkoa). Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira<sup>(1)</sup>.

### **23. artikulua.-“E.30 Portu-sistema orokorreko zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

#### 1.- Definizioa.

Portu-izaerako erabileretara eta eraikuntzetara zuzendutako zonak.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Zona honetan portu-erabilerei eta horien erabilera osagarriei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legerian ezarritako baldintzetan.

#### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A.- Erabilera bereizgarriak: portu-erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, portu-erabilerekin lotzen diren modalitateetan eta/edo horien modalitate osagarrietan.
- \* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, portu-erabilerekin lotzen diren modalitateetan eta/edo horien modalitate osagarrietan.
- \* Aparkaleku-erabilera.
- \* Arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera baimendutako beste erabilera batzuk, portu-erabileren osagarriak eta/edo parekatuak barne.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

---

<sup>(1)</sup> Arlo horretan kontuan izan behar dira 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17. Artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. Artikuluan ezartzen diren irizpideak.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko —lehentasunez — zona baten berezko izaera edukiko du.

Nolanahi ere, salbuespenez, eta haren egokitasuna eta portu-alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetarako egokitzapena justifikatu ostean, erabilera bereizgarriak eta bateragarriak ezarri ahal izango dira titulartasun pribatuko erregimenean eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean.

#### **24. artikulua.-“F.10 Espazio libreen sistema orokorreko zona” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

##### 1.- Definizioa.

Plangintza orokorrak hiri-ingurunean (hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatutako multzoan) garatu eta gauzatu daitezkeen Donostiako herritar guztien aisialdiko eta atsedendaldiko beharrei eta jardueri erantzuteko, besteak beste, hiri-ingurunean antolatzen diren espazio libre orokorrek osatzen dituzten zonak.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratzen dira, eta indarrean dagoen hirigintzako legeriak gai horretan aurreikusitako estandarrari erantzuten diote.

##### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Finkatu egiten dira antolamendu xehatuaren testuinguruan ekipamendu publiko komunitarioko erabilera duten eta zerbitzu publikoko azpiegituretako erabilera duten gaur egungo eraikinak —zerbitzu publikoko azpiegituren zabalpenetara zuzentzen direnak ere sartuko dira, behar bezala justifikatu ondoren egokitzat jotzen badira—.

Modu osagarrian eta, aldi berean, salbuespenez, eta komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu ostean, honako hauek gauzatzea baimentzen da:

- \* Sestra gainean, soilik, apaindura-eraikuntza berriak eta eraikuntza finkoak edo behin-behinekoak, tamaina eta dimentsionamendu mugatukoak, zona horretako erabilera bereizgarriekin eta onargarriekin lotuta eta/edo horien zerbitzura.
- \* Sestrapean, hurrengo 3. atalean aipatutako erabilera bereizgarrietara edo onargarrietara zuzendutako eraikuntza eta instalazio berriak, Plan Orokor honen hirigintza-esparruetako Arau Partikularretan eta horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

##### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A.- Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilerak, horien erabilera osagarriak barne.

## B.- Erabilera bateragarriak:

### \* Sestra gainean:

- 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, erabilera osagarrien modura eta/edo erabilera bereizgarrien zerbitzura, honako baldintza hauetan:
  - . Erabilera horiek aurretik dauden edo berriak diren behin-behineko eraikuntzetan ezartzen direnean, erabilera horietarako azalera erabilgarria ezin izango da 25 m<sup>2</sup>(e)-tik gorakoa izan.
  - . Lehendik dauden eta erabilera horiek ezartzeko baldintza egokiak betetzen dituzten eraikuntzetan ezartzeko kasuetan aditzera emandakoa baino azalera handiagoa izan ahal izango da.
- Ekipamendu-erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Lur gaineko aparkaleku-erabilera.

### \* Sestrapean:

- Hiriko zerbitzu-azpiegiturak.
- Salbuespenez, horien beharra eta/edo zona mota horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
  - . Hirugarren sektoreko erabilerak.
  - . Ekipamendu-erabilera.
  - . Aparkaleku-erabilerak.
  - . Titulartasun publikoko eta pribatuko hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

## 4.- Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko —lehentasunez — zona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak zona horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako erabileretara, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira<sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> Arlo horretan kontuan izan behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17. Artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. Artikuluan ezartzen diren irizpideak.



**25. artikulua.-“F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorreko zona” globalaren eraikuntzako, erabilera eta jabariko erregimen orokorra**

**1.- Definizioa.**

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuek osatutako zonak, lehentasunez landa-espazio libreetako erabileretara zuzentzen direnak, eta herritarren aisialdiko eta atsedendiko helburuei eta jardueri erantzungo dieten, besteak beste, erabilera osagarriekin, bateragarriekin eta/edo osagarriekin osatzen direnak —helburu eta jarduera horiei zuzenduko zaizkie lehentasunez—. Horrenbestez, helburu horiek lortzeko eta gauzatzeko neurri gokiak zehazteko eta sustatzeko zonak dira.

Oro har, finkatu egiten dira aurretik dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak, horiei zuzentzen zaizkien eraikuntzak barne, baita beste erabilera batzuetarako gaur egun dauden eraikuntzak ere, betiere eraikuntza haiek eta beste eraikuntza horiek eraiki ziren unean indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki baziren.

Zona horietan sustatu beharreko plangintza bereziak arlo horretan zehazten duenaren kalterik gabe, aurretik dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak finkatzen direnean, horiekin lotzen diren eta zona horietan dauden lur-eremuak eta jarduerak ere finkatzen dira, ustiapen horiekin lotzen diren eraikuntzak eta lur-eremuak zona horien barruan osorik edo zati bat badaude ere.

**2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Antolatutako jolas-eremuetako bakoitzari dagozkion Plan Orokor honetako Arau Partikularretan ezarritako erregimena da.

**3.- Erabilera-erregimen orokorra.**

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak:

- \* Landa-espazio libreen erabilerak.
- \* Lurralde-elementuen erabilerak.
- \* Ingurumena babesteko erabilerak.
- \* Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak.
- \* Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapeneko erabilerak. Horien erabilera osagarriak salbuesten dira, eta, hala badagokie, erabilera bateragarritzat joko dira.
- \* Baso-erabilerak.

Erabilera horiek guztiak erabilera bereizgarritzat jo diren arren, zona horren berezko helburuekin bateragarriak izan beharko dute baimenduko badira.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Plan Orokor hau onartu aurretik dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntan bizitegi-erabilera osagarriak, bizitegi-erabilera osagarria barne. Halako ustiapen gisa hartu behar dira tipologia horretako zonetan dauden eta horiekin lotzen diren lur-eremuak dituztenak, beste mota bateko lur-eremuak eta eraikuntzak eduki ala ez.

Lehentasunez, une hori baino lehen dauden eraikinetan ezartzea baimentzen da — gauzatu ziren unean indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraikitakoak izango dira—.

Ustiapen horiekin lotzen diren eraikuntza eta instalazio berrien eraikuntzari dagokionez, eta Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezarritako salbuespenen kalterik gabe, Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza berezian ezartzen dena beteko da. Plangintza horrek eraikuntza horiek ezartzea baimendu ahal izango du, behar bezala justifikatutako kasuetan.

\* Bizitegi-erabilera autonomoak.

Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikinetan, soilik, ezartzea baimentzen da — gauzatu ziren unean, udal-lizentzia lortu ondoren, indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraikitako eraikinak eta jada onespren horren unean erabilera horietara legez zuzentzen direnak izango dira—.

\* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Plan Orokor honetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatu beharreko plangintzan aurreikusten diren modalitateetan eta baldintzetan, betiere landa- ingurunean interes publikoko arrazoiengatik ezartzeko beharra justifikatzen bada, eta bateragarria bada zona horren izaerarekin eta berezko helburuekin.

Hasiera batean eta lehentasunez, Plan hau onartu aurretik indarrean zegoen hiri- plangintzan ezarritako irizpideekin bat egiten duten eta aurretik dauden eraikinak erabiltzea ekarriko duten baldintzetan ezarriko dira, betiere haien ezaugarrien arabera horiek hartu baditzakete.

Salbuespen gisa, eta ingurune naturalarekiko eta inguruarekiko egokitasuna eta egokitzapena justifikatu ostean, erabilera horietara zuzentzen diren eraikuntza berrietan gaitu ahal izango dira, betiere indarrean dauden legerian, lurralde-antolamenduko tresnetan eta hiri-plangintzan —Plan Orokor honetan barne— ezartzen diren baldintzetan<sup>(1)</sup>.

\* Itsasertza ustiatzeko industria-erabilerak.

Plan Orokor honetan eta dagozkion Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatuko plangintzan aurreikusten diren modalitateetan eta baldintzetan, betiere landa-ingurunean (eta horren barruan zona honetan) ezartzeko beharra eta horien interes publikoa justifikatzen bada eta kostaren alorrean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpidetarako egokitzapena justifikatzen bada.

\* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Plan Orokor honetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintzan aurreikusten diren modalitateetan eta baldintzetan, betiere landa-ingurunean (eta horren barruan zona honetan) ezartzeko beharra eta horien interes publikoa justifikatzen bada.

Hasiera batean eta lehentasunez, Plan hau onartu aurretik indarrean zegoen hiri- plangintzan ezarritako irizpideekin bat egiten duten eta aurretik dauden eraikinetan ezarriko dira, betiere haien ezaugarrien arabera horiek hartu baditzakete.

---

(1) Horren eraikuntza 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "28.5.a". artikuluan ezarritakora egokitu beharko da, besteak beste.

Salbuespen gisa, eta ingurune naturalarekiko eta inguruarekiko egokitasuna eta egokitzapena justifikatu ostean, erabilera horietara zuzentzen diren eraikuntza berrietan gaitu ahal izango dira, betiere indarrean dauden legerian, lurralde-antolamenduko tresnetan eta hiri-plangintzan —Plan Orokor honetan barne— ezartzen diren baldintzetan<sup>(1)</sup>.

- \* Aparkaleku-erabilera, zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarria den heinean.
- \* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.  
Plan Orokor honetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintzan aurreikusten diren modalitateetan eta baldintzetan, betiere landa-ingurunean (eta horren barruan zona honetan) ezartzeko beharra eta horien interes publikoa justifikatzen bada.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta landa-ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D.- Zona horietan sustatu beharreko plangintza bereziak aurreko idatz zatietan azaldutako erabileren erregimena berregokitu eta osatu ahal izango du, hala badagokio eta behar bezala justifikatu ondoren.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun mistoko (publikoko eta pribatuko) zona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, orokorrean eta zona horietan sustatu beharreko plangintza bereziak gorantz zein beherantz egin ditzakeen berregokitze justifikatuen kalterik gabe, zonaren guztizko azaleraren

%50aren baliokidea izango da titulartasun publikoko lursailen azalera.

Bestalde, zona horren beste zati batzuk erabilera eta titulartasun pribatukoak izan daitezke, zehazki titulartasun pribatuko erregimenean garatzen diren erabilera bereizgarriekin eta onargarriekin lotzen direnak.

### **26. artikulua.-“G.00 Ekipamendu komunitarioko zona (SO)” globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.**

#### 1.- Definizioa.

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

Ekipamendu horietan gara daitezkeen Donostiako hiritarren osotasunaren premiei eta eskariei ez ezik, udalaz gaindiko zerbitzuko eta proiektuak premiei eta eskariei ere erantzutea da helburu nagusia.

---

(1) Horren eraikuntza 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "28.5.a". artikuluan ezarritakora egokitu beharko da, besteak beste.

---

## 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Zonako erabilera eta jarduera bereizgarriak eta **bateragarriak** garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikuntzak eta instalazioak sestra gainean zein sestrapean ezartzea baimentzen da.

Eraikuntza eta instalazio horiek indarrean dauden legezko xedapenetan zein Plan Orokor honetan eta haren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako erregimenari egokitu beharko zaizkio.

Testuinguru horretan, zona global publikoen eta/edo horien zati publikoen eraikuntzaren parametro erregulatuak, eraikigarritasunak barne, antolamendu xehatuaren berezko izaera dute ondorio guztietarako.

Bestalde, zona global pribatuen eta/edo horien zati pribatuen izaera orokorreko edo egitura- izaerako eraikuntzaren parametro erregulatuak, eraikigarritasunak barne, egitura-izaera hori bera dute.

Antolamenduaren bi maila horietan, parametro horiek aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dute eragina, baita eraikuntza berriak aurreikustean ere.

## 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A.- Erabilera bereizgarriak: ekipamendu komunitarioko erabilerak, modalitate guztietan.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Espazio libreen erabilerak.
- \* Aparkaleku-erabilera.
- \* Hirugarren sektoreko erabilerak.  
Salbuespen gisa, eta planteatzen diren helburuekiko bateragarritasunaren arabera eta helburu horiek lortzeko egiten den ekarpenaren arabera zona horietan ezartzearen komenigarritasuna justifikatu ostean, betiere Plan Orokor honek zein horren garapenean sustatzen den plangintzak ezarritako modalitateetan eta baldintzetan. Hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamenduko lursailetan ezarri ahal izango dira  
—horietan baimentzen diren neurrian eta irismenarekin—, baita erabilera horietara berriaz zuzentzen diren lursailetan ere.
- \* Bizitegi-erabilera:
  - Etxebizitza-erabilera:  
Ekipamendu-erabileren zerbitzurako eta erabilera osagarri gisa etxebizitza bat (1) ezartzea baimentzen da, baina Plan Orokor honetan zein horren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako suposizioetan eta baldintzetan. Erabilera autonomo gisa, Plan Orokor hau onartu aurretik erabilera hori izanik finkatzen diren eraikinetan soilik baimentzen da.
  - Bizitegi kolektiboko erabilera.
- \* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, zona horrek nagusiki erabilera publikoko edo pribatuko zona baten berezko izaera izango du, ekipamenduaren eta titulartasunaren izaera publikoaren edo pribatuaren arabera.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, titulartasun publikoa duten zonetan sestra gainean zein sestrapean baimentzen diren erabilerak, lokalak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu hiri-plangintzak, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako erabileretara, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetara zuzentzen diren espazioetan, lokaletan eta eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira<sup>(1)</sup>.

Era berean, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak batez ere titulartasun publikoa duten zonetan, sestra gainean zein sestrapean baimentzen diren erabilerak, lokalak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira<sup>(1)</sup>.

### **27. artikulua.- "H.00 Hiri-zerbitzuetako azpiegituretako zona (SO)" globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.**

#### 1.- Definizioa.

Hiri-zerbitzuetako azpiegitura orokorrak ezartzera zuzentzen diren zonak dira. Halakotzat kalifikatzea ezarpen horrek lur-eremuen sestra gainean eragitearekin lotuta dagoela ulertu behar da —zona global bereizitza jotzea justifikatuko duten baldintzetan (batez ere lurraldearen arlokoak)—, baita, hala badagokio, sestrapean edo lurzorua beraren gainean eragitearekin ere —baina lurzoruan eragin gabe—.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Hiri-zerbitzua egiteko eta garatzeko, kasuak kasu, beharrezkoak diren eraikuntzak eta instalazioak eraikitzea baimentzen da.

Orokorrean, eraiki beharreko eraikuntzek eta instalazioek arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan kasuak kasu ezarritako eraikuntza-erregimen bereziari erantzungo diote.

Halaber, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko plangintzan, nahiz gai horretan indarrean dagoen legeriak aurreikusi eta arautzen dituen bestelako tresna eta proiektuetan eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarritako eraikuntza-erregimenari jarraituko zaio kasu bakoitzean.

---

<sup>(1)</sup> Arlo horretan kontuan izan behar dira 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen 17.4 artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezartzen diren irizpideak.



### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak: zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak:

Ekipamendu-erabilerak, eta zona horretako berezko helburuekin bateragarriak diren gainerakoak (aparkalekua; espazio libreak; etab.).

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

### 4.- Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, zona horrek erabilera publikoko edo pribatuko zona baten berezko izaera izango du, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

Horrez gain, oro har eta salbuespen justifikatuen kalterik gabe, azpiegitura horiek bideratzeko eroanbide materialak (galeriak, kolektoreak, eta abar) eta zona horretan barnean hartzen diren lur-eremuak —plangintzan ezarritakoaren arabera— titulartasun publikokoak izango dira, gutxienez udalerriko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

Dena den, zona horretan zehar igarotzen diren edo hura erabiltzen duten zerbitzuak egiteko erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek zehaztasun handiagoarekin finkatuko dute zona-tipologia honen erregimen juridikoa. Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, aurreko paragrafoetan azaldu diren irizpideak birdoitzea planteatu dezakete.

## Bigarren atala.

### KALIFIKAZIO GLOBALA ZEHAZTEKO ERREGIMENA FORMALA.

#### 28. artikulua.- Kalifikazio globala eta bere zehaztapena.

1- Plan Orokor honetan definitzen da Donostiako udalerrriaren kalifikazio globalaren erregimena. Zehazki, honako hauek bildutako aurreikuspenek osatzen dute:

- \* Bigarren Titulu honen aurreko Lehen Kapituluaren.
- \* "2. Kalifikazio Globala" kapitulu honen beraren aurreko Lehen Atalean.
- \* Dokumentu honetan izaera hori bera duten gainerako aurreikuspenetan.

- \* Hirigintza Esparruetako Arau Partikularren “III.1” idatz zatian —Plan Orokor honen “2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak” dokumentuaren barnean hartzen dira Arau Partikular horiek—.
- \* Arau Partikularretan barnean hartzen den “2. Zonifikazio globala” planoan.
- \* Arau Partikular horietan egitura-antolamenduaren berezko lerruna esleitzen zaien gainerako antolamendu-aurreikuspenetan.

\* Plan Orokor honen “5. Planoak” dokumentuko

“II.1.1” planoan. 2.- Aurreko atalean azaldutakoa osatzeko:

- \* Hiriko Hirigintza-ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren emaitzazkoan sartzen diren eraikuntzen katalogazio- erregimenaren aurreikuspen erregulatzailerik hirigintza-erregimenaren —egiturazkoa edo orokorra (eraikigarritasuna,...)— berezko aurreikuspenak baldintzatzen eta/edo taxutzen dituzten kasu guztietan, aurreikuspen horiek erregimen horretan sartuko dira eta/edo horren parte izango dira. Lursail eta eraikuntza horien egiturazko hirigintza- erregimena, kasu horietan, katalogazioarekin lotzen diren aurreikuspenen emaitzazko irismenarekin eta neurrian berregokituko da.

## **29. artikulua.-Kalifikazio globalaren eta garapen-plangintza lantzeko esparruen arauzko lotura eta hura tratatzeko eta/edo berraztertzeko erregimena<sup>(1)</sup>**

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

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

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

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

---

<sup>(1)</sup> Artikulu honetan ezarritako kalifikazio globaleko erregimena berraztertzeko irizpideak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 53. artikuluko “1.h” idatz zatian adierazten den aurreikuspenen oinarritzen dira.

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

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

Dokumentu honen 51. artikuluan plan berezien inguruan aditzera emandakoaren kalterik gabe, udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak doikuntzak sartu ahal izango ditu Plan Orokorraren xede diren esparruen mugaketan. Alabaina, ezin izango du esparru horien azalera %5 baino gehiago handitu edo murriztu.

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

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

Adierazitako doikuntzen zein horiek justifikatzen dituzten arrazoiaren komenigarritasuna eta arrazoizkotasuna aldeztetik ebaluatuko dituzte dagozkien udal-zerbitzuek.

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

Bestalde, berregokitzapen horrek Plan Orokor honetan hiri-lurzorutzat espresuki jotzen ez diren lur-eremuak hiri-lurzoru gisa sailkatzea ekarriko duen heinean, berregokitzapen horren aurreikuspena eta onarpena baldintzatuta egongo da. Izan ere, aurretik justifikatu egin beharko da lur-eremu horiek indarrean dagoen legerian hiri-lurzoru gisa sailkatzeko ezarritako urbanizazio eta/edo eraikuntzako baldintzak betetzen dituztela.

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

Aurreko idatz zatian aditzera emandakoa osatzeko, eta artikuluan honen hurrengo 7. eta 8. ataletan arautzen diren alderdien inguruko salbuespenen kalterik gabe, udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak doikuntzak sartu ahal izango ditu Plan Orokorrak plangintza xehatu horren xede den esparruaren barruan eta kanpoko ertzean bereizi eta mugatzen dituen zona globalen mugaketan —sistema orokorrak barne—.

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

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

## 4.- Lurzoru urbanizaezineko zona globalen mugapeneko doikuntzak.

A.- Ondoren azaltzen diren salbuespenekin, sistema orokorretako sareetan barne hartzen diren elementuek beste mota bateko zona globaletan integratuta dauden lur-eremuak zuzenean atxikitzeko erabakia hartu ahal izango da —urbanizazioko eta/edo eraikuntzako bidezko

obra-proiektuaren bitartez—. Edonola ere, atxikipen horrek ezin izango du Plan Orokor honetan dagokion sistema orokorrerako kalkulaturako azalera osoaren %5 gainditu, eta behar bezala justifikatu beharko da dagokion obra publikoaren proiektuan.

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

Adierazitako salbuespenek babes bereziko zona globaletan edo ibai-ibilguak babesteko zona globaletan sartzen diren lur-eremuetan dute eragina, baita antolamendu horri dokumentu honetako 82. artikuluan eta hurrengoetan gainjartzen zaizkion baldintzatzaileraren baten eraginpean dauden esparruetan ere. Kasu horietan, adierazitako zonak eta baldintzatzailleak arautzen dituen erregimenaren testuinguruan aztertuko da gisa horretako atxikipen edo afekzio horien bideragarritasuna edo bideraezintasuna, eta eraginpeko lur- eremuak babesteko eta/edo tratatzeko erregimenarekin bateragarriak direla justifikatzen denean baizik ez dira baimenduko.

- B.- Aurreko atalean adierazitako salbuespen horiexekin, eta artikuluan honen hurrengo 7. eta 8. ataletan azaldutakoaren kalterik gabe, lurzoru urbanizaezineko beste zona global batzuetan integratuta dauden hiriko komunikazio-sistema orokorreko eta zerbitzu-azpiegituren sistema orokorreko elementuen atxikipen edo afekzioek arestian adierazitako %5a gainditu ahal izango dute, baldin eta horretarako sustatu beharko den plangintza berezian behar bezala ebaluatu eta justifikatzen badira.

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

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

- A.- Plan Orokor honetan aurretik dauden eraikuntzak eta erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hiri- plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraiki eta gaitu baziren, betiere udal-lizentzia lortu ostean edo aurrerago legeztatu ostean —nolanahi ere, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik—.

Testuinguru horretan eraikuntza horiek gauzatu ziren unean indarrean zegoen hirigintza-legeen esparruan eta/edo ondoren legeztatu zituzten legeen esparruan ezarritako eraikigarritasunarekin, eraikuntzaren parametro formalekin (solairuen altuera eta kopurua,...) eta abar finkatuko dira eraikuntza horiek. Horrexegatik hain zuzen ere, ulertuko da eraikuntza finkatuaren eraikigarritasuna eta parametro formalak bat datozela kasuak kasu eta orokorrean aurreikusten denarekin eta eraikuntza horiek gauzatzeko eta/edo legeztatzeke unean baimendutakoarekin.

Halaber, aurretik dauden erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta aurreko paragrafoan aipatutako eraikuntzetarako azaldutako irizpideetara egokituta ezarri badira.

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

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

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

Bestalde, eraikuntza horiek ordezkatzeko edo osorik berritzeko lanak egin behar badira, eraikuntza horien forma arautzeko parametro orokorretara egokitu beharko dira.

#### 6.- Eraikuntzaren formaren parametro erregulatuak zehazteko erregimen orokorra.

A.- Plan Orokor honetan ezarritako eraikuntzaren forma arautzeko parametroek (solairuen altuera eta kopurua) antolamendu xehatuaren zehaztapenen berezko arauzko izaera dutela ulertuko da.

Aurrekoarekin bat eginik parametro horiek jatorrian finkatu ahal izango dira eta/edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plangintza partzialak eta bereziak berregokitu ahal izango dituzte —Plan honetan formulatzea espresuki aurreikusi edo ez—.

B.- Egitura-antolamenduaren berezko maila arauemailea izango dute Plan Orokor honek [dokumentu honetan bertan zein “2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak” dokumentuan] lerrun hori esleitzen dien parametro horien zehaztapen erregulatuak.

Nolanahi ere, haien komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu ondoren, parametro horiek gorantz berregokitu ahal izango ditu Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak, kasuak kasu egokiak diren moduan eta irismenarekin.

C.- “a.40 Garapen txikiko bizitegi- lursailak” tipologiako lursailak dokumentu honetan bertan (“36.3.3” artikuluan) horietarako ezarritako parametro formalen mende izango dira. Parametro horiek aplikatzekoak izango dira Plan Orokor honen Arau Partikularrek aurretik dauden tipologia horretako eraikuntzak gaur egungo bolumetriarekin finkatzen dituzten kasuetan, besteak beste. Hori dela eta, bolumetria hori berregokitu ahal izango da, baita gorantz ere, emaitzako bolumetria parametro horietara egokitzen bada.

Plan Orokor honen Arau Partikularrek adierazitako artikuluan ezarritako parametro formal orokorrekin bestelako parametro formalak espresuki zehazten dituzten esparruetako lursailak — aurretik dauden eraikuntzak finkatzearekin lotzen diren parametroak kanpo —. Arau Partikular horietan ezarritako berariazko parametroak izango dira aplikatzekoak.

#### 7.- Trenbide-sareen trazadura zehazteko erregimen orokorra, eta horiekin lotzen diren instalazioetan esku hartzeko eta horiek tratatzeko irizpideak zehaztekoa.

EuskoTrenen eta ADIFen trenbide-sare berrien trazadura zehatza eta behin betikoa zehazteko ondorioetarako, eta aurretik dauden sareak birmoldatzeko, hobetzeko, bikoizteko eta beste ondorio batzuetarako, sare horietan eskumena duten Administrazioek sustatutako eta indarrean dagoen legerian ezartzen diren irizpideen arabera onartutako berariazko planetan eta proiektuetan (lurralde-antolamenduko trenetan, eta abar) zehazten denari jarraituko zaio.

Esku hartzeko irizpide hori, halaber, aplikatzeko izango da sare horiekin lotzen diren instalazioetan —geltokietan eta geralekuetan barne—.

Edonola ere, babestu beharreko espazioen eta elementuen tratamendua (katalogoan barnean hartzen direnak eta ez direnak) eta dokumentu honen 82. artikuluan eta hurrengoetan aipatzen diren antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean dauden tratamendua, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokituko da, baita horren garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako irizpideetara eta horiek arautzeko xedapenetan eta berariazko planetan ezarritakoetara ere.

#### 8.- Udalerriko bide-sistema orokorraren sarean sartzen diren bideen trazadura zehazteko erregimen orokorra eta horietan esku hartzeko eta horiek tratatzeko irizpideak zehaztekoa.

Udalerriko bide-sistema orokorraren sarean sartzen diren bide berrien trazadura zehatza eta behin betikoa zehaztean, eta aurretik dauden izaera bereko bideak birmoldatzean, aldatzean eta abar, honako irizpide hauek egokitu beharko da, besteak beste:

- \* Gipuzkoako Foru Aldundiko errepide-sarean sartzen diren bideei dagokienez, Administrazio horrek sustatu dituen eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera onartu diren berariazko planetan eta proiektuetan (lurralde-antolamenduko tresnetan, eraikuntza- proiektuetan, eta abar) ezarritako arlo horretako proposamenak izango dira aplikatzekoak.
- \* Gainerako bideei dagokienez, Plan Orokorren garapenean sustatu beharreko plangintza bereziaren edo partzialaren mende izan behar duten hirigintza-esparruetan eta -azpiesparruetan eragina duten kasuetan, plangintza horrek arlo horretan zehazten dituen esku hartzeko proposamenak izango dira aintzat. Ildo horretan, Plan Orokor honetan bertan biltzen eta grafiatzen diren arlo horretako aurreikuspenek izaera kontzeptuala ez ezik, orientatzailea ere izango dute, eta ez fisikoa edo trazadura zehaztekoa eta behin betikoa. Garapen-plangintza horretan zehaztuko da hori. Irizpide hori hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian zein lurzoru urbanizaezinean izango da aplikatzekoak.

Aurreko irizpideak aplikatzekoak izango dira orotariko bide-azpiegituretan, horien modalitatea eta/edo izaera edozein izanik ere (oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak; ibilgailu motordunetarako bideak; kaleak eta errepideak; eta abar) eta dagokien lurzoru mota edozein izanik ere.

Edonola ere, babestu beharreko espazioen eta elementuen tratamendua eta dokumentu honen

82. artikuluan eta hurrengoetan aipatzen diren antolamenduari gainjarritako baldintzazailleetakoren baten eraginpean dauden espazioen eta elementuen tratamendua, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokituko da, baita horren garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako irizpideetara eta horiek arautzeko xedapenetan eta berariazko planetan ezarritakoetara ere.

#### 9.- Titulartasun publikoko eta pribatuko ekipamendu komunitarioko lursail xehatuen eta zona globalen hirigintza-erregimena.

A.- Jabari publikoko ondasunen berezko izaera duten titulartasun publikoko “G.00 Ekipamendu komunitarioa” tipologiako zona globalen eta “g.00 Ekipamendu komunitarioa” tipologiako lursail xehatuen —eta horien zatien— hirigintza-erregimena erregulatzen duten aurreikuspenek antolamendu xehatua arautzen duten zehaztapenen berezko maila arauemailea dute, eta ez egitura-antolamenduaren maila arauemailea.

Zehazki, honako alderdi hauetako, besteak beste, aurreikuspen erregulatzailleek dute antolamendu xehatuaren berezko lerruna: proiektatutako eraikigarritasun fisikoa; eta eraikuntzaren formaren arautzen duten parametroak (solairuen altuera eta kopurua), Xehetasun Azterlanen bidez berregokitu ahal izatearen kalterik gabe, horien esku hartzeko esparruaren barruan.

Horren inguruan, kontuan izan behar da Plan Orokor honen “2.2.” dokumentuko hirigintza-esparruen Arau Partikularretako III. epigrafearen 1. atalean adierazten diren eraikuntzaren forma eta eraikigarritasuna arautzeko aurreikuspenek ez dutela eraginik titulartasun publikoko ekipamendu-erabilera duten zona globaletan eta lursail xehatuetan.

Bestalde, zona horietan aurreikusten den (irabazizko) hirigintza-eraikigarritasuna. Izatez, dagokion egitura-antolamenduaren esparruan izan beharko du estaldura egokia.

B.- Bestalde, titulartasun pribatuko eta/edo horren pareko titulartasuneko “G.00 Ekipamendu komunitarioa” tipologiako zona globalen eta “g.00 Ekipamendu komunitarioa” tipologiako lursail xehatuen —eta horien zatien— hirigintza-erregimena erregulatzen duten aurreikuspenek egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren zehaztapen erregulatzailleek, hurrenez hurren, berezko izaera eta maila arauemailea dute, Plan Orokor honetan baterako eta besterako ezarritako moduan eta irismenarekin.

Horren inguruan, kontuan izan behar da Plan Orokor honen “2.2.” dokumentuko hirigintza-esparruen Arau Partikularretako III. epigrafearen 1. atalean adierazten diren eraikuntzaren forma eta eraikigarritasuna arautzeko aurreikuspenek zehaztu egiten dutela titulartasun pribatuko ekipamendu-erabileretara zuzentzen diren zona globalen egitura-antolamenduaren erregimena.

#### 10.- Beste alderdi batzuk.

Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintzaren mende dauden esparruak zein zona globalak mugatzearen alorrean aurreko ataletan azaldutako aurreikuspenen emaitzazko hirigintza-proposamenak Plan honen berezko proposamentzat joko dira ondorio guztietarako, eta Planaren edukiari txertatuko zaizkio.



Testuinguru horretan, proposamen horiek ez dira Plan Orokor horren aldaketatzat joko, ezta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan eragina dutenak ere. Horien ingurumen-ebaluazioa Plan honen esparruan egin dela ulertuko da ondorio guztietarako.

## **HIRUGARREN KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA**

### **30.            artikulua.- Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko erregimen orokorra.**

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

- A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, hiri-plangintzak sestra gainean eta sestrapean aurreikusten duen eta eraikita edo eraiki gabe dagoen irabazizko eta ez- irabazizko sabai-azalera osoa da eraikigarritasun fisikoa.
  - B.- Legeria horretan ezarritakoa kontuan harturik, hirigintza-eraikigarritasuntzat hartzen da hiri- plangintzak aurreikusitako irabazizko eraikigarritasun fisikoa, gaur egun dauden zuzkidura publikoei eta finkatutakoei zein berriei loturik dagoena kanpoan utzita.
  - C.- Lursail eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisikoa zuzenean eta izendatuki definitu ahal izango da (eraikigarritasun-indizearen, guztizko eraikigarritasunaren eta abarren bitartez), edo zeharka, eraikuntzaren forma arautzearen bitartez, gaur egun dagoen eraikuntzaren formara bidaltzea barne.
  - D.- Eraikigarritasun fisikoaren zuzeneko arautzea, sestra gainean eta, hala badagokio, sestrapean aurreikusitakoari dagokio.
  - E.- Zeharkako arautzea, berriz, honako suposizio hauetan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa zehazteko soilik onartuko da:
    - \* Hiri-lurzoru gisa sailkatutako zonen eta lursailen sestra gainean eta sestrapean.
    - \* Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparruen eta lursailen sestrapean.
- Edonola ere, eraikigarritasuna arautzeko formula hori erabiltzeak aukera eman beharko du hirigintza-antolamendua garatzeko eta/edo gauzatzeko prozesuaren barruan dagokion fasean esleitutako eraikigarritasuna egoki kuantifikatzeko.
- F.- Eraikigarritasuna zeharka, hau da, eraikuntzaren formaren arautzearen bitartez, definitzen den suposizioetan, Plan Orokor honetan ezarritako zenbaketa-irizpideei jarraituko zaie oinarrizko magnitude arautzaileak neurtzeko —oinplanoko okupazioa eta eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua—.
  - G.- Zona edo lursail bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneotasunik gabeko zehaztaperen multzo batek definitzen duenean —guztizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun-indizea

eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztapenak—, zehaztapen horiek guztiak elkarri gainjarrita aplikatzearen emaitza izango da baimendutako aprobetxamendu maximoa, eta zehaztapenik murriztaileenek mugatuko dute.

---

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

H.- Nolanahi ere, sistema orokorreko sarean edo tokiko sistemetako sarean barne hartzen diren zuzkidura-erabilera publikoetara zuzendutako zona globalen eta lursail xehatuena eraikigarritasun fisikoa arautzen duten zehaztapenek, oro har eta ondorio guztietarako, antolamendu xehatuaren aurreikuspen erregulatzailen berezko izaera izango dute, eta ez egitura-antolamenduaren aurreikuspen erregulatzailena.

I.- Zuzkidura publikoetarako lur-eremuen eta espazioen sestrarean, orokorrean, baimentzen diren eraikigarritasun fisikoa artikulua honen hurrengo 3. atalean ezartzen diren irizpideen emaitzazkoa da. Haren komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu ostean, irizpide horien emaitzazko eraikigarritasuna berriro doitu ahal izango da gorantz, dagokion plangintza xehatua formulatzean.

## 2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

A.- Hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko da hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian mugatutako lursail hauei esleitzen zaiena, sestrarean zein sestra gainean: "a" -bizitegi- erabilera-, "b" -jarduera ekonomikoen erabilera-, "g" -titulartasun pribatuko ekipamendu komunitarioa- eta "h" -zerbitzu-azpiegitura pribatuen modalitatean besterik ez-.

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

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

C.- Era berean, hirigintza-eraikigarritasuntzat joko da aurreko B idatz zatian aipatutako azpizonetako zorupearen sestrarean zein sestra gainean baimendutako -indarrean dauden hiri-plangintzan eta -legerian ezarritako irizpideen arabera- titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erabilerekin eta/edo eraikuntzekin lotzen dena<sup>(1)</sup>.

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

---

(1) Arlo horretan kontuan izan behar dira 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezartzen diren irizpideak.

### 3.- Sestrapeko eraikigarritasuna.

#### A.- Irizpide orokorrak:

- \* Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aplikatzekoa:

Sestrapean baimentzen den eraikigarritasuna, oro har, honako irizpide hauekin lotuko da:

- “a.10 Hirigune historikoko bizitegi-lursaila”, “a.2 Zabalguneko bizitegi-lursaila” eta “a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila” tipologiako bizitegi-lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: sestrapeko lau solairuren baliokidea.
- “a.40 Garapen txikiko bizitegi-lursaila” tipologiako bizitegi-lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: lursailean sestra gainean baimentzen denaren %100aren baliokidea, berau gauzatzeko sestrapean egokiak diren eraikuntza-solairuen kopuruan kokatuta.
- “b.10 Industria-erabilera” eta “b.20 Hirugarren sektoreko erabilera” tipologiako lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: sestrapeko lau solairuren baliokidea.
- Titulartasun pribatuko “g.00 Ekipamendu komunitarioa” tipologiako lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: sestrapeko lau solairuren baliokidea.
- Beste kalifikazio tipologia batzuetara atxikitako espazioetan baimentzen den eraikigarritasuna (titulartasun publikoko “g.00” lursailak; espazio libreak; sestra gainean eraikigarritasunik ez duten beste mota bateko espazioak eta titulartasun publikoko edo pribatuko espazioak, eta abar): sestrapeko lau solairuren baliokidea.

- \* Lurzoru urbanizaezinean aplikatzekoa:

Sestrapean baimentzen den eraikigarritasuna sestra gainean baimentzen denaren **% 100aren** baliokidea izango da, gehienez, betiere etxebizitza osagarriaren erabilera soilik zuzenduko dena. Horretarako etxebizitza horrekin lotzen den eraikigarritasuna besterik ez da hartuko erreferentziatzat.

Sestrapean eraikigarritasun ehuneko bera baimendu ahal **izango da gehienez ere**. Beste erabilera batzuetara zuzendutako hirigintza- eraikigarritasuna hartuko da erreferentzia gisa, plangintza berezia formulatzearen testuinguruan horren beharra eta egokitasuna justifikatu ostean.

#### B.- Sestrapeko eraikigarritasunaren xedea:

Aurreko A atalean azaldutako parametroen sestrapeko eraikigarritasuna honako erabilera hauetara zuzenduko da:

##### a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:

- \* Lehenasunez, erabilera osagarrietara (aparkalekua, trastelekua...).
- \* Modu osagarrian, **bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren** erabilera nagusietara (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak,...), honako kasu eta baldintza hauetan:
  - Eraikuntza bereko goiko solairuetan baimendutako izaera bereko beste erabilera batzuen zabalpen moduan edo osagarri, dokumentu honetan bertan ezarritako irizpideen arabera (60.1.A.a., 62., eta beste artikuluko batzuk).
  - Salbuespenez, erabilera autonomo eta bereizi gisa, hiri-plangintzak bertan

finkatutako antolamendu xehatuaren testuinguruan (eta hala badagokio

egitura-antolamenduaren testuinguruan), dokumentu honetan bertan ezarritakoaren arabera (60.1.A.b., 62., eta beste artikuluko batzuk).

Testuinguru horretan, finkatu egiten da erabilera nagusi horietara zuzendutako sestrapeko eraikigarritasuna, Plan Orokorra indarrean jarri aurretik zegoena eta bere garaian indarrean zegoen plangintzaren arabera ezarritakoa, dagokion udal-lizentzia lortu ostean.

Halaber, Plan Orokor honen Arau Partikularretan erabilera nagusietarako aurreikusten den eraikigarritasuna sestrapeko solairuetan ezarri ahal izango da, nahiz eta Arau horietan sestra gaineko eraikigarritasun gisa soilik identifikatzen den eraikigarritasun hori. Edonola ere, baldintza horietan ezarriko bada, aurretik dagokion plangintzan (Plan Orokor honetan bertan; plangintza xehatua; xehetasun-azterlanean) espresuki justifikatu beharko da erabilera horiek ezartzeko finkatutako baldintzak betetzen direla (biziegokitasuna, irisgarritasuna, eta abar).

Edonola ere, erabilera nagusietara edo osagarrietara zuzentzen bada ere, sestrapean baimentzen den guztizko eraikigarritasuna aurreko A atalean azaldutako irizpide orokorren emaitzazkoa da.

- b) Lurzoru urbanizaezinean, kasuak kasu, sestrapeko eraikigarritasuna lotzen den erabilera nagusien erabilera osagarrietara.

#### C.- Irizpide osagarriak:

- a) Aurreko A idatz zatian azaldutako irizpide orokorrak gorantz edo beherantz osatu ahal izango dira dagozkien hirigintza-esparruetako Arau Partikularretan ezarritako moduan, zehaztapen horren berezko maila arauemailearekin (egiturazkoa eta/edo xehatua, hirigintza-eraikigarritasun gisa jotzeko berezko baldintzak betetzen badira; xehatua eraikigarritasun horren berezko izaerarik ez badu).
- b) Adierazitako irizpide orokorrak beherantz berregokitu ahal izango dira, Plan Orokorren garapenean edozein motatako lurzorutan sustatutako edo sustatu beharreko plangintza xehatua formulatzearen eta onartzearen testuinguruan.
- c) Aurreko A atalean azaldutako "a.40 garapen txikiko bizitegi-lursaila" tipologiako lursailen sestrapeko eraikigarritasuna arautzeko irizpideak gorantz edo beherantz berregokitu ahal izango dira, plangintza xehatua formulatzearen testuinguruan, betiere eraikuntzako arrazoiak, arrazoi geoteknikoak, lursailaren konfigurazioko arrazoiak edo antzeko arrazoiak kontuan izanik, eta behar bezala justifikatuta.
- d) Plan Orokorrean ezarritako zuzkidura publikoko espazioetan sestrapeko eraikigarritasuna arautzeko irizpideak beherantz edo gorantz berregokitu ahal izango dira dagokien plangintza xehatuaren testuinguruan.
- e) Oro har, eta hirigintza-esparruen Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua ezar daitezkeen zehaztapen murriztaileagoen kalterik gabe, sestrapeko solairuekin lotzen den eraikigarritasuna zehazteko garaian, antolamendu xehatuaren emaitzazko lursail garbian eraiki daitezkeen oin-planoaren osotasuna hartuko da erreferentzia gisa, betiere eraikuntzaren atzerapena arautzen duten aurreikuspenak eta aplikatzeak diren beste aurreikuspen batzuk betetzearen salbuespenarekin.
- f) Aurreko A idatz zatian ezarritakoaren arabera, sestrapeko solairu horiek eta horiek in lotzen den eraikigarritasuna zehazteko eta konputatzeko ondorioetarako, erabilera

nagusietara zein erabilera osagarrietara zuzentzen direnak joko dira halakotzat. Hori dela eta, oro har, sestrareko solairuen kopuru maximoa A idatz zati horretan azaldutako aurreikuspenekin lotuta dago eta/edo aurreikuspen horien emaitzazkoa da, honako C idatz zati honetan azaldutako irizpideen arabera berregokitzearen kalterik gabe.

- g) Eraikuntza katalogatuen kasuan, aurreko aurreikuspenak berregokitu egingo dira kasuak kasu ezarritako babes-helburuak lortzen direla eta gauzaten direla bermatzeko beharrezko neurrian eta irismenarekin. Ezarritako babes-erregimenak justifikatzen duen heinean, helburu horiek lortzeak sestrareko eraikigarritasuna murriztea edo ez baimentzea ekarri ahal izango du.
- h) Aurreko irizpideak aplikatzearen emaitzazko sestrareko eraikigarritasuna baimendu, gauzatu, eta esleituko bada, eraikigarritasuna gauzatzeko aukera eman beharko dute eraginpean dauden lur-eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile materialek, geoteknikoek eta abarrek. Baimentzen den eraikigarritasuna baldintzatzaile horien testuinguruan benetan gauzatu daitekeena izango da.

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

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

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

Dena den, hirigintza-eraikigarritasuna banatzerakoan erabaki egokiak hartzearen ondorioetarako, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik, lursailak berriz zatitzeko proiektua formulatu baino lehen dagokion urbanizazio-proiektua egin beharko da edo xede horretarako beharrezkotzat jotzen den berariazko azterlana egin beharko da, eta proiektu edo azterlan horrek adierazitako erabakiak hartzeko beharrezkoa den azterketa geotekniko zorrotza hartuko du bere baitan.

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

- i) Ondoren adierazten den salbuespenarekin, aurreko irizpide orokorrak eta osagarriak aplikatzekoak izango dira udalerriko hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan, 1995eko Plan Orokorraren esparruan aurreikusten diren eta orain finkatzen diren

hirigintza-garapenen eraginpean daudenak barne, horien gauzatzeko-maila edozein izanik ere.



Horrenbestez, irizpide horiek aplikatzekoak izango dira, besteak beste, 1995eko Plan Orokorraren garapenean hiri-lurzorueta eta lurzoru urbanizagarrietan sustatutako eta onartutako plangintza bereziaren eta partzialaren mende dauden esparruetan, baita plangintza hura honakoak finkatu zituen beste horietan ere.

Aurreikuspen horiek zuzenean aplikatuko dira kasu horietan, eta horretarako ez da beharrezkoa izango plangintza berezia eta partziala zati batean aldatzea.

Bestalde, salbuespen hori honako hirigintza-garapen hauekin lotuta dago: irizpide orokor eta osagarri horiek aplikatzeak garapen horietan sustatutako eta onartutako onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektuak aldatzea ekarriko duten hirigintza-garapenekin. Kasu horietan, eraginpean dauden eskubideen jabe eta titular guztiek, aho batez, proiektu horien aldaketarekiko adostasuna aditzera ematen dutenean soilik izango dira aplikatzekoak irizpide horiek. Aho batez ados ez badaude, aurreko plangintzan ezarritako hirigintza-erregimena finkatuko da, irizpide orokor eta osagarri horiek aplikatzekoak izan gabe.

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

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

- \* Zuzenean eta izendatuki, sabai-azalera eraikigarrian —m<sup>2</sup>(s)—, hurrengo "B" idatz zatian azaldutako jarraibideen arabera.

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

- \* Zeharka araututa honako hauen bitartez:
  - Eraikuntzaren forma arautzea.
  - Egun dagoen eraikuntza finkatzea.
  - **HEOBPBn** sartzen diren eraikuntzen katalogazio-erregimenaren aurreikuspen erregulatzailleak.
  - Horri dagokionez behar bezain zehatz eta egoki irizten zaien beste parametro batzuk<sup>(1)</sup>.

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

B.- Eraikigarritasun fisikoa zuzenean arautzearen ondorioetarako, sabai eraikigarriko metro koadroa izango da neurtzeko unitatea, eta "m<sup>2</sup>(s)" laburtzapenaren bidez identifikatuko da.

---

<sup>(1)</sup> Sestra gainean baimentzen den eraikigarritasunerako erreferentziazko parametroak erabilia sestrapeko eraikigarritasuna erregulatzearen kasua da, esate baterako.

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

Salbuespen gisa, bidezkoa eta beharrezkoa dela justifikatu ondoren, eraikigarritasun hori metro kubotan  $\text{—m}^3\text{—}$  neurtu eta arautu ahal izango da. Kasu horietan, bolumen hori sabai eraikigarriko metro koadro bihurtzeko parametroak ere zehaztuko dira<sup>(1)</sup>.

lido horretan, aparkaleku robotizatuak ezartzera zuzendutako lokalak edo espazioak gaitzeko suposizioetan, zehazki, gainjarritako bi aparkaleku-mailak edo "apalategik" sotoko solairu baten (1) baliokidea den altuera libre behar dutela ulertuko da.

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

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

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

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

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

### **31.artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpide orokorrak.**

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

- \* Sestra ganean zein sestrapean 1,80 m-tik gorako altuera libre dute espazio estaliak eta itxiak —edozein motatako materialarekin—. Altuera hori gainditzen duen zatia zenbatuko da.
- \* Eraikuntzaren elementu trinkoak.
- \* Patioak eta  $\text{—} \llcorner < 1,50 \text{ m—}$ ko instalazioen hodiak.
- \* Eskailerek okupatzen duten azalera, horien oinplano inklinatuak edo kurbatuak barne.
- \* Hegal irekiak (balkoiak, terrazak, eguterak, etab.), **5,00 m<sup>2</sup>-tik aurrera etxebizitza-unitate bakoitzeko**, eta karrerapeak (estaltzeko aukera dutenean eta erabilera publikoko zortasunen mende ez daudenean), azalaren %50ean zenbatuko dira.

(1) Eraikigarritasuna bolumenean  $\text{—m}^3\text{—}$  zehaztea bide egokia izan daiteke, esate baterako, aparkaleku robotizatu etara zuzendutako sestra gane edo sestrapeko eraikuntzak sustatzeko —ibilgailuak "apalategietan" biltegitratzeko sistema osatuz—. Izan ere, aparkaleku horien ezaugarriak berak direla-eta, ez dago forjatuak eta/edo ohiko beste eraikuntza-elementuak eraiki beharrik. Kasu horietan, erabilera horretara zuzenduko diren

eraikuntza-espazioen eta/edo -solairuen konfigurazio fisikoa aparkaleku modalitate horren berezko ezaugarrietara egokituko da, baita altuerari dagokionez ere.

Zehazki, hegal irekiak konputagarriak izango dira adierazitako ehuneko horretan, estalita izan edo ez, eta dauden altuera edozein izanik ere.

Hegal irekitzat hartuko dira oihalezko edo beirazko errezelak dituztenak, baldin eta ez badute itxitura jarraia eratzen, horma-atalen arteko itxitura elementuekin.

- \* Ezarritako fatxada-linearekiko atzeraemanguneak, lurzoruz eta sabaiaz gain — lau aldeetatik hiru itxita dituztenak eta aurrealdean irekita daudenak— %50 zenbatuko dira.
- \* Estalkipean kokatzen diren espazioak kasu zehatz batean soilik zenbatuko dira: erabilera nagusietara zuzentzen badira (lursaileko erabilera bereizgarrietara eta onargarrietara, erabilera osagarrietara izan ezik), nahiz beheko solairuan aurreikusitakoari lotuta, nahiz autonomo gisa eta haien artean bereizita.

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

- \* **Igogailuen hutsarteak.**
- \* 1.80 m baino altuera txikiagoa duten espazio estaliak eta itxiak.
- \* Patioak eta  $\perp >$  1.50 m-ko instalazioen hodiak.
- \* **Hegal irekiak (balkoiak, terrazak, eguterak, etab.), 5,00 m<sup>2</sup>-ra artekoak etxebizitza-unitate bakoitzeko.**
- \* **Lehendik ere (Hirigintza Arau hauek indarrean jarri aurretik) bazeuden etxebizitzetan, horiek 5,00 m<sup>2</sup>-ko hegal irekien edo atzeraemanguneen azalera batean sartzeko aukera emango da, baldin eta arkitektura-tratamendu bateratua eta eraikinaren fatxadarako egokia bermatzen bada.**
- \* Erabilera publikoko karrerapeak, titulartasun publikokoak zein pribatukoak (kasu horretan erabilera publikoko zortasunaren mende).
- \* Baimendutako goitegiak.
- \* Zerbitzuguneetako eta erregaiz hornitzeko unitateetako hornidura-hartuneen kokagunean instalazio horiek zein horien erabiltzaileak babesteko ezarri behar diren estaldurak, funtzio hori betetzera mugatzen badira soilik.
- \* Teilatu-hegalak, erlitzak edo aurrekoen antzeko beste elementu batzuk, horiek betetzen duten funtzioaren arabera.
- \* Alde edo albo guztietan irekita dauden elementuekin eta instalazioekin estalitako espazioak, baldin eta ibilgailuak (automobilak, motoak, bizikletak,...) babestera zuzentzen badira edo pareko erabileretara bideratzen badira —ez da halakotzat joko bertan dagoen lursailean edo eraikuntzan garatzen den jardueraren berezko produktuak biltegitratzea—.

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

### 3.-"Sestra gaineko aprobetxamendua"

“Eraikuntzako aprobetxamenduaren” araudiak berariaz egiten badio erreferentzia “sestra gaineko aprobetxamenduari”, horien barruan zenbatuko dira espazio eta elementu hauek:

- “Goiko solairuetan” eta “estalkipean”, oro har konputagarri diren espazio eta elementu guzti-guztiak.

- “Beheko solairuetan”, “erdisotoetan” eta “sotoetan”, aipatutako elementu eta espazio berberak, lurraren “sestraren” gainetik “fatxada” duen solairu horietako zatian.

Hori kalkulatzeko, dagokion “solairuaren” perimetroko zer ehunekotan dagoen 1,20 metrotik gorako “fatxada-altuera”, ehuneko hori aplikatuko zaio solairuaren guztizko azalerari.

Ondorio horietarako, kalkuluan ez dira kontuan hartuko “mehelinekin” bat datozen “lursaileko” perimetro-tarteak, eta “fatxadadun” tartetzat hartuko dira “solairu” horietako kanpoko paramentuak, % 100etik gorako malda duten lubetek estalita badaude.

#### 4.- "Sestrapeko aprobetxamenduak"

“Sabai-azalerarako” muga espezifikoa ezartzen zaienean, halakotzat zenbatuko dira “aprobetxamendu” guzti-guztiak, oro har konputagarri direnak, ez badituzte betetzen “sestra gaineko aprobetxamendutzat” hartuak izateko baldintzak.

#### 5.- Aurreko ataletan aditzera ematen diren irizpideak Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzekin osatu ahal izango dira —dokumentu honen aurreko 5. artikuluan egiten da horien aipamena—.

## HIRUGARREN TITULUA

### KALIFIKAZIO

#### XEHATUA.

#### LEHEN KAPITULUA.

### KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO MATERIALA ETA FORMALA

#### Lehen atala.

### AZPIZONA XEHATUEN ERREGIMEN OROKORRA.

#### 32.artikulua.- Azpizona xehatuak eta horien sistematizazioa.

- 1.- Hirigintza-antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailetakoa eta/edo espazioetako bakoitzari deritza azpizona xehatua.
  - 2.- Kalifikazio xehatuaren erregimen orokorrak hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako udalerriko lur-eremuetan du eragina, eta erabilera xehatuko azpizonen oinarritzko mota hauek bereiziz sistematizatzen da<sup>(1)</sup>:
    - \* "a. Bizitegi-lursaila".
    - \* "b. Jarduera ekonomikoetako lursaila".
    - \* "e. Komunikazio-sistema".
    - \* "f. Espazio libreak".
    - \* "g. Ekipamendu komunitarioa".
    - \* "h. Zerbitzu-azpiegitura".
  - 3.- Erabilera xehatuko azpizona horiek, era berean, jarraian azaltzen diren aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, bakoitza berariazko eraikuntzako eta erabilerako erregimen berezi bati lotua:
    - \* a. Bizitegi-lursaila:
      - "a.1. Hirigune historikoko bizitegi-lursaila".
      - . "a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursaila".
      - "a.2. Zabalguneko bizitegi-lursaila".
      - . "a.20. Zabalguneko bizitegi-lursaila".
      - . "a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi-lursaila".
      - . "a.22. Zabalguneko berrietako bizitegi-lursaila".
      - "a.3. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila".
      - . "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila".
      - "a.4. Garapen txikiko bizitegi-lursaila".
      - . "a.40. Garapen txikiko bizitegi-lursaila".
    - \* b. Jarduera ekonomikoaren lursaila:
      - "b.10 Industria-erabilerako lursaila".
      - "b.20 Hirugarren sektoreko erabilerako lursaila".
    - \* e. Komunikazio-sistema:
      - "e.1. Bide-komunikazioen sarea"
      - "e.10. Bide-komunikazioen sarea" (konbentzionala).
-

(1) Zonifikazio globalaren sistematizazioaren testuinguruan "C" letra larria ez erabiltzearekin bat etorritik, zonifikazio xehatuaren testuinguruan "c" letra xehea ere ez da erabiltzen. Halaber, "d" letra xehea ere ez da erabiltzen, hori bera letra larriz idazten baita landa-zona globalak adierazteko.



- "e.11. Koexistentziako komunikazioen sarea"
  - "e.20. Trenbide-komunikazioen sarea".
  - "e.30. Portu-espazioa".
  - "e.40. Aparkalekua".
- \* f. Espazio libreak:
    - "f.10. Hiriko espazio libreak".
    - "f.20. Hiriko espazio libre komunak".
    - "f.30. Ibai-ibilguak".
  - \* g. Ekipamendu komunitarioa:
    - "g.00. Ekipamendu komunitarioa".
  - \* "h. Zerbitzu-azpiegitura":
    - "h.00. Zerbitzu-azpiegitura"

Zorroztasunez hartuta, horiek guztiek hirigintza-azpizona xehatuen tipologiak osatzen dituzte.

4.- Dokumentu honen 33. artikulutik 47. artikulura bitartean, biak barne, azaldutakoa da azpizona xehatuetako eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

Horien maila eta izaera arauemailea dokumentu honen 50. artikuluan azaldutako irizpideen emaitzazkoa da.

### **33. artikulua.-"a.10 Hirigune historikoko bizitegi-lursailtako" eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.**

#### 1.- Definizioa.

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

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

##### *2.1.- Irizpide orokorrak.*

Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan planteatutako berregokitzapenen eta salbuespenen kalterik gabe, jatorrizko lursail-zatiketa eta horien eraikuntza- eta espazio-morfologiari eutsi nahi zaio. Era berean, katalogatutako eraikuntzako eta urbanizazioko elementuak kontserbatu beharko dira, Katalogoan bertan zein horri dagokion plangintza berezian ezarritako terminoetan.

Honako hauekin osatzen dira irizpide horiek:

- \* Aurri-egoeran dauden elementuak edo eraikuntzak ordezkatzeari.

- \* Katalogatuta ez dauden eraikuntzak ordezkatzeko aukera.

- \* Baliorik ez duten elementu erantsiak ordezkatzeko eta/edo kentzeko aukera, nahiz hirigintza-esparruko arau partikularrean, nahiz plangintza xehatuan, nahiz **HEOBPBn**, hala aurreikusten den kasuetan eta baldintzetan.
- \* Eraiki gabe edo azpieraikita dauden lursailak okupatzea edo betetzea.
- \* Egungo lursail-zatiketa birdoitzeko aukera, baldin eta behar bezala justifikatuta eta egun dauden eraikuntzak benetan birgaitzea lortzeko eta beharrezko kalitatea duten etxebizitzak eraikitzeko, komenigarritzat jotzen bada.

Nolanahi ere, eraikuntza berriek eta horien elementu edo zatiek lursailak kokatzen direneko zona globalaren funtsezko eta berezko jarraibide tipologikoei erantzun beharko diete.

Aurreko irizpideekin bat etorritik, lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza-erregimena Plan Orokor honetan (hirigintza-esparruko arau partikularrean) zein plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

Sestranean eraikuntzak eta horietarako sarbideak eraikitzeari dagokionez, zonaren antolamendu xehatuan eta plangintzaren garapenean sustatzen diren Ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio, betiere Plan honetan horri dagokionez ezarritako irizpide orokorren testuinguruan (dokumentu honen 59., 60., 63., eta beste artikuluetan).

## 2.2.-

### *Eraikigarritasuna.*

Lursail horien hirigintza-eraikigarritasuna (irabazizkoa), bestalde, Plan Orokor honetan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoa izango da, dagokion antolamendu xehatua zehaztearen testuinguruan, betiere dokumentu honetan bertan ezarritako irizpide orokorrekin bat eginik<sup>(1)</sup>.

Hirigintza-eraikigarritasun hori osatu ahal izango da, hala badagokio, lursailean aurreikusten diren zuzkidura-erabilera publikoen eraikigarritasun fisikoarekin (irabazi-asmorik gabekoarekin).

## 2.3.- *Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.*

Dagokien antolamendu xehatuan definituko dira eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak (lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua; eraikuntzaren forman eragina duten beste alderdi batzuk —teilatu-hegalak, hegalak eta atzeraemanguneak, estalkia, patioak, eta abar—).

Baldintza horiek bat datoz gaur egun dagoen eraikuntzaren baldintzekin, betiere gaur egun dituen ezaugarrietan finkatzen bada.

## 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Nahiz hirigintza-esparruko arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan ezartzen diren birdoikuntzen kalterik gabe, "a.20. Zabalguneko bizitegi-lursailletarako" ezarritako erabilera-erregimena izango da aplikatzekoa (**34.4 art.**).

Nolanahi ere, erregimen hori honako alderdi hauetan baldintzatzen eta/edo berregokitzen da:

---

<sup>(1)</sup> Horri dagokionez, besteak beste dokumentu honen 30. eta 31. artikuluetan, besteak beste, ezarritakoa kontuan hartuko da.

---

\* Industria-erabilerak ezartzea debekatzen da, 1. eta 2. kategoriako erabileren salbuespen bakarrarekin —kasu horiek antolamendu xehatuaren testuinguruan zehazten diren baldintzetan eta suposizioetan baimenduko dira—.

\* Lursail horietan 1. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimentzen da.

Bestalde, 2. kategoriako merkataritza-erabilerak baimentzeko edo ez baimentzeko ondorioetarako, Plan Orokor honen Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan zehazten dena izango da kontuan.

Debekatuta dago beste kategorietako merkataritza-erabilera batzuk ezartzea.

Bestalde, Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo Plan Orokorren garapenean sustatzen den plangintza xehatuan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen diren kasuetan izan ezik, finkatu egiten dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden aipatutako kategoriak baino kategoria handiagoko merkataritza-erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen plangintzaren arabera ezarri baziren, dagozkien administrazio- baimenak eskuratu ostean —udal-lizentziak barne—.

\* Aparkaleku-erabilera baimentzeko ondorioetarako, berriz, antolamendu xehatuaren testuinguruan ezarritakoari zein plangintzaren garapenean sustatutako udal-ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio.

\* Erabilera bereizgarri eta bateragarrien ezarpena Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorretara egokituko da, eta, bereziki, 11.3 eta 4 artikuluan adierazitakora.

\* Etxebizitza babestuak eraikitzen zuzentzen diren tipologia horretako lursailak izanik, bizitegi-erabileraz bestelako erabilera batzuk erabilera horietara zuzentzen diren solairuetan eta/edo espazioetan baimenduko badira, bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute, betiere etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri-plangintzak zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi-asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala —baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala— eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri- plangintzak sestra ganean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

---

<sup>(1)</sup> Arlo horretan kontuan izan behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17.4. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezartzen diren irizpideak.

**34. artikulua.-"a.2 Zabalguneko bizitegi-lursailtako" eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.**

**1.- Definizioa.**

Lehentasunez bizitegi-erabilerara zuzendutako eraikuntza-modulu batek edo gehiagok okupatzen duten edo okupa dezaketen lursaila. Eraikuntza-modulu horiek horizontalki eta bertikalki bilduta egongo dira, eta bide-sareak definitutako eraikuntza-lerrokaduretara egokituko dira, patioa izango duten eraikuntza-etxadi itxiak edo zati batean irekiak osatu arte.

Lursail baten barruan bi eraikuntza-modulu edo gehiago egoteak albotik taldekatzea ekarriko du, mehelinean artean, eta multzo horrek adierazitako eraikuntza-etxadia osatuko du.

**2.- Modalitate tipologikoak.**

Mota horretako lursailen barruan, hirigintza-lursailen honako hiru modalitate hauek bereizi

dira: A.- "a.20. Zabalguneko arrunteko bizitegi-lursaila".

Zabalguneko tipologiako eraikuntzek okupatutako lursailak, 1944ko iraileko Udal Eraikuntza Ordenantzen eta ondorengo aldaketan zehaztapenen arabera garatuak (1962ko Plan Orokorren esparruan sustatutako "R" eremuaren Plan Bereziaren kasuan izan ezik), eta 1995eko Plan Orokorren tipologiaren barruan sartzen direnak —Plan Orokor honetan horien erregimena finkatzen da—.

B.- "a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi-lursaila".

Zabalguneko tipologiako eraikuntzek okupatutako lursailak, 1944ko iraileko Udal Eraikuntza Ordenantzen aurreko Ordenantzen zehaztapenen arabera garatuak edo "R" eremuaren Plan Bereziaren ezarritako horien egokitzapenaren arabera garatuak. Lursail horiek guztiak edo ia guztiak "a.210" tipologiakoak ziren 1995eko Plan Orokorrean, eta une honetan horien erregimena, orokorrean eta salbuespenen kalterik gabe, finkatu egiten da.

Horrez gain, lursail horietan kokatzen diren eraikinetako batzuk Plan Orokor honen Katalogoan sartzen dira, eraikin horien fatxadak edo interes arkitektonikoko edo kultureko beste elementu batzuk babestearren. Era berean, beste eraikin batzuk ez dira babes horren helburu.

C.- "a.22. Zabalguneko berrietako bizitegi-lursaila".

"a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailtako" ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak betetzen dituzten lursailak edo, eraikuntza berrien kasuan, bete behar dituzten lursailak, horietako bakoitzaren antolamendu xedatu berezian ezarritako irizpideen arabera garatu direnak edo garatu behar direnak —orain finkatu egiten den aurreko hiri-plangintzan ezarritakoak zein Plan Orokor honetan edo horren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritakoak—.

Antolamendu xehatuaren testuinguruan finkatuko da lursail bakoitza zein modalitate tipologikori atxikiko zaion.

### 3.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

#### 3.1.- *Irizpide orokorrak.*

- \* Eraikuntza baimenduaren forma antolamendu xehatuaren testuinguruan finkatutako lursailaren lerrokaduren emaitzakoa izango da, baita dokumentu honetan zein Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako horren gainerako irizpide arautzaileen (altuera, solairu kopurua, etab.) emaitzakoa ere.
- \* Eraikuntzak sestrapeko lursail osoa okupatzea baimentzen da. Era berean, beheko solairuak eta behegainak okupazio hori bera izan dezakete eraikuntza-etxadi itxietan sartzen diren lursailetan.
- \* Eraikuntzen barruan lursaileko patioak edo patio mankomunatuak antolatzea baimentzen da.
- \* Beheko solairuetan, behegainetan eta estalkipean goitegiak antolatzea baimentzen da, eraikuntzako udal-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.
- \* Oro har, baimendu egiten da lursailaren barruan lau (4) soto-solairu eraikitzea, dokumentu honetako 30. artikuluan aditzera emandako baldintzetan. Edonola ere, solairu kopuru hori gorantz nahiz beherantz birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako edo sustatu beharreko plangintzan.
- \* Eraikin katalogatuek okupatutako lursailak direnean, eraikuntza-erregimen orokorra katalogazio-erregimenaren baldintza erregulatzailen emaitzakoa izango da ondorio guztietarako —horietan baimentzen den eraikigarritasuna finkatzeko garaian ere bai—.
- \* Haien baldintzatzailerei erreparatuta, lursail eta eraikuntza batzuetan ezin dira artikuluko honetan ezartzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza jakin batzuk bete. Lursail eta eraikuntza horietan, beraz, baldintza horiek kasuak kasu egoki irizten den heinean berregokitu beharko dira. Edonola ere, baldintza horiek ordezkatzeko eta/edo egokitzeko irtenbideak finkatzean, eraginpean dauden eraikinen kanpoko ingurutzailen maximoaren — arlo horretan ezarritako irizpide orokorren emaitzazkoaren— baldintza erregulatzailen mantentzea bermatuko da.

#### 3.2.- *“a.20. Zabalgune arrunteko bizitegi-lursaila”.*

##### A.- Aldaerak edo lursail-ordenak.

Aurrean duten kalearen edo espazio publikoaren zabalera edo dimentsioari erreparatuta, honako lursail-alorreko ordena edo aldaera hauek berezi dira:

- \* Lehen ordena: > 20,01 m.
- \* Bigarren ordena: < 20,00 m.;> 12,01
- \* Hirugarren < 12,00 m.;> 10,01
- \* Laugarren < 10,00 m.;> 8,01
- \* Bosgarren < 8,00 m.



Nolanahi ere, tipologia horretako lursailak ordenatzen dituzten Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako "Eraikuntza eta jabariko baldintzak" grafikoetan islatutako zehaztapenak nagusituko zaizkie zehaztapen orokor horiei. Grafiko horietan lursail bakoitzari zuzenean esleitzen zaio berariazko ordena, eta ordena horrek dagokion kaleko edo etxadiko tartearen eraikuntza-ordena orokorrari erantzuten dio.

#### B.- Lursailak zatitzeko baldintzak.

Finkatu egiten da lursailen egungo zatiketa, eta baimendu egiten da horiek zatitzea edo taldekatzea.

Ez dira onartuko fatxadan 8,00 metro baino gutxiagoko zabalera duten beste lursail batzuk sortuko dituzten banantzeak. Finkatu egiten dira eskakizun hori betetzen ez duten baina Plan hau onartu aurretik dauden lursailak.

#### C.- Eraikuntza-lerrokadurak.

Finkatu egiten dira gaur egun dauden eraikuntza- lerrokadurak, bai kanpoko fatxadei dagokienez, bai etxadi-patioei dagokienez. Aurkakoa izendatuki aditzera ematen denean izan ezik, kanpoko lerrokadura horiek nahitaez bete beharko dira orokorrean.

Nolanahi ere, gaur egun dauden lerrokadurak birdoitzea baimendu egiten da, lursail osoa sestrapean zein beheko solairuan eta behegainean guztiz okupatzeko irizpide orokorra gauzatzeko beharrezkoa den heinean.

#### D.- Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

##### a) Oinarrizko baldintzak.

Hauek dira aurreko "A" idatz zatian aipatutako lursailen aldaeretan baimendutako eraikinen altuera eta solairu kopurua arautzeko baldintzak:

- \* Aurrean lehen ordenako espazioak dituzten lursailak:
  - Solairu kopurua: ..... VII (a)/IV
  - Fatxadako eraikuntza-altuera: ..... 22,50 m.
  - Eraikuntzaren altuera: ..... 25,60 m.
  - Beheko solairuaren altuera: ..... 4,50 m.
  - Atikoaren atzeraemangunea: ..... 2,00 m.
  
- \* Aurrean bigarren ordenako espazioak dituzten lursailak:
  - Solairu kopurua: ..... VI (a)/IV
  - Fatxadako eraikuntza-altuera: ..... 19,15 m.
  - Eraikuntzaren altuera: ..... 22,20 m.
  - Beheko solairuaren altuera: ..... 4,15 m.
  - Atikoaren atzeraemangunea: ..... 2,00 m.

- \* Aurrean hirugarren ordenako espazioak dituzten lursailak:
  - Solairu kopurua: ..... V (a)/IV
  - Fatxadako eraikuntza-altuera: ..... 15,80 m.
  - Eraikuntzaren altuera: ..... 18,90 m.
  - Beheko solairuaren altuera: ..... 3,80 m.
  - Atikoaren atzeraemangunea: ..... 2,00 m.
  
- \* Aurrean laugarren ordenako espazioak dituzten lursailak:
  - Solairu kopurua: ..... IV (a)/IV
  - Fatxadako eraikuntza-altuera: ..... 12,80 m.
  - Eraikuntzaren altuera: ..... 15,90 m.
  - Beheko solairuaren altuera: ..... 3,80 m.
  - Atikoaren atzeraemangunea: ..... 2,00 m.
  
- \* Aurrean bosgarren ordenako espazioak dituzten lursailak:
  - Solairu kopurua: ..... III (a)/IV
  - Fatxadako eraikuntza-altuera: ..... 9,80 m.
  - Eraikuntzaren altuera: ..... 12,90 m.
  - Beheko solairuaren altuera: ..... 3,80 m.
  - Atikoaren atzeraemangunea: ..... 2,00 m.

Eraikuntza-solairuen altuera eta kopurua arautzeko azaldutako irizpideak osatu egingo dira hurrengo G idatz zatian zein Arau Partikular horien "58.3" artikuluan adierazitako dorreak arautzen dituzten irizpideekin, dorre horiek baimentzen diren kasuetan.

Dokumentu honen 1. Eranskinean, eraikuntzako oinarrizko baldintza horiek islatzen dituzten grafikoak txertatu dira. Dagozkion ondorioetarako, kontuan izan behar da grafiko horietan islatzen diren solairuen barneko altuerari eta kokalekuari buruzko aurreikuspenak orientagarriak direla eta ez lotesleak.

Oro har, eta hurrengo "b" idatz zatian azaldutakoaren kalterik gabe eta Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezar daitezkeen berezitasunen kalterik gabe, lursail batek hainbat ordenatuko espazioetara ematen duen kasuetan, aurreko oinarrizko baldintza horiek honako irizpide hauetara, besteak beste, egokituko dira:

- \* Espazio horietako bakoitzak ordena jakin bat definituta duenean, lursailaren aurrealde bakoitzean espazio horietarako bakoitzerako ezarritako eraikuntza erregulatzeko irizpideak izango dira aplikatzekoak.
  - \* Ordena jakin bat definituta ez duten espazioen kasuan, ordena hori definituta duen lursailaren aurrealderako ezarritako eraikuntza erregulatzeko irizpideak izango dira aplikatzekoak.
- b) Hainbat ordenatuko espazio publikoetarako fatxadak dituzten kantoiko lursailetan baimendutako eraikuntzako solairu kopurua.
- \* Lursail horietako eraikuntzek ordena handiena duen kalean kokatzen direnei dagokien solairu kopurua izango dute goragoko mailako kalearekin bat egiten duen gunetik hasi eta 20,00 metroko luzeran, baldin eta lursailak aurrean duen beste kalea beheko hurrengo ordenakoa bada. Hala ez bada, ordena

handieneko kaleko solairu kopuru bera izango du ordena txikiagoko kaleko fatxadaren 10,00 metroko luzeran, gehienez.

- \* Salbuespenez, aurreko bi kasuetan adierazitakoa baino luzera handiagoan aplikatu ahal izango da aurreko irizpidea, baldin eta aurreko irizpide orokorra aplikatzearen ondoriozko emaitza —lursailaren osotasunaren eta haren ingurunearen testuinguru globalean— hirigintzaren eta arkitekturaren arloan egokia ez dela justifikatzen bada eta salbuespenezko irizpide horren emaitzazkoa egokia dela justifikatzen bada.

Salbuespenezko irizpide horren aplikazioa eta justifikazioa honako hauen gisako alderdien baterako ebaluazioarekin lotuko da: lursailaren konfigurazioa eta ezaugarriak; ordena txikiagoko espazioetara ematen duen fatxadaren guztizko luzera eta aurreko irizpide orokorrak eta salbuespenezkoak aplikatzearen emaitzazko eraginak; irizpide horiek aplikatzearen ondoriozko hirigintzaren eta arkitekturaren arloko logikak eta eraginak; interesgarritzat jotzen den beste edozein.

- \* Aurreko irizpide orokorrak eta salbuespenezkoak aplikatzekoak izango dira, soilik, kantoiko lursailean eta haren fatxadaren aurrealdearen barruan —ezin izango da horiekin mugakidea den beste batzuetara zabaldu—.

- c) Atikoa eraikuntzaren fatxada guztietan eman beharko da atzera, etxadi-patioetako fatxadetan barne.
- d) Etxadi-patioetako eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikuntza-gorputzen etxadi-patioetarako solairu kopurua eta altuera arautzen duten baldintzak eta kanpoko fatxaden baldintzak berdinak izango dira, eta erremateko erlaitza maila berean egongo da bi fatxadetan. Halaber, erlaitza abiapuntu izanik antolatuko da atikoa, halakorik badago, eta horren gainean antolatuko da baimendutako estalkiaren malda. Baldintzatzaile horiei erreparatuta, etxadi-patioko eraikuntza-profila eta fatxada nagusiko eraikuntza-profila simetrikoak izango dira, ondorio guztietarako.

Etxadi-patioak sestrapean zein sestra gaineko lehen solairuan okupatu ahal izango dira. Behe-solairuko eraikuntza berrien altuera, berriz, aurreko “a” idatz zatian finkatutakoa izango da, kokatzen den lursailaren ordenaren edo aldaeraren arabera.

- e) Beste aurreikuspen batzuk.

- \* Oro har, tipologia horretako lursailetan baimentzen diren eraikuntzetako solairuen altuera eta kopurua aurreko idatz zatietan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da, kasuak kasu horien aurrean dauden kale edo espazio publiko bakoitzerako ezarritako parametroak barne —haiei esleitutako ordena kontuan izanik—.

- \* Bestalde, irizpide horiek ez dira aplikatzekoak izango honako suposizio hauetan:
  - Plan Orokor honen Arau Partikularretan barnean hartzen diren “Eraikuntza eta jabariko baldintzak” grafikoek eraikuntza-ordena berezia —irizpide haiek aplikatzearen emaitzazkoaz bestelakoa— esleitzen dieten kaleetara edo espazio publikoetara aurrealdea duten lursailetan, betiere kasuak kasu dauden baldintzatzaile bereziak kontuan izanik.
  - Eraikuntza katalogatuek okupatutako lursailetan, non horiek babesteko eta zaintzeko aurreikuspen erregulatzaileak aurreko irizpideen gainetik

aplikatzekoak izango diren. Kasu horietan, irizpide horien aplikazioa aurreikuspen haiekiko bateragarritasunaren mende egongo da, baita hirigintza-ondare eraikia babesteko plan berezian eraikuntza horietarako planteatzen diren esku hartzeko jarraibideekiko bateragarritasunaren mende ere.

#### E.- Eraikuntzaren hondoa.

Lursailaren berariazko hirigintza-antolamendu xehatuan izendatuki aurkakoa definitzen denean izan ezik, finkatu egiten da gaur egungo eraikuntzaren hondoa.

#### F.- Hegalak.

- \* Sakonera:
  - Lehen ordenako kaleak: ..... 1,15 m.
  - Bigarren ordenako kaleak: ..... 0,95 m.
  - Hirugarren ordenako kaleak: ..... 0,85 m.
  - Laugarren ordenako kaleak: ..... 0,75 m.
  - Bosgarren ordenako kaleak: ..... 0,60 m.
  - Alakak: ..... 1,50 m.
  - Etxadi-patioetarako fatxadak: ..... 0,80 m.
- \* Solairu bakoitzean, hegalen aldeen batura lineala fatxada-garapenaren %25ekoa izan daiteke gehienez hegala irekien kasuan, eta beste horrenbeste hegala itxien kasuan.
- \* Hegalak gutxienez 3,00 metro atzeratu behar dira eraikuntzaren kantoia ahurretatik eta alboko etxebizitzetatik, jarraipen gisa antolatzen direnean izan ezik — etxebizitzaren arteko bereizketan mehelina osatuz—.

#### G.- Estalkiak:

- \* Dorre apaingarriak jartzea:

Lehen ordenako bi kaleetara fatxada duten kantoiko lursailetan beste dorre batzuk baimendu ahal izango dira, Hirigintza Arau hauetako 58. artikuluan ezarritako baldintzetan. Finkatu egiten dira adierazitakoak bestelako ordenako kaleetako kantoietan gaur egun daudenak, betiere gauzatu ziren unean indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki baziren. Gainerako kasuetan ez dira baimenduko.

Dorre horiek eraikinaren kantoian kokatuko dira eta 5,00 metro luze izango dira gehienez fatxadetako bakoitzean, bi lerrokadurek bat egiten duten gunetik abiatuta. Horrez gain, ez dira, inola ere, fatxadarekiko atzeraemango.
- \* Erlaitzaren gainetik bi (2) solairu baimenduko da, eta horiek fatxadan 3,20 metroko altuera izango dute. Horien gainean estalkia antolatuko da, eta ez da hori arautzeko berariazko baldintzarik ezarri.
- \* Haien funtzioagatik, eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, eraikuntzaren kanpoaldean, estalkiaren gainetik gora eginez, nahitaez jarri behar diren salbuespen bakarrarekin (tximiniak; aireztatze- edo hozte-hodiak; irradi-antenak, telebista-antenak,...; eguzki-plakak; igogailuen gelak eta instalazioak;

etab.), eraikinaren instalazioen elementu teknikoak eta horiek kokatuko diren espazioak baimendutako estalkiaren ingurutzalearen barnean hartu beharko dira. Ez da inola ere ezarriko itxura uniforme eta hautsiko duen irtengunerik.

#### H.- Barne-patioak:

- \* Pertsonak denbora luzez egotera zuzentzen diren etxebizitzetako gelak —egongela, sukaldea, jangela, logelak, eta abar— aireztatzeko eta argiztatzeko barne-patioek oinplanoan honako gutxieneko dimentsio hau izango dute: hartarako baimentzen den gutzitako altueraren  $\frac{1}{2}$ -eko diametroa izango duen zirkulua egin ahal izango da horietan, eta gutxienez 3,00 metroko diametroa. Lehen solairuko mailatik patioaren eta estalki baimenduaren ingurutzalearen arteko elkargunearen punturik baxuenera arte neurtuko da altuera. Nolanahi ere, dimentsio minimo hori berregokitu egingo da arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenek (babes ofizialeko etxebizitzak arautzekoek, eta abar) zehaztutako zorrotzagoak ezartzen dituzten heinean.

Eraikuntzaren beheko solairuan etxebizitza-erabilera dagoenean eta/edo baimentzen denean, patio hori solairu horren zorura irits daiteke, eta ez haren sabaira.

Teilatu-jasotzeen kasuan, gaur egun dauden patioak luzatu egin beharko dira, eta libre mantendu beharko da jatorrizko patioaren oinplanoko proiektzioa, eta, zorrotzagoak badira, lehentxeago ezarritako dimentsio-baldintzak bete beharko dira. Baldintza horiek betetzearen ondorioz patioak zabaldu behar badira, halakotzat gauzatu beharko dira, eta ez dira inola ere erabiliko aurrean dituzten etxebizitzaren edo lokalen zabalpen gisa. Hasiera bateko zabalaren eta zabalera berriaren arteko trantsizioa, bestalde, patio horietan terrazak sortzea eta barandak jartzea eragotziko duten plano inklinatu bidez ebatziko da.

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzek berregokitu eta/edo osatu ahal izango dituzte aurreko aurreikuspenak, betiere egoki jotzen den moduan eta irismenarekin, eta behar bezala justifikatu ostean.

- \* Idatz zati honetan adierazitakoaz bestelako xedeetara zuzenduko diren barne-patioen dimentsioen erregulazioak udal-ordenantza horietan ezarritakoari jarraituko dio.

#### I.- Goitegiak.

Behako solairuetan, behegainetan eta estalkipeetan antolatzea baimentzen da, 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

#### 3.3.- "a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi-lursailak".

##### A.- Aldaerak edo lursail-ordenak.

Aurrean duten kalearen edo espazio publikoaren zabalera edo dimentsioari erreparatuta, honako lursail-alorreko ordena edo aldaera hauek bereizi dira:

- \* Lehen ordena: > 20,01 m.
- \* Bigarren ordena: < 20,00 m.; > 12,01
- \* Hirugarren ordena: < 12,00 m.; > 10,01

- \* Laugarren < 10,00 m.; > 8,01
- \* Bosgarren < 8,00 m.

Nolanahi ere, tipologia horretako lursailak ordenatzen dituzten Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako "Eraikuntza eta jabariko baldintzak" grafikoetan islatutako zehaztapenak nagusituko zaizkie zehaztapen orokor horiei. Grafiko horietan lursail bakoitzari zuzenean esleitzen zaio berariazko ordena, eta ordena horrek dagokion kaleko edo etxadiko tartearen eraikuntza-ordena orokorrari erantzuten dio.

#### B.- Lursailak zatitzeko baldintzak.

"a.20 Zabalgune arrunteko bizitegi-lursailarako" ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak, baita udalerriko hirigintza-ondare katalogatuan sartzen diren eraikinen tratamendurako eta babeserako neurriak erregulatzeko sustatu beharreko plan bereziak ezarritako baldintzak ere.

#### C.- Eraikuntza-lerrokadurak.

"a.20 Zabalgune arrunteko bizitegi-lursailarako" ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak.

#### D.- Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

##### a) Oinarrizko baldintzak.

Hauek dira aurreko "A" idatz zatian aipatutako lursailen aldaeretan baimendutako eraikinen altuera eta solairu kopurua arautzeko oinarrizko baldintzak:

- \* Aurrean lehen ordenako espazio publikoak dituzten lursailak:
  - Solairu kopurua: ..... VI (a eta b, edo 2a, edo 2b)<sup>(1)</sup>/IV
  - Eraikuntzaren altuera<sup>(2)</sup>: ..... 22,50 m (3,20 m; 6,40 m)
  - Solairuen altuera:
    - . Beheko solairuaren altuera: ..... 4,30 m.
    - . Atikoak eta estalkipeak: ..... 2,70 m.
  - Lehen atikoko zorua bat etorriko da erlaitzaren goiko planoarekin.
  - Atikoaren atzeraemangunea: ..... 2,00 m.
- \* Aurrean bigarren ordenako espazio publikoak dituzten lursailak:
  - Solairu kopurua: ..... V (a eta b, edo 2a, edo 2b)<sup>(3)</sup>/IV
  - Eraikuntzaren altuera<sup>(4)</sup>: ..... 19,10m. (3,20 m; 6,40 m)<sup>(2)</sup>
  - Beheko solairuaren altuera: ..... 4,15 m.
  - Gainerako alderdietan lehen ordenako lursailarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

(1) Erlaizaren gainetik eraikuntzaren profila tratatzeko aukerako hautabideak.

(2) 22,50 metroko altuera bat dator, oro har, fatxadaren hormatalean kokatzen diren solairuen guztizkoarekin. Bestalde, parentesi artean adierazten diren altuerak bat datoz aurrekoen gainetik baimentzen diren atikoko eta/edo estalkipeko solairuen altuerarekin.

(3) Erlaizaren gainetik eraikuntzaren profila tratatzeko aukerako hautabideak.

(4) 19,10 metroko altuera bat dator, oro har, fatxadaren hormatalean kokatzen diren solairuen guztizkoarekin. Bestalde, parentesi artean adierazten diren altuerak bat datoz aurrekoen gainetik baimentzen diren atikoko eta/edo estalkipeko solairuen altuerarekin.

- \* Aurrean hirugarren ordenako espazio publikoak dituzten lursailak:
  - Solairu kopurua:..... IV (a eta b, edo 2a, edo 2b)<sup>(1)</sup>/IV
  - Eraikuntzaren altuera<sup>(2)</sup>:..... 15,80 m. (3,20 m.; 6,40 m.)
  - Beheko solairuaren altuera: ..... 3,80 m.
  - Gainerako alderdietan lehen ordenako lursailetarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
  
- \* Aurrean laugarren ordenako espazio publikoak dituzten lursailak:
  - Solairu kopurua: ..... IV (a) edo (b)/IV
  - Eraikuntzaren altuera<sup>(2)</sup>:..... 15,80 m. (3,20 m.)
  - Beheko solairuaren altuera: ..... 3,80 m.
  - Gainerako alderdietan lehen ordenako lursailetarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
  
- \* Aurrean bosgarren ordenako espazio publikoak dituzten lursailak:
  - Solairu kopurua: ..... IV /IV
  - Eraikuntzaren altuera<sup>(2)</sup>:..... 15,80 m.
  - Beheko solairuaren altuera: ..... 3,80 m.
  - Gainerako alderdietan lehen ordenako lursailetarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

Dokumentu honen 2. Eranskinean, eraikuntzako oinarritzko baldintza horiek islatzen dituzten grafikoak txertatu dira. Grafiko horien edukia zuzen irakurtzeko eta aplikatzeko garaian, kontuan izan behar da grafiko horien helburua dela eraikinen altuera eta profil globalak islatzea eta, testuinguru horretan, soluzio bolumetrikiko edo ingurutzailen maximoak islatzea. Horrela, eraikin horien goi-solairuei dagokienez, soluzio horiek bateragarriak dira atiko-solairuak zein estalkipeko solairuak gaitzarekin, betiere hirigintza-araudiak baimentzen baditu. Edonola ere, solairu horiek ingurutzailen maximoaren barruan gaitu beharko dira. Horrez gain, kontuan izan behar da grafiko horietan islatzen diren solairuen barneko altueren eta kokalekuari buruzko aurreikuspenak orientagarriak direla eta ez lotesleak.

Eraikuntza-solairuen altuera eta kopurua arautzeko azal dutako irizpideak osatu egingo dira hurrengo G idatz zatian zein Arau Partikular horien "58.3" artikuluan adierazitako dorreak arautzen dituzten irizpideekin, dorre horiek baimentzen diren kasuetan.

Oro har, eta hurrengo "d" idatz zatian eta Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezartzen diren berezitasunen kalterik gabe, lursail batek hainbat ordenatako espazioetara ematen duen kasuetan, aurreko oinarritzko baldintza horiek honako irizpide hauetara, besteak beste, egokituko da:

- \* Espazio horietako bakoitzak ordena jakin bat definituta duenean, lursailaren aurrealde bakoitzean espazio horietarako bakoitzerako ezarritako eraikuntza erregulatzeko irizpideak izango dira aplikatzekoak.
  
- \* Ordena jakin bat definituta ez duten espazioen kasuan, ordena hori definituta duen lursailaren aurrealde bakoitzerako ezarritako eraikuntza erregulatzeko irizpideak izango dira aplikatzekoak.



- 
- (1) Erlaizaren gainetik eraikuntzaren profila tratatzeko aukerako hautabideak.
- (2) 15,80 metroko altuera bat dator, oro har, fatxadaren hormatalean kokatzen diren solairuen guztizkoarekin. Bestalde, parentesi artean adierazten diren altuerak bat datoz aurrekoen gainetik baimentzen diren atikoko eta/edo estalkipeko solairuen altuerarekin.

---

Nolanahi ere, altuera horri dagokionez zein idatz zati honetan azaltzen diren gainerako aurreikuspenei dagokienez, hiriko hirigintza-ondare katalogatua tratatzeko eta babesteko neurriak arautzeko sustatu beharreko plan berezian ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira lehentasunez. Horrela, aurreikuspen horiek nahitaez aplikatu beharko dira plan berezikoarekin bateragarriak diren heinean eta/edo horiekin kontraesanean ez dauden heinean.

Dokumentu honen 2. Eranskinean, eraikuntzako oinarrizko baldintza horiek islatzen dituzten grafikoak txertatu dira.

b) Oinarrizko baldintza horiek egokitzeko irizpide orokorrak.

\* Hurrengo "c" idatz zatian aipatzen diren baldintza formal berezien mende ez dauden eta lursailaren ordenari esleitutako beheko solairuen kopurua baino kopuru txikiagoa duten eraikuntzak izanik, fatxadaren erlaitzaren beheko mailatik abiatuta eta oinarrizko profilerako ezarritako eraikuntza-altueraren barruan altxatuko dira baimendutako profilak ahalbidetzen dituen solairu gehigarriak —irizpide filologikoekin erreproduzituko da beheko solairuen tratamendua eta jatorrizko erlaitza fatxadaren erremate gisa jarriko da dagokion altueran—.

Erlaitz horretatik abiatuta antolatuko dira orokorrean baimendutako atikoak eta estalkia.

\* Hurrengo "c" idatz zatian aipatzen diren eta lursailari esleitutako ordenaren oinarrizko profilera egokitzen diren baldintza formal berezien eraginpean ez dauden eraikuntzak izanik, gaur egun dagoen fatxadaren erlaitzetik antolatuko dira orokorrean baimendutako atikoak eta estalkia.

\* Lursailari esleitutako ordenaren oinarrizko profila baino profil handiagoa duten eraikuntzak izanik, honako hau ezarriko da:

- Orokorrean baimendutako estalkia soilik, betiere gaur egun dagoen fatxadaren erlaitzetik eta 0,45 metroko atzeraemangunearekin, baldin eta fatxadak oinarrizko profila solairu batean (1) gainditzen badu. Kasu horretan ez da atikoa eraikitzea baimenduko.

- %40ko malda baimendua soilik, 0,45 metroko atzeraemangunearekin, bi (2) solairu gehiago baditu. Kasu horretan ezin izango da gainerako kasuetan baimentzen den estalkipe mantsardaturik gaitu.

c) Baldintza formal berezien mende dauden eraikuntza katalogatuak.

Aurreko "a" idatz zatian aditzera emandakoaz bestelako baldintza formal berezien mende dauden eraikuntzak dituzten lursailak izanik, Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta udalerriko hirigintza-ondarearen tratamendurako irizpideak zehazteko ondorioetarako sustatutako edo sustatu beharreko plangintza berezian ezarriko dira eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak (solairu kopurua eta altuera).

d) Hainbat ordenatako espazio publikoetarako fatxadak dituzten kantoiko lursailetan kokatutako eraikuntzetako solairu kopurua.

“a.20 Zabalgune arrunteko bizitegi-lursailletarako” ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak, ondoren adierazten den salbuespenarekin.

Salbuespen horrek baldintza formal bereziei lotzen zaizkien eraikin katalogatuei dagokie; eraikin horietan, beraz, baldintza formal bereziei jarraituko zaie.

e) Etxadi-patioetako eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera:

Hirigintza-ondare katalogatua babesteko plangintza berezian ezarritako babes-irizpideekin bateragarriak diren heinean, eta ondoren adierazten den salbuespenarekin, “a.20 Zabalgune arrunteko lursailletarako” ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak.

Salbuespen horrek baldintza formal bereziei lotzen zaizkien eraikin katalogatuei dagokie; eraikin horietan, beraz, baldintza formal bereziei jarraituko zaie.

f) Hirigintza-ondare katalogatua babesteko plangintza berezian ezarritako babes-irizpideekin bateragarriak diren heinean, eta ondoren adierazten den salbuespenarekin, oro har baimendu egiten da lursailaren barruan lau (4) soto-solairu eraikitzea, betiere dokumentu honetako 30. artikuluan aditzera emandako baldintza orokorretan. Edonola ere, solairu kopuru hori gorantz nahiz beherantz birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako edo sustatu beharreko plangintzan.

Salbuespen horrek baldintza formal bereziei lotzen zaizkien eraikin katalogatuei dagokie; eraikin horietan, beraz, baldintza formal bereziei jarraituko zaie.

g) Beste aurreikuspen batzuk.

\* Oro har, tipologia horretako lursailletan baimentzen diren eraikuntzetako solairuen altuera eta kopurua aurreko idatz zatietan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da, kasuak kasu horien aurrean dauden kale edo espazio publiko bakoitzerako ezarritako parametroak barne —haiei esleitutako ordena kontuan izanik—.

\* Bestalde, irizpide horiek ez dira aplikatzekoak izango honako suposizio hauean:

- Plan Orokor honen Arau Partikularretan barnean hartzen diren “Eraikuntza eta jabariko baldintzak” grafikoetan eraikuntza-ordena berezia, irizpide haiek aplikatzearen emaitzazkoaz bestelakoa, esleitzen zaien kaleetara edo espazio publikoetara aurrealdea duten lursailletan, betiere kasuak kasu dauden baldintzatzaile bereziak kontuan izanik.
- Eraikuntza katalogatuek okupatutako lursailak, non horiek babesteko eta zaintzeko aurreikuspen erregulatzailak aurreko irizpideen gaineratik aplikatzekoak izango diren. Kasu horietan, irizpide horien aplikazioa aurreikuspen haiekiko bateragarritasunaren mende egongo da, baita hirigintza-ondare eraikia babesteko plan berezian eraikuntza horietarako planteatzen diren esku hartzeko jarraibideekiko bateragarritasunaren mende ere.

E.- Goitegiak:

Beheko solairuetan, behegainetan eta estalkipeetan antolatzea baimentzen da, 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

#### F.- Hegalak:

- \* Kanpoko fatxadetako hegalak:

Zaindu beharreko fatxadetan hiriko hirigintza-ondare katalogatua arautzen duen plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio.

- \* Etxadi-patioetarako fatxadetako hegalak:

Etxadi-patioetarako fatxadetan, bestalde, hiriko hirigintza-ondare katalogatua tratatzeko eta babesteko neurriak arautzeko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio.

Plan horrek baimentzen duen eta/edo debekatzen ez duen suposizioetan, eta bertan beste berariazko irizpide batzuk defini ahal izatearen kalterik gabe, "a.20 Zabalgune arrunteko bizitegi-lursailak" tipologiako lursailetarako ezarritako aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak, orokorrean.

#### G.- Estalki-profila (irtenbide orokorra):

- \* Etxadi-patioetarako fatxadan, estalki-profila fatxada nagusiko estalki-profilarekiko simetrikoa izango da.

- \* Horrela definitutako profiletatik, orokorrean baimentzen diren elementuez gain, kantoi-dorreak nabarmendu ahal izango dira —plangintza berezian eta/edo udal-ordenantzetan baimentzen diren kasuetan—, baita txapitulak ere —azken solairua amantsardatua den kasuetan—. Nolanahi ere, elementu horiek dagozkien Arau Partikularretan ezarritako tratamendu-baldintzak bete beharko dituzte.

Adierazitako dorreei eta horien tratamenduari dagokionez, Arau Partikular hauetako 58. artikuluan xedatutakoa izango da kontuan.

- \* Ezarritako atzeraemandako atikoak eta estalki-profilak osatutako ingurutzaileren barruan, ebatzi ahal izango da fatxada errematatzen duen erlaitzaren gaineko azken bi solairuen tratamendua, honako irtenbide alternatibo hauen arabera:

- Atiko bat eta, horren gainean, baimendutako ingurutzaille osoa okupatuko duen estalkipe amantsardatua.
- Bi atiko, 2,00 metroko atzeraemangunearekin eta bakoitzak 3,20 metroko altuera fatxadan, horietako azkenaren gainean izango da estalkia —baimentzen den %40ko malda maximoarekin—.
- Bi estalkipe amantsardatu baimendutako baterako ingurutzaileren barruan.

Nolanahi ere, baldintza formal bereziei lotzen zaizkien eraikin katalogatuetan baldintza formal bereziei jarraituko zaie.

- \* Haien funtzioagatik, eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, eraikuntzaren kanpoaldean, estalkiaren gainetik gora eginez, nahitaez jarri

behar direnen salbuespen bakarrarekin (tximiniak; aireztatze- edo hozte-hodiak; irrati-antenak, telebista-antenak,...; eguzki-plakak; igogailuen gelak eta instalazioak; etab.), eraikinaren instalazioen elementu teknikoak eta horiek kokatuko diren espazioak baimendutako estalkiaren ingurutzailaren barnean hartu beharko dira. Ez da inola ere ezarriko itxura uniforme eta hautsiko duen irtengunerik. Edonola ere, hiriko hirigintza-ondare katalogatua tratatzeko eta babesteko neurriak arautzeko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio.

#### H.- Atikoen eta estalkien tratamendua.

##### \* Txapitulak jartzea:

- Estalkipe amantsadartuetan baimendutako estalki-profiletik irtengo diren txapitulak jartzea baimenduko da.
- Horien fatxadaren aurrealdea gutxienez 0,80 metro eman beharko da atzera mantsardaren faldoiaren punturik aurreratuenetik —estalkipearen zoru forjatuaren eta estalkiaren profilaren arteko elkarguneak definitua—, eta altuerak ez du inola ere gaindituko mantsardaren faldoiaren goialdeko muturra.
- Eraikin katalogatuen kasuan, txapitula horien antolamendua —eta horien baimena bera— aurreko irizpideetara egokitzeaz gain, hiriko hirigintza-ondarearen tratamendurako eta zaintzarako irizpideak zehazteko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritako irizpideetara eta/edo 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan ezarritako irizpideetara ere egokituko da.
- Katalogatu gabeko tipologia horretako eraikuntzen kasuan, ordenantza horietan ezarritakoak izango dira txapitula horien gainerako ezarpen-baldintzak.

##### \* Dorreak jartzea:

- Lehen ordenako bi kaleetara fatxada duten kantoiko lursailetan, beste apaindura-dorreak baimendu ahal izango dira, Hirigintza Arau hauetako 58. artikuluan ezarritako baldintzetan eta/edo xedeekin. Gainerako kasuetan ez dira baimenduko.

Finkatu egiten dira adierazitakoaz bestelako ordenako kaleetako kantoietan gaur egun dauden dorreak, betiere, batetik, gauzatu ziren unean indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki baziren, eta, bestetik, Plan Orokor honen Katalogoan sartzen diren eraikinetan kokatzen direnean, hiriko hirigintza-ondare katalogatuaren babeserako eta tratamendurako neurriak arautzeko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritako tratatzeko eta zaintzeko erregimenarekin bat badatoz.

- Eraikinaren kantoian kokatuko dira eta 5,00 metro luze izango dira gehienez fatxadetako bakoitzean, bi lerrokadurek bat egiten duten gunetik abiatuta. Horrez gain, ez dira, inola ere, fatxadarekiko atzeraemango.
- Erlaitzaren gaineratik bi solairu baimenduko da —bat atikorik gabeko profilen kasu zehatzetan—, eta horiek fatxadan 3,20 metroko altuera izango dute. Horien gainean estalkia antolatuko da, eta ez da hori arautzeko berriazko baldintzarik ezarri.

- Edonola ere, eraikin katalogatuak direnean, dorre horien antolamendua —eta baimena bera— hiriko hirigintza-ondare katalogatua tratatzeko eta babesteko neurriak arautzeko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritakora egokituko da.

\* Atikoen eta estalkien elementuen materialak:

- Atikoen fatxadak:

Atikoen fatxadak eraikinaren gainerako fatxaden antzeko irizpidearekin ebatziko dira konposizioari eta materialei dagokienez, edota, hautabidez, gainerako fatxadekiko guztiz bereizten den eta erlaitzaren gaineratik eraikuntzaren osotasunean egoki integratzen den tratamendu batekin. Kasu horietan, estalki amantsardatuen tratamendurako oro har zehaztutako materialak erabiliko dira.

- Estalkien tratamendua:

- . Estalki amantsardatuak —bertan kokatzen diren txapitulak barne—, eta, hautabidez, atikoetako fatxadak arbelarekin, zinkarekin, kobreakin, altzairuarekin edo beirarekin ebatzi ahal izango dira. Izendatuki debekatzen da txapitulek ageriko harrizko materialekin egindako tratamendu bereizia izatea —harriarekin, harri artifizialarekin, adreiluarekin, emokadurekin edo antzeko beste batzuekin—.

- . Azken solairua atiko antolamenduaren arabera ebazten bada, kolore naturaleko zeramikazko teila erabili ahal izango da estalkia egiteko. Kasu horretan, beharrezko elementu osagarriak ere zeramikazkoak izango dira —erremateak, gailurrak eta beste batzuk—, eta metalezko edo beirazko txapekin estaliko dira estalkiaren profilarren gaineratik irteten diren elementu baimenduak.

- . Euri-urak erretenetan bilduko dira, eta erreten horiek estalkiaren erremateetan txertatuko dira. Erretenak agerikoak badira, zinkezkoak, kobrezkoak edo altzairu herdoilgaitzezkoak izango dira.

- Katalogatu gabeko tipologiako eraikinak badira, aurreko baldintzak osatu eta/edo berregokitu ahal izango dira dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzekin.

- Eraikin katalogatuak badira, berriz, hiriko hirigintza-ondarearen tratamendurako eta zaintzarako irizpideak zehazteko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio. Testuinguru horretan, plan horrek aurreko baldintzak finkatu eta/edo berregokitu ahal izango ditu.

I.- Patioak:

“a.20 Zabalgune arrunteko bizitegi-lursailetarako” ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak, ondoren adierazten den salbuespenarekin.

Salbuespen horrek tipologia horretako eraikuntza katalogatuetan izango du eragina. Kasu horietan, hiriko ondare eraikia babesteko plan bereziak zehazten duenari jarraituko zaio.

J.- Tratamendu estetikoaren baldintzak.

Eraikin katalogatuak izanik, hiriko hirigintza-ondarearen tratamendua arautzeko plangintza berezian ezarritako baldintzak, edo aurreko 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan ezarritako baldintzak, edo bietan ezarritako baldintzak izango dira kontuan.

Halaber, katalogatu gabeko eraikuntzen kasuan, ordenantza horietan ezarritako baldintzak izango dira.

3.4.- “a.22. Zabalguneko berrietako bizitegi-lursailak”.

Antolamendu xehatua zehazteko testuinguruan, lursail bakoitzerako zehazki ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimena izango da, Plan Orokor honetan horri dagokionez ezarritako irizpide orokorren arabera.

#### 4.- Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail tipologia horren —modalitate guztiak barne— erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

Aurreko erabilerari loturiko eraiki gabeko espazioetan horren erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da (sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen biltegiak eta abar).

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, **ostatu**, eta merkataritzako erabileretan (1. eta 2. kategoriakoa merkataritza-erabileretan; goragoko mailako ostalaritza-erabileretan, arlo horretan indarrean dauden eta/edo sustatuko diren udal-ordenantzek baimentzen badute); jolas-erabileretan (jolas-elkarteetan edo elkarte gastronomikoetan; zinemetan eta antzokietan; zorizko jokoen aretoetan eta kasinoetan; bizitegi erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); erabilera soziokulturaletan (arte-galerietan; erakusketa-aretoetan; liburutegietan; hitzaldi-aretoetan; elkarteen, alderdi politikoen eta sindikatuen egoitzetan; bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); osasun-erabileretan; laguntza-erabileretan; irakaskuntza-erabileretan; eta kirol-erabileretan (gimnasioetan, igerilekuetan, eta abar).

Kasuak kasu, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

Ondoren aditzera ematen den salbuespenaren kalterik gabe, 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezarriko badira, izendatuki aurreikusitako beharko da dagokion Arau Partikularrean zein plangintza xehatua. Edonola ere, erabilera horiek ezarriko badira, etxebizitzetan eta eraikinean eta horren ingurunean baimendutako gainerako erabileretan mota orotako eragozpenak eta eraginak (trafikoa, zamalanak,...) saihesteko beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta hartu beharko dira aurretik. Bestalde, adierazitako salbuespena zuzenean lotzen da lursailen gaur egun dagoen eta/edo proiektatzen den eraikuntza hirugarren sektoreko erabileretara osorik zuzentzen den kasuekin. Kasu

horretan, 3. kategoriako merkataritza-erabilerak baimenduko dira, baina gehienez 1.000 m<sup>2</sup>(s)-ko sabaiarekin. Adierazitakoa baino



sabai-azalera handiagoa izango duten kategoria horretako merkataritza-erabilerak baimenduko badira, arlo horretan aurretik azaldutako irizpideak bete beharko dira.

Testuinguru horretan finkatuzat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio-baimenak lortu ostean —udal-lizentziak barne—.

Horrez gain, merkataritza-erabileren ezarpena hiri-plangintzan —Plan Orokor honetan barne— ezarritako irizpide orokorretara egokituko da, baita Plan honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzeta horietako guztiei edo batzuei dagokienez (ostalaritza, banku-jarduerak, finantza-jarduerak etab.) ezarritako berariazko irizpideetara ere.

- \* 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak, xede horretara edo merkataritza-erabileretara zuzentzen diren lokaletan.
- \* Aparkaleku-erabilera.
- \* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan, haien aldamenean edo haiekin mugakide.

- \* Garatutako hiriko zerbitzu-azpiegituren erabilerak:
  - Lursailerako zein eraikuntzarako berarako zuzeneko zerbitzu gisa.
  - Jarduera ekonomiko autonomo eta berezi baten moduan.Edonola ere, hiri-plangintza xehatuan, xehetasun-azterlanetan edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzeta ezarritako irizpideetara egokituko da erabilera horien ezarpena.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D.- Erabilera bereizgarri eta **bateragarrien** ezarpena, berriz, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorretara egokituko da, **eta bereziki, 12.3 eta 4 artikuluan adierazitakora.**

E.- Etxebizitza babestuak eraikitzen zuzentzen diren tipologia horretako lursailak izanik, bizitegi-erabileraz bestelako erabilera batzuk erabilera horietara zuzentzen diren solairuetan eta/edo espazioetan baimenduko badira, bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute, betiere etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

## 5.- Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri-plangintzak zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi-asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalaria zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala —baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala— eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalararen eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri- plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalararen eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilerak publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

### **35. artikulua. -“a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailletako” eraikuntza, erabilerak eta jabariko erregimen orokorra.**

#### 1.- Definizioa.

Tipologia irekiko eraikuntza bereziekin edo albotik, elkarzut, gainjarrita eta abar atxikitakoek okupatzen duten edo okupa dezaketen lursaila. Eraikuntzak bloke edo dorre modukoak izango dira, eta lehentasunez etxebizitza-erabilerara zuzenduko dira. Sargune komun bertikaleko gune komun baten gainean bertikalki eta horizontalki bilduko diren etxebizitzak izango dira, eraikuntza- modulu bat edo gehiago eratuz. Espazio eraiki gabeak eta patioak izan ditzakete edo ez.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

##### 2.1.- *Lursailen zatiketa.*

A.- Orokorrean, lursail-zatiketa dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan eta, hala badagokio, berau gauzatzeko espedienteetan definitutakoa izango da.

Lursail-zatiketa, bestalde, Plan Orokor honetan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ildo horretan ezarritako irizpide orokorretara egokituko da, betiere plangintza horretan zehaztutako salbuespenekin eta birdoikuntzekin, hala badagokio.

B.- Finkatu egiten da —plangintza horretan ezarritako birdoikuntzekin, hala badagokio— gaur egun dagoen lursail-zatiketa, bertan dauden eta finkatzen diren eraikuntzekin lotzen dena.

Finkatze hori zabaldu egiten da haien ezaugarri objektiboengatik irizpide orokorrak bete ezin dituzten lursailletara —kasuak kasu planteatzen den azalera minimoa baino azalera txikiagoa izateagatik edota beste edozein zirkunstantziagatik (espazio publikorako lursailaren aurrealdea, eta abar)—.

Azken suposizio horretan izan ezik, adierazitako irizpide orokorretara egokituko da gaur egun dagoen lursail-zatiketa.

(1) Arlo horretan kontuan izan behar dira 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17.4. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezartzen diren irizpideak.

Gaur egun dagoen eraikuntza ordezteko esku-hartzeek nahitaez izango dute eragina lursail horretan dagoen eraikuntza guztian, lursailak bere baitan formalki eta/edo fisikoki loturarik ez duten hainbat eraikuntza finkatu hartzen dituenean izan ezik.

C.- Lursail-zatiketaren aldaketa, berriz, helburu horretarako egoki irizten zaion bidezko espedientearen bidez gauzatuko da.

## 2.2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

A.- Eraikuntza berriak.

Lursail bakoitzaren hirigintza-eraikigarritasuna, bestalde, Plan Orokor honetan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

B.- Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak.

Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako birdoikuntzen kalterik gabe, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak haien eraikigarritasunarekin baliozkotzen dira, betiere gauzatzeko unean indarrean dagoen hirigintza legeriarekin bat badatoz eta/edo ondoren legeztatu badira. Horrexegatik hain zuzen ere, ulertuko da eraikigarritasun finkatua bat datorrela kasuak kasu eta orokorrean aurreikusten denarekin eta eraikuntza horiek gauzatzeko eta/edo legeztatzeke unean baimendutakoarekin.

Dena den, hirigintza-eraikigarritasun hori Plan Orokor honek sestrapean baimentzen duenak osatuko duela ulertuko da, dokumentu honen 30. artikuluan azaldutako baldintzetan.

## 2.3.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

A.- Lerrokadurak.

- \* Dagokion antolamendu xehatuan definitutako lerrokadurak izango dira eraikuntzaren lerrokadurak, fatxaden osotasunean, eta, hala badagokio, zorupean.
- \* Hala badagokio, lerrokadura horiek bat etorriko dira gaur egun dagoen eraikuntzaren lerrokadurekin, baldin eta eraikuntza hori finkatzen bada, eta ildo horretan ezarritako irizpide orokorretara egokitzearen kalterik gabe, ahal den guztietan.

B.- Eraikuntzaren altuera eta solairu kopuru maximoak.

Lursail bakoitzean baimendutako eraikuntzen altuera eta solairu kopurua, kasu bakoitzean, nahiz Plan Orokor honen arau partikularrean nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

Parametro horiek bat datoz —plangintza horretan ezarritako birdoikuntzekin, hala badagokio— gaur egun dagoen eraikuntzaren parametroekin, betiere gaur egungo egoeran finkatzen bada.

Hirigintza-eraikigarritasunaren aurreikuspen arautzaileak betetzearen kalterik gabe, oro har, baimendu egiten da lursailaren barruan lau (4) soto-solairu eraikitzea, dokumentu honetako

30. artikuluan aditzera emandako baldintzetan. Edonola ere, solairu kopuru hori gorantz

nahiz beherantz birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako edo sustatu beharreko plangintzan.

Edonola ere, eraikin katalogatuak direnez gero, **HEOBPBn** ezartzen diren baldintzetan finkatutakoa hartuko da aintzat, eta horiek bertan ezartzen diren baldintzetan babestea ere hartuko da kontuan.

#### 2.4.- Beste baldintza batzuk.

##### A.- Goitegiak.

Lursail jakin baten berariazko antolamendu xehatuaren testuinguruan debekatzearen kalterik gabe, baimendu egiten da beheko solairuetan, behegainean eta estalkipean goitegiak antolatzea, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

##### B.- Teilatu-hegalak.

Teilatu-hegala gehienez ere 1,20 metro irtengo da fatxada-gainazaletik. Hegalak dauden fatxada-tarteetan, teilatu-hegala 50 zentimetro irten ahal izango da horietatik.

Zehaztapen horiek dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan berraztertu ahal izango dira, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

##### C.- Hegalak eta atzeraemanguneak.

Hegalak itxiak —begiratokiak, galeriak eta antzekoak— eta irekiak —balkoiak, terrazak eta antzekoak— izan daitezke. Fatxada-gainazalarekiko sakonera ez da 100 zentimetro baino handiagoa izango.

Aurrean duten espazio publikoaren edo lur-eremu urbanizatuaren sestraren gainean 2,80 metrotik gorako altueran besterik ez dira baimenduko hegalak.

Hegalak gutxienez 3,00 metro atzeratu beharko dira eraikuntzaren kantoi ahurretatik eta alboko etxebizitzetatik, jarraipen gisa antolatzen direnean izan ezik —etxebizitzaren arteko bereizketan mehelina osatuz—.

Aurreko aurreikuspenak behar bezala eta justifikatuta birdoitu ahal izango dira nahiz dagozkien Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

##### D.- Estalkiak.

Nolanahi ere, ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte.

Baimendutako estalki-profiletik elementu hauek besterik ezin izango dira irten:

tximiniak;

aireztatzeko edo hozteko hodiak; sabai-leihoak; estalki-gainazalarekiko paralelo doazen eta 0,40 metro baino altuera txikiagoa duten argi-zuloak; gehienez 2,00 metroko aurrealdea duten, alboko finkoetatik gutxienez 1,20 metrotara kokatzen diren eta eraikinaren gailurra baino baxuagoak diren txapitulak —horien artean gutxienez 2,40

metroko tartea egongo da—; irrati eta telebistarako antenak, eguzki-plakak, eta arlo horretan indarrean dauden

---

legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera estalkiaren gainera nahitaez goratu behar diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak, eta abar.

Eraikuntzaren elementu teknikoek eraikuntzaren barruan eta, hala badagokio, estali baimenduaren ingurutzailaren barruan integratuta geratu beharko dute, eta ezin izango dira, inola ere, eraikuntzaren itxura uniformearen hausten duten irtenguneak ezarri.

Zehaztapen horiek adierazitako udal-ordenantzetan garatu eta berraztertu ahal izango dira, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

#### E.- Patioak.

Pertsonak denbora luzez egotera zuzentzen diren etxebizitzetako gelak —egongela, sukaldea, jangela, logelak, eta abar— aireztatzeko eta argiztatzeko eta beste xede batzuetako barne-patioak antolatzea baimentzen da.

“a.20 Zabalgunerako bizitegi-lursailen” eraikuntzetarako aurreko 34. artikuluan ezarritako irizpideen arabera antolatu eta gauzatu dira patioak, baita arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera ere (Eraikuntzako Kode Teknikoa; babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak; eta abar).

Nolanahi ere, eta beste legezko xedapen horietan ezarritakora egokitzearen kalterik gabe, horretarako izendatuki gaitutako eraikuntzako udal-ordenantzek berregokitu ahal izango dituzte irizpide horiek.

#### F.- Sestra gainean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.

Oro har, ez da inolako eraikuntzarik baimentzen espazio horietan.

Baimendu egiten da haien ezaugarriengatik hirigintza-eraikigarritasun gisa zenbatu daitezkeen elementurik gabeko kirolerako eta jolaserako aire zabaleko instalazioak gaitzea. Haatik, pilotalekuak, igerilekuak edo sestra gainean eta/edo sestrapean 1,20 metrotik gorako altuera duten eraikuntzak eskatzen dituzten antzeko instalazioak direnean, kasuak kasu ezarritako mugekiko distantziak errespetatu beharko dira.

Era berean, bizikletak aparkatzeko instalazioak gaitzea baimenduko da, dokumentu honen

5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritako

#### baldintzetan. 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

##### A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan aurrekoaren erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da —sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen biltegiak eta abar—.

##### B.- Erabilera bateragarriak:



- 
- \* Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, **ostatu**, eta merkataritzako erabileretan (1. eta 2. kategoriakoa merkataritza-erabileretan; goragoko mailako ostalaritza-erabileretan, arlo horretan indarrean dauden eta/edo sustatuko diren udal-ordenantzek baimentzen badute); jolas-erabileretan (jolas-elkarteetan edo elkarte gastronomikoetan; zinemetan eta antzokietan; zorizko jokoen aretoetan eta kasinoetan; bizitegi erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); erabilera soziokulturaletan (arte-galerietan; erakusketa-aretoetan; liburutegietan; hitzaldi-aretoetan; elkartean, alderdi politikoen eta sindikatuen egoitzetan; bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); osasun-erabileretan; laguntza-erabileretan; irakaskuntza-erabileretan; eta kirol-erabileretan (gimnasioetan, igerilekuetan, eta abar).

Kasuak kasu, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezarriko badira, izendatuki aurreikusi beharko da dagokion Arau Partikularrean zein plangintza xehatua. Edonola ere, erabilera horiek ezarriko badira, etxebizitzetan eta eraikinean eta horren ingurunean baimendutako gainerako erabileretan mota orotako eragozpenak eta eraginak (trafikoa, zamalanak,...) saihesteko beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta hartu beharko dira aurretik. Lursailean gaur egun dagoen eta/edo proiektatzen den eraikuntza hirugarren sektoreko erabileretara osorik zuzentzen den kasuak; 3. kategoriako merkataritza-erabilerak baimenduko dira, baina gehienez 1.000 m<sup>2</sup>(s)-ko sabaiarekin. Adierazitakoa baino sabai-azalera handiagoa izango duten kategoria horretako merkataritza-erabilerak baimenduko badira, arlo horretan aurretik azaldutako irizpideak bete beharko dira.

Testuinguru horretan finkatutzat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzaren arabera ezarri badira, dagokion administrazio-baimenak lortu ostean —udal-lizentziak barne—.

Merkataritza-erabileren ezarpena hiri-plangintzan —Plan Orokor honetan barne— ezarritako irizpide orokorretara egokituko da, baita Plan honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan horietako guztiei edo batzuei dagokienez (ostalaritza, banku-jarduerak, finantza-jarduerak etab.) ezarritako berariazko irizpideetara ere.

- \* 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak, erabilera horietara zein merkataritza-erabileretara zuzentzen diren lokaletan soilik.
- \* Aparkaleku-erabilera.
- \* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Bizitegi-erabileraren ondoan edo mugan bateragarriak diren modalitateetan.

- \* Garatutako hiriko zerbitzu-azpiegituren erabilerak:
  - Lursailerako zein eraikuntzarako berarako zuzeneko zerbitzu gisa.
  - Jarduera ekonomiko autonomo eta berezi baten moduan.  
Edonola ere, hiri-plangintza xehatua, xehetasun-azterlanetan edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da erabilera horien ezarpena.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D.- Erabilera bereizgarri eta **bateragarrien** ezarpena, berriz, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorretara egokituko da, **eta, bereziki, 13.3 eta 4 artikuluan adierazitakora.**

E.- Etxebizitza babestuak eraikitzen zuzentzen diren tipologia horretako lursailak izanik, bizitegi-erabileraz bestelako erabilera batzuk erabilera horietara zuzentzen diren solairuetan eta/edo espazioetan baimenduko badira, bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute, betiere etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri-plangintzak zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi-asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala —baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala— eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri-plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

### **36. artikulua.- "a.40 Garapen txikiko bizitegi-lursailak" eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra**

#### 1.- Definizioa.

Garapen txikiko tipologia irekiko eraikuntzek okupatzen dituzten edo okupa ditzaketen lursailak. Eraikuntzak bloke modukoak, edo bakartuak, edo atxikiak izango dira, lehentasunez etxebizitza-erabilerara zuzenduak, etxebizitza bakoitzeko sargune komun bertikala edo sarbide autonomoa izango dute, eta eraikuntza-modulu bat edo gehiago. Gainera, lurrazalean eraiki gabeko espazio erantsiak izango dituzte.

---

(1) Arlo horretan kontuan izan behar dira 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17.4. artikulua eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikulua ezartzen diren irizpideak.

Lursail bakoitzeko eraikinen eta etxebizitzaren kopurua edozein izanik ere, horietako bakoitzean ibilgailuentzako sarbide bakarra (sarrera eta irteera) gaitzea baimentzen da, eta, hautabidez, sarrerako sarbide bat eta irteerako beste bat, udal-ordenantzetan ezarritako dimentsioekin eta ezaugarriekin. Haatik, bi lursailek edo gehiagok ibilgailuentzako sarbide bera edo berak partekatu ahal izango dituzte.

## 2.- Eraikuntza tipologiako modalitateak.

A.- "a.40 Garapen txikiko bizitegi-lursailak" berez hirigintza-lursail xehatu bereizi bakarra osatzen du, eta bertan honako bi eraikuntza tipologia hauek ezartzea baimentzen da:

- \* "a.400. Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia".
- \* "a.41. Eraikuntza atxikiko bizitegia".

B.- Bi eraikuntza tipologia horiek honako alderdi hauei dagozkien, besteak beste, esku hartzeko irizpide bereziekin lotzen dira:

- \* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak, eraikuntzarako eta etxebizitzetarako sarbidearekin lotzen direnak barne, besteak beste.

Zehazki, artikulua honetan ezarritako irizpideekin bat datozen eraikuntza multzoekin lotzen da "a.400" eraikuntza tipologia, eta bertan dauden etxebizitzei zerbitzu egiten dieten sarbide kolektiboan edo komunen bidez (normalean bertikalak) sartzen da horietara.

Bestalde, "a.401" eraikuntza tipologia etxebizitza modulu berezietan eta neurri batean edo bestean elkarri atxikiez osatuta dago, eta moduluko edo etxebizitzako oinezkoentzako sarbide bereziak dituzte.

- \* Etxebizitzaren batez besteko tamaina eta, horrenbestez, kasuak kasu baimentzen den etxebizitza kopurua arautzeko parametroak.

C.- Adierazitakoarekin bat eginik, "a.400" eta "a.401" tipologiak eraikuntza tipologiaren berezko izaera dute, eta ez hirigintza-lursaileko tipologiarena eta/edo azpizona xehatuen tipologiarena.

Horrenbestez, bi eraikuntza tipologia horiek azpizona xehatua edo "a.40 Garapen txikiko bizitegi-lursailean" ezarri ahal izango dira. Bata edo bestea osatzeak edo bata bestearekin ordezkatzeak ez du zonifikazio xehatua aldatzea eragingo.

Edonola ere, eta horien ondoriozko eraginek eta ondorioek justifikatzen badute, Udalak eraikuntza tipologia bat edo bestea ezartzea edo aurretik dagoena ordezkatzea baldintzatu ahal izango du, eta aurretik Xehetasun Azterlana formulatzea eta bideratzea eskatu ahal izango du.

### 3.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

#### 3.1.- *Lursailen zatiketa.*

##### A.- Lursail minimoa eta horren baldintza erregulatuak.

- \* Lursail tipologia horren eraikuntzekin lotzen den emaitzako lursailaren gutxieneko azalera 1.000 m<sup>2</sup>-koa izango da bi modalitate horietako edozeinetan.
  - Batetik, adierazitako azalera ezin izango da ez gorantz ez beherantz berregokitu Plan orokor honen Arau Partikularretan eta/edo Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua edo finkatua.
  - Bestetik, Arau Partikular horietan eta plangintza xehatua ezartzen denaren kalterik gabe, lursail-zatiketak gutxieneko azalera orokor hura betetzen ez duen suposizioetan, finkatu egingo da dagoen lursail-zatiketa.
- \* Emaitzako lursailek gutxienez 20 metroko zabalerako aurrealdea izan ahal izango dute espazio publiko edo sarbiderako bidera (publikoa edo pribatua izan ahal izango da).

Kasu horretan ere aplikatzekoak izango dira lehentxeago aditzera emandako bi egoera haiekin lotzen diren salbuespenak, adierazitako moduan.

##### B.- Dagokion antolamenduan (egiturazkoan eta/edo xehatua) ezarritako irizpideetara zein hartan ezarritako baldintzen arabera hirigintza gauzatzeko espedienteetan ezarritako irizpideetara egokituko da lursail-zatiketa.

Behar bezala hartuko dira aintzat eta, hala badagokio, bereiziko dira, esparru horretan, eraikuntza berriekin eta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzekin lotzen diren lursail-zatiketaren tratamendurako irizpideak.

Eraikuntza berrietarako ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, ahal den heinean, lehendik dauden beste eraikuntza batzuk ordezkatzeko sustatzen diren eraikuntzak. Edonola ere, gaur egun dagoen lursail-zatiketa finkatu egiten da aurreikuspen horietara egokitu ezin diren alderdietan.

##### C.- Gaur egungo lursail-zatiketa berregokitu eta aldatu ahal izango da kasuak kasu xede horretarako egoki irizten zaion hirigintza-espedientearen formulazioaren bitartez. Planteatutako helburuak lortzeko desegokitzat jotzen den kasuetan izan ezik, lursail-zatiketa hori berriro banatzeko eta/edo aldatzeko espedientea formulatu ahal izango da, dagokion udal-lizentzia bideratzeko eta lortzeko ondorioetarako.

Nolanahi ere, xede horretarako sustatzen den espedientea edozein izanik ere, planteatutako lursail-zatiketa aldatzeko eta/edo berriro banatzeko baimena lortuko bada, ondoren aditzera ematen diren hiru baldintza hauek, besteak beste, bete behar dira. Batetik, emaitzako lursailen konfigurazioa kasuak kasu ezarritako gutxieneko baldintzetara egokitu behar da eta horiek betetzen direla bermatu behar da (gutxieneko azalera; espazio publiko edo ibilgailuen biderako gutxieneko aurrealdea; eta abar). Bestalde, emaitzako lursailek lursail horietako bakoitzean dagoen eta/edo proiektatzen den

eraikuntzari beharrezko estaldura emateko azalera egokia izan beharko dute. Horretarako, horiekin lotzen den eraikigarritasuna izan beharko da kontuan. Azkenik, eraginpean dauden lursailekin lotzen diren eta/edo horietan ezartzen diren gainerako hirigintza-eskakizunak betetzen direla justifikatu eta bermatu beharko da, hirigintza-kargak eta hirigintza- betebeharrak barne.

### 3.2.- *Hirigintza- eraikigarritasuna.*

Hirigintza-eraikigarritasuna, bestalde, antolamendu xehatuan definituko da, bai Plan Orokor honen Arau Partikularretan, bai haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan.

Baliozkotu egiten da lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen eraikigarritasuna, betiere eraikigarritasun horrek irizpide orokorren emaitzazko eraikigarritasuna gainditzen duen kasuetan

—eraikin horiek aurretik indarrean zegoen plangintzaren arabera eraikitakoak izango dira edo plangintza horrek legeztatutakoak—. Halaber, irizpide horien beraien emaitzazko eraikigarritasuna baino eraikigarritasun txikiagoa duten gaur egungo eraikuntzak eraikigarritasun hori osatu arte zabaldu ahal izango dira.

### 3.3.- *Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.*

A.- Eraikuntzaren tipologia arautzeko baldintza orokorrak.

- a) Eraikuntzaren forma —sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne — lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehaztu hori dagozkion arau partikularretan edo plangintza xehatuan definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun-azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaietan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun-azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

- b) "a.400. Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" eraikuntza tipologia.

Bloke bakartu eta/edo albotik atxikiek osatutako eraikuntza, sarbide bertikaleko gune baten edo hainbaten gainean bertikalki eta/edo horizontalki taldekatutako etxebizitza moduluek eratua —gehienez sei (6) etxebizitza sargune bakoitzeko eta hamabi (12) bloke bakoitzeko—. Salbuespenez, eta aurretik dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikuntzak izanik, etxebizitzaren kopurua aipatutakoa baino handiagoa izan daiteke.

Lursail berebieran bloke bat edo gehiago eraikitzea baimentzen da.

Dagokion antolamendu xehatuan definituko dira sestra gaineko zein sestrapeko eraikuntzek lursaila okupatzeko irizpideak. Behar bezala hartuko dira aintzat eta, hala badagokio, bereiziko dira eraikuntza berrien eta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen tratamendurako irizpideak. Indarrean dagoen antolamenduan ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, finkatutako irizpide orokorretara

egokitzen ez diren parametro formalak dituzten gaur egungo eraikuntzak finkatuko dira —parametro horiek gaituztenak barne—. Eraikuntza horiek ordezkatzearen kasuan, eraikuntza berriak irizpide horietara egokituko dira, hala den heinean eta bete

daitekeen heinean, baita gaur egun dauden aurretiazko eraikuntzekin lotzen diren irizpideetara ere.

Eraikuntza tipologia horretako garapen berriak izanik, eta antolamendu xehatuak arlo horretako berariazko aurreikuspenak zehazten ez dituen bitartean, lursailaren okupazioa %60tik beherakoa izango da sestra gainean eta %80tik beherakoa sestrapean.

c) "a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia" eraikuntza tipologia.

- \* Etxebizitza bateko (1) modulu bereiziez osatutako eraikuntza. Modulu horiek albotik atxikita daude, eta gehienez zortzi (8) moduluko multzoak osatzen dituzte garapen berrien kasuan. Dena den, multzo handiagoak izan daitezke gaur egun dauden eta finkatzen diren kasuetan. Modulu horietako bakoitzean etxebizitza bakar bat gaitzea baimentzen da.
- \* Eraikuntza-modulu horietako bakoitzak oinezkoentzako sarbide berezia izango du lursail pribatuaren barrutik, baita sestra gaineko erabilera pribatiboko espazio erantsi eraiki gabeak ere.
- \* Lursail bakoitzerako eta bertan dauden eraikuntzen multzorako ibilgailuentzako sarbidea komuna eta bakarra izango da.
- \* Lursail berean eraikuntza-moduluen multzo bat edo gehiago eraikitzea baimentzen da, eta erabilera osagarri pribatiboetara edo komunetara zuzenduko diren sestrapeko eraikuntzak izan ahal izango dituzte.
- \* Dagokion antolamendu xehatuan definituko dira sestra gaineko zein sestrapeko eraikuntzek lursaila okupatzeko irizpideak. Behar bezala hartuko dira aintzat eta, hala badagokio, bereiziko dira eraikuntza berrien eta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen tratamendurako irizpideak. Indarrean dagoen antolamenduan ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, finkatutako irizpide orokorretara egokitzen ez diren parametro formalak dituzten gaur egungo eraikuntzak finkatuko dira —parametro horiek gainditzen dituztenak barne—. Eraikuntza horiek ordezkatzearen kasuan, eraikuntza berriak irizpide horietara egokitu dira, hala den heinean eta bete daitekeen heinean, baita gaur egun dauden aurretiazko eraikuntzekin lotzen diren irizpideetara ere.

Eraikuntza tipologia horretako garapen berriak izanik, eta antolamendu xehatuak arlo horretako berariazko aurreikuspenak zehazten ez dituen bitartean, lursailaren okupazioa %60tik beherakoa izango da sestra gainean eta %80tik beherakoa sestrapean.

B.- Lerrokadurak eta atzeraemanguneak.

- \* Dagokion antolamendu xehatuan definituko dira, kasuak kasu, sestra gaineko zein sestrapeko eraikuntzak lursaila okupatzeko irizpideak.
- \* Ondoren adierazten den salbuespenarekin, eta Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta/edo dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan, gorantz birdoitzearen kalterik gabe, eraikuntza berrien atzerapena sestra gainean zein

sestrapean gutxienez 3 metrokoa izango da lursailaren mugarekiko, eta eraikuntzaren edozein elementurako (hegalak eta teilatu-hegalak barne).



Salbuespen horrek sestrapeko eraikuntzetan izango du eragina, baldin eta antolamendu xehatuan atzerapen txikiagoa ezartzen bada edo atzerapenik aurreikusten ez bada.

- \* Finkatu egiten dira irizpide horiek betetzen ez dituzten eraikuntzak eta lursailak. Horiek ordezkatzekotan, eta lursailaren ezaugarriek aukera ematen duten bitartean, eraikuntza berria irizpide horietara egokituko da.
- \* Aurreko aurreikuspenek ez dute eraginik izango, ondorio guztietarako, bi lursailetan edo gehiagotan sestrapean proiektatutako eraikuntzetako sarbideetan eta irteeretan, baldin eta horiek guztiek sarbide/irteerako sistema bera erabiltzen badute.

C.- Eraikuntzaren altuera eta solairu kopuru maximoak.

- a) "a.400. Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia" eraikuntza tipologia.

Eraikuntza berriak izanik, oro har baimendu egiten da sestra gainean lau (4) solairuko eraikuntzak eraikitzea. Edonola ere, aurretik behar bezala justifikatuta, eta eraginpean dagoen inguruneko baldintzatzaile bereziei zein planteatutako helburuei erreparatuta, solairu kopuru hori gehitu ahal izango da albuespenez.

Parametro hori gainditzen duten gaur egungo eraikuntzak finkatu egingo dira.

Dagokion antolamendu xehatuan definituko da eraikuntza bakoitzerako

baimendutako  
eraikuntzen  
altuera.

Era berean, hirigintza-eraikigarritasunaren aurreikuspen arautzaileak betetzearen kalterik gabe, oro har, baimendu egiten da sestrapean baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezko solairu kopurua eraikitzea sestrapean, dokumentu honetako aurreko 30. artikuluan aditzera emandako baldintzetan. Nolanahi ere, aurreikuspen hori beherantz birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako eta/edo sustatu beharreko plangintzan.

- b) "a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia" eraikuntza tipologia.

Plan honen Arau Partikularretan zein horren garapenean sustatu beharreko plangintzan birdoitzeko aukeraren kalterik gabe, oro har baimendu egiten da sestra gainean lau (4) solairuko eraikuntzak eraikitzea.

Parametro hori gainditzen duten gaur egungo eraikuntzak finkatu egingo dira.

Dagokion antolamendu xehatuan definituko da eraikuntza bakoitzerako

baimendutako  
eraikuntzen  
altuera.

Era berean, hirigintza-eraikigarritasunaren aurreikuspen arautzaileak betetzearen kalterik gabe, oro har, baimendu egiten da sestrapean baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezko solairu kopurua eraikitzea sestrapean, dokumentu honetako aurreko 30. artikuluan aditzera emandako baldintzetan. Nolanahi ere, aurreikuspen hori beherantz birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako eta/edo sustatu beharreko plangintzan.

#### D.- Hegalak eta atzeraemanguneak.

Antolamendu xehatuan arlo horretan ezar daitezkeen irizpideen kalterik gabe, hegalean eta atzeraemanguneen antolamendua librea izango da, hasiera batean bederen. Haatik, ezarritako atzerapen-baldintzak errespetatu beharko dira beti.

#### E.- Barne-patioak.

Ez da baimentzen pertsonak denbora luzez egotera zuzentzen diren etxebizitzetako gelak edo espazioak —egongela, sukaldea, jangela, logelak, eta abar— aireztatzeko eta argizatatzeko barne-patioak antolatzea.

Haatik, beste xede batzuetarako barne-patioak antolatzea baimentzen da, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritako baldintzetan (dimentsionamendua eta abar).

#### F.- Estalkiak.

"a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila" tipologiako lursailletarako ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak. (35.2.4.D art.)

#### G.- Sestra gainean eraiki ezin diren espazioak.

"a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila" tipologiako lursailletarako ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak. (35.2.4.F art.)

Lursailaren mugen itxitura, dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan horri dagokionez ezarritako irizpideen arabera **gauzatuko** da.

H.- Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarri eta baldintza hauetara egokitu beharko dira urbanizazio-elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

#### 4.- Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

##### A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan aurrekoaren erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da —sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen biltegiak eta abar—.

##### B.- Erabilera bateragarriak:

\* Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, **ostatu**, eta merkataritzako erabileretan (1. eta 2. kategoriakoa merkataritza-erabileretan; goragoko mailako ostalaritza-erabileretan, arlo horretan indarrean dauden eta/edo sustatuko diren udal-ordenantzek baimentzen badute); jolas-erabileretan (jolas-elkarteetan edo elkarte gastronomikoetan; zorizko jokoen aretoetan eta kasinoetan; bizitegi erabilerekin

bateragarriak diren beste batzuetan); erabilera soziokulturaletan (arte-galerietan; erakusketa-aretoetan; liburutegietan; hitzaldi-aretoetan; elkarteetan, alderdi politikoen eta sindikatuen egoitzetan; bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); osasun-erabileretan; laguntza-erabileretan; irakaskuntza-erabileretan; eta kirol-erabileretan (gimnasioetan, igerilekuetan, eta abar).

Kasuak kasu, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

Oro har, lursailaren osotasuna okupatzen dutenean soilik onartzen dira ostalaritza-erabilerak, eta arlo hori arautzeko sustatuko den udal-ordenantzan ezarritako baldintzetan. Irizpide hori birdoitu ahal izango da, aurretik justifikatuta, egoki irizten zaion suposizioetan, betiere plangintza xehatuaren testuinguruan.

Horrez gain, merkataritza-erabilerak ezartzea hiri-plangintzan —Plan Orokor honetan barne— ezarritako irizpide orokorretara egokituko da, baita Plan honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan horietako guztiei edo batzuei dagokienez (ostalaritza, banku-jarduerak, bulegoak, etab.) ezarritako berariazko irizpideetara ere.

Bestalde, finkatutzat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden adierazitako kategoriako baino kategoria handiagoko merkataritza-erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio-baimenak lortu ostean —udal-lizentziak barne—.

\* Industria-erabilerak: 1. kategoriakoak.

\* Aparkaleku-erabilera.

\* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Bizitegi-erabileraren ondoan edo muga bateragarriak diren modalitateetan.

\* Garatutako hiriko zerbitzu-azpiegituren erabilerak:

- Lursailerako zein eraikuntzarako berarako zuzeneko zerbitzua gisa.

- Jarduera ekonomiko autonomo eta berezi baten moduan.

Edonola ere, hiri-plangintza xehatuan, xehetasun-azterlanetan edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da erabilera horien ezarpena.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D.- Erabilera bereizgarrien eta **bateragarrien** ezarpena, berriz, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorretara egokituko da; **bereziki, 14.3 eta 4 artikuluan adierazitakora.**

E.- Etxebizitza babestuak eraikitzen zuzentzen diren tipologia horretako lursailak izanik, bizitegi-erabileraz bestelako erabilera batzuk erabilera horietara zuzentzen diren solairuetan eta/edo espazioetan baimenduko badira, bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute, betiere etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

---

## 5.- Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri-plangintzak zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi-asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala —baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala— eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri- plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

## **37.                      artikulua.- "b.10 Industria-erabilerako lursail etako" eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra**

### 1.- Definizioa.

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

### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Lursail honen eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

- \* Plan Orokor honetan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, atzerapenak, solairu kopurua, altuera, etab.), betiere Hirigintza Arau hauetan horri dagokionez ezarritako irizpide orokorren arabera.
- \* Halaber, plangintza horretan lursail-zatiketari, eraikuntzen banaketari —baita banaketa horizontalari ere— eta lursaila eta eraikuntza jarduera bereiziek okupatzeari buruz xedatutakoari jarraituko zaio.
- \* Eraikuntzaren forma —sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne— lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehaztu hori dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan definituko da.

---

<sup>(1)</sup> Arlo horretan kontuan izan behar dira 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17.4. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezartzen diren irizpideak.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun-azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaietan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun-azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

- \* Nahiz Plan Orokor honen Arau Partikularretan, nahiz haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan, justifikatuta eta gorantz zein beherantz, ezar daitezkeen berariazko zehaztapenen kalterik gabe, lehentasunez industria-erabilera duten lursailetan orokorrean baimentzen den eraikuntza-altuera maximoa 12,00 metrokoa izango da. Oro har, altuera hori 16,00 metroraino goratu ahal izango da, hainbat kotatan kokatutako bideen bitartez sarbidea duten solairuetako industria-eraikuntzetan.

Altuera horretatik gora, 2,50 metrora arte gehienez, estalkiko elementuak irten daitezke. Ezaugarri teknikoengatik ezinbestekoa denean, instalazio, industria-tresneria eta abarren elementuek ere gainditu ahal izango dute altuera maximo hori. Dena den, elementu horiek

—ahal izanez gero, eta hori eragozten duen arrazoirik ez badago— lurraren mailan koka

daitezzen eskatuko da, eta ez eraikuntzaren goiko solairuetan, ikus-inpaktua minimizatzeke.

Estalkiko elementu horiek honako hauek izango dira: tximiniak; aireztatzeko edo hozteko hodiak; sabai-leihoak; estalki-gainazalarekiko paralelo doazen eta 0,40 metro baino altuera txikiagoa duten argi-zuloak; irrati eta telebistarako antenak; eguzki-plakak eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera estalkiaren gainetik nahitaez goratu behar diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak; Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko Ordenantzek, hala badagokie, adierazten dituzten gainerako elementuak; eta abar.

- \* Orokorrean, eta udalerriko hirigintza-ordenantzek ezar ditzaketan behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, eta baimendutako goitegiak ezartzearekin lotzen diren salbuespenen kaltetan izan gabe, solairu bakoitzaren altuera librea ez da 4,00 metrotik beherakoa izango.
- \* Goitegiak jar daitezke, baina dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan edo udalerriko hirigintza-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.
- \* Oro har, eta lursailean eraikuntza bat edo gehiago egotearen kalterik gabe, lursailtako bakoitzak inguruko bide eta/edo espazio publikoetatik zuzenean sartzeko aukera emango duen ibilgailuentzako sarbidea izango du.

Edonola ere, finkatu egingo dira baldintza hori betetzen ez duten baina aurretik dauden egoerak, baldin eta egoera horiek Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1995eko Plan Orokorraren esparruan definitutako antolamenduan jatorria badute<sup>(1)</sup>.

- \* Sestra gainean eraiki ezin diren lursailen zati horietan, honako hauek besterik ezin izango dira ezarri: instalazioen elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak eta abar, itxi gabeak eta ibilgailuen babes hutserako gaituak.

Elementu horiek ez dira zenbatuko lursailaren eraikigarritasuna zehazteko ondorioetarako.

- \* Lursail horietan sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarri eta baldintza

---

(1) Testuinguru horretan, aplikatzekoak izango dira 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 12. artikuluan, besteak beste, ezarritako aurreikuspenak.

hauek bete beharko ditu urbanizazio-elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako planetan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

A.- Erabilera bereizgarriak: industria-erabilerak, Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta plangintza xehatuan kasuak kasu ezartzen diren kategorietan.

B.- Erabilera bateragarriak:

\* Hirugarren sektoreko erabilerak.

- Merkataritza-erabilerak, 3. kategoriara arte, hori barne. Goragoko kategoriako erabilerak ezartzea baimentzen da, betiere Plan Orokor honen Arau Partikularretan, horrek finkatutako plangintzan edo haren garapenean sustatutako plangintzan izendatuki hala aurreikusten den kasuetan.

Testuinguru horretan finkatutaz jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio-baimenak lortu ostean —udal-lizentziak barne—.

- **Ostatu-** eta ostalaritza-erabilera autonomoak.
- Bulego-erabilerak.
- Jolas-erabilerak.
- Industria-erabilerekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko beste modalitate batzuk.

\* Etxebizitza-erabilera.

Salbuespen gisa, eta premia justifikatu ostean, baimendu egiten da 4. eta 5. kategoriako industria-jarduera bakoitzarekin lotzen den etxebizitza osagarria gaitzea (etxebizitza bat lursail bakoitzeko). Nolanahi ere, izendatuki aurreikusita egon beharko da horretarako baimena, bai plan honetan, bai horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan. Etxebizitza horren gehieneko azalera 90 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da beti.



- \* Aparkaleku-erabilera.
- \* Ekipamendu komunitarioko erabilera.
- \* Garatutako hiriko zerbitzu-azpiegituren erabilerak:
  - Zuzkidura-izaerako oinarrizko zerbitzuen erabilera gisa.
  - Jarduera ekonomiko autonomo eta bereizi gisa, baita modalitate zehatz horren zerbitzu publikoko industria-erabileren berezko baldintzak betetzen dituztenean ere.  
Edonola ere, hiri-plangintza xehatuan, xehetasun-azterlanetan edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da erabilera horien ezarpena.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D.- Erabilera bereizgarrien eta onargarrien ezarpena, berriz, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorretara egokituko da.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko titulartasuneko eta erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri-plangintzak zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi-asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala —baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala— eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri- plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

---

<sup>(1)</sup> Arlo horretan kontuan izan behar dira 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezartzen diren irizpideak.

**38. artikulua.-“b.30 Hirugarren sektoreko erabilerako lursailetakoa”  
eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra**

**1.- Definizioa.**

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko eraikuntzak, lehentasunez hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduak, ezartzera zuzendutako lursailak.

**2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Lursail honen eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- \* Eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen hori Plan Orokor honen araudi partikularrean edo, hala badagokio, plangintza xehatua arautuko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.
- \* Eraikuntzaren forma —sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne— lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehaztu hori dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatua definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun-azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaietan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun-azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

- \* Goitegiak jar daitezke, baina dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan edo udalerriko hirigintza-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

Testuinguru horretan, instalazio horiek guztiek tratamendu bateratua eta koordinatua izango dute eraikuntzan oro har modu harmonikoan eta integratuta aurreikustearen eta ezartzearen ondorioetarako, eta orotariko inpaktuak (ikus-inpaktuak, paisajistikoak, akustikoak,...) ezabatzea edo murriztea eragingo duten baldintzetan. Komenigarria eta egokia irizten zaion heinean, eraginpean dagoen espazioa ikuspegi global eta integraletik behar bezala antolatutako oinplano tekniko baten moduan antolatuko da.

- \* Sestra gainean eraiki ezin diren lursailen zati horietan, honako hauek besterik ezin izango dira ezarri: instalazioen elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak edo ibilgailuak babesteko teilape arinak, itxi gabeak eta material ez-iraunkorrek eginak.

Elementu horiek ezin izango dira zenbatu lursailaren eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako.

- \* Lursail horietan sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidetaren funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarri eta baldintza hauek bete beharko ditu urbanizazio-elementuen antolamenduetan: indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako planetan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxienezko dimentsio-baldintzak.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

#### A.- Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak.

Nolanahi ere, merkataritza-erabilerak baimenduko badira, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- \* Oro har, lursail horietan 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimentzen da.
- \* Bestalde, tipologia horretako lursailetan 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimenduko da —kokatzen diren zona globala edozein izanik ere—, baina soilik Plan Orokor honen Arau Partikularretan, horrek finkatzen duen plangintzan edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzan izendatuki aurreikusten diren kasuetan.

Testuinguru horretan finkatutzat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 4. kategoriako merkataritza-erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio-baimenak lortu ostean —udal-lizentziak barne—.

- \* Kokatzen diren edo kokatu nahi diren zona globala edozein izanik ere, 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak eta, hala badagokio, 2. kategoriakoak baimenduko badira, aurretik eta/edo aldi berean zehaztu eta gauzatu egin beharko dira trafikoaren, zarataren edo zamalanen arloko eragin edo inpaktu negatiboak —edo ezarpen horren ondorioz sortzen diren edo sor daitezkeen beste arlo batzuetako eragin edo inpaktu negatiboak— ezabatzeko eta/edo murrizteko beharrezko neurriak zehaztea edo gauzatzea.
- \* Horrez gain, 4. kategoriako merkataritza-erabileren gehieneko dimentsionamendua mugatua dela ulertu beharko da, betiere 2004ko abenduaren 21eko Dekretu bidez behin betiko onartutako Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera. Zehazki, gehieneko dimentsionamendu hori Plan horren Antolamendu Arauen 14. artikuluan ezarritako moduan finkatuko da.

#### B.- Erabilera **bateragarriak**:

- \* Bizitegi-erabilerak.
  - Etxebizitza, erabilera osagarri gisa, dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan, baldin eta lursaileko hirugarren sektoreko erabilera bereizgarriekin bateragarria bada, eta ezartzeko beharra behar bezala justifikatzen bada. Gehienez etxebizitza bat (1) gaitu ahal izango da lursail bakoitzeko, eta, erregistroari dagokionez, harekin lotzen diren hirugarren sektoreko erabilerez bereiztezina izango da.
  - Bizitegi kolektiboko erabilera, lursailaren osotasuna okupatuta.

- \* Industria-erabilerak:
  - 1. kategoria: hirugarren sektoreko erabilerekiko erabilera parekatuak.
  - 2. kategoria: dagokien arau partikularrean edo plangintza xehatuan horiek ezartzea baimentzen denean.
  - Salbuespen gisa, baldin eta hirigintza-esparruko arau partikularrean edo garapen- plangintzan izendatuki baimentzen bada, 3. kategoriako industria-erabilerak ezarri ahal izango dira, suposizio bakoitzean ezartzen diren modalitate eta baldintza zehatzetan. Edonola ere, erabilera horiek ezarriko badira, dagokien eraikinean baimendutako gainerako erabileretan mota orotako eragozpenak eta eraginak saihesteko beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta hartu beharko dira aurretik.
- \* Aparkalekua.
- \* Ekipamendu komunitarioa, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.
- \* Garatutako hiriko zerbitzu-azpiegituren erabilerak:
  - Zuzkidura-izaerako oinarritzko zerbitzuen erabilera gisa.
  - Jarduera ekonomiko autonomo eta bereizi gisa, baita modalitate zehatz horren zerbitzu publikoko industria-erabileren berezko baldintzak betetzen dituztenean ere.  
Edonola ere, hiri-plangintza xehatuan, xehetasun-azterlanetan edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da erabilera horien ezarpena.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

#### 4.- 4.- Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri-plangintzak zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi-asmorik gabekoarekin) osatuko da. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira<sup>(1)</sup>.

Horrez gain, hegalaria zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala —baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala— eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalararen eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri- plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalararen eta \_\_\_\_\_

<sup>(1)</sup> Arlo horretan kontuan izan behar dira 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezartzen diren irizpideak.

---

zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

### **39. artikulua.-“e.10 Bide-komunikazioen sarea” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra**

#### 1.- Definizioa.

Tokiko komunikazio-azpiegiturek eta orokorrek osatzen dituzten azpizonak, erabiltzen den mugikortasun-bitartekoa dena dela ere (ibilgailuena edo ez; motorduna edo ez; oinezkoak, bizikletak, automobilak; garraio publikoa edo pribatua; etab.), baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide-ardatz edo bide-elementu linealen bat behar badute edo horretaz baliatzen badira (errepideak eta galtzada eta espaloidun kaleak; oinezkoen sarea; bidegorria; etab.).

Kasu eta espazio bakoitzean erabili beharreko komunikazio eta mugikortasun moduak dagozkien berariazko plan eta proiektuetan (urbanizaziokoak, trafikokoak, etab.) definitzen direnak izango dira. Era berean, mugikortasun modu horietako bakoitzera berariaz zuzendutako espazioak plan eta proiektu horietan zehaztutakoak izango dira.

Bi tipologia modalitate hauek bereizten dira:

- \* “e.10. Bide-komunikazioen sarea (konbentzionala)”
- \* “e.11. Koexistentziako komunikazioen sarea”.

Bi modalitateon arteko desberdintasunak horien erabilera-erregimenarekin lotuta daude, ondorengo 3. atalean azaldutakoarekin bat etorritik.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Azpizona hauetan, salbuespen jakin batzuekin, ez da eraikuntza baimentzen. Salbuespen horiek honako hauek baimentzearekin eta ezartzearekin lotzen dira:

- \* Bide-sarearen (errepideen, kaleen, oinezkoentzako sareen, bidegorrien eta abar) erabilera osagarrietara zuzentzen diren eraikuntzak, instalazioak eta elementu funtzionalak, eta gasolindegia eta zerbitzuguneak, horiek ezartzea komenigarri irizten zaion kasuetan eta arlo horretan indarrean dagoen legerian eta indarrean dagoen hiri-plangintzan —Plan Orokor honetan barne— ezarritako irizpideetara egokitzen bada. Gasolindegia eta zerbitzuguneak ezartzea izendatuki hartu beharko da aintzat hirigintza-antolamendu xehatuaren esparruan.
- \* Aparkaleku-erabileretara zuzendutako eraikuntzak, sestra ganean eta sestrapean. Eraikuntza horiek gaitu eta gauzatuko badira, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da espresuki, egokitasuna justifikatu ostean —antolamendua, edozein arrazoi dela eta, egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik—
- .
- \* Titulartasun publikoko hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak, azpizona horren sestrapean soilik.
- \* Salbuespenez, horien beharra eta/edo azpizona mota horretako —horren sestrapean soilik— erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, eta antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, betiere, edozein

---

arrazoirengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:

- Titulartasun pribatuko hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak.
- Jarduera ekonomikoko eta ekipamenduko erabileretara zuzendutako eraikuntzak: Erabilera horietara zuzentzen diren eraikuntzen ondoriozko eraginak, halakorik badago, albokoak izango dira, hau da, azpizona horren mugakideak diren lursailetan eta espazioetan nagusiki ezarritako eraikinak zabaltzea eta/edo egokitzea.

Eraikinetarako sarbideak legerian eta proiektu honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

#### 3.1- “e.10. Bide-komunikazioen sare konbentzionala” modalitatearen erabilera erregimen orokorra.

Azpizona **modalitate** horren erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A.- Erabilera bereizgarriak: oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motordunen zirkulazioko erabilera.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- \* Erabilera bereizgarrien zerbitzuguneak.
- \* Bide-sarearen erabilera osagarriak, gasolindegia eta zerbitzuguneak barne – berez errepide esandakoen kasuan–, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz.
- \* Aparkalekua (sestra gainean eta sestrapean), aurreko 2. idatz zatian azaldutako irizpideen arabera antolatutako eraikuntzetan.
- \* Titulartasun publikoko zerbitzu-azpiegiturak.
- \* Espazio libreak.
- \* Salbuespenez, horien beharra eta/edo azpizona mota horretako —horren sestrapean soilik— erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, eta antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, betiere, edozein arrazoirengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
  - Titulartasun pribatuko hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak.
  - Jarduera ekonomikoaren erabilerak, azpizona horretako erabilera bereizgarriekin, bide-arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan, eta beti haren sestrapean eta aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokitutako eraikuntzetan.
  - Ekipamendu-erabilerak, azpizona horretako erabilera bereizgarriekin, bide-arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin

---

bateragarriak diren modalitateetan, eta beti haren sestrapean eta aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokitutako eraikuntzetan.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta azpizona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D.- Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hiri-plangintzan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

### 3.2- "e.10. Bide-komunikazioen sare konbentzionala" modalitatearen erabilera erregimen orokorra.

Azpizona modalitate honen erabilera erregimena bat dator arestiko 3.12 atalean azaldutako erabilerarekin, salbu eta erabilera bereizgarriei dagokienez (oinezkoentzako, bizikletentzako eta ibilgailu motordunentzako zirkulazioa); horiek halako moldez ezarri eta antolatu behar dira, non guztien koexistenzia eta bateragarritasuna ahalbidetuko baita, eta betiere lehentasuna eman behar zaie motorrik gabe mugitzeko moduei (oinez eta bizikletaz) eta motordunentzat abiadura mugatu behar da.

### 4.- Erregimen juridikoa.

Azpizona honek, dagozkion ondorioetarako eta oro har, batez ere erabilera eta titulartasun publikoko azpizona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak azpizona horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpizonen zatiak aske geratuko dira<sup>(1)</sup>.

## 40. artikulua.-“e.20 Trenbide-komunikazioen sarea” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

### 1.- Definizioa.

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

### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Trenbide-erabilerei eta horien erabilera osagarriari lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira, indarrean dagoen arloko legerian ezarritako baldintzetan.

Halaber, lursail honetan bateragarriak edo onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak: trenbide-erabilera.



---

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Trenbide-erabileraren erabilera osagarriak, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.
- \* Beste komunikazio-erabilera batzuk, sestra gaineko eta sestrapeko aparkaleku-erabilera barne, baldin eta trenbide-erabilerekin bateragarriak badira.
- \* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak.
- \* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren ekipamendu-erabilerak.
- \* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren beste erabilera bateragarri batzuk.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D.- Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hiri-plangintzan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

4.- Erregimen juridikoa.

Azpizona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten berezko izaera edukiko du.

Nolanahi ere, salbuespenez, eta haren beharra eta trenbide-alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetarako egokitzapena justifikatu ostean, hiri-plangintzak titulartasun pribatuko erabilerak eta/edo eraikuntzak antolatu ahal izango ditu azpizona honetan, dagokion hirigintza- eraikigarritasunarekin osatuta (irabazizkoa).

**41. artikulua.-“e.30 Portu-espazioa” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.**

1.- Definizioa.

Portu-zona globalean barne hartzen den azpizona, portu-zonaren berezko erabileretara eta jardueretara zuzentzen dena.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Arlo horretan indarrean dagoen legerian ez ezik, Plan Orokor honen Arau Partikularreko antolamendu xehatuan edo plangintza xehatuko antolamendu xehatuan ere ezarritako eraikuntza-erregimen orokorra izango da.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak: portu-erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten direnak eta dagokion antolamendu xehatuan aurreikusten direnak, aparkaleku- erabilera barne.

---

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Azpizona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko azpizona baten berezko izaera edukiko du.

Nolanahi ere, salbuespenez, eta haren egokitasuna eta portu-alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetarako egokitzapena justifikatu ostean, hiri-plangintzak titulartasun pribatuko erabilerak eta/edo eraikuntzak antolatu ahal izango ditu azpizona honetan, dagozkion hirigintza-eraikigarritasunarekin osatuta (irabazizkoa).

### 42. artikulua.-“e.40 Aparkalekua” lursailtako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra

#### 1.- Definizioa.

Aparkaleku-erabilerako lursailak, dagozkion antolamendu xehatuan kasuak kasu ezartzen diren baldintzetan.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen hori Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo, hala badagokio, plangintza xehatuan arautuko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

Eraikuntzaren forma —sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne— lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehaztu hori dagozkion arau partikularretan edo plangintza xehatuan definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun-azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaietan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun-azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

#### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak: aparkaleku-erabilera, sestra gainean zein sestrapean.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Lur gaineko espazio libre publiko edo pribatuen erabilerak, betiere eraikuntza sestrapean proiektatzen bada eta, kasuak kasu egoki irizten zaien legezko mekanismoen bitartez, erabilera horiek eraikuntza horrekin bateragarriak badira.

- 
- \* Beste zuzkidura-erabilera batzuk, erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira.
  - \* 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak, eta 3. kategoriakoak zerbitzugune modalitatean, betiere erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira eta ezarpena izendatuki aurreikusita badago antolamendu xehatuan.

- \* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, gehienez 25

m<sup>2</sup>(s)-ra artekoak. C.- Erabilera debekatuak: aurreko

modalitateetan sartzen ez diren erabilerak. 4.- Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du. Nolanahi ere, titulartasun hori osatu egingo da baimendutako zuzkidura publikoko erabilera eta instalazioak ezartzeko zortasun edo neurri egokiekin.

Hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala —baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala— eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalararen eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri- plangintzak sestra ganean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalararen eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

#### **43. artikulua.-"f.10 Hiriko espazio libreak" azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.**

##### 1.- Definizioa.

Halakotzat joko dira mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa —dagozkien hurrenez hurrenko legezko estandarrek aplikatzearen ondoriozkoa— antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako ezaugarriak (dimentsionamendua, etab.) betetzen dituzten espazio libreak.

##### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Espazio lorategidunak eta arboladunak —parkeak edo lorategiak— edo zatirik handiengan zolatuta dauden espazioak —jolas-eremuak, plazak, pasealekuak eta oinezkoen bestelako eremuak—; oro har, eta salbuespen jakin batzuekin, baztertu egiten da eraikuntza.

Salbuespen horiek baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta gaur egun dauden eta dagozkien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen eraikuntza finkoak baimentzearekin zerikusia dute.

Salbuespenez, eta haren egokitasuna eta komenigarritasuna ez ezik zona horren erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ostean, baimendu egiten da hurrengo 3. idatz zatian aipatzen diren beste erabilera bereizgarri edo onargarrietarako eraikuntzak eta instalazioak eraikitzea, baina sestrapean soilik. Haatik, Plan Orokor honen hirigintza-esparruetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan eraiki beharko dira. Testuinguru horretan, hirugarren sektoreko

erabileretara eta ekipamenduko erabileretara zuzentzen diren baimendutako eraikuntzen ondoriozko eraginak, halakorik badago, albokoak izango dira, hau da, zona horren mugakideak diren lursailetan eta espazioetan nagusiki ezarritako eraikinak zabaltzea eta/edo egokitzea.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A.- Erabilera bereizgarriak: espazio librean erabilerak, horien erabilera osagarriak

barne. B.- Erabilera bateragarriak:

\* Sestra gainean:

- 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, erabilera osagarrien modura eta/edo erabilera bereizgarrien zerbitzura, honako baldintza hauetan:
  - . Erabilera horiek aurretik dauden edo berriak diren behin-behineko eraikuntzetan ezartzen direnean, erabilera horietarako azalera erabilgarria ezin izango da 25 m<sup>2</sup>(e)-tik gorakoa izan.
  - . Lehendik dauden eta erabilera horiek ezartzeko baldintza egokiak betetzen dituzten eraikuntzetan ezartzeko kasuetan aditzera emandakoa baino azalera handiagoa izan ahal izango da.
- Ekipamendu-erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Lur gaineko aparkaleku-erabilera (espazio librearen zerbitzurako aparkalekuak soilik).

\* Sestrapean:

- Hiriko zerbitzu-azpiegiturak.
- Salbuespenez, horien beharra eta/edo azpizona mota horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoirengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
  - . Hirugarren sektoreko erabilerak.
  - . Ekipamendu-erabilera.
  - . Aparkaleku-erabilerak.
  - . Titulartasun pribatuko hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta azpizona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

### 4.- Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko azpizona baten berezko izaera edukiko du.

---

Edonola ere, salbuesenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak azpizona horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinetan izan dezake eragina.

#### **44. artikulua.-“f.20 Hiriko espazio libre komunak” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra**

##### 1.- Definizioa.

Halakotzat joko dira hiri-plangintzan halakotzat kalifikatutako espazio libreak, mota horretako espazioen sare orokorra eta tokikoa antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarrita dauden dimentsionamenduko eta/edo kualifikazioko ezaugarriak, besteak beste, betetzen ez dituztenak, eta horrexegatik ondorio horretarako zenbatu ezin direnak.

##### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

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

Salbuesenez, eta haren egokitasuna eta komenigarritasuna ez ezik zona horren erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ostean, baimendu egiten da hurrengo 3. idatz zatian aipatzen diren beste erabilera bereizgarri edo onargarrietarako eraikuntzak eta instalazioak eraikitzea, baina sestrapean soilik. Haatik, Plan Orokorraren hirigintza-esparruetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan eraiki beharko da. Testuinguru horretan, hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamenduko erabileretara zuzentzen diren baimendutako eraikuntzen ondoriozko eraginak, halakorik badago, albokoak izango dira, hau da, zona horren mugakideak diren lursailetan eta espazioetan nagusiki ezarritako eraikinak zabaltzea eta/edo egokitzea.

##### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A.- Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilerak, horien erabilera osagarriak

barne. B.- Erabilera bateragarriak:

\* Sestra gainean:

- 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, erabilera osagarrien modura eta/edo erabilera bereizgarrien zerbitzura, honako baldintza hauetan:

- 
- . Erabilera horiek aurretik dauden edo berriak diren behin-behineko eraikuntzetan ezartzen direnean, erabilera horietarako azalera erabilgarria ezin izango da 25 m<sup>2</sup>(e)-tik gorakoa izan.
  - . Lehendik dauden eta erabilera horiek ezartzeko baldintza egokiak betetzen dituzten eraikuntzetan ezartzeko kasuetan aditzera emandakoa baino azalera handiagoa izan ahal izango da.

- Ekipamendu-erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Lur gaineko aparkaleku-erabilera.

\* Sestrapean:

- Titulartasun publikoko hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak, Azpizona horren sestrapean soilik.
- Salbuespenez, horien beharra eta/edo azpizona mota horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
  - . Hirugarren sektoreko erabilerak.
  - . Ekipamendu-erabilera.
  - . Aparkaleku-erabilerak.
  - . Titulartasun pribatuko hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzan ez direnak, eta azpizona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko azpizona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak azpizona horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinetan izan dezake eragina.

### 45. artikulua.- “f.30 Ibai-ibilguak” azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

#### 1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan mugatutako Hirigintza Esparruetan kokatutako ur-ibilguez osatzen duten azpizona.

Oro har, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legerian zein 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken

---

Ertzak antolatzeneko Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantauriarra) ezarritako irizpideetara egokituko da.

## 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Adierazitako ibilguetako eraikuntza-erregimen orokorra gai horretan indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Arloko Plan horretan eta garapen-plangintzan ezarritakoa izango da.

## 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak:

- \* Lurralde-elementuen erabilerak.

- \* Ingurumena

babesteko erabilerak. B.-

Erabilera bateragarriak:

- \* Aisialdiko eta atsedendaldiko erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

- \* Espazio libreen erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

- \* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

- \* Zona hau babesteko helburuekin bateragarriak diren beste

erabilera batzuk. C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan

sartzen ez diren erabilerak.

D.- Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan —indarrean dauden lurraldea antolatzeneko tresnak barne— ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

## 4.- Erregimen juridikoa.

Dagokion ondorioetarako, azpizona xehatu hau titulartasun publikokoa da.

### **46. artikulua.-“g.00 Ekipamendu komunitarioko lursailletako” eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra**

#### 1.- Definizioa.

Ekipamendu komunitarioko erabilerak ezartzeko lursaila —horiei lotutako eraikuntzak eta instalazioak barne—.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

---

Mota horretako lursailetan erabilera eta jarduera bereizgarriak eta/edo onargarriak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikuntzak eta instalazioak sestra gainean zein sestrapean ezartzea baimentzen da.

Eraikuntzek erregimen arauemaile berezi bati erantzungo diote; Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan, edo dagokion xehetasun-azterlanean esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera ezarriko da erregimen arauemaile hori.

Goitegiak jar daitezke, baina dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan edo udalerriko hirigintza-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

Lursail horietako sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagozkien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarri eta baldintza hauek bete beharko ditu urbanizazio-elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian zein hiri-plangintzan eta, hala badagokio, udal-ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

Testuinguru horretan, titulartasun publikoko zein pribatuko azpizona tipologia horretako izaera xehatuko eraikuntzen parametro erregulatzailerak —eraikigarritasuna barne— bat datoz honako egoera hauekin lotzen direnekin:

- \* Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzea, betiere Plan Orokor honek edo horrek finkatzen duen plangintzak edo haren garapenean sustatzen den plangintzak aurreikusten badu.
- \* Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzea, betiere Plan Orokor honek edo horrek finkatzen duen plangintzak edo haren garapenean sustatzen den plangintzak planteatzen duen moduan berregokitzen bada.
- \* Plan Orokor honetan, horrek finkatzen duen plangintzan edo haren garapenean sustatzen den plangintzan aurreikusten diren garapen berriak, aurretik dauden beste batzuen osagarriak izan edo ez izan.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A.- Erabilera bereizgarriak: ekipamendu komunitarioko erabilerak, modalitate guztietan.

B.- Erabilera bateragarriak:

- \* Espazio libreen erabilerak.
- \* Hirugarren sektoreko erabilerak, erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan, antolamendu xehatuaren testuinguruan zein dagozkien proiektuak lantzearen eta bideratzearen testuinguruan izendatuki aurreikusiak —edozein zirkunstantziagatik horien ezarpena egitura-antolamenduaren esparruan aintzat hartzen denean salbu—.
- \* Bizitegi-erabilerak:
  - Etxebizitza-erabilera:  
Ekipamendu-erabileren zerbitzurako eta erabilera osagarri gisa etxebizitza bat (1) gehienez ezartzea baimentzen da, baina Plan Orokor honetan zein horren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako suposizioetan eta baldintzetan.
  - Bizitegi kolektiboko erabilera.



- 
- \* Aparkaleku-erabilera.
  - \* Hiriko zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta lursail honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

#### 4.- Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, lursail horrek nagusiki erabilera publikoko edo pribatuko lursail baten berezko izaera izango du, ekipamenduaren eta titulartasunaren izaera publikoaren edo pribatuaren arabera.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak batez ere titulartasun publikoa duten tipologia horretako lursailetan, sestra ganean zein sestrapean baimentzen diren erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek hirugarren sektoreko, ekipamenduko eta aparkalekuko erabileretara zuzentzen diren lokaletan izan dezake eragina, baita aurrekoen bestelako erabilera osagarrietan ere. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira<sup>(1)</sup>.

Era berean, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak batez ere titulartasun publikoa duten tipologia horretako lursailetan, sestra ganean zein sestrapean baimentzen diren erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean.

Bestalde, titulartasun pribatuko tipologia horretako lursailak izanik, hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala —baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala— eraikigarritasunarekin lotzen diren eta/edo haren eraginpean dauden hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri-plangintzak sestra ganean eta sestrapean baimentzen dituen eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

### **47. artikulua. -“h.00 Zerbitzu-azpiegituretako lursailtako” eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra**

#### 1.- Definizioa.

Zerbitzu-azpiegitura orokorrak eta tokikoak ezartzera zuzentzen diren azpizona xehatuak dira. Halakotzat identifikatzen direnean, haien ezarpenak berariaz lur-eremuen sestran eragina izateari loturik dagoela ulertuko da. Edonola ere, eta hala badagokio, eragin hori sestrapean heda daiteke edo lurzoruaren beraren gaineratik (hegala), baina bertan eraginik sortu gabe.

#### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Erabilera xehatuko azpizona honetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen hori Plan Orokor honen araudi partikularrean, plangintza xehatuan, edo haren garapenean sustatu beharreko ordenantzetan arautuko da, esleitutako berariazko erabilera- baldintzen arabera.

---

Azpizona horietan, sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagozkien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarri eta baldintza hauek bete beharko ditu urbanizazio-elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian, Plan honetan bertan, eta haren garapenean sustatutako gainerako planetan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

### 3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten

die: A.- Erabilera bereizgarriak: zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak: erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.

C.- Erabilera debekatuak: izendatuki baimentzen ez diren erabilerak.

### 4.- Erregimen juridikoa.

Azpizona xehatu honek, kasuak kasu, titulartasun pribatua edo publikoa izango du.

Azpizona publiko diren guztietan, azpiegitura horien igarobide diren edukitzaile materialetara (galerietara, hodi biltzaileetara, etab.) eta azpizonan integratuta dauden lur-eremuetara zabalduko da titulartasuneko erregimen hori.

Dena den, adierazitako zerbitzuak egiteko erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

Edonola ere, dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek finkatuko dute zona tipologia honen erregimen juridikoa zehatza. Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, aurreko paragrafoetan azaldu diren irizpideak birdoitzea planteatu dezakete.

## **Bigarren atala.**

### **KALIFIKAZIO XEHATUAREN BESTE BALDINTZA MATERIAL BATZUK.**

#### **48. artikulua.- Tokiko sistemen sarea antolatzeko irizpide orokorrak.**

1.- Tokiko sistemen sareko zuzkidurak antolatzeko eta, testuinguru horretan, indarrean dagoen legerian ildo horretan ezarritako estandarrak betetzeko —aparkalekuen eta landarediaren alorrean planteatutakoak barne—, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan besteak beste:

A.- Estandar horiek aplikatzekoak izango dira finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

B.- Hiri-lurzoru finkatu gabeak direla kontuan hartuta, estandarrak antolatzeko kontuan hartuko dira indarrean dagoen hiri-legerian<sup>(1)</sup> ezarritako irizpideak, jarraian adierazitako irizpideez gain:

a) Gauzatze materialari dagokionez:

\* Hasiera batean eta oro har, honako hau izango da lurzoru horietan planteatutako hiri-garapenei lotzen zaizkien erreferentziazko lurralde-

---

esparrua: Plan Orokor honek auzo batean mugatutako Hirigintza Esparruen multzoa, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu eta kategorizatutako zatietan.

- \* Salbuespen gisa, aipatutako lurralde-esparrua hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatu eta kategorizatutako Hirigintza Esparruetako lur-eremuetara zabaldu ahal izango da, betiere, lur-eremu horien izaera kontuan hartuta, dagokien zuzkidura gauzatzeko baldintzak eskaintzen badira (landaredia, eta abar).
- \* Salbuespen gisa, halaber, erreferentziazko lurralde-esparru hori auzo horretan barne hartzen ez diren Hirigintza Esparruetako lur-eremuetara zabaldu ahal izango da, betiere justifikatzen bada ezarri beharreko tokiko zuzkidura publiko berriek beste lur-eremu horiei ere zerbitzu egingo dietela, hurbiltasunagatik edo fisikoki mugakide izateagatik, beste arrazoi batzuen artean.

(1) **Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, hirigintza estandarrei buruzkoa.**

- \* Aipatutako irizpideak aplikatzeko kontuan hartuko dira, besteak beste, honako baldintza hauek:
  - Hasiara batean, eta oro har, zuzenean planteatutako garapenen eraginpean dagoen hirigintza-esparruaren edo hirigintza-azpiesparruaren barruan kokatu beharko dira, ahal den guztietan, tokiko zuzkidura berriak.
  - Hautabidez, horien premia eta egokitasuna justifikatzen den bitartean, zuzenean planteatutako garapenaren eraginpean dagoen esparruaz eta/edo azpiesparruaz kanpo kokatu daitezke zuzkidura horiek; alabaina, esparrutik edo azpiesparrutik ahalik eta hurbilen ezarri beharko dira.
  - Zuzkidura horien antolamendu-aurreikuspenen eraginpean dauden lur-eremuen multzoa, hala badagokio, sustatu beharreko plangintza xehatuaren esparruan barne hartuko da, espazioan jarraitasuna badu edo etenda badago ere (multzo hori eremu gisa identifikatu beharko da, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean termino horri emandako zentzuan eta irismenarekin).
- \* Era berean, lehen aipatutako irizpideen arabera identifikatu eta mugatu den lurralde-esparrua erreferentziazko esparrua izango da, kasu bakoitzean proposatutako hirigintza-antolamendua gauzatzearen ondorioetarako eta proposatutako hirigintza-garapenarekin lotutako betebeharrak -beharrezkoak diren zuzkidurako lur-eremuak lortzeko alde batetik, eta horiek Administrazioari lagatzeko betebeharra eta kasuan kasu dagozkion urbanizazio-kargak ordaintzeko eta, hala badagokio, gauzatzeko betebeharra, bestetik, barne hartuta- betetzearen ondorioetarako.
- \* Ondorio horietarako erreferentziazko lurralde-esparrua eraginkortasunez eta zehatz-mehatz identifikatu eta mugatuko da, bai berezita, bai modu osagarrian:

- 
- Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan bertan, baldin eta hori formulatzea beharrezkoa bada eta/edo beharrezkotzat jotzen bada.
  - Jardun integratuko esparruetan sustatu beharreko dagokion urbanizatzeko jardun-programa formulatzeko eta bideratzeko testuinguruan.
  - Onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektuetan.
  - Zuzkidura-jardunen xede den hiri-lurzoruan planteatutako garapenetako urbanizazio-obren proiektuetan edo are eraikuntza-proiektuetan bertan ere.

b) Aipatutako zuzkidura-estandarrek dagokien balio ekonomikoa ordainduz betetzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian adierazitakoa beteko da.

C.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremuak direnez, eta besteak beste hurrengo D atalean adierazitako salbuespenak kontuan hartuta, xede horretarako erreferentziazko esparrua dagokien sektorea da hasiera batean, sektoreko sistema orokorrak kanpo utzita; salbuespena da, zentzu horretan, landaredi-legeriaren estandarren betetzea, besteak beste.

Behar bezala eta izendatuki hartu beharko dira aintzat indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak, indarrean dagoen Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak barne<sup>(1)</sup>.

D.- Aurreko irizpideen arabera antolatzearen eta gauzatzearen kalterik gabe, Plan Orokor honetan mugatutako esparru eta/edo azpiesparru baten barruan —plangintza xehatu bakar baten (plan berezi baten edo plan partzial baten) mende egon beharko duena— eragindako lur-eremuen hirigintza-sailkapena edozein dela, bizitegiko eta jarduera ekonomikoetako zona globalak batera agertzen direnean, zona horietako bakoitza erreferentziazko lurralde-esparrua izango da tokiko sistemen sareko gutxieneko estandarretarako eskakizunak antolatzearen eta zehaztearen ondorioetarako.

E.- Landarediaren alorrean aurreikusitako estandarra gauzatzeko eta betetzeko irizpide horiek berak eta ondoren adierazten diren biak hartuko dira aintzat.

Alde batetik, aipatutako landaredia ezartzeko aurreikuspenak lur-eremu pribatu zein publikoetan izan dezake eragina, lur horien hirigintza-kalifikazioa dena dela ere.

Bestetik, lur publikoei dagokienez, landaredia tokiko sistemen sareko lurretan ezarri ahal izango da (espazio libreetan, ekipamenduko lursailetan, bide-lursailetan, eta abar), baita sistema orokorren sareko lurretan ere (espazio libreetan, ekipamenduko lursailetan, bide-lursailetan, eta abar).

2.- Oro har, eta dagokionean bidezkotzat jotzen diren salbuespenen kalterik gabe, indarrean dagoen hirigintzako legerian aurreikusitako udalerraren tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuko estandarra<sup>(2)</sup> hainbat motatako lursailetan bete ahal izango da: "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" edo "g.10 Ekipamendu komunitarioa" tipologiako lursail xehatuetan (titulartasun pribatukoak edo antzekoak), edo irabazizko beste edozein tipologiakoetan (bizitegikoak eta ekonomia-jarduerak barne), baldin eta legeria horrek

---

halako ekipamenduztat jotzen dituen erabilerak (merkataritza, kultura, kirola, osasuna, laguntza, erlijioa, etab.) har baditzakete lursailek.

Ondorio horietarako, erabilera horietara osorik edo zati batean zuzentzen direla ere, adierazitako erabileretara berariaz zuzentzen den lursail horien eraikigarritasuna estandar horretan sartuko da, baldin eta eraikigarritasuna bada, eta ez lurzorua, estandarraren erreferentziako parametroa.

**49. artikulua.-Etxebizitza babestuak eraikitza zuzendutako lur-eremuen kalifikazio xehatua arautzeko irizpide orokorrak.**

Gai horretan indarrean dauden lege-xedapenek bestelako irizpideak ezartzen dituztenean izan ezik, babes publikoko edozein erregimenen mende dauden etxebizitzak eta horien eranskinak eraikitza zuzendutako lur-eremu jakin batzuen kalifikazio xehatua honako hauetara hedatuko da:

---

<sup>(1)</sup> Lurraldearen Arloko Plan hori 2004ko abenduaren 21eko Dekretu bidez onartu zen behin betiko. Tokiko zuzkidura-sarea antolatzeke ondorioetarako, behar besteko arreta jarri beharko zaie Plan horren Antolamendu Arauetako 11. artikuluan, besteak beste, ezarritako irizpideei.

<sup>(2)</sup> Kontuan hartu behar da 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 57. eta 79. artikuluetan, besteak beste, xedatutakoa.

- A.- Dagokion bizitegi-lursaileko lur-eremu guztietara, lursail horren sestra gaineko zein sestrapeko hirigintza-eraikigarritasun osoa adierazitako erregimenari lotzen zaionean.
- B.- Erregimen horren mendeko etxebizitza eta eranskinei loturik dagoen lursaileko lur-eremuen berariazko zatira, lursail horren sestra gaineko zein sestrapeko hirigintza-eraikigarritasunaren zati jakin bat besterik ez zaionean lotzen adierazitako erregimenari.

Testuinguru horretan, gerta daiteke Plan Orokor honetan, edo plangintza xehatuan, edo plan horiek garatzeko formulatzen diren bestelako xedapenetan —ordenantzetan barne— bildutako aurreikuspenen ondorioz, lotuta egotea lursail batean dagoen edo bertan proiektatzen den eraikuntzaren/eraikigarritasunaren zati jakin bat eta adierazitako babes publikoko erregimena. Hala gertatzen denean, aurreikuspen horiek hirigintza-kalifikazioa dakartela iritziko zaio, eraikuntzaren zati horri lotutako lursaileko lur-eremuen zatiaren edo ehunekoaren xede horretarako.

**Hirugarren atala.**  
**KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA**  
**FORMALAK. KALIFIKAZIO XEHATUA.**

**50. artikulua.- Kalifikazio xehatuaren erregimena arautzeko irizpide orokorrak.**

- 1.- Plan Orokor honetan eta horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan definitzen da hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako udalerriko lur-eremuen kalifikazio xehatuaren erregimena. Zehazki honakoek islatzen dute:
  - A.- Azpizona xehatuetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra, Hirugarren Titulu honetan bertan azaldutakoa.
  - B.- Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako "IV. Hirigintza-erregimen xehatua" epigrafeko "1. Kalifikazio xehatua" idatz zatiko zehaztapenak, Plan Orokor honen "2.2." dokumentuan biltzen direnak.
  - C.- Arau Partikular horietako "3. Zonifikazio xehatua" planoetan biltzen diren aurreikuspenak."
  - D.- Arau Partikular horietan antolamendu xehatuaren berezko lerruna esleitzen zaien gainerako antolamendu-aurreikuspenak.
  - E.- Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako izaera horretako aurreikuspenak.
- 2.- Hirugarren Titulu honetan azaldu diren kalifikazio xehatuaren erregimen orokorra arautzeko aurreikuspenek honako irizpideak batera aintzat hartzearen emaitzazko lerrun eta izaera arautzailea izango dute:
  - A.- Erregimen eta aurreikuspen horien erregulazio bateratuak eta koordinatuak egiturazko antolamenduaren berezko lerruna eta izaera izango du.
  - B.- Era berean, erregimen orokor hori arautzen duten aurreikuspen zehatzek, Titulu honetan azaldutakoek barne, antolamendu xehatuaren berezko lerruna dute.

Horrexegatik hain zuzen ere, antolamendu hori aldatzeko espediente egokiaren bitartez birdoitu ahal izango dira aurreikuspen horiek.

- C.- Erregimen horren erregulazio bateratuaren eta globalaren egiturazko izaera dela eta, berau osatzen duten aurreikuspenak birdoitzeko eta osatzeko jardun oro behar bezala ebaluatu eta justifikatu beharko da erregimen horren testuinguru globalean, eta birdoikuntza horiek bertan izan dezaketen eragina aztertu beharko da.
- D.- Berariazko antolamendu xehatua zehaztekoan, Hirigintza Esparruetan —edota horien zatietan— Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plan bereziek eta plan partzialek haien aurreikuspenak egokitu beharko dituzte azpizonen kalifikazio xehatuko erregimen orokorrari erreparatuta.
- E.- Plangintza xehatuaren espedientearen bitartez erregimen orokor hori osotasunean eta behar bezala aintzat hartzearen testuinguruan, azpizona xehatuen beste aldaera batzuk definitu ahal izango dira, edo Plan Orokor honetan araututakoen erregimena egokitu ahal izango da, esleitzen zaien eraikuntza eta erabilerako erregimen partikularraren arabera.

- 3.- Oro har, eta kasuak kasu behar bezala justifikatuta egokiak diren salbuespenen kalterik gabe, titulartasun pribatuko lursail baten “g.00 Ekipamendu komunitarioa” tipologiako hirigintza-kalifikazioa justifikatzen zuen jarduerari amaiera ematen zaion kasuetan, “b.20 Hirugarren sektoreko erabilerara” tipologiako hirigintza-lursail gisa birkalifikatuko da lursaila.

## **51. artikulua.-Hiri-lurzoruko kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra.**

### **1.- Zuzenean gauzatzeko esparruak.**

Plan Orokor honetan antolamendu xehatua finkatuta duten hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruak eta/edo azpiesparruak Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko esparrutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira planean ezarritako antolamendu-aurreikuspenak.

Dena den, esparru horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzeko esparru osorako edo zati baterako xehetasun-azterlanak, urbanizatzeko jardun-programak, berdinbanatzeko proiektuak edo urbanizazio-obren proiektuak formulatzea eskatzeko aukera, baldin eta indarrean dauden hirigintza-legeriaren eta —plangintzaren arabera (Plan Orokor hau eta berak finkatzen duen plangintza barne hartuta), aipatutako agirietako bat edo guztiak formulatu eta onartzeko betebeharra badago.

### **2.- Antolamendu xehatu finkatuko esparruak.**

- A.- Plan Orokor honek lehendik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen esparruetan, finkatu egingo da bertako antolamendua xehatua.

Edonola ere, kasu horietan, Plan Orokor honek antolamendu xehatua izendatuki eta zuzenean barne hartzen duenean, antolamendu xehatu hori aurreko plangintza xehatuan ezarritakoaren isla baino ez da izango.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez Plan Orokor honen eta aurreko plangintzaren artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, azken horren

ondoriozkoari jarraituko zaio —hartan biltzen diren aurreikuspenen ondorioz antolamendu hori aldatzeko asmo zehatza ondorioztatzen denean salbu—.



B.- Dena den, finkatzea osatu dela eta/edo bateragarria dela ulertuko da, Plan Orokor honetan ezarritako azpizona xehatuen sistematizazio-erregimenera egokitzen denean, beste alderdi batzuen artean.

C.- Horrez gain, finkatzea gauzatu dela ulertuko da dokumentu honetan (2. artikulua, Lehenengo Xedapen Iragankorra, eta abar) adierazitakoa betetzean.

### 3.- Antolamendu xehatu atzeratuko esparruak.

Aurreko bi ataletan aipatutako zenbait esparrutan, Plan Orokor honetan antolamendu xehatua finkatuta ez dutenetan, horretarako dagokion garapen-plangintza (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da, indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan —dagozkien arau partikularrak barne— ezarritako baldintza eta irizpideen arabera.

### 4.- Plan bereziak formulatzea.

A.- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan, eta indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori bereganatzen duten bestelakoetan, ezarritako antolamendu xehatua definitzeko, aldatzeko edo osatzeko bidezkoztat jotzen diren plan bereziak formulatuko dira eta/edo formulatu ahal izango dira.

Dokumentu honen aurreko 29. artikuluan ezarritako berriro aintzat hartzeko tarteen kalterik gabe, plan berezi horiek Plan Orokor honetan ezarritako egitura-antolamendura egokitu beharko dira.

B.- Plan berezien esparrua bat etor daiteke, edo ez, kasuak kasu eraginpean dauden Hirigintza Esparruen esparruarekin. Bat ez datorren suposizioan, behar beste arrazoitu beharko da aukera hori. Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen testuinguruan planteatutako antolamendu-proposamenak behar bezala justifikatu beharko ditu, haren intentsitatea barne. Horrez gain, proposamen horietako bakoitzak eraginpean dauden Hirigintza Esparruetako bakoitzean edo horien zatietan duten eragina zehaztu beharko du.

Halaber, kasu bakoitzean Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezartzen diren zuzkidura- baldintzak bete beharko dira beti.

C.- Dagozkien legezko estandarrak betetzearen ondorioetarako, planteatutako hiri-garapenekin lotutako tokiko sistemen sareko zuzkiduren multzoa antolatzeko —aparkalekuak eta landaredia barne— beharrezkoak diren eta/edo eraginpean dauden lur-eremu guztiak plan berezi horien esparruan integratuko dira.

Adierazitako esparrua ondorio horretarako mugatzean, dokumentu honen aurreko 48. artikuluan azaldutako irizpideak beteko dira. Ildo horretan, Plan Orokor honetan horretarako planteatutako plan berezien esparrua Plan Orokor honetan izendatuki mugatutakoak ez ezik, adierazitako tokiko zuzkidurak antolatzeko beharrezkoak diren gainerako lur-eremu guztiek ere osatuko dute.

Parametro horien arabera mugatuta, plan berezi horien xede den esparrua jarraitua edo etena izan daiteke.

D.- Aldaketa horien lehentasuneko helburua eraginpean dauden esparruak hobetzea eta berriro zuzkitzea denean, jabari eta erabilera publikoko zuzkidura-espazioen

gehikuntza handia gertatzen denean —espazio libreak, bide-sistema edo ekipamendu komunitarioko

lursailak—, eraginpean dagoen esparruari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna gehitzen ez denean, eta proiektatutako erabilera berriek sortarazten dituzten mota orotako zuzkidura- eskariak behar bezala asetzea bermatzen denean, aurretik Plan Orokorra aldatzeko espedientea bideratu gabe formulatu ahal izango dira xede horiekin planteatzen diren plan bereziak, nahiz eta ezarritako egiturazko hirigintza-erregimenaren zehaztapenen bat izendatuki aldatzen duten.

**52. artikulua.-Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko kalifikazio xehatua zehazteko erregimena.**

1.- Plan Orokor honek lehendik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako esparruetan, finkatu egingo da bertako antolamendua xehatua, betiere hartan izendatuki eta hala badagokio planteatzen diren birdoikuntzen salbuespenarekin.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez Plan Orokor honen eta aurreko plangintzaren artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, azken horren ondoriozkoari jarraituko zaio —hartan biltzen diren aurreikuspenen ondorioz antolamendu hori aldatzeko asmo zehatza ondorioztatzen denean salbu—.

Dena den, finkatzea osatu dela eta/edo bateragarria dela ulertuko da, Plan Orokor honetan ezarritako azpizona xehatuen sistematizazio-erregimenera egokitzen denean, beste alderdi batzuen artean.

Horrez gain, finkatzea gauzatu dela ulertuko da dokumentu honetan (2. artikulua, Lehenengo Xedapen Iragankorra, eta abar) adierazitakoa betetzean.

2.- Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako gainerako Hirigintza Esparruen antolamendu xehatua zehazteko, xede horretarako formulatu eta onartu beharko da dagokien plangintza xehatua —plangintza partziala eta, hala badagokio, berezia—, betiere Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezartzen diren arlo horretako salbuespenekin.

Salbuespen horiek hiriko sistema orokorren sarean barne hartzen diren zuzkidura-erabilera publikoetara (bideetara, trenbideetara eta, kasu jakin batzuetan espazio libreetara) zuzendutako esparruetan edo horien zatietan izan dezakete eragina, betiere haien baldintzei eta ezaugarriei erreparatuta plangintza xehatu hori beharrezkoa ez dela uste denean.

3.- Dokumentu honen aurreko 29. artikuluan ezarritako birdoitzeko irizpideen aplikazioaren kalterik gabe, garapen-plangintza horrek Plan Orokor honetan ezarritako egitura-antolamenduaren berezko aurreikuspenak errespetatu beharko ditu nahitaez.

**53. artikulua.- Xehetasun-azterlanak formulatzea.**

1.- Indarrean dagoen hirigintzako legerian, Plan Orokor honetan eta horren garapenean sustatutako plangintza berezian eta partzialean ezarritako mugen eta baldintzen barruan, xehetasun-azterlanak formulatu ahal izango dira, bai eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko, bai goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioa antolatzeko.

2.- Nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatua ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak, honako kasuetan, xehetasun-azterlanak formulatuz aldatu ahal izango dira:

- \* Lursail eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitzean, xehetasun-azterlan baten esku hartzeko esparruaren berezko alderdian.

Birdoikuntza hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara (altuera eta solairu kopurua) eta dagozkien lerroak eta sestetara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintza-erregimen orokorra arautzeko baldintzetara egokitzearen testuinguruan.

- \* Antolamendu xehatua eraginpean dauden lur-eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzean, haren oinarritzko ezaugarriak aldatu gabe. Antolamendu horren emaitzazko irabazizko lursailen eta zuzkidura-lursailen konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.

Zuzkidura-lursail publikoei dagokienez, egokitzapen horrek ezin izango du inondik ere bere azaleraren murrizketarik ekarri, ezta haren baldintza kualitatiboan balio-galerarik ere.

- \* Irabazizko erabileretara zein zuzkidura-erabilera publikoetara zuzentzen diren lursail eraikigarrien mugapen zehatza aldatzean eta/edo osatzean, baina hirigintza-kalifikazioa eta antolamendu xehatua arautzen duten oinarritzko baldintzak aldatzeko aukerarik gabe, lehentxeago aditzera emandako salbuespenekin.

Edonola ere, eta planteatutako proposamenen irismena kontuan izanik, Udalak plangintza xehatuko espediente bat formulatzea eska dezake, nahiz eta proposamen horiek aurreko paragrafoan aditzera emandako eskakizunetara moldatzen diren.

Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokorren eta tokikoen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko irtenbideak berregokitu ahal izango dira oro har. Dena den, irtenbide horiek gauzatzeko formulatzen diren obra-proiektuek irtenbideak birdoitu ahal izango dituzte, betiere hiri-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

3.- Xehetasun-azterlanak formulatzea beharrezkoa izango da urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan definituta ez badaude eta gabezia horiek konpon litzaketen plangintza xehatua edo urbanizazio-proiektuak lantzea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

4.- Era berean, xehetasun-azterlanak formulatzea aginduzkoa izango da bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, erabilera publikoko zortasunpean dauden lursail eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek lursail horien edo beste batzuen antolamendu- baldintzak aldatzen dituenen —plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziko dira—. Era berean, aginduzkoa izango da jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatzea edo berriak irekitzea ere.

5.- Plangintza-irudi honen bitartez ezin izango dira definitu plangintza orokor, partzial edo bereziaren berezko zehaztapenak, aldez aurretik maila horretako plangintza batek ezarri ez baditu.

Horrela, Plan Orokor honetan ezartzen denari jarraituz, antolamendua gauzatu aurretik plangintza partziala edo berezia formulatu beharko den lurraldeetan betebeharrori bete ez bada, lurralde horietan ezin izango da plangintza partzialik edo bereziki formulatu.

#### **54. artikulua.- Plangintza xehatuaren eduki materiala eta dokumentu-edukia.**

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

A.- Plan Orokor hau garatzeko izapidetzen diren plan bereziak eta partzialek, indarrean dagoen legerian ezarritako zehaztapenetara egokitzeaz gain, eraginpean hartzen duten esparruaren antolamendua eta lurralde mugakideena egoki koordinatuko direla ziurtatu beharko dute, are beharrezkoak diren urbanizazio-elementuen antolaeraren xehetasun-alderdietan ere. Horretarako, beharrezkoa izanez gero, esku hartzeko esparrua hasieran ezarritako mugatik haratago hedatuko dute.

Betebeharrori bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan. Planak edo, behar izanez gero, bestelako espediente paraleloek hirigintza gauzatzeko mekanismoen aplikaziorako beharrezkoak diren zehaztapenak gaineratu beharko dituzte, esparru mugakideetan alda daitezkeen urbanizazio-elementuak egoki gauzatea bermatuko duten zehaztapenak hain zuzen ere.

B.- Plan bereziak eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera berezkoa duten edukiaz gain, honako alderdi hauek ere definitu eta azaldu beharko dituzte besteak beste:

\* Proiektatutako antolamenduaren emaitzazko urbanizazio berriaren kotak eta sestrak, lur-eremu publiko eta pribatuei buruz adieraziak, eta aurreikusitako eraikuntza berriak ezartzekoak, betiere formulatu beharreko urbanizazio-proiektuen bitartez birdoitzearen eta/edo osatzearen kalterik gabe. Kota eta sestra horiek, besteak beste, koordinatu digitalizatu egokien bitartez definituko dira.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan ildo horretan ezarritakoaren arabera jardungo da.

\* Proiektatutako eraikuntzen kokaleku zehatza zehazteko (lerrokadurak, etab.) beharrezkoak diren koordinatu digitalizatuak.

\* Kasu bakoitzean proiektatutako garapena programatzeko irizpideak, horretarako egokitzat jotzen diren aurreikuspenak barne. Edonola ere, egoki jotzen den suposizioetan, irizpide horiek zehazteko, dagokion jardun urbanizatzailearen programara jo ahal izango da, baldin eta hori formulatzea beharrezkoa bada.

\* Legezko biztanleei beste bizileku bat emateko eta planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduera ekonomikoak lekuz aldatzeko problematika jorratzeko irizpideak eta problematika horri indarrean dagoen legerian<sup>(1)</sup> ezarritako aurreikuspenen arabera erantzuteko irizpideak, gerora antolamendu hori gauzatzeko fasean birdoitzeko eta/edo zehazteko aukeraren kalterik gabe.

- \* Plan honetan arautzen diren eta kasu bakoitzean planteatutako hirigintza-garapenaren eraginpean dauden hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen mende

---

(1) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen bigarren xedapen gehigarrian xedatutakoa kontuan hartu behar da.

dauden espazioak eta/edo elementuak babesteko, zuzentzeko, ezabatzeko eta, hala badagokio, konpentsatzeko neurriak.

Horretarako, plan horietan honako alderdiak barne hartuko dira: batetik, elementu eta/edo espazio horien gaur egungo egoerari buruzko informazio zehatza; bestetik, horiek babesteko/zuzentzeko/ezabatzeko neurrien identifikazio zehatza; eta, azkenik, eta hala badagokio, horiek konpentsatzeko neurri zehatzen zehaztapena, horiek gauzatuko diren lur-eremuen identifikazioa eta mugapena barne.

Plan honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan ildo horretan ezarritako irizpideen arabera jardungo da.

- \* Plan Orokor honetan barne hartzen den Ingurumen Inpaktuaren Baterako Ebaluazioari buruzko Azterlanean proposatutako ingurumen-betebeharrak garatzeko eta betetzeko neurriak, aipatutako plangintza xehatuari dagokion neurrian eta irismenarekin.

Neurri horiek hartuko dira plangintza honetan proposatzen den antolamendua ingurumen-ebaluazioan egiten diren aurreikuspenetara egokitzeko justifikazioan eta ingurumen-ebaluazioan aipatutako antolamenduarekin lotuta aurreikusitako alderdiak garatzeko eta osatzeko.

- \* Urbanizatazailearen eta udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, baita haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu beharrekoak ere. Izendatuki adierazi beharko da, besteak beste, esparruaren urbanizazioaren kontserbazioa.

C.- Plan berezi eta partzial horiek eraginpean hartzen dituzten jardun integratuko esparruak urbanizatzeko jardun-programa gehitzen badute, programa horren berezko zehaztapenak eta dokumentuak hartuko dituzte beren baitan.

Kasu horretan, plan horien eta adierazitako programen berezko aurreikuspenak eta dokumentuak zein bere aldetik azaldu eta tratatuko dira.

## 2.- Xehapen-azterlanak.

A.- Antolamendu-irudi horren berezko edukiaz gain, eta Plan honek edo berau garatuko duen plangintza xehatuak kasu kasu ezarriko dituzten zehaztapen partikularren edukiaz gain, aurrez mugatutako gauzatze-unitateekin bat datozen lurralde-esparruen antolamendua garatuko edo berregokituko dituzten xehapen-azterlanek, bestalde, emaitzazko lursail eraikigarriari atxikiko diete plangintza horretan aurreikusten den hirigintza-eraikigarritasuna, betiere plangintza xehatuak eta Plan honek horri dagokionez ezarritako arauzko esparruaren barruan.

B.- Xehetasun-azterlanetan zehaztu behar diren urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak dagozkien koordinatu digitalizatu egokiak gehituz definituko dira.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan ildo horretan ezarritakoaren arabera jardungo da.



---

**BIGARREN KAPITULUA.**  
**LURSAIL ERAIKIGARRIETAN BAIMENDUTAKO**  
**ERAIKUNTZAK ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO ERREGIMEN**  
**OROKORRA**

**Lehen atala.**  
**IRIZPIDE**  
**OROKORRAK.**

**55. artikulua.- Terminoen eta eraikuntzako parametroen definizioa.**

1.- Hirigintza-arau hauek aplikatzeko, ondoren azaltzen diren terminoek kasu bakoitzean adierazten den esanahia dute:

- \* Lursail-lerrokadura:  
Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean lursailak mugatzen dituen lerroa da, lursailak espazio publikoetatik eta beste lursailetatik bereiziz.
- \* Eraikuntza-lerrokadura:  
Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean baimendutako sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko inguratzaile maximoa definitzen duen lerroa da, bertatik irteten diren elementuen antolaerari dagokionez ezar daitezkeen tolerantzien kalterik gabe.  
“Sestrapean” eraikitako solairuak eraikuntza-lerrokaduratik irteten badira, horien oinplanoaren proiektioari “sestrapeko eraikuntza-lerrokadura” izena jarriko zaio.
- \* Atzerapena:  
Plano horizontal batean, lursail-lerrokaduraren edozein puntutatik sestra gaineko eraikuntzaren punturik hurbilenera neurtutako distantzia da. Xede horretarako, eta oro har, eraikuntzaren **lerrokadura** izango da erreferentzia —ez bere hegalak eta teilatu- hegalak—, Plan Orokorrak berak eta/edo berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuak elementu horien guztien batura aurreikusten duen kasuetan izan ezik. Kasu horretan, sestra gainean dagoen eta/edo aurreikusi den eraikuntza izango da erreferentzia.  
Bestalde, sestrapeko eraikuntzari dagokionez, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan oro har eta/edo berariaz ezarritakoa beteko da.
- \* **Sestra:**  
Sestra da (“z” koordinatua) lursailaren maila, unean bertan dagoena edo urbanizatze-jarduketaren ondorioz ateratzen dena. Sestrak erabakitzen du eraikuntzaren altuera neurtzeko kota, eta sestra gaineko eta peko solairuen posizioa ezartzeko erreferentzia da.
- \* Atzeraemangunea:  
Fatxada-**lerrokaduraren** (**eraikuntza-lerrokadura**) eta fatxada-**lerrokadura** horretatik barnerago sartutako edozein punturen artean dagoen distantzia da.
- \* Mehelina:  
**Lursail eraikigarri desberdinetan dauden** bi eraikin elkarri atxiki mugatzen dituen gainazal bertikala da, bientzat komuna den lursail-lerrokaduraren gainean dagoena.
- \* Eraikuntzaren altuera:

---

Eraikin baten fatxada-gainazalaren altuera da, dokumentu honen 57. artikuluan ezarritako irizpideekin neurtua.

- \* Solairu baten fatxada-altuera:  
Erreferentziako solairu jakin bateko lur edo zoruaren (egitura-forjatua) eta horren gain- gaineko solairuko lur edo zoruaren artean dagoen eraikuntza-altuera da.
- \* Espazio estali baten altuera **erabilgarria**:  
Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdeko batetik amaitutako zoruaren gainazaleraino dagoen distantzia **bertikala** da.
- \* Eraikuntza-profila:  
Eraikuntza baten sestra gaineko zein sestrapeko solairu kopurua da.
- \* Estalki-malda:  
Estalkiaren bolumenean baimendutako ingurutzailleak fatxada-gainazalaren goiko mailatik sortzen duen malda da.
- \* Estalki-profila:  
Estalkiaren bolumenaren ingurutzaille baimenduaren sekzioa da, fatxada-gainazalarekiko plano bertikal eta perpendikular batek mugatzen duena.
- \* **Eraikineko solairuak:**  
**Solairutzat hartzen dira egokitutako (eraikitako) azalera horizontal guztiak, bertan jarduera bat gauzatzeko erabilgarri badaude.**
- \* Sotoko solairua:  
Eraiki gabe dagoen lur-eremuaren (publikoa edo pribatua) sestrapean dago kokatuta osorik edo ia osorik, eraikuntzaren inguruan, bertara sartzeko zatia izan ezik. Zentzu horretan, lur-eremuaren gaur egungo sestra izango da erreferentzia (betiere esku- hartzeak aldatzen eta eragiten ez badu), edo inguruan proiektatutako esku-hartzearen eta/edo urbanizazioaren emaitzazko lur-eremuaren sestra berria (betiere aldatu egiten bada).

Solairua aipatutako sestraren pean dagoela ulertuko da, solairua lur azpian geratzen bada edo erdi lurperatuta badago eta fatxada-altuera 1,20 m baino gutxiago denean —aipatutako sestrapetik neurtuta— solairuaren perimetroaren %40 gainditzen duen zati batean (**sotoko lehen solairuan sartzeko arrapalaren ondoriozko “fatxada” ez da kontuan hartuko**).

Horrez gain, multzo berean sartuko dira proiektatu eta/edo gauzatu diren arkitektura- soluzioen ondorioz kanpoko eraikuntza-elementuak (baoak, fatxada, eta abar) dituzten eraikuntza-solairuak, baldin eta elementu horiek aipatutako inguruko lur-eremuaren sestrapean badaude osorik edo zati batean (aipatutako altueratik behera beti).

- \* Behe-solairua:  
Eraikuntza-solairu honen zorua **sestraren gainean 1,20 m arteko eta sestrapean 0,80 m arteko muga-barruan dago kokatuta, perimetroaren % 60an baino gehiagoan (mehelinen mugak kontuan hartu gabe)**. Lurraren gainean zuzenean edo sotoaren gainean egon daiteke.  
Zentzu horretan, lur-eremuaren gaur egungo sestra izango da erreferentzia (betiere esku-hartzeak aldatzen eta eragiten ez badu), edo inguruan proiektatutako esku- hartzearen eta/edo urbanizazioaren emaitzazko lur-eremuaren sestra berria(betiere aldatu egiten bada).

- 
- \* **Goiko solairua:**  
Behe-solairuaren gainean kokatutako eraikuntzaren solairua, eraikuntzaren estalkiaren azpian zuzenean kokatutakoa barne, baldin eta solairuaren punturen batean 1,20 m-tik gorako fatxada-altuera badu.
  - \* **Atikoa:**  
Estalkipeko espazioak edo solairua izan ezik, eraikuntzaren solairu goratuenarekin edo goratuenekin bat datorren goiko solairua. Bere fatxadaren gainazala eraikuntzaren gainerako fatxadaren (edo fatxaden) gainazaletik atzeraemana dago.
  - \* **Estalkipeko espazioak:**  
Zuzenean forjatuaren edo estalki-taularen azpian dauden espazioak, kasu bakoitzean baimendutako ingurutzailerik maximoaren baldintzen emaitzazkoa, 1,20 m-tik beherako fatxada-altuera duen edozein fatxadatan. Espazio horiek estalkipeko solairutzat jotzen dira batzuetan.
  - \* **Estalkipeko solairua:**  
Estalkipeko espazioa, horrelako espaziotzat jotzeko baldintzez gain, "56.2" artikuluan eraikuntza-solairu bereizi eta loturarik gabetzat jotzeko adierazten diren baldintzak betetzen dituena.
  - \* **Fatxada:**  
Eraikinaren kanpoaldeko itxurako paramentua edo planoak; bertikala izan ohi da baina gutxi-asko inklinatua ere izan daiteke.
  - \* **Hegalak:**  
Fatxadatik kanporatzen diren elementu bizigarriak eta okupagarriak dira; itxiak edo irekiak izan daitezke.  
  
Hegalaren sakontasuna deituko zaio bere zati edo elementurik irtenenetik dagokion **eraikuntza-lerrokaduraraino** dagoen distantziari.
  - \* **Teilatu-hegalak:**  
Fatxada-planoaz kanpo estalkien erremate diren hegal-elementuak dira.
  - \* **Patioak:**  
Etxebizitzaren biziegokitasun-baldintzak bermatzeko eraikinen barrualdean irekitzen diren espazioak dira. Besteak beste, honako modalitate hauek bereiz daitezke:
    - **Etxadi-patioa:**  
Eraikuntza-etxadi batean dagoen eta/edo irekitzea aurreikusi den patioa, lursail batek edo gehiagok osatuta eta bertan kokatzen diren eraikuntza guztietan argi eta bisten zuzkidura eta, aireztapenarena kasu batzuetan, egitea xede duena. Gutxienez 100 m<sup>2</sup> eduki behar ditu eta 8 m-tik gorako diametroa osatzeko baldintzak bete.
    - **Barne-patioa.**  
Eraikin baten edo gehiagoren barrualdean dagoen eta/edo irekitzea aurreikusi den patioa, honako xede hauekin: eraikinen pieza eta gelei argiak, bistak eta aireztapena hornitzea; arropa zabaltzeko espazio gisa erabiltzea; zerbitzu- instalazioen hodi bertikalak modu integralean eta irezgarrian edukitzea; antzeko hainbat xede.

- Kanpo-patioa.  
Fatxada osoan edo bere altueraren zati batean irekita dagoen edo irekitzea aurreikusi den patioa, beraren gainazalarekiko atzeraemangunearekin.

Edozein modalitatekoak izanik ere, bi lursail edo gehiagoko eraikinei batera zerbitzua ematen dieten patioak patio mankomunatuak dira. Bestalde, lursail bakar bati zerbitzua ematen diotenak lursaileko patioak dira.

- \* Sabaiondoa edo solairuartera:  
Behe-solairuetan, behegainetan eta estalkipeetan baimen daitekeen solairu edo forjatu gehigarria, horietatik ez funtzionalki ez juridikoki bereizi ezin dena. Bere azalera ez da zenbakarria eraikigarritasuna eta eraikuntzaren solairu kopurua zehaztearen ondorioetarako.

- 2.- Dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzek goian adierazitako terminoak grafikoki definituko dituzte, hala badagokie.

#### **56.artikulua.- Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.**

- 1.- Oro har, eta eraikigarritasuna zehazteko tratamenduaren eta erabilera batzuetara zein besteetara zuzentzearen kalterik gabe, sestra gaineko solairutzat jotzen dira, behe-solairua eta goiko solairuak, eta atikoak.
- 2.- Estalkipeko solairua eraikuntzako solairu bereizitzat joko da konponbide mantsardadunei — %40tik gorako malda— erantzuten direnean, baimendutako estalkiaren inguratzailetik kanporatzen diren baoak —txapitulak— dituzte, edo bao horiek posizio bertikalean kokatzen direnean —terrazak irekitzea, atzeraemandako atikoak edo antzeko beste edozein konponbide—.

Plangintzan izendatuki proposatzen bada solairu horren antolamendua, izendatuki eta bereiz aurreikusi eta baimendu beharko da eraikuntza-profila arautzean (“b” solairua).

- 3.- Eraikuntza jakin baten solairu kopurua definitzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean nahiz eraikuntza bere baitan hartzen duen Plan Orokor honen arau partikularrean nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatua ezarritakoari jarraituko zaio.
- 4.- Plangintza horrek behar bezain zehatz identifikatu eta zehaztuko du kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua, besteak beste honako irizpide hauen arabera:
  - A.- Proiektatutako hirigintza-garapen berriak direnean, lehendik dauden hiri-errealitateak eraberritzeko eta ordeztzeko jardunei lotutakoak barne, adierazitako solairu kopurua izendatuki eta zehatz-mehatz identifikatuko da sestra gaineko eta sestrapeko eraikuntzari buruzko zenbakizko parametroen eta parametro grafikoaren bitartez.
  - B.- Gaur egun finkatuta dauden hirigintza-garapenak direnean, aurreikuspena nahiz parametro grafiko eta zenbakizko horien bitartez nahiz zeharka zehaztu ahal izango da, hots, gaur egun dauden eraikuntzak beren solairu kopuruarekin finkatuz.

Gainera, “a.2. Zabalguneko bizitegia” tipologiako eraikuntzak direnean, zeharka zehaztuko da, solairu kopurua arautzen duten parametroen bitartez, aurrez aurre

duten espazio publikoaren maila edo zabalera kontuan hartuta, betiere kasu jakin batzuetan

goian adierazitako parametro grafikoen edo zenbakizkoen bitartez zehazteko aukera baztertu gabe.

- C.- Horrez gain, fatxadan atzeraemandako atikoko solairu bat gauzatzea baimentzen bada, solairu hori izendatuki eta bereiz identifikatuko da.
- D.- Bestalde, estalkipeko solairua solairu gehigarri eta bereizitza joko da eraikuntzaren solairu kopurua arautzean, baldin eta aurreko 2. atalean adierazitako baldintzak betetzen badira.

Aurreikuspen horiek sistematizatzeko eta azaltzeko irizpide orokorrak dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek zehaztuko dituzte.

Ordenantza horiek sustatzen ez diren artean, aurreko "A" idatz zatian aipatutako garapenen sestra gaineko zein sestrapeko solairu kopurua erromatar zifren bidez identifikatuko da (adibidez: III), edo egokitza jotzen den beste modu batean egingo da.

Testuinguru horretan bertan, ordenantza horiek onartzen ez diren artean, atikoko solairua eraikitzea aurreikusten denean (a) letrarekin identifikatuko da. Era berean, estalkipeko solairuari aurreko "D" idatz zatian aipatutako tratamendu bereizia eta loturarik gabekoa ematen zaionean, (b) letrarekin identifikatuko da.

#### **57. artikulua.- Eraikuntzaren altuera neurtzeko irizpideak.**

- 1.- Eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxada-gainazalaren erdiko puntua hartuko da beheko erreferentzia gisa, lur-eremu urbanizatuarekiko elkargunean, eta fatxada- gainazalaren punturik garaienaren maila, edo horren eta estalki-planoaren arteko elkargunearena, goiko erreferentzia gisa —eraikuntzak teilatu-hegalik ez badu—, dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan berariaz beste irizpideren bat xedatzen ez bada.
- 2.- Gainera, zati eta/edo modulu mailakatuak dituzten eraikuntzen kasuan, aurreko atalean aipatutako fatxada-gainazalaren erdiko puntua bereizirik hartuko da kontuan eta bereizirik neurtuko da eraikuntzaren modulu edo zati mailakatu bakoitzarekin.
- 3.- Teilatu-hegal aizuneko antolaera jasotzen bada, hots, eraikina teilatu-hegal horren gainetik beste fatxada-plano bertikal batekin jasotzen bada, esate baterako bi isurkiko estalkien kasuan, "luzatzen den" fatxada-plano bertikal horren gailurra zenbatuko da goiko erreferentzia gisa, eta ez erlaitz edo teilatu-hegal aizunari dagokiona.
- 4.- Estalki lau duten eraikuntzetan dauden eta/edo proiektatu diren **babesak** ez dira barne hartuko eraikuntzaren guztizko altuera eta/edo altuera maximoa kalkulatzeko orduan.

Zentzu horretan, halakotzat joko da aipatutako estalki lauaren gainetik babesa emateko proiektatutako elementua. Udal Ordenantzetan agintzen diren gorako zein beheko birdoitzeen kalterik gabe, 1,30 m-koa da babes horren altuera maximoa.

- 5.- Hiri-plangintzan, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berak finkatutako plangintzan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan, ezarritako eraikuntzen altuera orokorraren zein solairu desberdinen aurreikuspen arauemaileak, eraikuntzaren esparruan indarrean

dagoen araudi teknikoaren (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, eta abar) ondoriozko baldintzak

betetzeko berregokituta egongo dira, eta zenbait kasutan, indarrean dagoen araudia betetzeko beharrezkoa bada eta/edo justifikatuta badago, baldintza horiek gainditu ahal izango dira, inolako hirigintza-espeditetan aldaketa formala egiteko beharrik gabe.

## **58. artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.**

### **1.- Sestrapeko eraikuntzak.**

A.- Dokumentu honen 30. (30.3.A eta B), 59. eta 60. (60.1.A, B, C eta D) artikuluetan eta beste batzuetan adierazitako baldintzak kontuan hartuta, sestrapean honako solairu kopuru hau eraikitzea baimentzen da:

- \* “a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailak, “a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailak” eta “a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak”: lau solairu.
- \* “a.40. Garapen txikiko bizitegi-lursailak”. mota honetako lursailetan sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den solairu kopurua.
- \* “b.10 Industria-erabilera” eta “b.20 Hirugarren sektoreko erabilera” tipologiako lursailak: lau solairu.
- \* Titulartasun pribatuko “g.00 Ekipamendu komunitarioa” tipologiako lursailak: lau solairu.
- \* Aurreko tipologiatan ez beste batzuetan barne hartutako lursailak eta espazioak (titulartasun publikoko “g.00 Ekipamendu komunitarioa”; espazio libre publikoak; sestra gaineko eraikigarritasunik ez duten titulartasun publiko edo pribatuko hainbat espazio; eta abar): lau solairu.
- \* Lurzoru urbanizaezina: aipatutako erabileretarako solairu bat.

B.- Erabilera nagusietarako sestrapeko solairuen altuera libre minimoa, solairu bakoitzari dagokion erabilera ezartzeko behar eta ezarri dena izango da.

C.- Erabilera osagarrietarako (aparkalekuak, trastelekuak, eta abar) sestrapeko solairu horien altuera libre minimoa 2,50 metrokoa izango da, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udalaren hirigintza-ordenantzek horri buruz behar bezala justifikatuta ezar ditzaketan salbuespenak salbuespen.

### **2.- Goiko solairuen altuera libre minimoa.**

Oro har, goiko solairuen altuera libre minimoa, hirigintza-arau hauetan ezarritako irizpideen arabera finkatua, 2,50 m-koa izango da.

Dena den, dokumentu honen 5. artikuluan adierazten diren eraikitzeke udal-ordenantzek, salbuespen gisa, aipatutakoa baino altuera libre txikiagoak aurreikusi ahal izango dituzte bere xede espezifikoa kontuan hartuta egokituz jotzen diren etxebizitzaren zatietan.

Adierazitakoa baino altuera txikiagoa duten lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak ordeztu direnean, eraikuntzaren guztizko altuera handitzea baimenduko da, solairu horiek adierazitako altuera minimoa izan dezaten. Hala ere, irizpide hori ez da kontuan hartuko estalkipeko solairuen altuerari dagokionez, ez bada eraikuntza-solairu erregulartzat jotzen direla eta eraikuntza-profil baimenduaren zati direla. Ez dira irizpide horiek jarraituko, halaber, eraikuntzen katalogazioan, betiere horiek babesteko ezarritako baldintzekin bateragarriak ez badira.



### 3.- Estalkiaren tratamendua.

- \* Oro har, bizitegi-erabilerarako, ekonomia-jardueretarako eta ekipamenduetarako eraikuntzen estalkiaren malda maximoa %40koa izango da.
- \* Baimendutako solairu kopurua eta eraikuntzaren altuera ahitzen duten eraikuntzetan, estalkiaren gainetik elementu hauek besterik ezin izango dira irten: tximiniak; aireztapen-edo hozte-hodiak; irrati, telebista, eta abarreko antenak; eguzki-plakak; igogailuen instalazioen gelak; argizuloak; sabaileihoak, eta abar, hiri-plangintzan zein udal-ordenantzatan baimendutako kasuetan eta baldintzetan; ganbarak eta dorreak, baimendutako kasuetan; indarrean dauden lege-xedapenen irizpideen arabera modu horretara kokatu behar diren elementu tekniko guztiak.

Eraikuntzaren gainerako elementu teknikoak, baita horiek kokatzen diren espazioak ere, eraikuntzaren barruan integratuta egongo dira eta, hala badagokie, eraikuntzaren beraren estalkiaren ingurutzailaren barruan. Inola ere ez ezin izango da eraikuntza forma itxuraldatzen duen irtengunerik ezarri.

Aipatutako aurreikuspenak berregokitu edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzen testuinguruan.

- \* Dorre horien gaitzea eta tratamendua honako irizpide orokor hauetara egokituko da, besteak beste:
  - Hirigintza-xedearen nola emaitzako eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatzearen ala ez zenbatzearen ikuspegitik, nahiz apaindura hutsekoak nahiz aprobetxagarriak eta/edo zenbakarriak izan daitezke, baldin eta, azken kasu horretan, dagokien eraikuntza-solairuaren elementu osagarri gisa aprobetxamendu eta erabilerarako ezarritako baldintzak betetzen badituzte (bizigarritasuna, eta abar).
  - “a.20 Zabalguneko arrunteko bizitegi-lursailetan” eta “a.21 Antzinako zabalguneko bizitegi-lursailetan” kokatutako eta/edo proiektatutako eraikuntzak direla kontuan hartuta, dorre horiek (aldez aurretik finkatuta daudenak, berriak eta Plan Orokor honen irizpideen arabera eraikitakoak), Plan Orokor honek baimentzen duen eraikuntzaren forman integratuta daudela ulertuko da ondorio guztietarako. Ildo horretan, kasu horietan sestra ganean baimendutako eraikigarritasuna izango da eraikuntzaren solairu “erregular” edo “konbentzionalekin” erlazionatutako eraikigarritasuna, dorre horiekin lotutakoarekin osatuta, betiere dorre horiek eraikigarritasuna erabakitzeko zenbaketan barne hartzeko baldintzak betetzen badituzte.
  - “A.22 Zabalguneko berriko bizitegi-lursailetan” kokatutako eta/edo proiektatutako eraikuntzak direla kontuan hartuta, kasuan kasu dorreen arautzea eta tratamendua zentzu horretan antolamendu xehatuaren testuinguruan ezarritako irizpideen arabera izango da.
  - Kasuan kasu dagokien eraikuntzaren kantoian kokatutako dira, fatxada bakoitzean 5,00 metroko luzera maximoarekin, bi lerrokadurak elkartzen diren lekutik hasita, eta dorreak ez dira atzeraeramango eraikuntzaren fatxadarekiko.
  - Edozein kasutan, fisikoki eta juridikoki dagokien eraikuntza-solairura erlazionatuta dauden elementuak eta espazioak izango dira; ez dira, inola ere ez, elementu loturarik gabeak izango.

#### 4.- Eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak.

A.- Gauzatuta eta finkatuta dauden hiri-lurzoruetan egun dagoen eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak ere finkatutzat joko dira.

Sestra horiek erreferentzia gisa erabili ahal izango dira eraikuntzak ordeztzeko esku-hartzeetan urbanizazioaren eta eraikuntzen ezarpena arautzeko.

B.- Hala hirigintza-garapen berriak —hiria eraberritzeko prozesuen emaitzazkoak barne— hartuko dituen hiri-lurzoruan, nola lurzoru urbanizagarrian, urbanizazioaren eta eraikuntzaren sestrak haien antolamendu xehatua definituko duen hiri-plangintzan — Plan Orokor hau bera barne— finkatu beharko dira, koordinatu digitalizatu egokiak erabiliz. Dagozkien urbanizazio-proiektuetan zehatzago finkatzea aurreikusi ahal izango du plangintza horrek, bertan horri buruz ezarritako irizpideei jarraiki.

Sestra horiek antolamendu berriaren emaitzazko lur-eremu publiko eta pribatuetara zein eremu horietan proiektatutako eraikuntzetara hedatuko dira.

#### 5.- Lokalen argiztapen eta aireztapenerako baldintza orokorrak.

Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren urbanizazio eta eraikuntzako udal-ordenantzetan egin beharreko berregokitzapenaren kalterik gabe, baldintza orokor horiek honako hauek dira, besteak beste:

- \* Etxebizitza eta bizitoki kolektibo orotan, “egontokiak” (egongelak edo antzekoak), edozein modalitatekoa izanik ere, eraikinaren kanpo-fatxadetarako edo etxadi-patiorako baoak izango ditu. Bao horiek 100 m<sup>2</sup> baino gehiagoko espazio batera emango dute, eta bertan gutxienez 8,00 metroko zirkulu horizontal bat egin ahal izango da bao horietako bateko ardatz bertikalerako tangentean.
- \* Izaera autonomoarekin baimendu diren eta sestra gainean dauden gainerako erabilera nagusietarako lokaletan (industria-erabilera, hirugarren sektoreko erabilera, ekipamenduetarako lokalak, eta abar), gutxienez 16,00 m<sup>2</sup> (erabilgarriak) dituen areto edo gela bat prestatuko da. Areto edo gela horrek baoak edukiko ditu, nahiz kanpo-fatxadara (kanpoko espazio publikoaren pareko fatxada) nahiz etxadi-patiora, eta 100 m<sup>2</sup>-tik gorako azalerako espazio batera emango dute, eta bertan gutxienez 8,00 metroko diametroa izango duen zirkulu horizontal bat egin ahal izango da, aipatutako bao horietako bateko ardatz bertikalerako tangentean.
- \* Izaera autonomoarekin baimendu diren eta sestrapean dauden bizitegi-erabileraz bestelako erabilera nagusietarako lokaletan (erabilera industrial, hirugarren sektorekoa, ekipamenduak, eta abar), horien ezarpena aurreikusten eta baimentzen duen hiri-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- \* Lehen aipatutako baldintzak betetzetik salbuetsita egon daitezke “A.10 Hirigune historikoko bizitegi-lursailen” zona globaletan kokatutako lokalak eta beste mota bateko zonatan aurretik dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikuntzak, baldin eta baldintza horiek materialki betetzea ezinezkoa bada.

Testuinguru horretan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden erabilerak eta jarduerak finkatzen dira, betiere honako baldintza hauek betetzen badituzte, besteak beste: uneko indarreango hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarriak izana, betiere kasuan kasu beharrezkoak diren administrazio-baimenak —udal-lizentziak

barne—, lortu eta gero; esparruan indarrean dagoen gainerako lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzea, jardueren ezarpena arautzen duten udal-ordenantzak barne; hiri-plangintzak (Plan Orokor honek zein berak finkatzen duen plangintzak zein berau garatzeko sustatutako plangintzak) egindako aurreikuspenen arabera antolamenduz kanpoko egoeran ez egotea edo desadostzat ez jotzea.

**Bigarren atala.**  
**BIZITEGI ERAIKUNTZAK ERABILTZEKO BALDINTZAK (“a” lursailak).**

**59. artikulua.-Bizitegi-eraikuntzetan ezartzeko baimendutako erabilerak erregimen orokorra (“a” lursailak)**

**1.- Irizpide orokorrak.**

- A.- Beren izaera kontuan harturik, bizitegi-erabilerako lursailak etxebizitza-erabilerara zuzenduko dira batik bat.
- B.- Lursail horietan baimentzen diren gainerako erabilerak ezartzean, artikuluko honetako hurrengo idatz zatietan eta dokumentu honetan erabilerak horiek arautzeko barne hartutako gainerako artikuluetan ezartzen denari jarraituko zaio. Dena den, erabilerak horiek baimentzeko bertan nagusi den bizitegi-erabilerarekin bateragarriak izan beharko dute.
- C.- Etxebizitza babestuak eraikitzen zuzendutako bizitegi-lursailen kasuan, bizitegikoaz bestelako erabilerak horietara zuzendutako solairuetan eta/edo espazioetan baimentzeko erabilerak horiek bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.
- D.- Bizitegi-erabileraz bestelakoak osorik eta/edo lehentasunez bizitegi-erabilerako eraikuntzetan ezartzeko, Plan Orokor honetan (dokumentu honen 59., 60. 62. eta ondorengo artikuluetan barne hartuta) zein indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan — jardueren ezarpena arautzen duten xedapenak barne hartuta— adierazitakoa jarraituko da.

**2.- Baimendutako erabilerak ezartzeko baldintza orokorrak.**

**2.1.- “a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailak”, “a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailak” eta “a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak”.**

A.- Etxebizitza eta erabilerak parekatuak.

Oro har, sestra gaineko solairuetan —behegaina barne— ezartzea besterik ez da baimenduko.

Salbuespen gisa, **sotoko lehen** solairuetan gaitzea ere baimenduko da. Salbuespen horren kasuan, solairuari dagozkion berezko baldintza orokorrez gain, honako guzti hauek bete beharko dira, besteak batzuen artean:

- \* Eraikuntzaren fatxadetako batean, xede den solairuari berez dagokion zatian, 2,50 m-ko altuera libre minimoa uztea, eraiki gabe dagoen lur-eremu publiko edo pribatuaren sestra gainean eta eraikuntzaren inguruan, eta altuera horren

barruan sartuko da fatxada horren parean geratzen den espazio edo lokal guztia.

- \* Indarrean dauden lege-xedapenetan —Plan Orokor hau, berau garatzeko sustatutako plangintza eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal- ordenantzak barne— erabilera horri ezartzeko finkatutako altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintza guztiak betetzea.
- \* Erabilera hori aipatutako solairuan ezartzea izendatuki aurreikustea nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan (arlotan horretan xehetasun-azterlanak ez dira tresna egokiak). Nolanahi ere, atal honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzen direla justifikatu beharko da. Testuinguru horretan, plangintza horrek xehetasunez identifikatu beharko ditu erabilera horretara zuzentzen diren solairu horren zatiak edo zatia.
- \* Dokumentu honen 60. artikulua 3. idatz zatian etxebizitza-erabilera bizitegi- eraikuntzen behe-solairuetan ezartzeko finkatzen diren baldintzak (baldintza materialak; erregimen juridikoa; lagatzeko betebeharrak; eta abar) betetzea.

#### B.- Etxebizitzaren erabilera osagarriak, aparkalekua izan ezik.

Eraikinaren solairu guztietan ezarri ahal izango dira, etxebizitzari eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu-instalazioen elementuak izan ezik, horiek, ahal bada eta gai horretan indarrean dauden lege-xedapenek uzten badute, behe-solairuan edo sestraperan kokatuko baitira.

#### C.- Aparkalekua.

a) Ibilgailu motordunentzako (automobilak, motoak, etab.) aparkalekuak baimentzeko irizpide orokorrak:

- \* Oro har, sestraperako solairuetan ezartzea baimenduko da.
- \* Halaber, "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi" tipologiako lursailetan behe-solairuan ezartzea baimenduko da, nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan, nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan halakorik debekatzen denean izan ezik.

Oro har, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz beraren garapenean finkatu eta/edo sustatuko den plangintza xehatuan, nahiz aipatutako Ordenantzetan, nahiz mugikortasun-planetan behar bezala justifikatuta ezar daitezkeen salbuespenen kalterik gabe, gehienez ere lursail bakoitzean sarbide bat gaitzeko baimena ematen da. Honako hauek dira salbuespen horietako batzuk:

- Aipatutako baldintzarekin bat ez datozen alde aurretik dauden errealitateak finkatzen dira, betiere uneko indarreango plangintzan ezarritako irizpideen arabera gaitu badira eta aurretik kasuan kasu dagokion udal-lizentzia lortu bada.

- 
- Salbuespen moduan, eta beharra justifikatu ondoren, lursail bakoitzean bi sarbide edo gehiago gaitzeko baimena ematen da, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen behe-solairuan eta sestrapeko solairuetan kokatutako eta/edo kokatzea aurreikusitako aparkalekuetarako, betiere sarbide bakar bat gaitzea bideraezina bada. Edozein modutan, eraikuntza horiek ordeztzen badira, lursaileko sarbide bakar bat gaitzeko irizpide orokorrari jarraituko zaio.

Edonola izanda ere, kasuan kasu beharrezkoak diren sarbidea edo sarbideak irekitzeko eta dagozkien ibiak formalizatzeko, garaje kopuru minimo jakin bat eskaini beharko da, eta aipatutako Ordenantzetan adieraziko da kopuru hori.

- \* Oro har, eta jarraian aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, ez da aparkaleku-erabilerarik baimentzen “a.10 Hirigune historikoko bizitegi-lursailen” eta “a.2 Zabalguneko bizitegi-lursailen” tipologiako behe-solairuetan. Salbuespen horien artean aipa daitezke, besteak beste:

- Salbuespen moduan, nahiz plangintza xehatuan, nahiz Plan honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan eta dagokion mugikortasun-planean, aipatutako solairuetan aparkalekuak gaitzeko aukera aztertu eta baimena emango da, betiere beharrezkoa eta egokia dela justifikatzen bada, eta horien ondorioz espazio publikoa kaltetzen ez dela justifikatzen bada.

Oro har, eta bideraezina dela justifikatzen ez bada, aparkalekuetarako sarbidea ondorengo “d” atalean adierazitako irizpideetara egokituko da. Hautabidez, aipatutako plangintza xehatuan, ordenantzetan eta mugikortasun-planean zehazten denari jarraituko zaio zentzu horretan.

- Plan Orokor hau onartu aurretik mota horretako lursailetan dauden aparkalekuak finkatzen dira, betiere kasuan kasu beharrezko administrazio-baimenak —udal-lizentziak barne hartuta— lortu ondoren aparkaleku horiek plangintzan eta uneko indarreango lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira.

b) Bizikletentzako aparkalekua.

Lehentasunez behe-solairuan ezartzea baimenduko da, baita sestrapeko solairuetan ere, nahiz plangintza xehatuan nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren eraikitze udal-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

c) “a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan” aparkalekuak gaitzeko eta horietara sartzeko baldintzak.

Lursail horiek beren baitan hartzen dituzten esparruei dagokien Plan Orokor honen arau partikularretan zein plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio.

d) “a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailetan” sestrapean kokatutako eta/edo aurreikusitako ibilgailu motordunentzako aparkalekuetara sartzeko eta/edo igarotzeko baldintzak:

- \* Sarbideen baldintza orokorrak horiek irekitzeko baimena ematen zaien hiriko bideetan:

Oro har, etxadietako fatxada bakoitzean sarbide bat irekitzea baimenduko da, mota horretako garapenetan, edo sarbide bat 60,00 m-tik behin garapen linealen kasuan. Horiek zenbatzearen ondorioetarako, gaur egun dauden sarbideak kontuan hartuko dira, baldin eta udalaren hirigintza-ordenantzetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen badituzte, kasuan kasu zentzu horretan ezar daitezkeen salbuespenekin. Ez da baimenduko lursail bakoitzean sarbide bat baino gehiago irekitzea. Horretarako ez dira zenbatuko adierazitako sarbide-baldintzak betetzen ez dituzten egungo sarbideak.

- \* Garajerako sarbide berriak irekitzea:

- Garajerako sarbidea irekitzeko eta dagokion erabilera ezartzeko baimena emango zaio etxadi eta kale-tarte jakin batean exijitutako formazko eta edukizko baldintza guztiak betetzen dituen lehen eskaerari.

Ez da sarbidea irekitzeko baimenik emango etxadi eta kale-tarte horretan lehendik beste sarbide bat badago.

Salbuespen gisa, lehendik sarbideren bat duten etxadi eta kale-tarteetan sarbide berri bat irekitzea baimenduko da honako kasu hauetan:

- . Sarbide horrek udalaren hirigintza-ordenantzetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen ez baditu.
- . Sarbide horren baldintza materialek (dimentsioa, zabalera, arrapalak, etab.) ez badute aukerarik ematen egungo ibilgailu kopuruak baino handiagoak erabiltzeko, horretarako beharrezkoa izango bailitzateke baldintza haiek aldatzea eta birdimentsionatzea.
- . Alde batetik, egun dagoen sarbidea denbora zuhurrean eta modu zentzuzkoan erabilgarri izatea eta erabiltzea bideraezina dela, eta, bestetik, sarbide berria gauzatzeak espazio publiko mugakidean kalte eta eragozpen berezirik ekarriko ez duela justifikatzen bada. Hala badagokio, aldeaz aurretik kalte eta molestia horiek ezabatzeko eta/edo minimizatzeko neurriak zehaztu eta gauzatuko dira.
- Dagokion proiektuak, izatekotan ere, lursail mugakideetako sotoko lokaletara sartzeko aukera bermatu beharko du, araudi orokorrean eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan ezarritako baldintzekin bat etorriz. Horrez gain, dagokion sarbidezortasuna eta igarotze-konexioa formalizatuko da lursail horien alde, ordenantza horietan ezarritakoaren arabera beharrezkotzat jotzen den zabalera minimoarekin —sarbidearen kasuan zein barruko bideen kasuan- eta egiturazko sostengu-elementuen inolako oztoporik gabe,

eta erregistroan inskribatuko da, eraikuntzaren obra berriaren adierazpenaren testuinguruan.

\* Beste sarbideren bat duten etxadi eta kale-tarteetan aparkaleku-erabilera baimentzea:

- Aparkaleku-erabilera ezartzea baimendu ahal izango da aldez aurretik egindako sarbide bat duten lursailen mugakide diren lursailetan, baldin eta sarbide horrek garaje-lokal berriei araudi orokorrak eta udalaren hirigintza-ordenantzek exijitutako baldintzetan zerbitzu egitea ahalbidetzen badu.
- Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako sarbideak dituzten lursailen kasuan, sarbide horietatik lursail mugakideetara ezarritako baldintzetan sartzea bideragarria bada, eta eraginpeko alderdiak elkarren arteko adostasuneko konponbide batera iristen ez badira, udalak, lursail mugakide horren titularrak eskatuta, dagokion zortasuna ezarri ahal izango du desjabetze bidez.

Edozein modutan, zortasun horren barruan sartuko dira, sarbideaz gain, eragindako lursailtako garajeak eta aparkalekuak komunikatzen dituzten barne-bideetarako sarbideak.

Modu berean, desjabetze bidera joko da, aldez aurretik dauden sarbide horiek hobetzeko, zabaltzeko eta behar eta eskari berrietara, eta abar egokitzeko, betiere inguruan sarbide berriak ireki ordez horrela jokatzeko egokiagoa bada (interes publikoaren ikuspegitik, eta, zehazkiago, espazio publikoan dituen ondorioen ikuspegitik). Desjabetze horrek kasuan kasu egiten diren proposamenetan eragiten diren lokal, elementu, eta abar eragingo ditu.

- Salbuespen gisa, aurretik dauden sarbide horiek adierazitako xederako bideragarriak ez direla ulertuko da, horietatik lursail mugakideetan kokatutako edo aurreikusitako eraikuntzetarako sarbidea denbora zuhurrean eta modu zentzuzkoan gauzatu ezin bada. Dena den, salbuespen-irizpide hori aplikatzeko kasu bakoitza behar bezala eta zehatz-mehatz justifikatu beharko da.
- Aldi berean, arrapala duen lursailaren gaineko zortasunaren onuraduna den lursaila udal-irizpidearen arabera egoki izan daitezkeen beste lursail mugakide batzuetarako sarbide-zortasunei loturik geratuko da.
- Garajea irekitzeko behar-beharrezkoa izango da adierazitako zortasuna konpentsatzeko egokitzen jotzen diren mekanismoak aldez aurretik zehaztea.

\* Aurreko baldintzak Plan Orokor honen arau partikularretan ezarritakoekin osatutzat joko dira ondorio guztietarako.

\* Behar bezala justifikatu ondoren, eta komenigarritzat jotzen den irispidearekin, aurreko baldintzak berregokitu ahal izango dituzte nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuak, nahiz



sustatzen den mugikortasun-planak (edo planek), nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek.

Aipatutako garajeen sarbideen eta barruko "bideen" baldintza materialak edo bestelako baldintza arauemaileak (dimentsioa, zabalera, arrapalak, etab.) aipatutako ordenantzetan finkatuko dira, betiere esparruko esku hartzeko irizpide orokorraren eta jarraian adierazitako helburuen betetze orokorra eta orekatsua lortzeko beharrezkoak diren neurriak bateragarri egitera eramaten duten baldintzetan. Helburu horien artean aipa daitezke, besteak beste:

- Eraikuntza katalogatuak babestea eta kontserbatzea, aipatutako esku hartzeko irizpide orokorrak eraikuntzen berezko ezaugarrietara egokituz.
- Aldez aurretik dauden sarbideak eta barruko igarotzeko eta komunikatzeko "bideak" erabiltzea, baita irizpide orokor guztiak eta bakoitza betetzen ez direnean ere. Esku hartzeko jarraibide osagarriak eta/edo salbuespenezkoak, dagokien xederako egokiak eta egingarriak direnak, finkatuko dira, horien arrazoizko erabilera lortzera bidean.
- Aldez aurretik dauden eraikuntza-baoak erabiltzea (nahiz eta aldez aurretik beste xede batzuetarako izan diren), kasuan kasu egin beharreko birdoikuntzen kalterik gabe; betiere egokia dela eta egin daitekeela irizten bazaio, aipatutako irizpide orokorrak osatu eta/edo berregokituko dira.

- e) "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan" sestra ganean eta sestrapean kokatutako eta/edo aurreikusitako ibilgailu motordunentzako aparkalekuetara sartzeko baldintzak.

Aurreko "a" atalean adierazitako salbuespenen kalterik gabe, ez da baimentzen lursail bakoitzean sarbide bat baino gehiago egitea.

Osagarri moduan, "a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailentarako" ezarritako baldintzak aplikatzekoak izango dira, eraikuntza-tipologia horren berezko baldintzatzaileekin zein lurraldeko ezarpen konkretuaren emaitzazkoekin bateragarriak diren heinean.

Testuinguru horretan, "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan" "a.2 Zabalguneko bizitegi-lursailentarako" ezarritako irizpideak aplikatuko dira, aldez aurretik dauden garajeen sarbideetatik sarbide-zortasunen ezarpena ekarriko duten soluzioak zehazteko eta formalizatzeko —xede horrekin egiten diren desjabetzeak barne hartuta-.

- f) Oro har, eta jarraian egiten diren salbuespenen kalterik gabe, ez da baimenik ematen indarrean dagoen hiri-plangintzan eta Plan Orokor honetan antolatutako bide-sare orokorretik (udalerriko bide-sistema orokorra da) aipatutako bizitegi-lursailentarako sarbideak irekitzeko. Bestalde, hauek dira aipatutako salbuespen horietako batzuk:

- \* Aipatutako bide-sarean aurretik dauden sarbideak finkatzen dira, betiere beharrezko udal-lizentzia lortu eta bere garaian indarrean zegoen plangintzaren arabera gaitu baziren.
- \* Salbuespen moduan, udal-ordenantzetan eta/edo kasuan kasu mugikortasun-planean aipatutako saretik sarbide berriak aurreikusi ahal izango dira, komenigarria eta egokia dela justifikatu eta gero, eta horien ondorioz eragin negatiborik ez dagoela justifikatu eta gero.

#### D.- Bizitegi kolektiboa:

Jarraian adierazitako salbuespenak eta/edo alderdi osagarriak kontuan hartuta, bizitegi kolektiboko erabileraren ezarpena baimentzen da **ostatu**-erabilerarako ezarritako baldintza berdinetan (hurrengo E atalean adierazi dira). Bestalde, honako hauek dira salbuespen eta/edo alderdi osagarri horiek:

- \* Eraikuntzaren etxebizitzaren sarbidetik loturarik gabea izango den beste sarbide bat, hurrengo E atalean adierazitako ezaugarri eta baldintzekin, edukitzeko edo ez edukitzeko beharrera lotutako baldintzak erabakitzeko ondorioetarako, erabilera horretara bideratzen den azalera eta atal berean aipatzen diren etxebizitza-erabileraz bestelako erabileretarako azalarekin batera hartuko da kontuan.
- \* Bizitegi kolektiboko erabilera ezin izango da ezarri bizitegi-erabileraz bestelako erabilera baimenduak dituzten eta/edo aurreikusi diren solairuen azpitik dauden eraikuntza-solairuetan.

#### E.- **Ostatu**-izaerako hirugarren sektoreko erabilerak.

- a) **Ostatu**-erabilera baimentzea, lursail oso bat betez edo eraikuntza-modulu oso bat betez.

Kasu horretan, kasuan kasu ezar daitezkeen erabilera osagarrien kalterik gabe, **ostatu**-erabilerak bertan dagoen eraikuntza eta/edo proiektatu den eraikuntza osorik edo eraikuntzaren modulu bat (lursailaren barruan modulu bat baino gehiago badago edo proiektatu bada) beteko du.

Ondorio horietarako, modulutzat joko dira jarraian aipatutako bi baldintzetatik gutxienez bat betetzen duten eraikuntza-blokeak. Alde batetik, lursail berean sestra gainean kokatutako eraikuntza-bloke bereizia edo autonomoa izatea. Bestetik, bide publikotik modulu osoari zerbitzua ematen dion sarbide loturarik gabea edukitzea.

Ostalaritzako erabilera osagarriak gaineratuz gero, **nahitaez sotoko lehen solairuan**, behe-solairuan, eta lehen solairuan kokatu beharko dira, udalaren hirigintza-ordenantzetan adierazitako baldintzetan.

- b) **Ostatu**-erabilera baimentzea, bizitegi-eraikuntza baten eta/edo bizitegiko eraikuntza-modulu baten zati bat betez.

Behe-solairuan: **sarbide bereizia duenean baimenduko da.**

- \* Lehen goi-solairuan edo antzekoetan ezarpenerako irizpideak:
  - **Ostatu**-erabilerara 250,00 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarria edo handiagoa lotuta dagoenean: erabileraren ezarpena baimentzen da, nahiz etxebizitzaren sarbide bera eduki, nahiz barruko sarbidearekiko loturarik gabea den beste bat eduki.
  - **Ostatu**-erabilerara 250,00 m<sup>2</sup>(e)-tik gorako azalera erabilgarria lotuta dagoenean: ezarpena baimenduko da, betiere eraikuntzako etxebizitzaren sarbidearekiko loturarik gabea den beste sarbide bat badago.
  
- \* Lehen goi-solairuaren gainetik dauden goi-solairuetan ezarpenerako irizpideak:
  - Aipatutako solairuetan **ostatu**-erabileraren ezarpena baimentzen da, betiere erabilera horiek ezarrita dauden eta/edo ezartzea aurreikusi den azken solairutik behera dauden solairuek bizitegi-erabilera (etxebizitza eta bizitegi kolektiboa) ez badute edo edukitzea aurreikusi ez bada; horrenbestez, solairu horiek guztiak bizitegi-erabileraz bestelako erabilera baimenduetarako izango dira.
  - Aipatutako erabileretara 250,00 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarria edo txikiagoa lotuta dagoenean: erabileraren ezarpena baimentzen da, nahiz etxebizitzaren sarbide bera eduki, nahiz barruko sarbidearekiko loturarik gabea den beste bat eduki.
  - Aipatutako erabileretara 250,00 m<sup>2</sup>(e)-tik gorako azalera erabilgarria lotuta dagoenean: ezarpena baimenduko da, betiere eraikuntzako etxebizitzaren sarbidearekiko loturarik gabea den beste sarbide bat badago.
  
- \* Irizpide osagarriak:
  - Aurreko ataletan aipatutako azalera zenbatzeko, kontuan hartuko dira eraikuntza batean eta bere solairuetan dauden eta/edo proiektatu diren etxebizitza-erabileraz bestelako erabilera baimenduetara (**ostatu**-erabilera izan edo bestelakoa izan, bizitegi kolektiboa, merkataritzakoa, eta abar) zuzendutako azalera, formalki eta juridikoki ekonomia-jarduera eta/edo enpresa-jarduera batera edo gehiagora lotuta egonik ere eta eraikuntza-solairu batean edo gehiagotan kokatuta egonik ere.

Gauzak horrela, jarduera batekin edo gehiagorekin duen lotura materiala eta juridikoa edozein dela ere, eta eraikuntza-solairu batean edo gehiagotan kokatuta egonik ere, bizitegi-erabileraz bestelako erabileretarako (**ostatu**-erabilera, bulegoak, bizitegi kolektiboa, merkataritza-erabilera, eta abar) azalaren guztizkoak edo baturak 250 m<sup>2</sup>(e) gainditzen baditu, baimena lortzeko ezinbestekoa izango da etxebizitzaren sarbidearekiko loturarik gabea den beste sarbide bat jartzeko aukera bermatzea.

Ondorio horietarako ez da zenbatuko aipatutako erabileretara zuzendutako azalera, eraikuntzaren bizitegi-solairuetan etxebizitzaren edo bizitegi kolektiboaren erabilera erabilera parekatu gisa (bulegoak, langelak, pentsioak, eta abar) baimendu dena.

- Behin eta berriro aipatzen den sarbide loturarik gabea eraikuntzako etxebizitzaren sarbideetik desberdina izango da, eta aipatutako gainerako erabileretara zuzendu diren eraikuntzako solairuetara iristeko eta solairu horiek batera erabiltzeko izango da, solairu horietan erabilera horietara bideratutako azalera edozein delarik.

#### F.- Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:

- a) 1., 2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabilerak eta horiekin parekatutako erabilerak, honako baldintza hauen arabera:

- \* Oro har, 1. kategoriako merkataritza-erabileren ezarpena baimentzen da, indarrean dauden lege-xedapenetan —indarrean dauden plangintza eta udal-ordenantzak barne- ezarritako baldintzetan.
- \* “a.10 Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan” kokatutako bizitegi-eraikinetan.

Merkataritza-erabileren ezarpena baimentzen da, dokumentu honen “33.3” artikuluan eta artikuluan honetan adierazitako kategoriatan eta baldintzen arabera.

- \* “a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailetan” eta “a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan” kokatutako bizitegi-eraikuntzetan.

Merkataritza-erabileren ezarpena baimentzen da, dokumentu honen “34.4” eta “35.3” artikuluetan, hurrenez hurren, adierazitako kategoriatan eta baldintzen arabera.

3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabilerak baimentzeko eta ezartzeko ezinbestekoa izango da eraginpeko lursailaren edo lokalaren barruan zama-lanak egiteko eta aparkatzeko beharrezkoak diren espazioak antolatzea, Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzen testuinguruan udalak horri buruz eta ingurunearen baldintzatzaile orokorrak kontuan harturik ezartzen dituen irizpide orokorrekin bat etorritik.

Gainera, lursailaren edo lokalaren barruan goian aipatutako espazio horiek antolatzearen baldintzapean jar dezake udalak 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzeko aukera.

- \* Oro har, behe-solairuan eta sestrapeko lehen solairuan besterik ez dira ezarriko, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako baldintzetan, eta etxebizitzaren bestelako sarbidea izan beharko dute bide publikotik.

Lehen solairuan ezartzea ere onartuko da, honako kasu hauetan:

- Eraikineko etxebizitzetarako sarbide berarekin, jendearentzako zerbitzu profesionalak (ile-apaindegiak, apaindegiak, eta abar) eta antzeko beste zenbait erabilera ezartzea onartuko da, betiere erabilitako azalera 250,00 m<sup>2</sup>(e) baino txikiagoa bada.

Azalera hori zenbatzeko ondorioetarako, ez da zenbatuko mota horretako erabilerarako azalera, etxebizitza edo bizitegi kolektiboaren erabilera parekatu gisa (bulegoak, langelak, pentsioak, eta abar) baimendu dena.

Edozein modutan, aipatutako sarbide komuna xede den erabilerarako egokia den ala ez erabakitzeko, aurreko E atalean adierazitakoa beteko da. Horrekin bat eginik, etxebizitza-erabileraz bestelako erabileretarako den azaleraren guztizkoa hartuko da kontuan eta zenbatuko da, mota horretako merkataritza-erabilerekin berariaz lotutakoaz gain.

- Behe-solairuko merkataritza-lokalen handitzeak, haietatik zuzeneko sarbidea dutenean. Lokal horiekin esparru funtzional bateratua osatu beharko dute eta kasu horretan ez da onartuko sarbidea eraikinaren komunikazio-elementu orokorren bitartez antolatzea.

- \* Merkataritza-lokalen batez besteko azalerak, lursail bakoitzean, 40,00 m<sup>2</sup>(e) baino handiagoa izan beharko du. Lokal horietarako baimendutako azalera erabilgarri minimoa 25,00 m<sup>2</sup>(e) da.

Xede horrekin, sestra gaineko azalera bakarrik hartuko da kontuan, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Partikularretan zein berau garatzeko sustatzen den plangintzan berariaz bestelako aurreikuspenik egiten bada izan ezik.

- \* Ostalaritza-erabileren ezarpenerako, gainera, esparruan sustatu diren eta indarrean dauden udal-ordenantzetan adierazitakoaren arabera jokatuko da, edozein kasutan.

- b) Bulego-erabilera, osasunekoa, laguntzakoa, kirolekoa, irakaskuntzakoa, soziokulturala eta aisialdikoa.

Jarraian adierazitako alderdi osagarrien eta salbuespenen kalterik gabe, **ostatu**-izaerako hirugarren sektoreko erabileren baldintza berak beteko ditu ezarpenak. Honako hauek dira salbuespenak:

- \* Erabilera horiek, aurreko E atalean aipatutako solairuetan ezartzeaz gain, behe-solairuan, behegainean eta sestrapeko lehen solairuan ezar daitezke, aipatutako E atalean adierazitako baldintzen arabera.
- \* Kirol-erabilerak, irakaskuntza-erabilerak, erabilera soziokulturalak eta aisialdikoak kokatuko diren lokal eta establezimenduek, edozein tamaina dutela ere, eraikineko etxebizitzaren sarbideetik loturarik gabea den beste

sarbide bat edukiko dute; sarbide hori ez da inoiz izango etxebizitzetarako sarbide bera.

Sarbide hori mota horretako erabileretarako bakarrik izan daiteke, edo bizitegi-erabileraz bestelako erabilera batzuetarako izan daiteke, betiere erabilera horiek bateragarriak badira elkarrekin.

- \* Animaliekin erlazionatutako erabilera sanitarioak eta laguntzazkoak (albaitaritza-kontsultategiak edo antzekoak; lokaletan lagun egiteko animalia txikiak —txakurrak, katuak, ... sartzen dira bakarrik-), behe-solairuan, behegainean eta erdisotoan bakarrik ezarri ahal dira; halaber, sotoaren lehen solairuan ezar daitezke, gorago dauden solairuetan ezarritako izaera bereko jarduerak osatzeko. Ez da baimentzen bestelako animaliekin erlazionatutako izaera bereko jardueren ezarpena. Horrez gain, aipatutako erabileretarako lokalek eta establezimenduek espazio publikotik sarbide zuzen eta loturarik gabe bat edukiko dute (etxebizitzaren sarbideetik desberdina), erabilera horiekin bateragarriak diren bestelako erabilera batzuetarako erabiltzeko aukeraren kalterik gabe.
- \* Bizitegi-eraikinen lehen solairuan edo pareko batean aisialdi-erabileren eta kirol-erabileren ezarpena, beherago dauden solairuetan kokatutako izaera bereko beste erabilera batzuk zabaltzeko, osatzeko, eta abar bakarrik baimentzen da.
- \* Aisialdi-erabileren ezarpenerako, gainera, esparruan sustatu diren eta indarrean dauden udal-ordenantzetan adierazitakoaren arabera jokatu da, edozein kasutan.
- \* Erabilera horietarako azalera zenbatzeko ondorioetarako, eta, besteak beste etxebizitzaren sarbidearekiko loturarik gabea den beste sarbide bat edukitzeko betebeharririk ote dagoen jakiteko, ez da kontuan hartuko eraikuntzako bizitegi-solairuetan etxebizitza edo bizitegi kolektiboaren erabilera parekatu gisa (bulegoak, langelak, pentsioak, eta abar) baimendutako sabai-azalera.
- \* Honakoa xede horietara bideratutako lokalen tamaina minimoa eta, hala badagokio, batez bestekoa.
  - Irizpide orokorra:

Tamaina horiek oro har eta/edo berariaz ezarriko dira Plan Orokor honen Hirigintza Arauetan eta berak finkatutako plangintzan edo beraz garatzeko sustatutako plangintzan.
  - Irizpide osagarria:
    - . Halaber bizitegi-erabilera baimentzen den solairutan kokatutako lokalak:
      - "a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailen", "a.20. Zabalguneko bizitegi-lursailen" eta "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailen" tipologiako eraikuntzetan: 45 m<sup>2</sup>(s), eta xede horrekin lokalarekin zuzenean lotutako azalera eraikia bakarrik zenbatuko da, eta ez, ordea, eraikuntzaren elementu komunetara lotutakoa.
      - "a.40. Garapen txikiko bizitegi-lursailen" tipologiako eraikuntzetan: 70 m<sup>2</sup>(s), eta xede horrekin lokalarekin

zuzenean lotutako azalera eraikia bakarrik zenbatuko da, eta ez, ordea, eraikuntzaren elementu komunetara lotutakoa.

Bulego-erabilera, osasun-erabilera, laguntza-erabilera, kirol-erabilera, irakaskuntza-erabilera eta erabilera soziokultura eta aisialdikoa baimenduta duten gainerako lokalak.

- Tamaina minimoa: 25 m<sup>2</sup> (erabilgarriak).
- Xede horretara bideratutako lokalen batez besteko tamaina (tamaina handiagoko lokalak bereizteko edo zatitzeko testuinguruan aplikatzekoa): 40 m<sup>2</sup> (erabilgarriak).
- Aipatutako baldintzak betetzen ez dituzten aurretik dauden lokalak finkatzen dira, betiere kasuan kasu udal-baimena lortu eta birgaitu badira eta aipatutako erabileretarako egokiak badira.

#### G.- Industria-erabilerak.

Oro har eta ondorengo "I" idatz zatian adierazitakoaren kalterik gabe, ezarpena baimentzen da 1. eta 2. kategorietan, behe-solairuan edo **sotoko lehen solairuan** bakarrik eta sarbide berezia badute.

#### H.- Ekipamendu komunitarioko erabilera, etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.

Hotel-izaerako hirugarren sektoreko erabileren baldintza berdinekin ezartzea baimentzen da, aurreko F atalean ekipamendu-erabileraren antzeko hirugarren sektoreko ez bestelako erabileretarako ezarritakoez gain, hala badagokio.

#### I.- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

Eraikuntzak berezkoak eta beharrezkoak dituen zerbitzuak hornitzeko aurreikusi diren azpiegiturak direla kontuan hartuta, horien ezarpena indarrean dauden lege-xedapenetan eta hiri-plangintzan, Plan hau eta berau garatzeko sustatutako plangintza eta dagozkion udal-ordenantzak barne hartuta, ezarritako irizpideen arabera egingo da.

Bestalde, ekonomia-jarduera baten (zerbitzu publikoko industria-erabilera baten antzekoa) berezko ezaugarriekin proiektatu diren azpiegiturak direla kontuan hartuta, nahiz eraikuntzaren estalkian nahiz lursailaren lur-eremuan ezarri ahal izango dira, indarrean dauden lege-xedapenetan eta hiri-plangintzan, Plan hau eta berau garatzeko sustatutako plangintza eta dagozkion udal-ordenantzak barne hartuta, ezarritako irizpideen arabera.

#### J.- Beste gai batzuk.

Aurreko ataletan adierazitako aurreikuspenak eta baldintzak Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren urbanizazio eta eraikuntzako udal-ordenantzetan adierazitakoekin osatuko dira eta, hala badagokie, egokitu egingo dira.



---

## 2.2.- "a.40. Garapen txikiko bizitegi-lursailak".

### A.- Etxebizitza eta erabilera parekatuak.

"a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan", "a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailetan" eta "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan" ezartzen den baldintza orokor beretan ezarriko da, **adierazitako salbuespena kontuan hartu gabe (artikulu honetako 2.1.A atala).**

Ez da baimenduko lursailean dauden eraikuntza osagarrietan ezartzea, eraikuntza horiek dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan baimendu badira.

### B.- Etxebizitzaren erabilera osagarriak.

"a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan, "a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailetan" eta "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan" ezartzen den baldintza orokor beretan ezarriko da. Eraikuntza osagarri loturarik gabeetan baimendu ahal izango dira, dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan.

Testuinguru horretan, aparkaleku-erabilera baimentzeko baldintzak honako hauek izango dira, beste batzuen artean:

- \* Aparkaleku-erabilera baimentzen da ibilgailu motordunentzat (automobilak, motorrak, eta abar):
  - Oro har, sestrarepeko solairuetan ezartzea baimenduko da.
  - Modu berean, behe-solairuan ezartzea baimenduko da, "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan" baimendutako baldintza beretan.
- \* Bizikletetarako aparkalekuen baimentzea artikulu honen "2.1.C.b" atalean adierazitako aurreikuspenen arabera egingo da.
- \* "a.40. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursailetan" sestrarepean kokatutako eta/edo aurreikusitako ibilgailu motordunentzako aparkalekuetara sartzeko baldintzak honako hauek izango dira, beste batzuen artean:
  - Ez da baimenduko lursail bakoitzean sarbide bat baino gehiago irekitzea. Baldintza hori betetzen ez duten aurretik dauden errealitateak finkatzen dira.
  - Osagarri moduan, "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetarako" ezarritako baldintzak aplikatzekoak izango dira, "a.40" tipologiaren berezko baldintzatzaileekin zein lurraldeko ezarpen konkrituaren emaitzazkoekin bateragarriak diren heinean. Baldintza horiek aplikatuko dira, halaber, aurretik dauden garajeen sarbideetatik zortasun-sarbideak ezartzeko soluzioak zehaztu eta formalizatzeko, xede horrekin egin beharreko desjabetze bidezko esku-hartzea barne hartuta.
- \* Aplikatzekoak izango dira, modu berean, artikulu honen "2.1.C.f" atalean ezarritako aurreikuspenak.
- \* Aurreko aurreikuspenak osatu eta/edo berregokitu ahal izango dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzekin, egokitzat jotzen den neurrian eta irismenarekin.

### C.- Baimendutako beste erabilera batzuk.

Lursail-tipologia honetan baimendutako gainerako erabilerak (baimendutako hirugarren sektorekoak; industria-erabilerak; ekipamendua; etab.) "a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan", "a.2. Zabalgunekeo bizitegi-lursailetan" eta "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan" ezartzen diren baldintza orokor beretan ezarriko dira.

Salbuespen horrek ostalaritza-erabileretan du eragina, oro har lursail osoa okupatzen dutela besterik ez baitira baimenduko, erabilera horiek ezartzeko irizpideak arautzeko sustatuko den udal-ordenantzan ezarritako baldintzetan. Salbuespen gisa, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak eta goian aipatutako ordenantza horiek erabilera horiek ezartzeko irizpide hori berregokitu ahal izango dute eta erabilerok eraikuntza zati batean okupatzea baimendu, betiere alde zuzenetik eraikuntzaren gainerakoari kalterik eragingo ez diotela justifikatzen bada eta horretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehazten badira.

2.3.- Nahiz Plan Orokor honen Arau Partikularretan, nahiz berak finkatzen duen plangintzan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan, nahiz indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan bestelako aurreikuspenak egiten diren kasuetan izan ezik, aurretik dauden erabilerak eta jarduerak finkatzen dira, baita aurreko atalean adierazitako baldintzak betetzen ez badituzte ere, betiere ezarri ziren garaian indarrean zeuden hirigintza-irizpideen arabera ezarri baziren, kasuan kasu beharrezko administrazio-baimenak — udal-lizentziak barne— lortu eta gero.

### 60. artikulua.-Bizitegi-eraikuntzetako solairuetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra ("a" lursailak)

#### 1.- Sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Bizitegi-erabileren zein lursailen baimendutako gainerako erabileren erabilera erantsi eta osagarrietara besterik ez dira zuzenduko —aparkalekuak; trastelekuak; eraikinen eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak; beste erabilera osagarri batzuk—, kasu bakoitzean eragindako lursailetan, bertan kokatuta egon zein beste batean egon.

Aparkaleku kopuru minimo baten zuzkidura ezartzen bada, eta sotoko solairuetan kokatzea aurreikusten bada, behin zentzu horretan ezarritako hornikuntza egiteko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatu eta gero, bestelako erabilerak ezarri ahal izango dira, jarraian adierazten diren irizpideen arabera betiere:

A.- Erabilera nagusien ezarpena baimentzen da (hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendukoa, baita horien erabilera osagarriak ere), honako baldintza hauetan:

- a) Eraikuntza bereko goi-solairuetan baimendutako izaera bereko beste erabilera batzuk zabaldu edo osatzeko.

Sotoko lehen solairurako bakarrik balio du baimenak. Salbuespen moduan, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero, hiri-plangintzak —nahiz Plan Orokor honek nahiz berak finkatutako edo bere garapenean sustatutako plangintza xehatuak— sotoko beste solairu batzuetan ezartzeko baimena eman dezake.

- b) Erabilera autonomo eta bereizi gisa, indarrean dagoen hiri-plangintzan espresuki aurreikusten diren kasuetan (bai Plan Orokor honetan, bai plan hau finkatzen duen plangintzan, bai plan honen garapenean sustatzen den xehetasun-azterlanean). Testuinguru horretan, plangintza horrek xehetasunez identifikatu beharko ditu erabilera horretara zuzentzen diren solairu horren zatiak edo zatia.

Edozein modutan, zuzenean komunikatuta egongo dira kanpoaldearekin; komunikazio hori ez da eraikuntzaren sarbide komunaren bitartez egingo.

Kasu horretan, 59. artikulua barne hartzen ditu baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendukoak eta bertan adierazitakoaren arabera eta irismenarekin jokatuko da.

- c) Aipatutako erabilerak baimentzeko nahitaez beteko dira, edozein kasutan, esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan eta, batez ere, horien baimentzea arautzen dutenetan (udal-ordenantzak, eta abar) ezarritako baldintza orokorrak eta berariazkoak (bizigarritasuna, iresgarritasuna, eta abar).
- d) Horrelako erabileretarako lokalen eta espazioen tamainari dagokionez, bestalde, hiri-plangintzan ildo horretan ezarritakoez gain, kontuan hartuko dira segurtasun, sute, eta abar bezalako esparruetan indarrean dauden lege-xedapenetan barne hartutako aurreikuspenak.

B.- Oro har, eta jarraian adierazitako salbuespenen kalterik gabe, erabilera horiek sotoko lehen solairuan bakarrik ezarri ahal izango dira. Salbuespen moduan, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero eta aipatutako hiri-plangintzak aurreikusten badu, sotoko beste solairu batzuetan ezartzeko baimena eman daiteke.

C.- Oro har, jendeari zerbitzatzeko jarduerak edo pertsonak bertan etengabe egotea eskatzen duten jarduerak sestra gaineko solairuetan ezarriko dira. Horrez gain, horrelako jarduerak sotoko aipatutako solairuan ezarri ahal izango dira, betiere segurtasun, sute, eta abar bezalako esparruetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako neurriak betetzen direla justifikatzen bada eta, ondorioz, pertsonentzako inolako arriskurik ez dagoela bermatzen bada.

D.- Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden jarduerak finkatzen dira, betiere aurretik adierazitako baldintza guztiak edo batzuk urratuta ere, honako irizpide hauekin bat egiten badute: ezarri ziren garaian indarrean zegoen hiri-plangintzan egindako aurreikuspenen arabera egin izana ezarpena, kasuan kasu administrazio-baimenak — udal-lizentziak barne— lortu eta gero; esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan —jardueren ezarpena arautzeko udal-ordenantzak barne— berariaz egindako aurreikuspenekin bat egitea; indarrean dagoen hiri-plangintzaren arabera antolamenduz kanpoko egoeran ez egotea edo desadostzat ez jotzea.

## 2.- Sotoko lehen solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Ondoren azalduko diren salbuespenen kalterik gabe, bizitegi-erabileren zein lursailen baimendutako gainerako erabileren erabilera erantsi eta osagarrietara besterik ez dira zuzenduko —aparkalekuak; trastelekuak; eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak; beste erabilera osagarri batzuk—, kasu bakoitzean eragindako lursailetan bertan kokatuta egon zein beste batean egon.

Aparkaleku kopuru minimo baten zuzkidura ezartzen bada, eta sotoko solairuetan kokatzea aurreikusten bada, behin zentzu horretan ezarritako zuzkidura egiteko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatu eta gero, aurreko 1. idatz zatian aipatutako gainerako erabilerak ezarri ahal izango dira, bertan adierazten diren irizpideen arabera betiere.

Salbuespen gisa, etxebizitza-erabilera dokumentu honen 59. artikuluko "2.1.A" idatz zatian azalduko baldintzetan ezartzea baimentzen da.

## 3.- Behe-solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

A.- Behe-solairuan kokatutako lokalak nagusiki hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileretara zuzenduko dira, baita etxebizitzaren erabilera osagarrietara eta bizitegi-lursailen berezkoak diren gainerako erabileren erabilera osagarrietara ere, hala eraikuntza horretan bertan nola besteren batean kokatuta badaude ere.

Dena den, oro har eta jarraian aipatzen den salbuespenaren kalterik gabe, debekatuta dago ibilgailu motordunak aparkatzeko erabilera "a.10. Hirigune historikoko bizitegiko" eta "a.20. Zabalguneko bizitegiko" tipologiako eraikuntzetako behe-solairuan, eta baimendu egiten da "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegiko" eta "a.40. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegiko" tipologiako eraikuntzetako behe-solairuan." Aipatutako salbuespena lotuta dago 59. artikuluan "2.1.C.a" atalean aipatutako kasuetan lehen bi bizitegi-tipologiaren behe-solairuan aipatutako erabileraren baimentzearekin.

Ibilgailu motorgabeak (bizikletak, gorpil-aulkiak, motordunak barne, etab.) aparkatzeko erabilera baimenduko da bizitegiko eraikuntza-tipologia horietako guztietako eraikuntzetako behe-solairuan.

Bestalde, sostengu duten lurzoruari karga handiak transmititzen dizkieten instalazioetako elementu teknikoak —biltegiak; igogailuen makineriak; galdara-gelak; eta abar— lurtean bertan, sotoetan ezarriko dira lehentasunez, betiere kasuan-kasuan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera halakorik egin badaiteke.

B.- Hiri-plangintzak —Plan Orokor hau barne— debekatua ezartzen duenean izan ezik, eraikuntzaren solairu horietan bizitegi-erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta emaitzazko lokalek plangintza horretan zein indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan ezartzen diren altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen badituzte eta eraikinaren elementu komunitatik (ezkaratza edo eskailera) edo lursailaren barnealdetik (lursailari lotutako lur- eremu edo espazio pribatuak edo antzeko egoerak) badute sarbidea, udal-ordenantzetan horri buruz zehazten diren baldintzetan.

Dena den, solairu horietan bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena emateko honako bi baldintza hauetako bat bete beharko da:

- \* Etxebizitzako gelak argiztatu edo aireztatzen dituen edozein baoren leiho-ertza 2,20 m-ko altueran egongo da aurrean dituen espazio publikoen urbanizazio-mailaren gainean.

Osagarri moduan, gutxienez bao horietakoren baten leiho-ertza ezin izango da 1,20 m-tik gorako altueran egon, etxebizitza barruko zorutik neurtuta.

- \* Aurrean duen espazio publikoaren eta dagokion fatxadaren artean 3,00 m-ko hondo minimoa izango duen terraza edo lorategia egongo da.

Aipatutako solairuetan dauden etxebizitzak finkatzen dira, baldintza guztiak edo batzuk betetzen ez badituzte ere hiri-plangintzak finkatutako eraikuntzetan kokatuta daudenak, betiere aipatutako etxebizitzak eragiten badira, beste alderdi batzuen artean.

Solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko irizpideak behar bezala eta zehatz-mehatz zehaztearen ondorioetarako, udalak gai hori arautzeko udal-ordenantza egin eta izapidetuko du, bai modu bereizi eta autonomoan, bai dokumentu honen 5. artikuluan adierazitako ordenantzen barruan.

Dena den, hiri-plangintzak berak zein adierazitako ordenantzak ahalmena izango du:

- \* Solairu horretan etxebizitza-erabilera debekatzeko, erabilera-nahastura sustatzeagatik, espazio publiko eta sozialak babesteagatik eta/edo sortzeagatik edota interesgarritzat jotzen diren beste arrazoi batzuegatik beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorekoak, ekipamenduak eta abar) zuzentzea justifikatzen den hiriko eraikuntzetan, kale-tarteetan edo esparruetan.
- \* Halakorik justifikatzen duten arrazoiak behar bezala eta zehatz-mehatz azaldu ondoren, eraikuntza edo kale-tarte jakin batzuetan arestian adierazitako irizpideak, hala solairu horretarako sarbideari nola leiho-ertzaren altuerari eta terraza edo lorategi pribatua antolatzeari dagozkionak, aplikatzea salbuesteko eta etxebizitza-erabilera baldintza horiek guztiak edo horietako batzuk bete beharrik gabe baimentzeko.
- \* Emaizako etxebizitzak eta, hala badagokio, dagozkien eranskinak babestutako etxebizitzaren berezko erregimenari lotzea aurreikusteko.
- \* Etxebizitza-erabilera ezartzeko baldintzak jartzeko. Indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako aurreikuspenen arabera egokitzen jotzen diren baldintzak bete behar dira zuzkidura publikoen eta urbanizazio-kargen alorrean, nahiz posibletzat eta/edo egokitzen jotzen direnak antolatuz eta materialki gauzatuz, nahiz horiei dagokien balio ekonomikoa ordainduz.

#### 4.- Goiko solairuak erabiltzeko baldintzak.

Lehentasunez bizitegi-erabilerara eta erabilera horren erabilera osagarrietara zuzenduko dira, lurtean bertan zuzenean jarri behar diren instalazioetako elementu teknikoak izan ezik edo bizitegi-erabilerara zuzentzen diren lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezazkieketen elementuak izan ezik.

Etxebizitzarekin parekatutako erabilerak ere ezarri ahal izango dira.

Halaber, baimendutako gainerako erabilerak ere ezarri ahal izango dira, kasuan-kasuan 59. artikuluan ezarritako baldintzetan.

#### 5.- Estalkipeko espazioak eta solairuak erabiltzeko baldintzak.

A.- Estalkipeko espazioak, eraikuntza-solairu bereizi eta loturarik gabeak ez direnak:

- \* Lehentasunez eraikuntzaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzera zuzenduko dira, baita erabilera bereizgarri edo onargarrien erabilera osagarrietara ere (trastelekuak, etab.).
- \* Halaber, emaitzako lokalek hala Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan eta, hala badagokio, dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal- ordenantzetan, nola gai horretan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan ezarritako altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziogokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen dituztenean, etxebizitza-erabilera baimendu ahal izango da, fisikoki eta juridikoki aipatutako etxebizitzetara lotutako bizitegi-espazio erantsi gisa edo azpi-azpiko solairuan kokatutako etxebizitzekin lotuta eta guztiarekin erregistro-lursail bakarra osatuz.

B.- Estalkipeko eraikuntza-solairu bereizi eta loturarik gabea.

Etxebizitza-erabilera baimentzen da, izaera bereizi eta autonomoarekin eta juridikoki modu autonomoan osatua, estalkipean dauden solairuetan eta/edo lehendik dauden eta dituzten ezaugarri formalekin finkatzen diren eraikuntzetan proiektatu direnetan — estalkipeko solairua barne hartuta— eta eraikuntza berrietan, betiere, modu osagarrian, honako alderdi hauek betetzen badira:

- \* Besteak beste, dokumentu honen “56.2” artikuluan ezarritako baldintzak betetzearren, solairu hori lursailean baimendutako eraikuntza-profilaren barruan sartzen da (“b” solairua).
- \* Indarrean dauden lege-xedapenetan —udal-ordenantzak barne— ezarritako altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziogokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintza guztiak betetzea.

Etxebizitzarekin parekatutako erabilerak ere ezarri ahal izango dira.

Halaber, baimendutako gainerako erabilerak ere ezarri ahal izango dira, kasuan-kasuan 59. artikuluan ezarritako baldintzetan.

#### 6.- Sestra gainean eraiki ezin diren eremu pribatuak eta karrerapeak erabiltzeko baldintzak.

A.- Erabilera publikoaren zortasunik ez duten espazio pribatuak.

Sestra gainean eraiki ezin diren espazioak, bizitegi-erabilerako lursailei atxikitakoak, dagokien eraikineko biztanleentzako baratze, lorategi eta atsedeen-eremu gisa erabili ahal izango dira, baita eraikinerako oinezkoentzako sarbideak bideratzeko ere.

Lursailari atxikitako lur-eremuen azalera eta gainerako baldintza materialek ahalbidetzen badute eta berariaz baimentzen bada, honako erabilera hauek eman ahal

izango zaizkie espazio horiei: ibilgailuen sarbidea eta lur gaineko aparkalekua, lursailak ibilgailuen sarbide zuzena badu; kirol-erabilera pribatuak; gas likidotuen biltegiak.

B.- Erabilera publikoko zortasunpean dauden aire zabaleko espazioak eta karrerapeak.

Oinezkoak askatasun osoz bertara sartzeko eta bertan egoteko erabiliko dira. Tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida-erregimeneko antzeko beste erabilera batzuk ezartzea izango da muga bakarra.

## **61. artikulua.- Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa**

### 1.- Tamaina minimoa.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremu guztiek osatzen duten Donostiako hiri-eremuaren osotasunean etxebizitzaren tamaina minimoa 35 m<sup>2</sup> erabilgarrikoa izango da.

### 2.- Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa.

Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa, artikuluko honen 3. idatz zatian adierazitako baldintzen arabera finkatu eta aplikatu dena, honako irizpide hauetara egokituko da:

#### *2.1.- Irizpide orokorrak:*

A.- “a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailak”: ..... 50 m<sup>2</sup>(s)/etx.

B.- “a.2. Zabalguneko bizitegi-lursailak”: ..... 50 m<sup>2</sup>(s)/etx.

C.- “a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak”: ..... 50 m<sup>2</sup>(s)/etx.

D.- “a.4. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursailak”: ..... 75 m<sup>2</sup>(s)/etx.

#### *2.2.- Irizpide osagarriak:*

A.- Ondoren adierazten diren baldintzak betetzen dituzten “a.10. Hirigune historikoko bizitegiko”, “a.20 Zabalguneko bizitegiko” eta “a.30. Eraikuntza irekiko bizitegiko” tipologiako lursailetan kokatutako eraikuntzetan dauden lokal eta espazioetan baimen daitekeen etxebizitza kopurua ere ondoren adierazten dena izango da:

- a) 50 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoa izan eta etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako baldintza guztiak betetzen dituztenak (sarbidea, altuera, bizigarritasuna, eta abar): 1 etxebizitza.

Halakotzat joko dira aipatutako baldintzak betetzeaz gain, ondorio guztietarako eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik juridikoki eta hirigintzaren ikuspegitik bereizita dauden eta loturarik gabeak diren lokalak, bere garaian kasuan kasu dagokion baimena edo udal-lizentzia lortu eta indarrean zeuden lege-xedapenetan — hiri-plangintza barne— ezarritako irizpideen arabera finkatu direnak.



Bestalde, baldintza hori urratzen dutela ulertuko da aipatutako lokalek gaur egun duten osaerarekin —azalera barne— erlazioatutako diziplina-txosten batean xede izan diren edo diren lokalen kasuan.

B.- Ondoren adierazten diren baldintzak betetzen dituzten “a.400 Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia” eta “a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia” tipologiako lursailetan kokatutako eraikuntzetan dauden lokal eta espazioetan baimen daitekeen etxebizitza kopurua ere ondoren adierazten dena izango da:

- a) 75 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoa duten lokalak, etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako baldintza guztiak betetzen dituztenak (sarbidea, altuera, bizigarritasuna, eta abar): 1 etxebizitza.

Halakotzat joko dira aipatutako baldintzak betetzeaz gain, ondorio guztietarako eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik juridikoki eta hirigintzaren ikuspegitik berezita dauden eta loturarik gabeak diren lokalak, bere garaian kasuan kasu dagokion baimena edo udal-baimena lortu eta indarrean zeuden lege-xedapenetan, hiri-plangintza barne, ezarritako irizpideen arabera finkatu direnak.

Bestalde, baldintza hori urratzen dutela ulertuko da aipatutako lokalek gaur egun duten osaerarekin, azalera barne, erlazioatutako diziplina-txosten batean xede izan diren edo diren lokalen kasuan.

- b) Aurreko aurreikuspenak eta aurreko “2.1.D” atalean “a.400 Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia” eta “a.401. Eraikuntza atxikiko bizitegia” eraikuntza-tipologietarako egindakoak, ez dira aplikatzekoak honako esparru hauetan kokatzen diren tipologiako lursailetan: Hiri Antolamenduko Plan Orokor honen Hirigintza Arau Partikularrek espresuki eta arauzko izaeraz lursaileko gehieneko etxebizitza kopurua aurreikusten duten esparruetan —azalera kontuan hartuta-, aurreikuspen horien emaitzazko etxebizitzak gehieneko kopuru hori gainditzen ez duten kasuan izan ezik.

C.- Aurreko “A” eta “B” ataletan egindako aurreikuspenak bertan aipatutako bizitegi-tipologiako lursail guztietan aplikatuko dira oro har, 1995eko Plan Orokorren esparruan aurreikusitako bizitegi-garapenen xede diren hirigintza-esparruetan kokatutakoak barne hartuta.

Ildo horretan, aurreikuspen horiek guztiak aplikatzekoak izango dira 1995eko Plan Orokorren garapenean hiri-lurzoruetan eta bizitegi-lurzoru urbanizagarrietan sustatutako plangintza bereziaren eta plangintza partzialaren xede diren esparruetan, baita aipatutako Plan Orokorrek finkatutako plangintza duten esparruetan ere.

Aurreikuspen horiek guztiak zuzenean aplikatuko dira aipatutako kasuetan, plangintza berezi eta partzialaren aldaketa formala egiteko beharrik gabe.

D.- Oro har, etxebizitzaren batez besteko tamainaren baldintza arauemaileak ez dira aplikatuko jada bertan kokatuta dauden eraikuntzetako etxebizitzetan legezko biztanleei beste etxebizitza bat emateko eta/edo lekuz aldatzeko helburuarekin erabiltzen diren eraikuntza berrietan eta/edo horien zatiren batean, baldin eta plangintzarekin bat ez datozelako eraikuntza horiek eraitsi behar badira.

Kasu horietan, beste etxebizitza bat emateko erabiliko diren etxebizitza berrien azalera alde zuzenetik dauden eta kasu bakoitzean erantsi behar diren etxebizitzaren parekoa izango da. Kasu horietan aplikatzekoak dira etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa arautzeko baldintzak.

E.- "a.401. Eraikuntza atxikiko bizitegia" tipologiako lursailtako eraikuntza-modulu bakoitzean etxebizitza kopuru maximoa: 1 etx.

F.- Plan Orokor honetan eta/edo beraz garatzeko sustatutako plangintza xehatua ezarritako salbuespenekin, arestian adierazitako irizpideetara egokitzen ez diren lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan dauden etxebizitzak baliozkotu egingo dira, baldin eta eraiki zirenean indarrean zegoen legeriaren arabera gaitu baziren edo geroago legeztatu baziren.

Baliozkotze edo finkatze hori ez da hedatuko Plan Orokor honetan bertan ezarritako azalera minimoa baino azalera txikiagoa duten eraikuntza horietako etxebizitzetara. Hala, eraikuntza horiek ordeztzen eta/edo osoan birgaitzen badira, neurri egokiak hartu beharko dira etxebizitzaren azalera minimo hori kasu guztietan betetzeko.

Eraikuntza horietan baimendutako profiletik kanpo dauden solairuetan kokatutako etxebizitzetara ere ez da hedatuko, eraikuntza horiek eta/edo horien zati osoak ordezteko kasuetarako. Solairu horietan dauden etxebizitzak ez dira kontuan hartuko lehengoa ordezkatzeko duen eraikuntza berri baimendu eta/edo gaitu beharreko etxebizitza kopuru maximoa finkatzeko.

G.- Katalogatutako eta babestu beharreko hirigintza-ondarean integratuta dauden eraikuntzen eta/edo horien zatien kasuan, kasu bakoitzean gaitu beharreko etxebizitza kopurua horiek benetan eta eraginkortasunez babestuko direla ziurtatu beharko da.

Hala, aurreko "A" idatz zatian adierazitako irizpide orokorrak aplikatu ahal izateko, babestu beharreko eraikuntzak eta/edo horien zatiak benetan eta eraginkortasunez babestetik ondorioztatzen dena aintzat hartu beharko da, hiriko hirigintza-ondarea tratatzeko eta babesteko irizpideak zehazteko sustatu beharko den plan berezian horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik.

H.- "a.40 Garapen txiki bizitegi" tipologiako lursailetan lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zegoen etxebizitza kopurua areagotzeko, emaitzako etxebizitza berri bakoitzagatik 1,5 aparkaleku-plazako gutxienezko zuzkidura gaitu beharko da eraikuntzaren eta/edo lursaila pribatuaren barruan.

I.- Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden eta finkatu ziren eraikuntzetan etxebizitza kopuru altuagoa baimentzeko eta gaitzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabe dauden hiri-lurzoruetarako

ezarritakoa beteko da, betiere aipatutako etxebizitzetara lotutako lur-eremuek horrela sailkatzeko eta kategorizatzeke baldintzak betetzen badituzte.

Ildo horretan, gaur egun dagoena baino etxebizitza kopuru handiagoa gaitzeko baldintza gisa ezarri ahal izango da eraginpeko ingurunea beharrezko azpiegituz eta hiri-zerbitzuez hornitzeko egin behar diren obrak ordaintzea eta, hala badagokio, gauzatzea, betiere nahiz antolamendu xehatu espezifikoarekin, nahiz horren gauzatzearen, nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren ordenantzen testuinguruan ezarritako terminoetan.

### 3.- Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa arautzeko eta aplikatzeko baldintzak.

A.- Oro har, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzeko baldintzak, mota guztietako eraikuntzako esku-hartzeetan, lizentziapeko esparru osoan aplikatuko dira, dela esparru hori eraikin baten zati bat, dela eraikin osoa edo eraikin-multzo bat.

Batez besteko tamaina hori arautzeko eta aplikatzeko esparrua, kasuan-kasuan, dagokion udal-lizentziaren xede den eta/edo eraginpean hartzen duen esparruarekin bat etorriko da.

B.- Esparru baten osotasunean globalki betetzea baimenduko da (eremua, sektorea, eta abar), bertan antolatutako eraikuntza eta/edo lursail guztiak osotara kontuan hartuta.

Dena den, tratamendu global hori bideragarria izan dadin, dokumentu edo proiektu batean (plangintzakoa, berdinbanatzekoa, eraikuntzakoa, etab.) planteatu beharko da. Dokumentu edo proiektu horrek beharrezko ahalmena izan beharko du, alde batetik dagokion proposamen globala planteatzeko eta, bestetik, proposamen hori eta berari lotutako zuzenbide eta eraikuntzako eraginak Jabetza Erregistroan behar besteko bermekin inskribatu ahal izateko beharrezkoak diren mekanismoak zehazteko.

C.- Etxebizitzaren batez besteko tamainaren betetzea lursail bereizien arabera edo eraikuntza-tipologia bereizien arabera kalkulatu da, eta ez da bataren zein bestearen batuketara globala egingo.

Aipatutako batez besteko tamaina globala **bete ahal izango da**; lursail eta eraikuntzako tipologia desberdinak batera barne hartzeko aukera emango da, betiere Plan Orokor honen garapenean formulatutako plangintza xehatuaren testuinguruan komeni dela eta egokia dela justifikatzen bada.

D.- Aipatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa zenbatzeko honako irizpide hauek jarraituko dira, beste batzuen artean:

a) Ondorio guztietarako, aurreko "2.2.A.a" idatz zatian aipatzen den **50 m<sup>2</sup>(s)**-ko azalera minimoa bat dator artikuluko honen 1. idatz zatian ezarritako etxebizitzaren tamaina minimoarekin lotutako izaera pribatiboa duen guztizko azalera eraikiarekin. Ildo horretan, etxebizitzaren azalera eraiki pribatua ez da 45 m<sup>2</sup>(s) baino gutxiago izango.

b) Aurreko "2.2.A.a" eta "2.2.A.b" idatz zatietan aipatutako **50 m<sup>2</sup>(s)** eta **75 m<sup>2</sup>(s)**-ko azalera minimoak zenbatzearen ondorioetarako, kasuan kasu dagokion etxebizitza edo lokalera zuzenean lotuta dagoen azalera eraikia, edo pribatiboa, bakarrik hartuko da kontuan, eta ez, ordea, eraikuntzaren elementu komunetara lotutakoa.

---

c) Horrez gain, aurreko irizpideak betetzen direla justifikatu eta bermatu eta gero, etxebizitzaren batez besteko tamainarekin lotutako sabai-azaleraren batura — m<sup>2</sup>(s)— jarraian adierazitako jarraibideen arabera egingo da:

- \* Oro har, sabai-azaleratzat joko da, nagusiki etxebizitza-erabilera duten solairuetan eraikitako azalera, bertan kokatutako sarbide-espazio komunak barne hartuta (eskailerak, igogailuak, eskailera-buruak eta korridoreak, eta antzekoak), baina ez dira kontuan hartuko erabilera osagarrietarako espazioak (trastelekuak, instalazio-gelak eta antzekoak), ez eta eraikuntzako bizitegiekoen bestelako solairuetan kokatutakoak ere (etxebizitza-erabilera ez duten behe-solairuko atariak, eta abar).
- \* Oro har, eta aurrerago aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, eraikuntza batean, aipatutako sarbide komunekin lotutako azalera eraikia, aipatutako ondorioetarako zenbatu beharrekoa, berdina da eraikuntzaren solairu guztietan.

Irizpide hori aplikatzekoa izango da eraikuntzaren ataria kokatzen den eraikuntza-solairuan ere bai, betiere etxebizitza-erabilera ematen bazaio.

Horrekin bat eginez, aipatutako espazio komunetara lotutako sabai-azalera bat dator eraikuntzaren bizitegiko goi-solairu estandarrean edo generikoan xede horrekin bideratutakoarekin. Bestalde, ez da sabai-azaleratzat joko, aipatutako atariekin lotutako espazio berezi edo berezkoei dagokiena, aipatutako solairu generikotik adierazitako espazio komunekin bat ez datozen neurrian.

Irizpide horien betetzea bermatzeko, aipatutako espazio komunetara lotutako azalera eraikia zenbatzea eta kontuan hartzea eskatzen duen edozein proiektutan edo proposamenetan justifikatuko da betetzea, kasuan kasu eragindako eraikuntzaren testuinguru generikoan.

Bestalde, salbuespen horiek eraikuntzen kasu bereziekin daude lotuta, alegia, eraikuntzen ezaugarriak kontuan hartuta, aurreko irizpideen desberdinak aplikatzeko beharra justifikatzen denean aplikatzen dira salbuespenak. Kasu horietan, dagozkien proiektu edo proposamenak justifikatzeko testuinguruan berezitasun horiek adierazi eta justifikatu ondoren, udalak egokitzen jotzen duena beteko da, udaleko zerbitzu teknikoek egoera baloratu eta gero.

E.- Bizitegi-lursailetan dauden eraikuntzetan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta ondoren osorik hiri-plangintzak baimendutako beste erabilera batzuetarako erabiltzen direnetan, etxebizitza-erabileraren baimentzea honako irizpide hauen arabera egingo da:

- a) Hala badagokio, etxebizitza-erabilera baimentzeko eraikuntza osoa modu bateratuan tratatu eta aintzat hartu beharko da.
- b) Aurreko puntuan esandakoarekin bat eginez, xede horretarako eraikuntza osoa barne hartzen duen proiektu bakar bat landuko da, eta dagokion udal-lizentzia lortu beharko du.
- c) Kasu horietan baimendu beharreko etxebizitza kopuru maximoa dagokion etxebizitzaren batez besteko tamaina emaitzazko bizitegiko sabai-azalera osoaren gainean aplikatzearen emaitzazkoa izango da, aurretik dauden lokal edo espazio juridikoki berezi eta loturarik gabeen kopurua inondik ere kontuan hartu gabe.

Dagozkien ondorioetarako, irizpide horiek jarraitu beharko dituzte Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik bizitegi-erabileraz bestelako erabileretara bideratutako eraikuntzak, betiere kasuan kasu eraikuntza osorik edo eraikuntza-modulua barne hartzen duen proiektu eta baimen bateratu baten arabera egiten bada.

F.- Bizitegi-lursailetan eta hiri-plangintzak beste erabilera batzuk baimendutako lursailetan kokatutako eraikuntzen solairu edo zati jakin batzuetan etxebizitza-erabilera baimentzeko, honako irizpide hauek beteko dira:

- a) Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik erabilera baimendu horietara bideratutako eraikuntzako solairuak eta/edo zatiak direnez, uneko indarreango hiri-plangintzak ezartzen dituen irizpideekin bat eginez, eta kasuan kasu beharrezko udal-baimena lortu eta gero, etxebizitza-erabilera baimentzeko kontuan hartuko dira artikuluko honetan izaera orokorrekin ezarritako irizpideak.

Adierazitakoarekin bat eginez, etxebizitza-erabilera baimenduko da eraikuntzako solairu edo zati horietan dauden lokaletan, aipatutako irizpideak betetzen diren neurrian.

- b) Bestalde, Plan Orokor hau indarrean sartu ondoren baimendutako erabilera horietara bideratutako eraikuntzen solairuak eta/edo zatiak direnean, etxebizitza-erabileraren baimentzeak honako jarraibide hauek beteko ditu, beste batzuen artean:

- \* Etxebizitza-erabilerara aldaketa egiteko ondorioetarako erreferentziazko esparrua izango da, kasu bakoitzean eraikuntza horien solairuek eta/edo zatiek osatutako multzoa, bizitegi-erabileraz bestelako erabilera baimentzeko ondorioetarako tratamendu, proiektu eta baimen bateratuaren xede direnak.
- \* Adierazitakoarekin bat eginez, aipatutako baterako tratamendu, proiektu eta baimenaren xede izango da multzo hori, aipatutako etxebizitza-erabileraren baimentzearen ondorioetarako, hala badagokio.
- \* Kasu horietan multzo bakoitzaren kasuan baimendu beharreko etxebizitza kopuru maximoa dagokion etxebizitzaren batez besteko tamaina emaitzazko bizitegiko sabai-azalera osoaren gainean aplikatzearen emaitzazkoa izango da, aurretik dauden lokal edo espazio juridikoki bereizi eta loturarik gabeen kopurua inondik ere kontuan hartu gabe.

G.- Artikulu honetan ezarritako etxebizitzaren batez besteko tamainaren aurreikuspen arauemaileak aplikatzearen ondorioz adierazitako tamaina gainditzen duten etxebizitzak banaezinak izango dira. Jabetza Erregistroan erregistratuko da aipatutako etxebizitzak banatzeko ezintasuna, Plan Orokor honen garapenean ildo horretan sustatzen diren Ordenantzatan adierazitako irizpideen arabera.

#### 4.- Beste gai batzuk.

A.- Oro har, aurreko ataletan egindako aurreikuspen orokorren emaitzazko etxebizitza kopurutik gorako kopuru bat finkatzen eta/edo baimentzen bada, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan eta horien solairu edo zatietan kokatuko dira, eta dagokion estaldura juridiko eta hirigintza-alorrekoarekin eraikiko eta/edo gaituko da (udal-baimena, eta abar), eta dagokion legeztapena lortu beharko du.

Baldintza horiek guztiak betetzen badira, etxebizitzak finkatutzat eta baimendutzat joko dira, baita eraikuntza eraitsi eta ordeztearen esparruan ere.

Testuinguru horretan, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "224.4" artikuluan arautzen den egoeran dauden eraikuntzak edo horien zatiak, baita horietan kokatutako etxebizitzak ere, eta antzeko egoeretan daudenak, ez dira legeztatutzat edo finkatutzat jotzen, baizik eta antolamenduz kanpoko erregimenaren mendekotzat jotzen dira, plangintzak horien finkatzea berariaz adierazten duen kasuetan izan ezik.

- B.- Artikulu honetan ezarritakoaren ondorioetarako, lokal, etxebizitza edo jarduera batek dagokion baimena edo udal-lizentzia duela ulertuko da, baldin eta udalaren hirigintza-izaerako administrazio-txosten baten —obra, jarduera, lokalaren bereizketa, eta abarrekin erlazionatuta- xede izan eta zuzenean edo zeharka aipatutako baimena ematen eta/edo aitortzen bada.
- C.- Artikulu honetan egiten diren aurreikuspenak osatu eta/edo berregokitu ahal izango dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzekin, behar bezala justifikatuta egokitzen jotzen den moduan eta irismenarekin.

#### **Hirugarren atala.**

### **BIZITEGI ERABILERAZ BESTELAKOETARA ZUZENDUTAKO ERAIKUNTZAK ERABILTZEKO BALDINTZAK. ("b", "e.40", "g" eta "h" lursailak).**

#### **62. artikulua.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.**

##### **1.- Baldintza orokorrak**

Alde batetik, titulu honetan, bestetik, dagozkien arau partikularretan, eta, azkenik, eta formulatzen bada bederen, Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako erabiltzeko baldintzak bete beharko dira kasu bakoitzean.

Udalaren hirigintza-ordenantzetan horri buruz ezartzen diren zehaztapenak ere aplikatzekoak izango dira.

##### **2.- Sestrapeko espazioen erabilera.**

"A.10. Hirigune historikoko bizitegiko, "A.20. Zabalguneko bizitegiko" eta "A.30. Eraikuntza irekiko bizitegiko" zona globaletan kokatutako mota honetako lursailak izan ezik, zeinetan aplikatuko baitira, dagokien arau partikularrean edo plangintza xehatuan izendatuki kontrakorik zehaztu ezean, zona horietako bizitegi-lursail bereizgarrietarako ezarritako baldintza orokorrak, aipatutakoez bestelako tipologiako zona globaletan antolatutako bizitegiekoez bestelako lursailletako sestrapeko espazioak, hurrenez hurrengo lursailari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera osagarrietara besterik ez dira zuzenduko.

Salbuespen moduan, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero, solairu horietan kasu bakoitzean eragindako eraikuntzaren sestra gaineko solairuetan garatzen diren erabilerekin lotuta dauden eta/edo osagarriak diren erabilera nagusiak baimendu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, aipatutako zona globaletan barne hartutako bizitegikoez bestelako lursailetan aplikatzekoak izango dira arestian aipatutako 59. artikuluko sestrarekin zein sestra gainean kokatutako aparkaleku-erabilera duten eraikuntza-solairu, lokal eta espazioetarako sarbideen esparruan ezartzen dituen irizpideak.

### 3.- Zamalanak egiteko edo ibilgailuak hartzeko espazioak.

Zamalanetarako eremu bat egokituko da ekonomia-jardueretarako eraikuntzetan (industria-jarduerak edo hirugarren sektoreko jarduerak dituztenetan) eta beharrezkoa duten guztietan. Jarraian adierazten denaren kalterik gabe, eremu hori gaitzeko eta ezartzeko (eraikuntzaren barruan zein lursaileko espazio eraikigabeetan sestra gainean, eta abar), baita dagokion tamaina zehazteko ere, indarrean dauden udal-ordenantzetan xedatutakoari jarraituko zaio.

Eremu horretara biltegi, industria edo dagokion jarduerarako lokal guztietatik iritsi ahal izango da, eta gutxienez kamioi baterako plaza baten edukiera izan beharko du. Gainera, ibilgailuen sarrera eta irteerako aukera emango duen sarbidea izan beharko du.

Jarduera horretara zuzendutako azalera 1.000 m<sup>2</sup>(s)-tik gorakoa bada, zamalanetarako eremuaren edukiera minimoa bi kamioi-plazakoa izango da orokorrean, kasu zehatzetan behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz ratio txikiagoa edo, hala badagokio, handiagoa ezartzea bidezkoa denean izan ezik. Horri dagokionez, are plaza horien tamaina zehazteari dagokionez ere, Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio.

Jarduera goiko solairu batean garatzen bada, eta bertara sartzeko baldintza egokiak dituen arrapalarik ez badu, behe-solairuan, edo honen lursailaren sestra gaineko espazio eraikigabeetan, antolatu beharko da hura, baita maila berean zamalanetarako atondoa ezarri ere. Hori ere lehenengo solairuarekin karga-jasogailu bidez lotuko da.

### 4.- Ekonomia-jardueretarako lokalen tamaina minimoa eta batez bestekoa.

Bizitegi-erabileraz bestelako eraikuntzetan antolatutako ekonomia-jardueretarako —industria-jarduerak zein hirugarren sektorekoak— lokalen tamaina minimoa eta batez bestekoa honako hau izango da:

#### A.- Irizpide orokorra:

Tamaina horiek oro har eta/edo berariaz ezarriko dira Plan Orokor honen Hirigintza Arauetan eta berak finkatutako plangintzan edo berau garatzeko sustatutako plangintzan.

#### B.- Irizpide osagarria:

Edozein kasutan, aipatutako tamainak ez dira inoiz izango ondoren adierazitako baldintzak aplikatzearen emaitzak baino txikiagoak:

- \* Tamaina minimoa: 25 m<sup>2</sup> erabilgarri.
- \* Batez besteko tamaina (tamaina handiagoko lokal baten bereizketa edo zatiketaren ondorioetarako): 40 m<sup>2</sup> erabilgarri.

### 5.- Aparkaleku-zuzkidura.

Dokumentu honen ondorengo 63. artikuluan ildo horretan ezartzen dena beteko da.

**Laugarren atala.**  
**APARKALEKUAK ANTOLATZEKO BALDINTZAK.**

**63. artikulua.- Aparkaleku-zuzkidura antolatzeke baldintza orokorrak.**

1.- Irizpide orokorrak.

Oro har, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoari zein Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan eta ordenantzetan, eta kasuan kasu mugikortasun- planetan, xedatutakoari jarraituko zaio. Horri dagokionez, besteak beste dokumentu honen 59.,

60. ... artikuluetan ezarritako aurreikuspenak kontuan hartuko dira.

2.- Etxebizitzetara lotutako ibilgailu motordunentzako (automobilak) aparkaleku-zuzkidura.

A.- Indarrean dauden xedapenetan arlo horretarako ezarri den hirigintza estandarra arautzen duten irizpideak aplikatuz aterako da hirigintza garapen berrien testuinguruan antolatu beharreko gutxieneko aparkaleku-zuzkidura, urbanizatze gabeziak eta/edo gutxiegitasunak direla-eta finkatu gabeko hiri lurzoruan nahiz lurzoru urbanizagarrian aurreikusitakoei dagokienez.

Uneotan, halako xedapentzat hartu behar da hirigintza estandarrei buruzko Dekretua (uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua). Nolanahi ere, Dekretu hori aldatzen bada aldaketaren ondorioz ateratzen dena bete beharko da.

Bai estandar hori betetzea bai, horrekin batera, dagokion aparkaleku-zuzkidura gaitzea, aipatutako xedapenetan ildo horri dagokionez ezarritako irizpideetara egokitzeko moduan gauzatu beharko dira biak ala biak.

B.- Indarrean dauden xedapenetan arlo horretarako ezarri den hirigintza estandarra arautzen duten irizpideak aplikatuz aterako dira, halaber, lehentasunez bizitegi izango diren hirigintza garapen elkartuen eta/edo finkatu gabeko hiri lurzoruetan aurreikusitako testuinguruan haztatutako eraikigarritasuna handitu delako antolatu beharreko gutxieneko aparkaleku-zuzkidura, zeina, ondorioz, zuzkidura-jarduketan berezko pauten mende egongo baita.

Bai estandar hori betetzea bai, horrekin batera, dagokion aparkaleku-zuzkidura gaitzea, aipatutako xedapenetan ildo horri dagokionez ezarritako irizpideetara egokitzeko moduan gauzatu beharko dira biak ala biak.

C.- Zuzkidura hori, ahal dela, eraginpeko hirigintza lursailletako bakoitzaren barruan beteko da eta, modu osagarrian, betiere komenigarria eta egokia dela justifikatu ondoren, modu globalean bi lursailletan edo gehiagotan (zuzkidura hori betetzearen mende nahiz ez).

D.- Aurreko ataletan egindako aurreikuspenak gorantz zein beherantz berregokitu ahal izango dira udalerriko mugikortasun-planak formulatzean eta onartzean, udalerrri osoan zein udalerrriaren zati jakin batzuetan, egokitzat jotzen den neurrian eta irismenarekin, eta behar bezala justifikatuta badago.

3.- Bizitegi-erabileraz bestelakoei lotutako ibilgailu motordunentzako (automobilak, kamioiak, etab.) aparkaleku-zuzkidura.



A.- Dokumentu honen "62.2" artikuluan adierazitakoaren kalterik gabe, hiriko bideetatik bizitegi-erabileraz bestelako lursailentarako ibilgailu motordunen sarbideek, nahiz dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan, nahiz udalaren hirigintza-ordenantzetan, nahiz mugikortasun eta trafikoko alorrean sustatutako planetan ezarritako mugak bete beharko dituzte.

B.- Bizitegi-erabileraz bestelakoak dituzten eraikin berrien ezarpenaren (hala bizitegirako lursailetan nola bizitegirako ez direnetan) osagarri, indarrean diren xedapenetan arlo horretarako ezarrita dagoen hirigintza estandarra betetzeko lotutako aparkaleku-zuzkidura gaituko da.

Zuzkidura hori areagotu egingo da jarraian aipatutako kasuetan, eta ondoren adierazitako irizpideen arabera egingo da:

a) Ibilgailuak konpontzeko lantegietan, bizkor konpontzekoetan izan ezik, lantegiak aldi berean konpon dezakeen ibilgailu kopuru maximoaren baliokidea den zuzkidura exijituko da.

b) Merkataritza-erabilerak:

\* Kontsumo-produktuen xehekako salmenta:

- 2. eta 3. kategoria: ..... 4,0 plz/100 m<sup>2</sup>(s)
- 4. kategoria: ..... 6,0 plz/100 m<sup>2</sup>(s)

\* Beste produktu batzuen xehekako salmenta (2., 3. eta 4. kategoria): udalak kasu bakoitzean ezarriko du beharrezkoa den zuzkidura, kontsumo-produktuen salmentarako exijitutako zuzkidura hartuta erreferentzia maximotzat.

\* Automobilien salmenta: ..... 1,5 plz/100 m<sup>2</sup>(s)  
(erakusketara zuzenduak)

c) Ostalaritza- eta jolas-erabilerak, 2. eta 3. kategoriakoak: ..... 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(s)

d) **Ostatu**-erabilerak [okupatutako sabai-azalera > 2.000 m<sup>2</sup>(s)]: ..... 1,0 plz/2 gela.

e) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilera batzuk [okupatutako sabai-azalera > 2.000 m<sup>2</sup>(s)]: ..... 2,0 plz/100 m<sup>2</sup>(s)

Aurreko ataletan adierazitako parametroak, edozein kasutan, zuzkidura-erreferente maximotzat ulertuko dira eta Udalak, proposatutako jardueren berezko ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta, beharrezkoak doitu eta/edo egokitu ditzake, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero.

Horrez gain, Plan Orokor honetako Arau Partikularrek, plangintza xehatuak eta/edo berau garatzean sustatutako diren udalaren hirigintza-ordenantzek aukera izango dute, trafikoko antolatze helburuak eta/edo garatu nahi den jardueraren ezaugarriekin lotutako arazoak kontuan harturik, esparru jakin batzuetan edo horien zati batzuetan exijentzia hori erabat edo zati batean ezabatze edota, are esparruan garajeak ezartzea debekatze ere.

C.- Eragindako lursail, eraikuntza eta ingurunearen baldintzek uzten duten neurrian, alde batetik eta, bestetik, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezarri nahi diren bizitegikoez bestelako jardueren (bizitegikoak eta bizitegikoez bestelakoak) izaerak eta

berezko ezaugarriek justifikatzen badute, jarduera horiek baimendu egingo dira, baldin eta ibilgailu motordunentzako  $1,0 \text{ plz}/100 \text{ m}^2(\text{s})$ -ko aparkaleku-zuzkidura minimoa egiten bada.

#### 4.- Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

- A.- Hala hirigintza-garapen berrietan nola hiria erreformatzeko eta berritzeko jardunetan eta aurretik dauden eraikuntzak ordeztzeko eta osotasunean birgaitzekoetan, dagozkien eraikuntzen eta/edo lursailen barruan bizikletak aparkatzeko espazioak antolatu beharko dira, honako irizpide hauen arabera:
- a) Bizitegi-eraikuntzak: 1 plaza 100 m<sup>2</sup>(s)-ko edo zatikiko.
  - b) Jarduera ekonomikoetara zuzendutako eraikuntzak: 2 plaza 100 m<sup>2</sup>(s)-ko.
  - c) Zuzkidura-bizitokiak: 2 plaza 100 m<sup>2</sup>(s)-ko.
  - d) Ekipamenduak: 2 plaza 100 m<sup>2</sup>(s)-ko.
  - e) Garraio publikoen terminalak edo geltokiak: nahiz dagozkien mugikortasun-planetan, nahiz instalazio horiei buruzko proiektu espezifikoetan ezarritakoari jarraituko zaio.
- B.- Bizitegi-eraikuntzen kasuan, plaza horiek lehentasunez behe-solairuan kokatuko dira. Sestrareko solairuetan ere kokatu ahal izango dira, garapen-plangintzan eta/edo dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan zehaztuko diren kasu eta baldintzetan. Era berean, sestra gainean ere ezarri ahal izango dira, eraikuntzaren kanpoaldean, baldin eta eraikuntzak berari lotutako lur-eremu eraikigabeak baditu.
- C.- Beste erabilera batzuetara zuzendutako eraikuntza eta instalazioen kasuan, nahiz garapen- plangintzan nahiz aipatutako ordenantzetan ezarritako baldintzetan gaituko dira adierazitako plaza horiek.
- D.- Oro har, behar bezala justifikatu ondoren, ordenantza horiek gorantz zein beherantz berregokitu eta osatu ahal izango dituzte goian adierazitako aurreikuspenak, egokituz jotzen dituzten terminoetan.

## **LAUGARREN TITULUA.**

### **LURZORU URBANIZAEZINEKO ERREGIMEN OROKORRA.**

#### **LEHEN KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.**

#### **64. artikulua.- Eraikuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak.**

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

Lurzoru urbanizaezinean eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko, indarrean dagoen legerian, era berean indarrean dauden lurraldea antolatzeke tresnetan, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako aurreikuspenei jarraituko zaie, besteak beste.

##### **2.- Kokalekuari buruzko baldintzak.**

A.- Paisaiaren edo ingurumenaren gaineko inpaktu oro eta sor daitekeen beste edozein eragin kaltegarri murrizteko eta minimizatzeko, udalak eraikuntza baimenduak ezartzeko eta kokatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu. Baldintza horiek dokumentu honetan izendatuki eta kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzen osagarriak izango dira.

Proiektatutako eraikuntza berrietan ez ezik, aurretik dauden eraikuntzak eta instalazioak ordezteko, handitzeko eta antzeko proposamenetan izan dezakete eragina baldintza horiek.

B.- Gaur egun finkatuta dauden eraikuntzak eraitsi eta ordeztu nahi direnean edo berriak eraiki nahi direnean, aurretik dagoen eraikuntzak okupatzen dituen kokalekuez edo proposatutako kokaleku berriez bestelako kokalekuetan ezartzea baimendu (hala eskatzen bada) edo erabaki (beste aukera batzuk planteatutakoak baino egokiak direla irizten badio) ahal izango du udalak, paisaiari dagozkion arrazoiengatik, sortzen den inpaktuarengatik, higienarengatik, segurtasunarengatik edo justifikatuta dagoen beste arrazoi egoki batengatik.

Hirigintza Ondarearen Katalogoan sartuta dauden eraikuntzen kasuan, aukera horren bideragarritasuna eta/edo komenigarritasuna eraikuntza horiek eta/edo beren baliozko elementuak mantentzean eta begiratzean duen eraginaren ikuspegitik aztertu beharko da, eta helburu hori lortzeko desegokia bada, baztertu egingo da aukera hori. Dena den, gai horretan eskumena duen administrazioak aukera horren bideragarritasunaren aldeko txostena eman beharko du.

C.- Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak gaur egungo kokapenaren baldintzekin baliozkotuko dira, aurreko B atalean aipatutako irizpideen arabera kokapena aldatzeko aukeraren kalterik gabe. Testuinguru horretan, ahal den guztietan Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatzen den plangintzan ezarritako aurreikuspen orokorrak (distantziak, bereizketa, atzerapenak, eta abar) betetzeko moduan ezarriko dira aipatutako azken irizpideak.

### 3.- Eraikuntzen eta instalazioen formari eta bolumenari buruzko baldintzak.

A.- Eraikuntza eta instalazio berrien formari eta bolumenari buruzko baldintzak:

\* Estalkiaren malda maximoa: ..... %40.

\* Eraikuntzaren solairu kopuru maximoa:

- Sestra gaineko 3 solairu.
- Sestrapeko solairu bat.

Salbuespen gisa, sestrapean bi (2) solairu eraikitzea baimendu ahal izango da, baldin eta eraginpeko esparruaren topografiarekin edota planteatutako jardunaren berezko ezaugarri eta baldintzekin lotutako arrazoien ondorioz komeni dela eta justifikatuta dagoela irizten bazaio.

Gainera, sestrapeko eraikuntza horiek sestra gaineko etxebizitzek dutenaz bestelako oinplanoko okupazioa izan dezakete, dokumentu honen 30. artikuluan ezarritako eraikigarritasun-muga maximoarekin.

\* Eraikuntzaren altuera maximoa, haren edozein punturi buruz adierazia, estalkian ezarri behar diren instalazioak izan ezik: 9 metro.

\* Eraikuntza eta instalazioen atzerapena lursailaren mugara: ..... 10,00 m.

\* Eraikuntzaren eta instalazioaren luzera maximoa: ..... 50,00 m.

\* Eraikinaren edo instalazioaren oinplanoko okupazio maximoa:

- Eraikuntza konbentzionala (pabilioiak, eta abar): ..... 1.000,00 m<sup>2</sup>
- Mintegiak, negutegiak edo antzeko eraikuntzak eta instalazioak; bertan kokatzen diren nekazaritzako jardueren kasuan, lur-eremua ez da ekoizpenaren erreferente zuzena izango (laborantza hidroponikoa, eta abar), eta abar), dagozkien eraikuntza-soluzioak edozein direlarik (finkoak ala ez; egonkorak ala ez; zimenduarekin ala gabe; eta abar): ..... 1.200,00 m<sup>2</sup>

\* Eraikin konbentzionalaren sestra gaineko sabai-azalera eraikigarri maximoa: ..... 1.200,00 m<sup>2</sup>(s)

Gainera, oro har, eraikuntzak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "28.4.c" artikuluan zein lege hori garatzeko promulgatzen diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Salbuespen moduan, artikulua honetan ezarritako parametroak (eraikuntzaren solairu kopuru maximoari eta lursailaren mugarekiko atzerapenari dagozkienak izan ezik) gorantz berregokitu ahal izango dira **ekipamendu komunitarioetara, interes publikoko eraikinetara eta zerbitzu-azpiegituretara** bideratzen diren eraikuntza eta instalazioen

kasuan, baldin eta, behar den bezala justifikatuta, programazio eta/edo egokitzapen funtzionalaren ezaugarriak direla eta horiek gainditu behar badira. Edozein modutan, parametro horiek %20tik gorako portzentaje batean gainditzeko proposamenak baimendu eta ezarri ahal izango dira horretarako plan berezi bat landu eta izapidetu ondoren. Plan berezi horrek berregokitze hori planteatutako helburuak lortzeko komenigarria eta egokia dela justifikatu beharko du eta horien ondoriozko inpaktu kaltegarririk ez dagoela bermatu beharko du.

Testuinguru horretan, kontuan hartuta landa-erabilerekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak direla, jarduteko salbuespenezko irizpide horiek aplikatzekoak izango dira abeltzaintza eta baso-lanetako produktio jardueretarako direnen kasuan bakarrik; ez dira aplikatuko, ordea, hertsiki landa-izaerakoa ez den abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenaren erabilera osagarrietarako (etxebizitza-erabilera, landa-turismoko erabilera turismoa, eta abar) direnen kasuan.

#### B.- Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen formari eta bolumenari buruzko

baldintzak: Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden eraikuntzak finkatzen dira,

gaur  
egun dituzten forma eta  
bolumenarekin.

Dagozkien ondorioetarako, uneko indarreango hiri-plangintzak ezarritako irizpideen arabera eraiki ziren eta lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira, betiere kasuan kasu dagozkien administrazio-baimenak —udal-lizentzia barne— lortu eta gero. Bestalde, ez dira finkatzen, beste batzuen artean, artikuluko honen 8. atalean aipatzen diren eraikuntzak, instalazioak eta elementuak.

#### 4.- Urbanizazioari eta inguruaren tratamenduari buruzko baldintzak.

Hala eraikuntza berriak ezartzea nola aurretik daudenak birmoldatzea eta/edo berrerabiltzea baimentzen den lursailen kasuan (salbuespen dira nekazaritza-erabilera profesionalizatugabeetara eta zerbitzu-azpiegiturretara bideratzen diren lursailak, baldin eta objektiboki beharrezkoa ez bada), lursail horiek ibilgailu-sarbidea —65. artikuluan ezartzen diren baldintzetan— edukiko dute, baita gutxienez ur-hornidura, saneamendua eta elektrizitate-hornidura ere.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo beharrezko baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak bere kargura ezarriko duela edo hobetuko duela bermatu beharko du. Hala egiten ez badu, eskatzen duen lizentzia uka diezaioke udalak. Landa-erabileraz bestelakoak ezartzen badira, betebeharrak hori sare orokorretara ere —bide-sarea eta zerbitzu-sarea— zabaldu ahal izango da, baldin eta eskatzen den jarduerara behar bezala garatzeko askiezek baldin badira.

#### 5.- Aireko lineak paisaian integratzea.

Udalak egokitzat jotzen dituen baldintzak ezarri ahal izango ditu aireko linea elektrikoaren eta telefono-lineen elementuen konfigurazioari eta trazadurari dagokionez, paisaiaren zein nekazaritza- eta baso-ingurunearen gaineko eragina minimizatzeko.

Plan Orokor hau garatzeko landu beharreko udal-ordenantzek zentzu horretan egokitzat jotzen diren jarduteko baldintzak definitu ahal izango dituzte.

---

## 6.- Erabiltzeko debekuak eta salbuespen gisa onartutako erabilerak.

Oro har, lurzoru urbanizaezinean bertan baimendutako erabileren ezarpena egin ahal izango da, landa-izaerako lurrak izan zein ez izan, betiere nahiz indarrean dagoen hiri-plangintzan, nahiz Plan Orokor honetan adierazitako baldintzetan, nahiz esparruan indarrean dauden lege- xedapenetan adierazitakoetan egiten bada.

Testuinguru horretan, berariaz debekatzen da lurzoru horretan hiri-izaerako erabilerak ezartzea eta, zehazkiago, industria-erabilerak ezartzea. Salbuespena dira nekazaritza-industria baimenduak eta itsasertza ustiatzeko industria baimenduak, baldin eta, hala badagokie eta beharrezkoa den guztietan, esparruan eskumenekoa den arloko organismoak ontzat ematen badu aurretik. Aipatutako industriek, edozein kasutan, Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan eta esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak eta mugak beteko dituzte.

Halaber, debekatuta daude etxebizitza kolektibora zuzendutako eraikuntza berriak. Halakotzat hartuko da bi etxebizitza-unitate baino gehiago hartzera zuzendutakoa. Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikuntzak finkatzen dira, etxebizitza kopuru handiagoa dutenak, bere garaian beharrezkoak ziren legezko baimen guztiak lortu ondoren ezarrita daudenak, barne hartuta. Plan Orokor honetan planteatutako irizpideen arabera lurzoru urbanizaezinean baimendu diren etxebizitzara zuzendutako eraikuntza berriek nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen bati loturik egon beharko dute edo, hala badagokio, haiek ezartzea justifikatzen duten baimendutako beste erabilera batzuei loturik. Izendatuki debekatuta dago etxebizitza autonomora zuzendutako eraikin berriak eraikitzea.

Baimena ematen da, halaber, hiri-zerbitzuen azpiegituretarako erabilerak ezartzeko, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatzen diren plan eta ordenantzetan ezarritako modalitateetan eta baldintzen arabera.

## 7.- Herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Debekatuta dago bizitegi-eraikuntza berri bat egitea, baldin eta eraikuntza horren ondorioz 75 metroko erradioko zirkulu batean bizitegi-erabilerako lau eraikuntza edo gehiago egon badaitezke.

Baldintza hori betetzen dela ulertuko da eraikuntza horiek guztiak oso-osorik zein zati batean zirkulu horren barruan daudenean.

## 8.- Elementu degradatzaileak ezabatzea.

Aurretik dagoen eraikuntza bat birgaitzeko, bere erabilera aldatzeko eta eraikuntza berriak eraikitzeko, horiek edozein erabileratarazuzentzen direla ere, aldeztu aurretik eraikuntza horiei loturik dauden lur-eremuetan dauden txabolak, teilapeak eta gainerako elementuak, modu prekarioan eraikiak egon nahiz ez, ezabatu eta eraitsi egin beharko dira, izan ere horiek mantentzea ingurune naturala natura, ingurumen eta paisaia alorreko baldintza egokietan begiratzearen eta, hala badagokio, lehengoratzearen aurkakoa baita.

## 9.- Lehentasunez aurretik dauden eraikuntzak erabiltzea.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak eta jarduerak, lehentasunez, aurretik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan kokatuko dira, baldin eta haiek ezartzeko egokiak badira.

Erabilera eta jarduera horietara zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzeke ezinbestekoa izango da aurretik dauden eraikinak horiek ezartzeko egokiak ez izatea.

Ondorio horietarako, aurretik dauden eraikuntzat joko dira lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikuntzak, bere garaian zegokien udal-lizentzia lortu ondoren eraiki zirenak eta/edo geroztik legeztatuak, eta Plan Orokor honek eta/edo berau garatzeko sustatzen den plangintzak finkatzen dituenak.

#### 10.- Eraikuntza kopurua mugatzea.

Gaur egun dagoen eta/edo eraikitzeke den nekazaritza-ustiapen, landa-finka edo jarduera baimendu berari loturiko eraikuntza kopurua ahalik eta gehien murriztuko da.

Horretarako, elkarrekin bateragarriak badira, eraikuntzak edo instalazioak behar dituzten baimendutako erabilera eta jarduerak eraikuntza berean ezarriko dira.

Horrez gain, bi eraikuntza edo instalazio bakartu edo gehiago eraikitzea eta/edo gaitzea, nahiz gai horretan indarrean dauden lege-xedapenak (osasun arlokoak, etab.) nahiz hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak berak (eraikuntza eta instalazioen tamaina maximoa arautzen dutenak, etab.) betetzearekin lotutako arrazoietan, nahiz proiektatutako helburu eta jardueren exigentzia funtzionaletan eta/edo programazio-arlokoetan, nahiz behar den bezala justifikatutako bestelako arrazoi batzuetan justifikatu beharko da, besteak beste.

#### 11.- Aurreko aurreikuspenak garatzeko neurriak.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek arestian adierazitako aurreikuspenak garatzeko eta/edo osatzeko egokitzat jotzen diren neurriak ezarriko dituzte.

### **65. artikulua.- Landa-errepideak eta landa-bideak.**

1.- Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean gaur egun dauden edo proiektatzen diren errepideak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren titulartasuneko sarea) eta bide publikoak, nahiz Plan Orokor honen "5. Planoak" dokumentuko "IV.5 Landa-errepideak eta landa-bideak" planoan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan islatutakoak, udalerriko sistema orokorren sarean integratuta daudenak zein ez daudenak.

Modu berean, halakotzat hartuko dira aipatutako planoan grafiatu ez diren eta lehendik dauden errepideak eta bideak, baldin eta honako baldintza hauek betetzen dituztela justifikatzen bada:

- \* Galtzadaren zabalera minimoa: 4,00 m.
- \* Malda: %15 baino gutxiago.
- \* Indarrean dauden lege-xedapenetan eta udal-ordenantzetan ahalmen eramailearekin loturik ezarritako baldintzak betetzen dituen zoladura (asfaltozkoa, hormigoizkoa, eta abar) edukitzea.
- \* Nahiz hautazko irteteko bidea, nahiz zokogunearen amaierakoa, 12,50 metroko diametroarekin, nahiz egokia den beste soluzio bat edukitzea.



2.- Udalak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak landa-eremuko errepideen eta bideen sarea hobetu edo zabaldu ahal izango dute. Zuzenean egin ahal izango dute hori obra arruntetako proiektuak formulatuz —kasu horretan herri-onurako deklaratuko dira eraginpean dauden lurak desjabetzearen—. Bestalde, bide horietaz baliatuko diren

erabilera eta eraikuntza berriek lizentzia lortuko badute, ezinbesteko baldintza izan dezakete beharrezko hobekuntzako lanak eta zabaltze-lanak egitea.

- 3.- Lurzoru urbanizaezinean altxatu nahi diren landa-erabileretara zuzendutako eraikuntza berriek 1. idatz zatian adierazten diren errepideetatik edo bideetatik izan beharko dute sarbidea.
- 4.- Lurzoru urbanizaezinean ezarri nahi diren erabilera ez-landatar baimenduetarako (hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, nekazaritza-industriakoak eta itsasertza ustiatzeko industria-erabilerak, eta abar) eraikuntza berrien kasuan, aurreko 1. atalean aipatutako errepide edo bideetatik eraikuntzetara iristeko sarbideak egongo dira, eta honela kokatuko dira:
  - \* 10 metrotik gorako eta 100 metrotik beherako distantziara, baimena lortzeko plangintza berezia lantzea beharrezkotzat jotzen ez denean eta/edo aurreikusten ez denean.
  - \* Aipatutako plangintza bereziak adierazten duen distantziara, berau formulatzen eta onartzen bada.
- 5.- Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena ematen da, bakarrik lehendik dauden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntza partikularretara sartzeko bada edo alde zurretik behar den bezala justifikatutako interes publikoko arrazoiak badaude.
- 6.- Lurzoru urbanizaezineko errepideetatik eta bideetatik paisaia ikustea babestuko da, eta eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukerak mugatu ahal izango dira.
- 7.- Eraikuntza horiek —gaur egun daudenak edo eraikuntza berrikoak— 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauan ([1/2006 Foru Dekretua](#)), besteak beste, ezarritako irizpideak beteko dituzte, kasuan kasu ezarpena egiteko kontuan hartu beharreko irizpideen aplikazioaren arabera eta irismenarekin.
- 8.- Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek arestian adierazitako aurreikuspenak garatzeko eta/edo osatzeko egokitzen jotzen diren eta behar den bezala justifikatzen diren neurriak ezarriko dituzte.

Horrez gain, komeni dela justifikatu eta gero, aipatutako ordenantzek artikuluan honetan adierazitako aurreikuspenak berregokitu ahal izango dituzte egokiagoak jotzen dituzten beste batzuekin; azken horiek aurretik ezarritakoak baino zorrotzagoak izan daitezke, ala ez.

#### **66. artikulua.- Ibilgailuentzako pista.**

Salbuespen moduan, lurzoru urbanizaezinean pista berriak irekitzeko baimena ematen da, betiere landa-ingurunearen ustiapenarekin loturiko arrazoiek eragiten badute beharra. Horrenbestez, baimena Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzetan ezartzen diren irizpideetara egokituko da, baita aipatutako pisten ezaugarri eta baldintzatzaile materialei dagozkien alderdietan ezartzen direnetara ere.

Bestalde debekatuta dago pista berriak irekitzea, baldin eta aipatutako arrazoiei erantzuten ez badiote edo baimendutako obra edo eraikuntzaren baten parte ez badira.

## **67. artikulua.- Landaredia interesgarriaren eta faunaren babesa.**

### **1.- Landaredi interesgarria babestea.**

Landaredi interesgarriko eremutzat hartzen dira Plan Orokor honetan (“C.1.d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitziak, parkeak eta lorategiak” baldintzatzaile gainjarria) zein, hala badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintza berezian identifikatzen direnak.

Oro har, debekatuta daude landaredi hori suntsitu edo degradatzen duten esku-hartzeak eta mozketak, basogintzako baliabidea zentzuz ustiatzearen ikuspegitik justifika daitezkeenak edo lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntza edo instalazioak egiteko ezinbestekoak direnak izan ezik, betiere horretarako beharrezkoak izan daitezkeen baimenen kalterik gabe.

Halaber, debekatuta dago ibilgu publikoen ertz eta bazterretan zuhaitzak eta zuhaixkak moztea. Garbitzeko eta hobetzeko esku-hartzeak gauzatu ahal izango dira, baina horiek ere dagokien baimena lortu beharko dute.

Eremu horiek tratatzeko erregimena dokumentu honen 84. artikuluan islatutakoa da.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek arestian adierazitako aurreikuspenak garatzeko eta/edo osatzeko egokitzat jotzen diren neurriak ezarriko dituzte.

### **2.- Fauna babestea.**

Fauna babesteko eremutzat hartzen dira, gai horretan indarrean dauden legedapenetan identifikatutakoez gain, Plan Orokor honetan (“C.1e. Fauna babesteko eremuak” baldintzatzaile gainjarria) zein horretarako berau garatzeko susta daitezkeen plan eta proiektu espezifikoetan identifikatzen direnak.

Eremu horiek tratatzeko erregimena dokumentu honen 84. artikuluan islatutakoa da.

Eraikuntzak ezartzeko zein jarduerak sustatzeko jardunak osatzeko, eraginpeko ingurunean egon daitezkeen babespeko fauna-espezieak begiratzeko kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztuko dira.

Testuinguru horretan, espezie horiek begiratzeko sustatutako kudeaketa-planak eta horietariko bakoitzean ezarritako neurriak behar bezala eta izendatuki aintzat hartu eta ebaluatuko dira.

## **68. artikulua.-Hiri-plangintzak zehaztutako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean dauden beste espazio eta elementu batzuen babesa eta/edo tratamendua**

Hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne— araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean dauden espazio eta elementuen tratamendurako erregimena eta, hala badagokio, horiek babesteko erregimena aipatutako plangintzan ezarriko da.

### **69. artikulua.- Ibai-ibilguen babesa.**

Oro har, ibilgu horiek babestearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan<sup>(1)</sup> —indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne— ezarritakoari jarraituko zaio.

Dena den, ezarpen berriko eraikuntzak gutxienez 15,00 m urrunduko dira ibai-ibilguetatik.

Distantzia hori ez da aplikatzekoa izango ibai-ibilguak erabiltzeko eta aprobetxatzeko

eraikuntzen

kasuan, ezta zuzkidura publikoei lotzen zaizkien kasuan ere —bideak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar—, baldin eta arlo horretan eskumena duen administrazioak baimentzen baditu, indarrean dauden xedapenetan ezartzen denaren arabera.

Adierazitakoa baino distantzia txikiagora dauden egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta indarrean dauden adierazitako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

### **70. artikulua.- Eraikuntza mugikorak edo aurrefabrikatuak ezartzea.**

Oro har, eta jarraian aipatzen den salbuespenaren kalterik gabe, etxebizitza-erabilerara zuzendutako eraikuntza berritzat hartuko dira ondorio guztietarako eraikuntza aurrefabrikatuak, zurezkoak edo beste edozein materialez eginak, egonkorak edo mugikorak, karabanak, mobilhomeak edo gela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa —jarraian edo tarteka— erabil daitezkeen beste edozein elementu. Mota horretako eraikuntzei eskatuko zaizkien baldintza guztiak aplikatuko zaizkie.

Aipatutako salbuespenari helduta, aipatzekoa da baimen daitezkeen turismo-kanpalekuen proiektio eta antolamenduaren testuinguruan soilik egin ahal izango dela mota horretako eraikuntza edo instalazioen aurreikuspena, betiere esparruan indarrean dauden berariazko xedapenetan eta modu berean indarrean dagoen hiri-plangintzan adierazitakoa betetzen bada, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatu den edo berak finkatzen duen plangintzan adierazitakoa barne hartuta.

### **71. artikulua.- Lurra, zaborteziak eta hondakindegia egokitzea.**

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota orotako lur-egokitzapenak egiteko —horien artean, lurrarekin edo obra-hondakinekin betelanak egitea, edo hondakin geldoak isurtzea—, dagokien udal-lizentziez gain, indarrean dagoen legerian<sup>(2)</sup> aurreikusitako baimenak eskuratu beharko dira.

Dena den, jardun horiek baimentzeko alde aurretik ingurumenaren ikuspegitik zein ingurune naturalaren beraren ikuspegitik komenigarriak eta egokiak direla justifikatu beharko da.

- 
- (1) Horri dagokionez, arreta berezia merezi dute indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan zein Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean (Kantauriko eta **Mediterraneoko isurialdeetarako; 449/2013 Dekretu bidez onartu zen**) ezarritako aurreikuspenek.
- (2) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da, **besteak beste, 49/2009** Dekretuan ezarritakoa.

Esku-hartze horiek gauzatzeko, nolanahi ere, besteak beste urak behar bezala bildu eta kanalizatuko direla eta proposamena ingurumenera egokitzen dela justifikatuko duen proiektu teknikoa egin beharko da, adierazitako legerian ezarritako irizpideei jarraiki.

Salbuespen gisa, udalak baimendutako obren ondoriozko hondeaketetatik datozen lurak isurtzea baimendu ahal izango du. Hala gertatuko da lur-eremuen jabeak eskatzen duenean, nahiz nekazaritza eta abeltzaintzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko, lurzoru urbanizaezinean kokatzen direnean eta lur-eremu horiek gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) halakotzat aitortutako ustiapen bati loturik daudenean, nahiz bere jabetzako lur-eremuaren sestrak Plan Orokor honen, berau garatzeko sustatutako plangintzaren edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuen aurreikuspenetara egokitzeko. Horretarako, adierazitako legerian ezarritako irizpideen arabera idatziko den proiektu teknikoa eginez eta udalari aurkeztuz, ziurtatu egin beharko da, besteak beste, egin beharreko betelanaren drainatzea egokia dela, eraginpean egon daitezkeen elementu natural edo eraikiak behar bezala babestuta daudela, emaitzazko profilak ingurunean integratuta daudela, eta eraginpean hartutako lur-eremuaren azalera berreskuratzen dela. Azken kasu horretan, lur-eremua urbanizatzen zuzenduta ez badago, behar besteko lodierako landare-lurrezko geruza bat ezarriko da eta lurralde horren paisaia-ezaugarrietarako egokiak diren zuhaitzak, zuhaixkak eta belarkara-espezieak landatuko dira.

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota guztietako hondeaketetan, obraren titularrak berriro jarri beharko du landaredi naturala —beharrezko landare-lurrezko geruza barne— obren ondorioz landaredi naturala suntsitu den lurretan.

## **72. artikulua.- Eraikitze erregimen orokorra arautzen duten irizpide orokorrak.**

Eraikuntzako terminoen esanahiari (sestra gaineko eta sestrapeko eraikigarritasuna; sotoa, erdisotoa, behe-solairua; goiko solairuak, etab.), eraikuntzaren solairu kopurua zehazteari, bere altuera neurtzeari eta abar dagokienez, aplikatzekoak izango dira, landa-ingurunearekin bateragarriak diren heinean, dokumentu honen bigarren eta hirugarren tituluetan azaldutako kalifikazio xehatuko erregimena zehaztearen testuinguruan kontu horiek arautzeko ezarritako irizpide orokorrak.

## **BIGARREN KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEA ARAUTZEN DUTEN XEDAPEN OROKORRAK.**

## **73. artikulua.- Erauzteko erabilerak.**

1.- Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik udalerrian garatutako erauzketa-jarduerak (meatzeak, harrobiak, eta abar) finkatzen dira, betiere esparruan eskumenekoak diren agintaritzek luzatutako derrigorrezko baimenak badituzte.

Finkatze horren irismena, nola materiala hala lurraldekoa, kasu bakoitzean emandako baimenaren emaitzazkoa da.

2.- Izaera horretako jarduera berriak irekitzeko beharrezkoa izango da, beste alderdi batzuen artean, Plan Orokor hau aldatzeko aurretzako eta aginduzko txostena formulatzea, egokia ote den ebaluatzeko alde batetik, jardueren mende dagoen eremua identifikatu eta mugatzeko bestetik, eta, azkenik, berau garatzeko eta gauzatzeko baldintzak ezartzeko.

Edozein modutan, aipatutako txostena formulatzen den kasuetan ere, "D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko" zona globalean bakarrik baimenduko da jarduerak irekitzea, hain zuzen ere, aipatutako jarduerekin bateraezinez diren hirigintza- antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean ez dauden zatietan.

3.- Aipatutako jardueren mende dauden esparruari eta horien inguruneari helduta, kasuan kasu dagozkien planak eta leheneratzeko neurriak landuko dira eta modu osagarrian gauzatuko dira jardueren garapenarekin batera zein amaieran.

#### **74. artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arruntak.**

##### 1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta, zehazki, dagozkion eraikinak eta instalazioak ezartzeko, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arruntzat hartuko da gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) horretarako ezarritako baldintzak betetzen dituelako administrazio horrek halakotzat jotzen edo ezagutzen duena.

Izaera hori adierazitako administrazioak jaulkitako ziurtagiria edo egiaztagiria aurkeztuta justifikatu beharko da kasuan-kasuan.

Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt berri bati edo aurretik dagoen bati lotzen zaizkion eraikuntza berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da, besteak beste, adierazitako ziurtagiria aldeztatik aurkeztea. Ziurtagiri horretan egiaztatuko da titularrak nekazaritzako eta abeltzaintzako produktoreak direla, ustiapenak kasuan-kasuan eskatzen diren dimentsio eta produkzio-bideragarritasuneko baldintzak betetzen dituela, instalazioak aplikatzeko den eta indarrean dagoen araudiari egokitzen zaizkiola, eta indarrean dauden lege-xedapenetan —2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea barne — ezarritako gainerako baldintzak betetzen direla.

Ondorio horietarako, baserri gisa identifikatzen da nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilera integrala ustiatzeko oinarrizko unitatea, udalerriko landa-lurraldea ustiatzeko eredu tradizionala den aldetik.

##### 2.- Lursail minimoa.

Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen berri bat ezartzeko lursail minimoaren azalera zehaztuko bada, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio, baita arlo horretan eskumena duen administrazio-erakundeak, ezarri nahi den nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenaren ezaugarriak eta horrekin lotutako baldintzatzaileak kontuan harturik, kasuan-kasuan ezartzen duenari ere —Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua edo bere funtzioetan ordeztuko duen erakundea—.

Lursail minimo horren azalera, izatekotan ere, laborantzako unitate minimo gisa finkatutakoa baino handiagoa izango da<sup>(1)</sup>.

Ondorio horietarako, ekarpen gisa jarritako finka etena izan daiteke, eta askotariko erabilera globaleko zonetan kokatutako lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuak har ditzake bere baitan.

Nolanahi ere, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen berriei zein aurretik daudenei lotzen zaizkien baimendutako eraikuntza eta instalazio berriak eraiki ahal izateko ezinbestekoa izango da, besteak beste, hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne— kasu bakoitzean, proiektatutako eraikuntza edo instalazio mota zein den, horiek baimentzeko ezarritako lursail minimoaren baldintza eta indarrean dauden lege-xedapenetan zein plangintza horretan ezarritako gainerako baldintzak betetzea.

### 3.- Eraikuntzako eta urbanizazioko baldintza orokorrak.

A.- Eraikuntzek titulu honen aurreko lehen kapituluan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B.- Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik dauden ustiapenei lotutako baserriak edo eraikinak, gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki eta/edo geroztik zegokien udal-lizentzia lortu ondoren legeztatu zirenak, finkatu egingo dira.

Eraikuntza gehigarriak eraikitzea baimenduko da. Eraikuntza horiek nahiz aipatutako eraikinari elkartuta (multzo bateratua osatuz) nahiz atxikita —harekin bat datozen materialak eta konponbide arkitektonikoak erabiliz—, nahiz bakartuta —osasun-arrazoien, hirigintzakoien edo behar bezala justifikatzen diren bestelakoien ondorioz beharrezkotzat jotzen bada— antolatuko dira.

Ustiapenak etxebizitza osagarri bat edo hainbat dituenean, horiek ere finkatu egingo dira. Eraikuntza osagarri horiek bakartuta antolatzea ere baimentzen da, baldin eta gaur egun dauden bizitegi-erabileren erosotasuneko edo osasungarritasuneko baldintzek edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar badute, eraikuntza ukuilu, abeletxe eta antzeko beste instalazio batzuetatik bereiz ezarriz.

Adierazitako eraikuntzak finkatzeak berekin dakar osotasunean zaharbertzeko edo berritzeko aukera, eta are eraikuntzak ordeztekoa ere. Kasu horretan, eraikuntza hiri-plangintzan ezarritako baldintza orokorretara egokitu beharko da, betez gero ordezpena bera bideraezin bihurtuko luketen alderdietan izan ezik. Finkatze hori ez da hedatzen eraikuntza-multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetearren adierazitako berritzeari edo ordezteari ekiteko baldintza gisa ezabatu behar diren txabola, teilape eta gainerako eranskin prekarioetara. Aipatutako jarduera guztiak baimentzeko aurreko eranskin guztiak eraitsi beharko lirateke.

Dena den, jardun horiek gauzatzeko —eraikuntzak ordeztekoa barne—, aldez aurretik dagokion udal-lizentzia eta indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera beharrezkoak diren gainerako txostenak edo baimenak lortu beharko dira.

---

<sup>(1)</sup> 1997ko uztailaren 8ko **168/1997** Dekretuan (Euskal Autonomi Elkarteko lehentasunezko nekazaritza-ustiapenak eta EAEko eskualdeetako eta lurralde historikoetako laborantzarako gutxieneko unitateak zehazten dituen) ezarritakoaren arabera, laborantzako unitate minimoaren azalera 1 hektarea da Gipuzkoan.



Horrez gain, balio arkitektonikoa edo historikoa duten elementuak eta **HEOBPBn** sartuta daudenak errespetatu egin beharko dira; horretarako, iraunarazi eta/edo berrerabili egingo dira.

Handitze-gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez bestekoa gaindituko. Edozein modutan, orokorrean landa-erabileretara zuzendutako eraikinetarako ezarritako eraikuntzaren altuerari eta solairu kopuruari dagozkien muga maximoak bete beharko ditu. Dena den, hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne— ezarritako lursailaren mugekiko eta/edo beste eraikuntza, elementu eta jabetza batzuekiko tarte minimoak arautzen dituzten baldintzak bete beharko dira. Tarte horiek ezin izango dira laburtu.

#### 4.- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt berriak ezartzeko artikuluko honetako

1. eta 2. idatz zatietan ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria lortu beharko da eta artikuluko honetan aipatzen den eraikinari lotzen zaion lur-eremuaren azalera minimoa izan beharko du.

Oro har, eta aipatutako ustiapen berriak ezartzeko ondorioetarako eta, zehazkiago, ustiapen horietan eraikuntza eta instalazioekin lotuta sor daitezkeen beharrak estaltzeko eta erantzuteko erreferentzia izango dira, lehentasunez, lehendik dauden eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideen arabera finkatu direnak.

Horrez gain, eraikuntza berrien izaera eta xedea edozein dela ere, ustiapen horietara lotutako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko, nahitaez bete beharko dira indarrean dauden lege-xedapenetan —lurraldea antolatzekeo tresnak eta indarrean dagoen hiri-plangintza barne (Plan Orokor hau; beraz garatzeko sustatutako plangintza, eta abar)-ezartzen diren baldintza guztiak eta bakoitza, alde batetik eta, lehendik dauden eraikuntzak proposatzen diren xedeetarako egokiak direla justifikatuko da, bestetik. Modu osagarrian, Plan Orokor honetan araututako hiri-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eragindako espazioak eta elementuak tratatzeko eta, hala badagokie, babesteko irizpideek adierazitakora egokituko da horien baimena eta ezarpena.

#### 5.- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenetara zuzendutako eraikuntzak eta instalazioak.

A.- Halakotzat joko dira zuzenean nekazaritza-ekoizpena edo ustiapeneko erabileretara edo horien erabilera osagarri eta lagungarrietara (kortak; abeletxeak abeltzaintza-ustiapen intentsiboekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak; ukuluak; lastategiak; siloak; nekazaritzako makineria eta baserriko eta nekazaritza-industriako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikuntzak; ustiapenaren nekazaritza-industria osagarriekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak; mintegiak; zerrategiak; negutegiak; eta abar) zuzendutako eraikuntza eta instalazio guztiak, artikuluko honen ondorengo 6. eta 7. idatz zatietan araututakoak izan ezik.

Horien izaera eta dagozkien helburuak kontuan hartuta, eraikuntza eta instalazio horiek finakoak eta egonkorak izan daitezke, edo behin-behineko izaera eduki dezakete.

Kasu bakoitzean eraikuntza eta/edo ezarpenerako soluzio egokiak zehazteko ondorioetarako, kasuan-kasuan nekazaritza alorrean eskumena duen erakundeak<sup>1)</sup>

---

(1) Plan Orokor hau landu den unean Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua da nekazaritza-izaerako alorretan eskumena duen erakundea.

ezartzen dituen jarduteko parametroak hartuko dira kontuan eta behar den bezala ebaluatuko dira; ildo berean, dagokion nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenaren baldintzatzaileak eta testuinguru horretan kasuan kasu eraikuntzei eta instalazioei esleitutako funtzioa hartuko dira kontuan.

B.- Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berak finkatutako plangintzan edo berau garatzeko finkatutakoan ezarritako irizpideekin bat eginez desadostzat edo antolamenduz kanpokotzat jo diren eraikuntzak eta instalazioak izan ezik, finkatu egiten dira Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik aurreko atalean aipatutako erabilerara zuzentzen ziren eraikuntzak eta instalazioak, betiere indarreango hiri-plangintzaren irizpideen arabera eraiki badira, kasuan kasuan beharrezko administrazio-baimenak, udal-lizentziak barne, lortu eta gero.

Bertan dauden erabilerak zabaldu nahi badira edo bestelako erabilerak ezarri nahi badira, ondorengo C eta D ataletan eraikuntza eta instalazio berrietarako ezartzen diren baldintzak aplikatuko dira. Ezinezkoa denean baldintza horiek betetzea, Udalak hartuko du behar den bezala justifikatu eta gero, egokitzat jotzen duen erabakia. Baldintza horiek, edozein modutan, aplikatzekoak izango dira abeletxeak, abeltzaintza-ustiapen intentsiboak eta abeltzaintzako nekazaritza-industriak ezartzeko proposamenen kasuan, baita berez duten izaera eta lehendik dauden eraikuntzetan duten eragina kontuan hartuta aurrekoen antzeko bestelako xedeak ezartzeko proposamenen kasuan ere.

Adierazitako eraikuntzak eta instalazioak finkatzeak berekin dakar, izaera orokorrez, txabolak, eraikin prekarioak, teilapeak eta abar ezabatu beharra, eraikuntza-multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

C.- Aurreko A atalean aipatutako erabilera eta helburuetara zuzendutako eraikuntza eta instalazio berriek, eta jarraian adierazten direnek, lehendik dauden nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenekin lotuta daudenek zein berriak direnek, nahitaez bete beharko dituzte, beste batzuen artean, honako baldintza hauek:

a) Hain zuzen ere, honako hauek dira eraikuntzak eta instalazioak:

- \* Eraikuntza konbentzionala (pabilioiak, eta abar).
- \* Mintegiak, eraikuntzak eta instalazioak; bertan kokatzen diren nekazaritzako jardueren kasuan, lur-eremua ez da ekoizpenaren erreferente zuzena izango, dagozkien eraikuntza- soluzioak edozein direlarik (finkoak ala ez; egonkorak ala ez; zimenduarekin ala gabe; eta abar).  
Halakotzat jotzen dira, beste batzuen artean eta aipatutako guztiez gain, abeletxeak, ustiapenaren nekazaritza-industria osagarriekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak, eta abar.

b) Bereizketa minimo orokorrak:

- \* Lurzoru urbanizaezinaren mugara:..... 50,00 m.
- \* Erabilera ez-landatarra duten eraikuntzetara, ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan daudenetara: 50,00
- \* Lursailaren mugara: 10,00
- \* Ustiapen berarekin lotutako eraikuntzetara Aurreko "64.3.A" artikuluan ezarritako lursailaren luzera eta betetze maximora iristen direnetara: 20,00  
~~

- c) Berriazko bereizketa minimoak granja, abeltzaintza-ustiapen intentsibo eta abeltzaintzako nekazaritza-industriara zuzendutako eraikuntzen kasuan edo, izaera eta

---

eraginak kontuan hartuta, aurrekoen antzeko erabileretara zuzendutako eraikuntzen kasuan:

- \* Lurzoru urbanizaezinaren mugara:..... 400,00 m.
- \* Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan dauden eraikuntza ez-landatarretara: ..... 100,00 m.
- \* Ondorengo 6. atalean aipatzen diren eta ustiapenarekin lotuta dauden erabileretara zuzendutako eraikinetara: . 20,00 m
- \* Lursailaren mugara: ..... 10,00 m.

d) Solairu kopuru maximoa:

- \* solairu 1 sestra gainean (gehienez ere sestra gaineko solairuaren azaleraren %20 arteko azalera betetzen duen solairu batekin osa daiteke).
- \* Sestrarekin solairu bat.

e) Altuera maximoa: ..... 5,00 m.

f) Eraikinaren lursail oinplanoko okupazio maximoaren baldintzak:

C atal honetan araututa dauden eraikuntzekin fisikoki eta espazioari dagokionez jarraitua den lursail bat eta bera betetzeko honako irizpide hauek jarraituko dira, oro har:

- \* 10.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duen lursaila: ..... lursailaren azaleraren %15
- \* 10.001 m<sup>2</sup> eta 60.000 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duen lursaila:
  - Irizpide orokorra: ..... lursailaren azaleraren %10
  - Okupazio maximoa: ..... 5.000 m<sup>2</sup>
- \* 60.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duen lursaila:
  - Irizpide orokorra: ..... lursailaren azaleraren %7
  - Okupazio maximoa: ..... 8.000 m<sup>2</sup>

g) C atal honetan araututako eraikuntzen eta instalazioen sestra gaineko eraikigarritasun maximoa aipatutako lursail bakoitzean: bete daitekeen lursailaren 1,00 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>, aurreko "f" atalean adierazitako baldintzen arabera.

D.- Aurreko A atalean aipatutako erabilera eta helburuetara zuzendutako instalazio berriek, eta jarraian adierazten direnek —lehendik dauden nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenekin lotuta daudenek zein berriak direnek— nahitaez bete beharko dituzte, beste batzuen artean, honako baldintza hauek:

a) Instalazio horien artean dauden negutegiak eta antzekoak, zuzenean lur-eremuan nahiz **beste laborantza sistema batzuen bidez (hidroponia eta abar)** gauzatzen diren nekazaritzako ekoizpen eta/edo laborantzako jarduerekin lotuta daudenak.

b) Bereizketa minimo orokorrak:

- \* Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan dauden eta erabilera ez-landatarra duten eraikuntzak:..... 20,00 m.
- \* Lursailaren mugara: ..... 10,00 m.

- 
- c) Fisikoki jarraitua den eta instalazioa baten hartzailea den lursail bat eta beraren okupazio maximoa:
- \* 10.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duen lursaila: .....  
%30
  - \* 10.001 m<sup>2</sup> eta 60.000 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duen lursaila:
    - Irizpide orokorra: ..... lursailaren azaleraren %20
    - Okupazio maximoa: ..... 8.000 m<sup>2</sup>

- \* 60.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duen lursaila:
  - Irizpide orokorra: ..... lursailaren azaleraren %10
  - Okupazio maximoa: ..... 10.000 m<sup>2</sup>

E.- Aipatutako eraikuntzen eta instalazioen baimentzea eta ezarpena egin aurretik, eragindako alorretan eskumeneoak diren organismoek luzatutako dagozkien txostenak aurkeztu beharko dira, indarrean dauden lege-xedapenetan adierazitako kasuetan eta terminoetan.

F.- Aipatutako eraikuntzen eta instalazioen baimentzea eta ezarpena osatu egingo da, kasu bakoitzean ondoren adierazitako alderdiak bermatzeko beharrezkoak diren neurrien proiektzioa eta gauzatzea eginez: higiene- eta osasun-baldintzak eta, bereziki, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den isurketak arazteko sistema eta saneamendukoa; ur- hornidura; elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiak; sarbidea, dokumentu honetan ezarritako baldintza orokorren testuinguruan; eta beharrezkotzat jotzen diren bestelako zerbitzuak.

Zerbitzu eta azpiegitura horietako edozeinek proiektatutako eraikuntza edo instalazioa eraikitzeke eta bertan aurreikusitako jarduerak garatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez baditu, ez da baimenik emango gabezia edo akats horiek behar bezala eta erabat zuzentzeko beharrezkoak diren obrak eta jardunak gauzatzen ez diren artean eta eraikuntzaren sustatzaileak horiek ordaintzen ez dituen artean. Horretarako, beharrezkotzat jotzen diren abalak edo bermeak exijituko dira.

G.- Garatzen den jarduerarekin lotuta jardueraren emaitzazko gaien salmenta egiten bada, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen batean gehienez ere horretara bideratuko den azalera ez da 25 m<sup>2</sup>(s) baino gehiago izango. Salbuespen moduan, xede horretarako aurreikusiko den sabaiak aipatutako tamaina gainditu ahal izango du, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero, betiere salmentaren xede diren gaiekin zuzenean erlazionatutako jarduera aurreikusteko eta antolatzeke dagokion plan berezia formulatzeko testuinguruan.

H.- Egokia dela eta komeni dela justifikatu eta gero, aurreko ataletan adierazitako aurreikuspenak berregokitu ahal izango dira, gorantz zein beherantz; adierazitakoak baino termino zorrotzagoetan ala ez; eta kasu bakoitzean egoki irizten zaion irismenarekin- horretarako egokien jotzen den plangintza berezia formulatuz.

Horrez gain, aipatutako aurreikuspenak berregokitu edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzen testuinguruan.

6.- Bizitegi-erabilerak eta pareko izaerako erabilerak, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen komunen osagarriak.

A.- Etxebizitza osagarriaren erabilera:

a) Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunten etxebizitza osagarriak ezartzea eta/edo eraikitzea baimenduko da, baldin eta aldeztu aurretik justifikatzen bada ohiko bizileku iraunkorrera zuzentzeko beharrezkoak direla:

- \* Ustiapenaren titularrarentzat edo titularrentzat eta bere oinordekoentzat, Plan Orokor hau onartu aurretik erabilera horretara zuzenduta dauden eta planak finkatzen dituen eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.

\* Ustiapenaren titularrarentzat edo titularrentzat:

- Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta planak finkatzen dituen, eta une hori baino lehen bestelako erabileretara zuzenduta egon arren bizitegi-erabilerak hartzeko modukoak diren eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.
- Erabilera horretara zuzendutako oin berriko eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.

Dena den, etxebizitza bat edo gehiago baimentzeko ezinbestekoa izango da, besteak beste, aldeztu aurretik justifikatzea nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenak betetzen dituela bere titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean exijitzen diren dimentsio eta bideragarritasun produktibo eta ekonomikoko baldintzak.

Etxebizitza-beharra justifikatzeko, bereziki xede horretarako eraikuntza berrietan, nahitaez bete behar dira, beste alderdi batzuen artean, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenaren izaerarekin berarekin erlaziozkoak diren dimentsio eta, ondorioz, nahitaezkoa da eraikuntzaren inguruan bizitzea.

b) Aurreko 64. artikulua 9. eta 10. idatz zatietan azaldutakoaren arabera, adierazitako etxebizitza osagarriak nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako lur-eremuetan kokatutako eraikuntza batzuetan edo besteetan ezartzeko honako irizpide hauek hartuko dira aintzat:

- \* Lehenik, eta lehentasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabileretara zuzenduta dauden eta finkatzen diren eraikinetan ezarriko dira.
- \* Bigarrenik, adierazitakoak bezalako eraikuntzarik ez badago, etxebizitzak bizitegi-erabileraz bestelakoetara zuzendutako gaur egungo beste eraikuntza batzuetan ezartzea baimenduko da, baldin eta beren ezaugarriak kontuan izanik xede horretara zuzentzeko baldintzak betetzen badituzte.
- \* Hirugarrenik, eta betiere aurreko bi konponbideetako bakar bat ere gauzatu ezin bada, xede horretara zuzendutako eraikuntza berrietan ezartzea baimenduko da.
- \* Osagarri gisa, bideraezina dela justifikatzen denean izan ezik, baimentzen diren etxebizitzak eraikuntza bakar batean ezarriko dira, eraikin berean alegia.

Indarrean dauden legerian, lurraldea antolatzeko tresnetan eta hiri-plangintzan (Plan Orokor hau barne) ezarritako irizpideekin bat datorrenean, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntza horiek handitzeko baimenak lehentasuna izango du xede horretara zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzeko baimenaren aldean.

c) Gehienez ere, eta egun daudenak edo berriak barne, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt bakoitzari lotutako bi (2) etxebizitza ezartzea baimenduko da. Etxebizitza horiek lehendik bizitegi-erabilerara zuzenduta dauden eraikuntzetan ezarri beharko dira eta bat etorri beharko dute Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenarekin, jarraian adierazten diren baldintzen arabera:



- \* Beharrezkoak izan daitezkeen eraberritzeko eta birgaitzeko obren irispide handiago edo txikiagoaren kalterik gabe, etxebizitza horiek Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabilerara zuzenduta zeuden eraikuntzetan gaitu beharko dira.

Ez da baimenduko eraikuntza horiek helburu horretarako handitzea, honako kasu hauetan ez bada:

- Bizitegi-eraikuntzak 175 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako azalera baldin badu, muga horretaraino handitzea baimenduko da. Kasu horretan, gehienez ere etxebizitza baten (1) gaikuntza baimentzen da.
- Ustiapenaren titularrek horri loturiko bi (2) etxebizitza baimentzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen badituzte eta eraikuntzak 350 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako azalera baldin badu, muga horretaraino handitzea baimenduko da.

Edozein kasutan, handitze horiek guztiak baimentzeko, ondoren aipatzen diren hiru baldintzak bete beharko dira, beste batzuen artean:

- Lehenik, aurretik dagoen eraikuntzaren eta ingurunearen baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, handitzea egokia dela justifikatu beharko da.
  - Bigarrenik, handitzearen ondorio izan litezkeen edonolako inpaktu negatiboak prebenitzeko eta/edo minimizatzeko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.
  - Hirugarrenik, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikuluan solairu berriko bizitegi-eraikuntzetarako ezarritako baldintzak bete beharko dira, baldin eta planteatutako handitzearen oinplanoko okupazioa 50 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada, edo handitze horren sabai- azalera aurretik dagoen bizitegioko sabai-azaleraren %20 baino handiagoa bada.
- \* Ondorio horietarako ez dira zenbatuko eraikin berean edo eraikuntza-multzo berean dauden beste etxebizitza batzuk, baldin eta erregistro mailan ustiapenari atxikitzen ez bazaizkio.
  - \* Aurreko idatz zatian xedatutakoaren kaltetan izan gabe, eta gaitu nahi den etxebizitza kopurua edozein izanik ere, ez da loturik dauden finken banantzerik edo zatiketarik baimenduko, baldin eta banantze edo zatiketa horren ondorioz 35.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, nekazaritza, abeltzaintzako eta baso-lanetako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.
  - \* Finkatu egiten dira gaur egun 35.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.
  - \* Artikulu honetako "3.B" idatz zatian ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.

- \* Dagokion eraikuntzan etxebizitza baimendu, lehendik dagoena baino etxebizitza- kopuru handiagoa gaitu edo lehendik dagoen eraikuntzaren mota guztietako

handitzeak baimendu baino lehen edo aldi berean, bertan dauden txabolak, teilapeak, eta eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak eraisteko proiektua aurkeztu beharko da.

d) Jarraian aipatzen diren landa-zona globaletan nekazaritza, abeltzaintza eta baso- lanetako ustiapenen etxebizitza osagarriaren erabilera lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezartzea baimenduko da, baldin eta lehendik erabilera horretara zuzendu ez badira baina zuzentzeko modukoak badira, hurrengo idatz zatian erabilera hori solairu berriko eraikuntzetan ezartzeko azaltzen diren baldintzetan, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin. Hona hemen zona horiek:

\* "D.10 Babes bereziko landa-lursailen" tipologiako zona globalak, legedapenetan eta dagozkien plan eta proiektu berariazkoetan horien baimentzea aurreikusten den kasuetan. Ez da erabilera hori baimentzen babes bereziko landa-zona globaletan, baldin eta Plan Orokor honetan bakarrik, eta ez aipatutako berariazko xedapenetan, tratatzen badira halakotzat.

\* "D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-lursailen" tipologiako zona globalak, hurrengo "f" atalean erabilera hori eraikuntza berriko eraikuntzetan ezartzeko azaltzen diren baldintzetan, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin:

- Etxebizitzak jarritako eta/edo berari lotutako finkaren eta lursailaren azalera minimoa arautzeko baldintzak.
- Eraikuntza arautzeko baldintzak.

Kasu horietan, baldintzak bideraezinak eta/edo desegokiak direla justifikatzen bada, baldintza horiek eraginpeko eraikuntzara eta horren ingurunera egokitzeko birdoitzea edo ez aplikatzea erabaki ahal izango da.

\* "F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" tipologiako zona globalak, bertan sustatuko den plangintza bereziak kasuan-kasuan ezarritako baldintzen arabera.

e) Baratzezaintzako edo abeltzaintzako ustiapen baten —berria edo lehendik dagoena— etxebizitza osagarri bat (1) ezartzera zuzendutako oin berriko eraikuntza bat eraikitzea baimenduko da, nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zonetan besterik ez ("D.30" tipologia), baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira, besteak beste:

\* Artikulu honetako "1." idatz zatian aipatutako baldintzak eta nekazaritza-ustiapenaren baratzezaintzako eta/edo abeltzaintzako izaera egiaztatzea.

\* Ustiapenari loturik dauden lur-eremuetan etxebizitza-erabilerara zuzendutako edo zuzentzeko moduko eraikuntzarik ez dagoela egiaztatzea.

Aurreko "a" eta "b" idatz zatietan azaldutako gainerako baldintzak betetzen direla egiaztatzea.

\* Gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikuluan azaldutakoak, egiaztatzea.

- \* Etxebizitza nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenaren titularraren edo titularkidearen ohiko bizilekua dela egiaztatzea. Aldez aurretik, beste hainbat alderdiren artean, titular(kide)tasun hori justifikatu beharko da.
- \* Artikulu honetako "2." idatz zatian aditzera emandakoari jarraituz, eta Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari lotzen zaizkion lur-eremuen azalerari eta hedadurari buruz erabakitzen duenaren kaltetan izan gabe, bizitegi-eraikuntza berriak gutxienez 35.000 m<sup>2</sup>-ko azalerako finka beharko du, eta finka horri lotu beharko zaio erregistroan. Bestalde, eraikuntza kokatuko den lursaila, jarraitu fisikoa dena, 20.000 m<sup>2</sup>-koa edo handiagoa eta ustiapenaren zati izango da. Ondorio horietarako, elkarren ondoan dauden edo bide edo ibilgu publikoren batek bereizten dituen finka bereko lursailak bateratutzat joko dira.
- \* Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenak gutxienez bost urteko jarduera garatu izana ziurtatzea, modu errealean eta eraginkorrean. Xede horretarako, aipatutako denbora-tarte horretan 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikulua 1. idatz zatian ezartzen diren baldintzak bete direla ziurtatu beharko da, beste alderdi batzuen artean.
- \* Eraikuntza-baldintzak:
  - Tarte minimoak:
    - . Lurzoru urbanizaezineko mugara: ..... 100,00 m.
    - . Lursailaren mugetara:<sup>(1)</sup>: ..... 10,00 m.
    - . Berariaz babestu eta/edo arautu beharreko elementu naturaletara (zuhaiztiak, ur-ibilguak, errepideak, bideak eta abar): ..... Orokorrean exijitzen direnak, bai indarrean dauden lege-xedapenetan-lurraldean antolatzeke tresnak barne, bai Plan Orokor honetan bertan.
    - . Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan lehendik dauden bizitegi-eraikuntzak<sup>(2)</sup>: .... 50,00 m.
    - . Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan lehendik dauden bizitegiekoez bestelako eraikuntzak<sup>(3)</sup>: ..... 50,00 m.
  - Azalera eraikigarri maximoa: ..... 250,00 m<sup>2</sup>(s)
  - Oinplanoko okupazio-azalera minimoa: ..... 120 m<sup>2</sup>
- \* Urbanizazio-baldintzak:  
Nahiz eraikuntza-proiektuan bertan, nahiz horren osagarri gisa, lursailaren urbanizazio-baldintzak —beharrezkoak diren aparkalekuen eta sarbideen

- 
- (1) Indarrean dauden lege-xedapenek tarte eta distantzia handiagoak ezartzen dituztenean, horietan xedatutakoari jarraituko zaio.
  - (2) Distantzia hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikuntzen artean, eta eskuhartze bakoitzari exijituko zaio bere lursailean gutxienez distantzia horren %50, hots, 25 metro egongo dela bermatzeko. Ez dira eraikuntza berritzat joko lehendik daudenak ordezteko eraikitzen direnak.
  - (3) Distantzia hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikuntzen artean, eta eskuhartze bakoitzari exijituko zaio bere lursailean gutxienez distantzia horren %50, hots, 25 metro egongo dela bermatzeko. Ez dira eraikuntza berritzat joko lehendik daudenak ordezteko eraikitzen direnak.

kokapena barne— eta paisaia-tratamenduarenak zehaztuko dira, eraikuntza berriak landa-lurzoruan ahalik eta ingurumen-inpakturik txikiena sor dezan.

Higiene- eta osasun-baldintzak bermatuta eta behar bezala tratatuta geratu beharko dira, isurketak arazteko sistemari dagokionez batik bat.

\* Etxebizitza kopuru maximoa: ..... 1 etx.

#### B.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenaren ostatu-erabilera osagarriak:

Baimendu egingo da landa-turismoko erabilerak eta **landetxeak** ezartzea, erabilera osagarri moduan, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezartzen diren baldintzetan.

Baimentzea lortzeko, edonola ere, arloko eskumeneko administrazioaren oniritzia edo aldeko txostena jaso beharko da, beharrezkoa eta egokia dela justifikatu beharko da eta erabilera horien ondorioz ez dela eragin edo ondorio kaltegarririk egongo ziurtatu.

Oro har, eta jarraian adierazitako salbuespenen kalterik gabe, aurreko A atalean adierazitako baldintzetan egin behar da ezarpena. Salbuespen horien artean honako hauek aipa daitezke, besteak beste:

\* A atalean adierazitakoari jarraituz, aipatutako erabilerak xede horretarako egokiak diren eta lehendik dauden eraikuntzetan kokatuko dira.

Edozein modutan, baimena eta ezarpena lortzeko nahitaez ziurtatu beharko da, beste alderdi batzuen artean, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenak gutxienez bost urte daramatzala jarduera garatzen, modu errealean eta eraginkorrean, aurreko "A. " idatz zatian zentzu horretan adierazitakoaren ildotik.

\* Erabilera horietara zuzenean lortutako eraikigarritasuna 500 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da, gehienez ere, eta, modu berean, 6. idatz zati honetan araututako erabileretara bideratzen den guztizko azalera ez da 600 m<sup>2</sup>(s) baino gehiago izango.

#### 7.- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunten zerbitzu-azpiegitura osagarrien erabilerak.

Oro har, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunten zerbitzu-azpiegitura osagarriak baimentzen direla ulertzen da.

Ildo horretan, zerbitzu-azpiegitura mota jakin batzuen ezarpena baimendu ahal izango da (eguzki-baratzeak, instalazio eolikoak, eta abar), ustiapenari lotutako ekonomia-jarduera osagarri moduan, betiere kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren terminoetan eta irismenarekin eta horiek lurzoru urbanizaezinean kokatzeko beharra edo egokitasuna justifikatu eta gero.

Edozein modutan, Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da horien baimentzea eta ezarpena. Testuinguru horretan, ezarpena egin aurretik dagokion plan berezia formulatzeko baldintza ezar daiteke ordenantza horietan.

8.- Eremu zoologikoak, erle-hazkuntzako jarduerak eta horiekin parekagarriak diren beste erabilera autonomo batzuk baimentzea eta ezartzea.

A.- Alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat eginez<sup>(1)</sup>, eremu zoologikotzat joko dira honako zentro, instalazio eta establezimendu hauek:

- \* Xede zientifikoekin, kultur alorrekoekin, aisialdikoekin, eta abar, lehentasunez animalien mantenua, hazkuntza eta salmentara bideratutakoak.
- \* Etxekotasunean (txakurtegiak, animalien egoitzak, hazkuntza, eta abar) bizitzeko animaliei lotutakoak.
- \* Ekitazio-zerbitzuen eskaintzara zuzendutakoak.
- \* Hegazti-granjak.
- \* Aurrekoekin parekagarriak diren beste xede batzuetara zuzendutakoak.

Izaera autonomoa duten eremu zoologikoen baimentzea eta ezarpena —nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei lotuta ez daudenak joko dira eremu zoologikotzat-, bat etorriko da Hirigintza Arau Orokor hauen 80. artikuluko 5. idatz zatian ezarritako irizpideekin.

B.- Izaera autonomoa duten erle-hazkuntzako jarduerak eta horiekin parekagarriak diren beste batzuk baimentzeko eta ezartzeko eremu zoologikoetarako ezarritako irizpideak beteko dira.

**75. artikulua.- Nekazaritza-erabilera profesionalizatugabeak.**

1 Kokaleku-baldintzak.

A Oro har, nekazaritza-erabilera “D.30. Nekazaritzako abeltzaintzako eta landazabaleko landa-erabilera” globaleko zonetan eta Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintzak baimentzen dituen zonetan ezartzea besterik ez da baimenduko, baldin eta, besteak beste, hiri-plangintzan arautzen diren gainjarritako baldintzatzaileen xede diren espazioak eta espezieak begiratu edo babestuko direla bermatzen bada.

B.- Aisialdiko baratzeak garatzeko eta gauzatzeko egiten diren proposamenak eta hartzen diren erabakiak dagozkien plan edo proiektuetan horri buruz zehazten diren irizpide espezifikoetara egokituko dira orokorrean.

Baratze horiek aurreko A atalean aipatu den zonan ez ezik, “F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra” tipologiako zona globalean ezar daitezke, kasuan-kasuan Plan Orokor honen garapenean formulatzen den plangintza berezian zehaztutako terminoetan eta irismenarekin.

2.- Lursail minimoa.

Lursail minimoa laborantzako unitate minimoa zehaztearen ondorioetarako finkatutakoa izango da<sup>(2)</sup>, Plan Orokor hau onartu aurretik azalera txikiagoa duten lursailen kasuan izan ezik, horietan jarduera hori ezarri ahal izango baita 2.000 m<sup>2</sup> baino handiagoak direnean.

---

(1) Honako hauek osatzen dute, besteak beste, aipatutako legeria: 1993ko urriaren 29ko Legea, animaliak babesteko dena, [eta apirilaren 11ko 81/2006 Dekretua, nukleo zoologikoena.](#)

(2) Une honetan, uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan xedatutakoaren arabera, laborantzako unitate minimoaren azalera 10.000 m<sup>2</sup> da Gipuzkoan.



Aisialdiko baratzeei dagokienez, dagozkien berariazko plan edo proiektuetan zehazten diren irizpideen arabera jardungo da.

Baratze horien ezarpena "F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" tipologiako zona globalean egiten den guztietan, Plan Orokor honen garapenean landuko den plan bereziak adierazten duenaren arabera jokatu da.

### 3.- Eraikuntza-baldintzak.

A.- Aurreko 1. idatz zatian adierazitako besterik ez, lursail bakoitzean lanabesak gordetzeko edo korta txikiak edo ukuilu ez-profesionalak bezala erabiltzeko txabola berri bat eraikitzea baimenduko da. Dena den, titulu honen lehen kapituluaren exijitzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira.

B.- adie ezik bald ere dira:	*	Lursail jarraituaren azalera	2.000	Halaber,
	*	Sabai-azalera eraikigarri maximoa:	8,00	razitakoak ez
	*	Eraikuntzaren	2,50 m	, honako
	*	Lursailaren mugarekiko tarte minimoak:	5,00 m	intza hauek
	*	Lursailaz kanpoko edozein eraikuntzarekiko tarte minimoak: .....	50,00	bete beharko
	*	Eraikuntza-ezaugarriak:		

- Lehenetsunez, material ez-iraunkorrekina eraikiko dira, akabera pintatuarekin eta teilazko estalkiarekin, erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, eta horretarako oso zimendu txikiak izango dituzte. Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz, material iraunkorrekina eraikitzea baimenduko da.
- Ezin izango dute ur-hornidurarako edo hondakin-uren hustuketarako instalaziorik izan.
- Paisaiari egokitzearen, udalak paisaiaren gaineko interferentzia ahalik eta txikiena izango den lekuan koka daitezela, egiturako edo fatxadako eta estaldurako material jakin batzuk erabil daitezela eta inguruneari hobeto egokituko zaizkion kolore eta formak zehatz daitezela eskatu ahal izango du.
- Txabola bat eraikitzeke lizentzia jabetzarik gabe emango da beti.

C.- Aisialdiko baratzeak direla kontuan hartuta, aurreko A eta B idatz zatietan araututako alderdiei dagokienez, kasuan-kasuan dagozkien plan edo proiektuetan zentzu horretan zehazten diren irizpideak aplikatuko dira.

Baratze horien ezarpena "F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" tipologiako zona globalean egiten den guztietan, Plan Orokor honen garapenean landuko den plan bereziak adierazten duenaren arabera jokatu da.

### 4.- Beste gai batzuk.

Gaur egun dauden txabolak edo bizitegi-erabileraz bestelako eraikuntzak finkatu egiten dira, nahiz Plan Orokor honetan (dokumentu honen 120. artikulua eta abar), nahiz berau garatzeko sustatzen den plangintzan azaldukoaren arabera antolamenduz kanpokotzat jo

ez badira eta/edo landa-ingurunea degradatzen ez badute behintzat. Ez da inola ere eraikin horietan bizitegi-erabilerak ezartzea baimenduko.

## **76. artikulua.- Baso-erabilerak.**

- 1.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenerako luraren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaitzak.
- 2.- Zuhaitzi-landatze estentsiboak egin ahal izateko, aldez aurretik nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuaren txostena eskatuko da beti.

Ildo horretan bertan, baso-masak landatzean, edozein eremutan landatzen direla ere, besteak beste, gai horretan eskumena duen administrazioak (adierazitako Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentua barne) ezarritako irizpide orokorrak errespetatu beharko dira, are sail landatu horien eta lursail mugakideen artean zein beste finka batzuetan dauden eraikuntzetara utzi behar diren tarte minimoei dagozkionak ere.

## **77.artikulua.- Herri-lanei lotutako erabilerak eta instalazioak.**

- 1.- Kontuan hartutako erabilerak eta instalazioak.

Titulartasun eta sustapen publikoko komunikazio-sistemak —zerbitzuguneak barne— edo zerbitzu-azpiegiturak —ur-hornidura, hondakin-uren saneamendua eta arazketa, hiri-hondakinak, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista eta bestelakoak — gauzatzeko, ustiatzeko eta mantentzeko erabilerak eta instalazio osagarriak hartuko dira halakotzat, betiere landa-ingurunean ezarri behar badira, eta beren ezarpen-esparrua Plan Orokor honek sistema orokor gisa izendatuki definitu ez duenean.

Edozein kasutan, mota horretako erabilerak eta instalazioak, eta jarduera bakoitzaren titulartasuna eta sustapen-baldintzak, zehazki identifikatzeko, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan zein sustatzen diren plan eta proiektuetan ezarritako aurreikuspenei jarraituko zaie.

- 2.- Kokatzeko irizpideak.

Aipatutako erabilerak eta azpiegiturak "D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-erabilera" tipologiako zona globalean kokatuko dira, ahal den guztietan. Eta, horren barruan, aipatutako erabilerak eta instalazioak ezartzeko baldintzak bateragarriak izango dira indarrean dagoen hiri-plangintzan —Plan hau barne- araututako hirigintza- antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileekin, eta ezarpenak eragindako espazioen eta elementuen mantentzea eta begiratzea bermatuko da.

Salbuespen moduan, erabilera eta instalazio horien ezarpena baimentzen da bestelako landa- zona global batzuetan, betiere kasuan kasu dagokion hirigintza-erregimenarekin eta horien helburuekin bateragarriak badira.

Horrez gain, planteatutako helburuen izaerak horretarako aukera ematen duenean, espazio, instalazio eta elementu berak erabiliko dira, horiek lurraldean ezartzearen ondorio diren eraginak kontzentratzearen eta/edo minimizatzearen.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren ordenantzek horretarako egokitzat jotzen diren neurriak zehaztuko dituzte; ildo horretan, arreta berezia eskainiko diete antenak eta antzeko beste instalazio batzuk kontzentratzeko eta/edo bateratzeko neurriei.

---

### 3.- Izapideak.

Eraikuntza-lizentzia eskatu aurretik, udalari kontsulta bat egingo zaio. Udalak, arrazoitutako erabakian, lursail-ekarpenaren baldintzak, eraikigarritasun-baldintzak eta aparkaleku-zuzkidurari buruzko baldintzak definituko ditu, baita, hala badagokio, aldeztu aurretik plan berezi bat formulatzeko behin-behineko eskakizuna ere.

Nolanahi ere, dagokion administrazioak haren funtzioen eta eskumenen indarrez formulatutako espedienteetan eta proiektuetan biltzen diren zehaztapenak hartuko dira aintzat.

### 4.- Lursail-ekarpena<sup>(1)</sup>.

Oro har, laborantzako unitate minimoa arautzeko indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa izango da lursailaren azalera minimoa.<sup>(2)</sup>

Azalera hori ondorio horietarako aurreikusitakoa baino txikiagoa izan daiteke, baldin eta adierazitako xedapenekin eta dagozkien azpiegiturak arautzen dituzten lege-xedapen espezifikoetan bildutako exijentziekin bat badator eta, aldi berean, udalak egokitzat jotzen badu.

Dena den, azalera hori ez da 1.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izango.

Horrez gain, lursaileko lur-eremuen multzoak osotasun jarraitua osatu beharko du.

Lursailen eta instalazioen arteko lotura Jabetza Erregistroan inskribatu beharko

### da. 5.- Tarte minimoak:

Oro har, adierazitako obrak eta horien berezko instalazioak lege-xedapenetan —lurraldea antolatzeke tresnak barne— ezarritako tarteei eta atzerapenari buruzko irizpideetara egokituko dira. Edonola ere, distantzia hori honakoa izango da gutxienez:

- \* "Lursailaren mugara, bide publikoetara eta ur-ibilguetara: ..... 15,00 m.
- \* Gaur egun dauden etxebizitza-eraikuntzetara: ..... 100,00 m.

Halaber, kapitulu honen gainerako artikuluetan mota guztietako eraikuntzetarako definitzen diren tarteak ordainzka aplikatzekoak izango dira.

### 6.- Eraikuntza-baldintzak:

Udalak, arrazoitutako erabakiaren bidez, egokitzat jotzen dituen berariazko eraikuntza-baldintzak xedatuko ditu kasu bakoitzean. Edonola ere, dokumentu honetan lurzoru urbanizaezinerako ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

Arau orokor horiek betetzearen kalterik gabe, eraikigarritasuna eta proiektatutako instalazioen forma arautzen duten gainerako baldintzak behar bezala eta zorrotz justifikatu beharko dira egin nahi diren zerbitzuekin lotutako premia eta exijentzien ikuspegitik.

---

(1) Adierazitako erabilera eta eraikuntzei lotutako lursailaren azalera laborantzako unitate minimoa baino txikiagoa denean, nekazaritza-ustiapenak modernizatzeko 1995eko uztailaren 4ko Legearen 25. artikuluan eta, bereziki, horren "b" idatz zatian araututako salbuespenetara egokitzen dela ulertuko da.

---

(2) Une honetan, uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan xedatutakoaren arabera, laborantzako unitate minimoaren azalera 10.000 m<sup>2</sup>-koa da Gipuzkoan.

## 7.- Aparkalekua

Zuzkidura minimoa: Plaza bat (1) / 100

## m<sup>2</sup>(s) 8.- Azpiegiturak eta urbanizazioa:

Sarbideak, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, kanpoko argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da — zoladurak eta lorategiak barne—, oro har ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauen eta gomendioen barruan.

## **78. artikulua.-Nekazaritza-industria autonomoak eta itsasertza ustiatzeko eta ur-izaerako industriak.**

### 1.- Nekazaritza-industria autonomoak.

A.- Halakotzat joko dira lurzoru urbanizaezinean ezartzekoak diren eta nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen baten erabilera osagarriak ez diren nekazaritza-industriak.

B.- Honako kasu hauetan bakarrik baimentzen da horien ezarpena:

- a) "D.10 Babes bereziko landa-zona", erabilera horiek indarrean dauden lege-xedapenetan eta zona-tipologia horri edo, hobeto esanda, zonako zati jakin batzuei lotuta indarrean dauden plan eta proiektuetan ezarritakora egokitzen diren eta bertan adierazitakoarekin bateragarriak diren kasuetan, modalitateetan eta baldintzetan.

Ez dira erabilera horiek baimentzen zona-tipologia horren barruan egonik ere lege-xedapen eta berariazko plan eta proiektu horien eraginpean ez dauden esparruetan eta lur-eremuetan.

- b) "D.20 Basogintzako landa-zona", baso-izaerako gaien lehen eraldaketako eta, salbuespen moduan, bigarren eraldaketako basogintzako nekazaritza-industrien modalitatean bakarrik, betiere aurrekoei jarraikortasuna emanez garatzen badira.
- c) "D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona", Plan Orokor honetan, baita berau garatzean sustatuko den plangintzan ere, adierazitako baldintzen arabera.

Aipatutako edozein zonatan ezarpena egiteko orduan hiri-plangintzan araututako baldintzatzaile gainjarrien xede diren espazio eta espezien begiratzea bermatuko da.

C.- Baimentzea lortzeko eta ezarpena egiteko ondorioetarako:

- a) Betiere erabileraren izaerak eta baldintzatzaileek justifikatzen badute, baimentzearen ondorioetarako nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenaren erabilerekin parekagarritzat joko dira. Adierazitakoaren ildotik, nekazaritza-esparruan eskumenekoa den erakundeak<sup>(1)</sup> aitortu beharko du berariaz aipatutako baldintza betetzen dela.

---

<sup>(1)</sup> Plan Orokor hau landu den unean Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua da nekazaritza-izaerako alorretan eskumena duen erakundea.

- b) Aitzitik, lurzoru urbanizaezinean ezartzeko beharra zein erabilerak duen interes publikoa justifikatu beharko da, indarrean dagoen legeriak zentzu horretan adierazitako irizpideen arabera.

D.- Eraikuntzako eta urbanizazioko baldintzak:

- a) Ekarpen gisa jarritako lursail minimoa:

- \* “C.a” idatz zatian adierazitakoaren arabera, nekazaritza-ustiapen arruntekin parekagarriak diren nekazaritza-industrien kasuan aplikatzekoak izango dira dokumentu honen “74.2” artikuluan ezarritako irizpideak.
- \* Aurreko “C.b” idatz zatian aipatzen diren nekazaritza-industrien kasuan, jarritako lursailaren azalera minimoa 20.000 m<sup>2</sup>-koa izango da.

- b) Eraikuntzek hala gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan —behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzekeo tresnak barne— nola Plan Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte. Horri dagokionez, ibilgailu-sarbidea antolatzearen ondorioetarako landa-erabilerez bestelakotzat joko dira.

Testuinguru horretan, erabilera horiek baimentzeko eta ezartzeko dokumentu honen “74.5.C” artikuluan adierazitako irizpideen arabera jokatu da, baita bere garapenean dokumentu honen E idatz zatian aipatzen den plangintza berezian zehaztutakoaren arabera ere.

Horrez gain, nekazaritza-industriari jardueraren emaitzazko gaien salmenta lotzen bazaio, xede horretara bideratuko den azalera, nekazaritza-industria baten baitan, ez da 25 m<sup>2</sup>(s) baino gehiago izango.

- E.- Udalak aipatutako nekazaritza-industrien baimentzea eta ezarpena egiteko kasuan-kasuan dagokien plan berezia lantzeko eta onartzeko beharra ezar dezake, betiere industria horien izaerak, baldintzatzaileek eta eraginek behar hori justifikatzen badute.

Plan berezi hori, edonola ere, beharrezkoa izango da “C.b.” idatz zatian adierazitako irizpideen arabera berau lantzeko eta onartzeko beharra ezartzen bada.

2.- Itsasertza ustiatzeko eta ur-izaerako industriak.

- A.- Oro har, itsasertza ustiatzeko erabilerak baimentzeko eta ezartzeko, itsasertzen arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak jarraituko dira eta, ondorioz, kasuan-kasuan administrazioak luzatzen duen dagokion baimena beharko da alde zuzenetik.
- B.- Itsasertza ustiatzeko industria-erabilerak, halaber, integratzen direneko landa-zona globaletan ezarri ahal izango dira, itsasoko eta lehorreko jabari publikoan zein harekin muga egiten duten lur-eremuetan, baldin eta bateragarriak badira zona horien hirigintza-erregimenarekin eta tratamendu-erregimenarekin eta kasuan kasu aplikatzekoak diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen irizpideekin bat egiten badute.



C.- Oro har, erabilera horiek baimentzeko eta ezartzeko dokumentu honen "74.5.C" artikuluan adierazitako irizpideen arabera jokatuko da, baita bere garapenean onar daitekeen edo onartu beharko den plangintza berezian zehaztutakoaren arabera ere.

D.- Itsasertza ustiatzeko erabileren izaera kontuan hartuta, industria-jardueren berezko izaera duten kasu guztietan, aurreko 1. idatz zatian adierazitako irizpideei jarraituko zaie, idatz zati berean bestelako irizpideak ezartzen diren kasuetan izan ezik.

## **79. artikulua.- Bizitegi-erabilera autonomoak.**

1.- Jarraian adierazitako salbuespenen kalterik gabe, eta artikuluko honen hurrengo 6. idatz zatian adierazitakoaren kalterik gabe, horien ezarpena baimentzen da “D.10 Babes bereziko landa-lursailen”, “D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa- lursailen” eta “F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra lursailen” tipologiako zona globaletan kokatutako eraikuntzetan bakarrik, betiere 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra onartu aurretik bertan bazeuden eraikuntza horiek, jada bizitegi-erabilera bazuten eta Plan Orokor honek —edo berak sustatutako eta berau garatzeko sustatutako plangintzak— antolamenduz kanpokotzat jo ez baditu. Honako hauek dira salbuespen batzuk:

\* “D.10 Babes bereziko landa-lursailen” tipologiako zona globaletan lehendik dauden eraikuntzetan etxebizitza-erabilera hori baimentzeko, edonola ere, bat etorriko da indarrean dauden xedapenekin eta berariazko plan eta proiektuekin, eta horien arabera baimenduko da.

\* “F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra” lursailen tipologiako zona globaletan lehendik dauden eraikuntzetan etxebizitza-erabilera hori baimentzen bada, edonola ere, Plan Orokor honen garapenean bertan sustatuko den plangintza bereziaren testuinguruaren baldintzapean egingo da.

2.- Indarrean dauden lege-xedapenetan —lurraldea antolatzeko tresnak barne— ezarritako irizpideetara egokitzen denean, eraikuntza horiek ordezteko baimenduko da, baldin eta horien egoerarekin lotuta dauden arazoiek edo behar bezala justifikatutako bestelako zirkunstantziek hala aholkatzen badute. Horretarako gauzatu beharreko jardunen multzoak lehendik dauden eraikuntzak eraberritzeko eta birgaitzeko jardunen berezko izaera edukiko du.

3.- Ez da baimenduko bizitegi-erabilera autonomora zuzendutako eraikuntza berrien eraikuntzarik. Eta ez da baimenduko erabilera horren ezarpena bestelako erabilera batera zuzendutako lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan, indarrean dagoen hiri- plangintzan —Plan Orokor hau barne- berariaz adierazten diren kasuetan izan ezik.

4.- Ondorio horietarako, kasuan kasu dagokion udal-lizentzia lortu eta gero, eraikuntza finkatutzat joko da, lehendik duen eraikigarritasunarekin —eraikuntza uneko indarreango plangintzan ezarritako irizpideen arabera gauzatu dela ulertuko da-. Finkatze hori ez da hedatzen eraikuntza nagusitik hurbil edo berari atxikita dauden txabola, teilape eta gainerako eranskin prekarioetara; eta aipatutako elementu guztiak desagerraraziko dira adierazitako ordezteari ekin aurreko baldintza gisa, baita lehendik dagoen eraikuntzaren birgaitzeari ekin aurreko baldintza gisa. Jardun horietako edozein baimentzeko ezinbestekoa izango da eraikuntzak eta inguruneak osatzen duten multzoaren konfigurazioa eta irudia orokorrean hobetzea.

- 5.- Fisikoki eta juridikoki bereizitako eraikuntza bakoitzean gehienez ere bi (2) etxebizitza ezartzea baimenduko da, baldin eta eraikuntzak 400 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako sabai-azalera badu. Etxebizitza kopuru hori baimendu ahal izateko ezinbestekoa izango da 200 m<sup>2</sup>(s)-ko etxebizitza-tamaina minimoa ahalbidetzeko beharrezkoa den eraikigarritasuna izatea. Bestela, etxebizitza bat (1) ezartzea besterik ez da baimenduko.

Aurretik dauden eraikinetan baimentzen den adierazitako 2 etxebizitzako kopuru hori gainditzen duen etxebizitza kopurua finkatu egiten da, baldin eta bere garaian zegozkion administrazio-baimenak —eraikitzeako udal-lizentzia barne— eskuratuta eraiki baziren edota etxebizitza-erabilera hori oso aspaldiko denboretatik bazuten.

- 6.- Salbuespen moduan, lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden eta etxebizitza kolektiboaren erabilera duten eraikuntzetan (6 etxebizitza edo gehiago dituzte), bizitegi- bloke irekien tipologiakoak eta/edo garapen txikikoak direnetan eta hiri-plangintzak —Plan Orokor hau barne- finkatzen dituenetan, etxebizitza-erabilera baimentzen da, indarrean dauden lege-xedapenetan, hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne—, udal- ordenantzetan, eta abar horrelako erabilera bat hartzeko ezarritako baldintza guztiak (azalera, bizigarritasuna, iresgarritasuna, eta abar) betetzen dituzten solairu guztietan; baimena erabilera hori hasiera batean aurreikusi ez den eraikuntzetako solairuetara hedatzen da<sup>(1)</sup>.

Horretarako, 4. idatz zatian adierazitako baldintza orokorrez eta lehen aipatutako bizigarritasun, eta abarri lotutako baldintzez gain, honakoa baldintza hauek guztiak bete beharko dituzte eraikuntza horiek:

- \* Eraiki zirenetik lehentasunez etxebizitza kolektiboaren erabilerakoak izatea. Erabilera hori aitortuta eduki eta ziurtatu beharko dute guztiek bere garaian eraikuntza egiteko udalak luzatutako lizentziaren bidez.
- \* Plan Orokor hau onartu eta indarrean jarri aurreko aldian etxebizitza kolektiboko erabilera hori eduki izana.
- \* Plan Orokor honek eta/edo berau garatzeko sustatutako hiri-plangintzak finkatzen dituen eraikuntzak izatea, baita bizitegi-erabilera autonomoa dutenen kasuan ere.

Etxebizitzaren bizigarritasuna, azalera (etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duena barne), eta abar arautzeko baldintzak zehaztu eta aplikatzeko ondorioetarako, erreferentziak eta aplikatzekoak izango dira (analogiaz) hirigintza-arau hauetan “a.400 Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursailen” tipologiarako ezarritako irizpideak, baita, hala badagokio, hiri-plangintzan eta Plan Orokor hau garatzean sustatzen diren udal-ordenantzetan ezartzen direnak ere.

Plan Orokor hau garatzeko plangintza berezia lantzeko beharra duten kasu guztietan, aipatutako plangintzak berretsi beharko du aurreko salbuespenezko irizpidea aplikatzeko aukera.

---

<sup>(1)</sup> 6. idatz zatian aurreikusitakoak lotuta daude, besteak beste, Plan Orokor honen "1.1. Hirigintza-antolamenduari eta hura gauzatzeari buruzko memoria justifikatzailea" dokumentuko XVIII. Epigrafeko "4.G" idatz zatian egindako zehaztapenekin.

## **80. artikulua.- Baimen daitezkeen beste erabilera eta eraikuntza ez-landatar batzuk.**

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

A.- Lurzoru urbanizaezinean kapitulu honen gainerako artikuluetan aipatutakoez bestelako erabilerak eta eraikuntzak ere baimen daitezke, baldin eta orokorrean lurzoru horretan edo berariaz Plan Orokor honek bereizten dituen zona globaletariko bakoitzean ezartzea indarrean dauden legerian eta lurraldea antolatzeko tresnetan ezarritako irizpideekin bat badator.

Zehazki, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin bat datozen ingurumena babesteko erabilerak, aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, ekipamendukoak, hirugarren sektorekoak eta azpiegiturei dagozkienak baimen daitezke<sup>(1)</sup>.

Lurzoru urbanizaezinean baimentzearen ondorioetarako, bertan ezar daitezkeen hirugarren sektoreko erabilerak ekipamendu-erabilerekin parekagarritzat joko dira<sup>(2)</sup>.

B.- Erabilera horiek eta, hala badagokio, horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko baimena emateko, ezinbestekoa izango da, kasu bakoitzean, hala adierazitako legerian eta lurraldea antolatzeko tresnetan, nola Plan Orokor honetan eta berau garatzean sustatutako edo berak finkatutako plangintzan ezarritako irizpide material eta formalak betetzea. Plan Orokor honi dagokionez, baimen hori lortzeko behar-beharrezkoa izango da adierazitako erabilerak bertan bereizitako zona globalaren erregimen espezifikora egokitzea eta erabilera horiek hirigintza-antolamendua arautzen duten baldintzatzaileekin bateragarriak izatea.

Testuinguru horretan, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren<sup>(3)</sup> arabera titulartasun pribatuko ekipamendu-erabilerak, hirugarren sektorekoak eta zerbitzu-azpiegituren erabilerak baimentzeko eta ezartzeko nahiaezkoa izango da landa-ingurunean ezarpena egiteko egokitasuna justifikatzea eta, era berean, interes publikoko aitorpena lortzea aurretik (arloan ezar daitezkeen legerian eta/edo lurralde-plangintzan ildo horretan ezartzen denaren arabera), edo udalerraren antolamendua eta garapena kontuan hartuta landa-ingurunean ezartzea komeni dela eta beharrezkoa dela justifikatzea.

Udalerriko antolamendua eta garapena laguntzeko eta interes publikoko arrazoiei erantzuteko landa-ingurunean aipatutako erabilerak ezartzea komeni dela eta beharrezkoa dela erabakitzeko, alderdi eta ezaugarri **hauek guztiak edo hauetako batzuk** hartuko dira kontuan:

\* Landa-ingurunean eta, zehazkiago, izaera horretako dagokion berariazko zona globalean erabilera horiek ezartzeko beharra edo komenigarritasuna, proiektatutako jardueraren eta horri lotutako erabileren berezko ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta.

Ikuspegi horri helduta, behar eta komenigarritasun hori lotuta dago, neurri handi batean, horrelako ezarpenak egitean lurraldeari ematen zaion izaera eta eragin berezi eta desberdinarekin (beste mota bateko ingurune batean ezarritako gero ez dira ezaugarri horiek lortzen).

(1) Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28. artikuluan 3. eta 5. idatzi zatietan eta 2008ko ekainaren 3ko premiazko neurriei buruzko Dekretuaren 4. artikuluan ezarritako irizpideak dira.

(2) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da, oro har, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54. eta 57. artikuluetan ezarritakoaren arabera ekipamendu-erabileren izaera duten erabilera batzuk Plan Orokor honetan hirugarren sektoreko erabileratzat jotzen direla edo jo daitezkeela.

(3) Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28. artikulua 3. eta 5. idatzi zatietan eta 2008ko ekainaren 3ko premiazko neurriei buruzko Dekretuaren 4. artikuluan ezarritako irizpideak dira.

- \* Landa-ingurunean eta, zehazkiago, izaera landatarra duen dagokion berariazko zona globalean ezartzea eta garatzea hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne-zona horretarako ezarritako helburuak betetzeko lagungarria dela, eta, horrekin batera, lagungarria dela horrelako inguruneak eta zonak antolatzeke eta garatzeko justifikatu behar da, betiere aipatutako plangintzan ezarritako irizpideen arabera.
- \* Landa-ingurunean eta, zehazkiago parke naturaltzat aitortu eta Plan Orokor honetako “D.10 Babes bereziko landa-zona globaletan” barne hartu den esparru batean barne hartutako lur-eremuetan garatzea eta ezartzea erabilera arautzen duten xedapenetan eta plan eta proiektu berariazkoetan, baita hiri-plangintzan ere, adierazitako helburuak lortzeko lagungarria dela justifikatu behar da; gauzak horrela, aipatutako ingurunerako eta zonarako proposatutako garapen- eta antolamendu-helburuak lortzeko lagungarria dela ulertu behar da, parkea herritarren aisialdirako bada ere.

Aurrekoekin parekatzen dira, bestalde, Plan Orokor honek zona globalaren tipologia horretan barne hartzen dituen eta dagokion parke naturalean integratzeko proposatzen dituen lurak, betiere azken proposamen hori formalizatzearagatik xede horretarako dagokion txostenari hasiera emateko beharrezkoen kalterik gabe.

- \* Landa-ingurunean eta, zehazkiago “F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorreko” zona globalean barne hartutako lur-eremuetan garatzea eta ezartzea hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne-zona horretarako ezarritako helburuak betetzeko lagungarria dela, eta, horrekin batera, lagungarria dela horrelako inguruneak eta zonak antolatzeke eta garatzeko justifikatu behar da, betiere aipatutako plangintzan ezarritako irizpideen arabera.
- \* Hiriko landa-ingurunean, eta izaera bera duen dagokion zona global berariazkoan, horrelako erabilerak garatzea eta ezartzea hiri osorako zein landa-ingurunerako lagungarria dela justifikatu behar da, betiere kasu bakoitzean eragindako esparruari eta/edo inguruneari lotuta ezarri diren helburuen arabera. Horrela, erabilera horiek aipatutako irizpidearekin bat datozeula ulertuko da, kasu bakoitzean eragiten den landa-zona globalerako proposatutako helburuak lortzeko lagungarriak diren heinean.
- \* Hiriko landa-ingurunean eta, zehazki, horren barruan leku jakin batean, ezartzeko beharra, betiere kasuan-kasuan erabileren eta jardueren berezko ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta.

C.- Adierazitako erabilerak baimentzeko, aldeztu aurretik haiek ezartzeko beharrezkotzat jotzen den plan berezia egitea eta onartzea eskatu ahal izango da.

Edonola ere, plan berezi hori derrigorrezkoa izango da indarrean dagoen legerian aurreikusitako kasuetan (2008ko ekainaren 3ko 105. Dekretuaren 4. artikulua, eta abar) eta, horren ildotik, eraikuntza eta instalazio berrien eraikuntza eta komunikazio-azpiegitura eta hiri-zerbitzuen azpiegitura berriak gauzatzeko behar duten ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak ezartzen direnean.

Erabilera horiek “F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra” tipologiako zona globaletan barne hartutako lur-eremuetan ezartzea aurreikusi bada, plan berezi hori bat etorriko da, oro har eta Plan Orokor honetan dagozkion Arau Partikularretan adierazitako salbuespenen kalterik gabe, zona-tipologia horretan barne hartutako esparru desberdin

bakoitzean sustatuko den plangintza bereziarekin, bakoitzari dagokion hirigintza-erregimen berriazkoa zehazteko helburuetarako.



Bestalde, parke naturaltzat aitortu diren edo Plan Orokor honek parke naturalean sar ditzakeen lur-eremuak, "D.10 Babes bereziko landa-zona" globalean sartuta daudenak, eragiten direla-eta, aipatutako plan berezia landu behar bada, planak egiten den proposamenak zuzenean eragindako lurak bakarrik eragingo ditu, eragindako parke natural edo zona global osora zabaldu gabe<sup>(1)</sup>.

D.- Plan berezi horrek eta kasu bakoitzean egin beharreko proiektu teknikoak edo proiektu teknikoek beharrezkoa den zehaztasunarekin eta horietako bakoitzaren berezko eskala eta irispidearekin definituko dituzte esku-hartzeak justifikatzen dituen jardun eta obra guztiak, urbanizazio-obrak barne (lur-mugimenduak, azpiegiturak, lorategiak, etab.), eta eraginpeko lur-eremuen eta ingurunearen izaera landatarra begiratzen dela bermatzeko eta ingurumen- inpaktu negatiboak, paisaia arlokoak edo beste edozein izaeratakoak ezabatzeko eta/edo minimizatzeko neurriak.

E.- Aipatutako plan berezia eta bere proposamenak ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioaren mende geratuko dira eta, ondorio horietarako, arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoa jarraituko da.

2.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzea, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak eta instalazioak erabiltzen eta aprobetxatzen badira.

Hurrengo 3. idatz zatian araututako kasuaren kalterik gabe, lurzoru urbanizaezinean baimentzen diren ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hirugarren sektorekoak kokatzeko lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak eta instalazioak erabiliko eta aprobetxatuko dira, ahal den guztietan eta horiek garatzeko eta ezartzeko beharrezkoa bada, aipatutako erabilerei kasu bakoitzean beharrezkoak dituzten zerbitzuak hornitzeko. Edozein modutan, horiek baimentzeko eta ezartzeko honako baldintza hauek bete beharko dira, beste batzuen artean:

A.- Ez dira halakotzat hartuko honako zirkunstantzia hauetan guztietan edo horietakoren batean dauden eta lehendik zeuden eraikuntzak:

- \* Plan Orokor honek zein berak sustatutako edo berau garatzeko sustatutako plangintzak antolamenduz kanpokotzat jotzen dituenak.
- \* Eraiki zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin eta Plan Orokor honetan zein berak sustatutako edo berau garatzeko sustatutako plangintzak ezarritakoarekin bat ez datozenak.
- \* Eraiki zirenean zegokien udal-baimenik gabe, eta ondorengo legeztapenik lortu gabe, egin zirenak.
- \* Amaitu gabeko hirigintzako diziplina-espediteren baten xede diren edo izan diren eraikuntzak.

B.- Adierazitako erabilerak Plan Orokor hau onartu aurretik berez nagusiak edo autonomoak — ez beste batzuen osagarriak— ziren erabileretara zuzenduta zeuden eraikuntzetan ezartzea baimendu ahal izango da. Zehazki, ez da baimenduko besteak beste bordetan, txaboletan edo erabilera osagarrietara bideratzen diren antzeko eraikuntzetan ezartzea.

---

(1) Aztergai dugun kasuan, egoera horretan daude Aiako Harri Parke Naturalean integratutako udalerriko lur-eremuak, baita Plan Orokor honek bertan integratzeko proposa ditzakeenak ere. Lur-eremu horiek Urdaburu eta Landarbasoko enklabeetan barne hartutakoak dira.

C.- Eraikuntza horiek berreraikitzeko edo birgaitzeko, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete beharko dira, eta irizpide horiek betetzen ez badira ezin izango da halako esku-hartzerik gauzatu<sup>(1)</sup>.

D.- Orokorrean, eraikuntza horiek Plan Orokor hau onartzen den unean dituzten ezaugarriekin —eraikuntzaren parametro formalak, hirigintza-eraikigarritasuna, eta abar— finkatutzat hartuko dira, honako hauek izan ezik:

\* Aurreko "A" idatz zatian azaldutako zirkunstantziaren baten edo batzuen eraginpean dauden eraikuntzak edo horien zatiak.

\* Eraginpeko lur-eremuen eta eraikuntzen zein horien ingurunearen ingurumen-baldintzak, paisaiari dagozkionak eta abar begiratzea eta mantentzea bermatzeko eta multzoaren konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko ezabatu behar diren eraikuntzak edo horien zatiak.

Hala, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta gainerako elementu degradatzaileak ez dira finkatutzat hartuko eta ezin izango dira zenbatu adierazitako eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako.

E.- Ez da eraginpean dauden finken banantzerik baimenduko, baldin eta banantze horren ondorioz 20.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finak sortzen badira, egun dauden nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

F.- Ondorio horietarako, finkatu egiten dira gaur egun 20.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikuntzak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

G.- Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ostalaritza-erabilera berriak ezartzeko —erabilera horiek hartzeko egokiak dira eraikuntzak- gutxienez 50 metroko distantzia utzi beharko da eraikuntza horien eta inguruan kokatutako beste eraikuntzen artean.

H.- Aldez aurretik, garatu eta ezarri nahi diren erabilera, eraikuntza eta instalazioen interes publikoa deklaratu beharko da, eta landa-ingurunean kokatu beharra justifikatu.

I.- Eraikuntza horiek handitu ahal izango dira, ahal den neurrian eta aldez aurretik bideraezina eta/edo gehiegizkoa dela justifikatzen denean izan ezik, eta ondorengo atalean adierazitako irizpideen arabera egingo da handitzea, betiere kontuan hartuta honako salbuespen hauek:

Edozein kasutan, handitzearen ondorioz lehendik dagoen eraikigarritasun %20 baino gehiago areagotzen bada, baimena emateko kontuan hartuko dira hurrengo 3. idatz zatian adierazten diren irizpideak, baita dagokion plan berezia lantzeko beharra erabakitzeko ere. Plan horrek zehaztuko ditu, kasu bakoitzean eta behar den bezala justifikatuta, lehendik dagoen eraikuntzaren baldintzatzaileak, eta abar hurrengo 3. idatz zatian ezarritakoetara egokitzeko eta horiekin bat egiteko irizpideak.

Bestalde, handitzearen ondorioz ez bada aipatutako portzentajea gaintitzen, aipatutako plan berezia landu beharko da esparruan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideek agintzen badute edo udalak egokitza jotzen badu bakarrik.

---

(1) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

### 3.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzea, horiei loturiko eraikuntza eta instalazio berriak eraiki behar badira, edo horrelakorik behar ez bada

Hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilera berrien ezarpenari dagokionez, nahiz erabilerei loturiko eraikuntza edo instalaziorik ez badago, nahiz erabilerei loturiko eraikuntza eta instalazio berriak eraiki behar badira, jarraian adierazten diren baldintzak bete beharko dira, beste batzuen artean:

A.- Ezarpena baimentzen da jarraian aipatutako zona globaletan bakarrik eta, modu berean, kasu bakoitzean zehaztutako baldintza orokorren arabera:

- \* “D.10 Babes bereziko landa-zona”, erabilera horiek indarrean dauden lege-xedapenetan eta zona-tipologia horri edo, hobeto esanda, zonako zati jakin batzuei lotuta indarrean dauden plan eta proiektuetan ezarritakora egokituko dira eta bertan adierazitakoarekin bateragarriak izango dira.

Zehazki, erabilera horien ezarpena baimentzen da zona honetako lur-eremuetan eta, modu berean, parke naturaletan sartuta dauden edo Plan Orokor honek sartu nahi dituen esparruetan<sup>(1)</sup>. Horri dagokionez, lur-eremu horietan aplikatzekoak izango dira aipatutako erabilerak “F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra” tipologiako zona globalean ezartzeko Plan Orokor honetan zehazten diren irizpideak.

Ez dira erabilera horiek baimentzen zona-tipologia horren barruan egonik ere lege-xedapen eta berariazko plan eta proiektu horien eraginpean ez dauden esparruetan eta lur-eremuetan.

- \* “D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona”, beste batzuen artean idatz zati honetan adierazitako baldintzetan.
- \* “F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra”, zona-tipologia horretan barne hartutako esparru bakoitzean sustatu behar den plangintza berezian zehazten diren kasuetan, modalitateetan eta baldintzen arabera.

Gainera, zona horien barruan debekatuta dago hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eraginpean hartzen dituzten espazioetan ezartzea, bertan ezartzeak baldintzatzaile horien berezko helburuak betetzen aktiboki eta eraginkortasunez laguntzen duela justifikatzen ez bada behintzat.

B.- Baimendu aurretik nahitaez justifikatu behar da nahiz landa-ingurunean ezartzeko beharra dagoela —horrekin batera ingurunearen interes publikoa aitortuko da-, nahiz udalerrriaren antolamenduari eta garapenari laguntzeko udalerriko landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa edo komenigarria dela.

Edozein modutan, aipatutako justifikazioa eta aitortpena hurrengo idatz zatian aipatzen den plan berezia izapidetzean eta onartzean egiten direla eta/edo testuinguru horretan egiten direla ulertuko da, betiere aipatutako planaren edukiak eta izapidetzeak horrela ondorioztatzen badute.

---

(1) Aztergai dugun kasuan, egoera horretan daude Aiako Harri Parke Naturelean integratutako udalerriko lur-eremuak, baita Plan Orokor honek bertan integratzeko proposa ditzakeenak ere. Lur-eremu horiek Urdaburu eta Landarbasoko enklabeetan barne hartutakoak dira.

---

C.- Halaber, hirigintza-arau hauetan adierazitakoaren arabera, aldez aurretik eta nahitaez plan berezia formulatu eta onartu beharko da. Plan horrek, beste hainbat alderdiren artean, honakoa justifikatu beharko du:

- \* Proposatzen diren erabileren eta eraikuntzen interes publikoa, betiere aldez aurretik aitortu ez bada, eta/edo landa-ingurunearen antolamendu eta garapenari egiten dion ekarpena, kontuan hartuta, zentzu horretan, hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne hartuta— multzo osorako zein kasu bakoitzean eragindako landa-zona global zehatz eta berariazkoarentzat proposatzen dituen helburuak.
- \* Proposatutako jarduerak eta eraikuntza landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa eta/edo egokia dela.
- \* Lehendik dauden eraikuntzetan osorik zein zati batean ezartzea bideraezina dela.

Plan berezi horrek, beste hainbat alderdiren artean, eraginpeko lur-eremuen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak eta baldintza naturalak begiratzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, lehengoratzeko egokitzat jotzen diren ingurumen eta paisaia alorrean esku hartzeko irizpideak zehaztuko ditu.

Edonola izanda ere, plan berezi hori formulatzean, honako irizpide hauek jarraituko dira, beste batzuen artean:

- \* Erabilera horiek “F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra” tipologiako zona globaletan ezarri nahi badira, zona-tipologia horretan barne hartutako esparru bakoitzean sustatuko den plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio, kasuan kasu esparruari berariaz dagokion hirigintza-erregimena zehazteko ondorioetarako. Zentzu horretan, kontuan hartuko dira Plan Orokor honen Arau Partikularretan esparru bakoitzaren kasuan zehaztutako irizpideak.
- \* Erabilera horiek landa-zona globalez bestelako tipologia batzuetan ezarri nahi badira, kasuan-kasuan dagokion berariazko plan berezia formulatuko da, kasu bakoitzean aurkeztutako proposamenak eragindako lur-eremuetan.

Irizpide hori aplikatzekoa izango da, besteak beste, “D.10 Babes bereziko landa-zona” globalaren barruan parke naturaltzat aitortu diren edo Plan Orokor honek parke naturalaren barruan sartu nahi dituen lur-eremuetan. Kasu horretan, dagokion plan bereziak egindako proposamenak eragindako lur-eremuak bakarrik barne hartuko ditu, eragindako parke natural osora edo zona global osora zabaldu gabe<sup>(1)</sup>.

D.- Ekarpén gisa jarritako lursailaren azalera minimoa: ..... 20.000 m<sup>2</sup>

Lursail minimo horrek esparru espazialki eta fisikoki jarraitua izan beharko du (bideek edo antzeko elementuek eragindako etenak dira salbuespen bakarra), eta planteatutako eraikuntzei eta jarduerari loturik geratuko da ondorio guztietarako —erregistro mailan eta abar—.

---

(1) Aztergai dugun kasuan, egoera horretan daude Aiako Harri Parke Naturalean integratutako udalerriko lur-eremuak, baita Plan Orokor honek bertan integratzeko proposa ditzakeenak ere. Lur-eremu horiek Urdaburu eta Landarbasoko enklabeetan barne hartutakoak dira.

E.- Tarte minimoak:

* Lursailaren mugetara:	10,00
* Lurzoru urbanizaezinaren	100,00
* Beste finka batzuetan dauden eraikuntza landatar edo ez-landatarretara: .....	100,00

F.- Sabai-azalera eraikigarri maximoa:

* Lursaila < 6,0 ha .....	1.000,00 m <sup>2</sup> (s)
* Lursaila > 6,0 ha .....	1.200,00 m <sup>2</sup> (s)

G.- Aparkaleku-zuzkidura minimoa:..... 1 plz./100 m<sup>2</sup>(s)

H.- Etxebizitza osagarria: ..... 1 etx./lurs. (maximoa)

Instalazioak ustiatzen edo zaintzen dituzten pertsoneri zuzenduko zaie, eta baimendutako eraikigarritasunaren barruan eraikiko da, eraikin nagusian integratuta.

I.- Planteatutako erabilera eta eraikuntzekin lotuta dauden beharrei erantzuteko neurri eta aurreikuspen egokiak zehaztu eta gauzatu beharko dira honakoak bezalako gaitan: sarbideak; ur-hornidura; saneamendua; energia-hornidura eta kanpoko argiak; telefonia; eta komenigarritzat jotzen den beste edozein zerbitzu eta azpiegitura.

Zehaztu eta gauzatuko diren neurriek eta aurreikuspenek multzo osoaren tratamendu eta urbanizazio egokia bermatuko dute, baita eraginpeko lur-eremu eta eraikuntzen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak begiratzea, mantentzea eta, hala badagokio, lehengoratzeko ziurtatu ere.

J.- Hirigintza-arau hauetan ezarritako aplikazio orokorreko gainerako

baldintzak. K.- Plan berezi horrek ezartzen dituen gainerako baldintzak.

L.- Egokia eta komenigarria dela justifikatu eta gero, aipatutako parametroak berregokitu ahal izango dira (gorantz edo beherantz; zorrozkiago ala ez;), aipatutako plan berezia formulatzeko eta onartzeko testuinguruan. Edozein modutan, berregokitzapen horiek ez dituzte eragingo aurreko E idatz zatian azaldutako tarte minimoak arautzeko baldintzak.

4.- Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu-azpiegituren erabilerak, izaera autonomoarekin eta ez beste erabilera baimendu batzuen osagarri gisa proiektatu direnak.

A.- Irizpide orokorrak:

a) Erabilera horien artean aipa daitezke:

- \* Elektrizitate-produkzio eta -hornidurarako azpiegituretako erabilera.
- \* Telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapenerako azpiegituretako erabilerak.
- \* Lurzoru urbanizaezinean kokatu behar den eta/edo koka daitekeen beste edozein erabilera.

b) Erabilera horiek baimendu eta ezartzeko nahitaez justifikatu beharko da lurzoru urbanizaezinean ezartzeko beharra, alde batetik eta, bestetik, erabileraren interes publikoa.



- c) Ezarpenaren ezaugarrien eta berari lotutako baldintzatzaileen artean, aipatutako erabileren artean honako hauek berezi behar dira:
- \* Lur-eremuan zuzenean ezartzeko zerbitzu-azpiegituren erabilerak, lur-eremua bera horien euskarria eta/edo erreferente zuzena denean.
  - \* Beste mota bateko elementuetan (eraikuntza, instalazioak, eta abar) zuzenean ezartzeko zerbitzu-azpiegituren erabilerak, horien euskarria eta/edo erreferente zuzena lur-eremua ez denean..
- d) Oro har, ezarpena bat etorriko da indarrean dagoen hiri-plangintzan —Plan Orokor hau eta bere garapenean eta/edo berak formulatutako plangintza berezia barne-ezarritako baldintza formalekin zein materialekin.

#### B.- Kokatzeko irizpideak:

Aipatutako zerbitzu-azpiegituren erabilerak honako kokapen hau edukiko dute:

- \* Lehenetsunez, "D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona" tipologiako landa-zona globalean barne hartutako lur-eremuetan.
- \* Salbuespen moduan, eta kasuan-kasuan hirigintza-erregimenarekin bateragarria eta/edo egokia dela justifikatu eta gero, "D.10 Babes bereziko landa-zona", "D.20 Basogintzako landa-zona" eta "F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorreko zona" tipologiako landa-zona globaletan.
- \* Modu osagarrian, aipatutako landa-zona globaletan, baldin eta hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eragiten dituzten espazio, espezie eta elementuak mantenduko direla bermatzen bada, aipatutako baldintzatzaileak arautzeko irizpideen arabera elementu horiek guztiak begiratu behar badira.

#### C.- Plangintza berezia antolatzeko eta formulatzeko baldintzak.

- a) Plan Orokorraren arabera, esparruak antolatzeko baldintzak eta dagokien berariazko erregimena zehazteko xedearekin plangintza berezi bat formulatu behar bada, zerbitzu-azpiegituren erabilera baimendu eta ezarri aurretik kasuan-kasuan plangintza berezia landu eta onartu beharko da.
- b) Horrez gain, aipatutako erabilerak baimentzeko eta ezartzeko kasuan kasu beharrezkoa den plangintza berezia landu eta onartu beharko da aurretik, betiere plangintza nahitaez egin behar bada. Hain zuzen ere, nahitaezkoa izango da honako kasu hauetan:
- \* Indarrean dauden lege-xedapenetan barne hartutako aurreikuspenek adierazten badute.
  - \* Plan Orokor hau garatzean sustatuko diren udal-ordenantzetan ezarritako esku hartzeko irizpideek agintzen badute.
  - \* Gaiari lotuta proposatutako baldintzatzaileak eta/edo eraginak ebaluatu eta gero Udalak hartzen dituen erabakiek eskatzen badute.

#### D.- Lursail-ekarpena.

- a) Azalera minimo jakin bat duen lursail-ekarpenaren exigentziei dagokienez, aurreko "A.c" idatz zatian adierazitakoaren arabera lur-eremuan zuzenean ezarri beharreko eta lur-eremua euskarri eta /edo erreferente zuzen duten zerbitzu-azpiegituren erabileren arabera ezagutuko dira.
- b) Orokorrean, plangintza berezia formulatzea egokitzat irizten bazaio eta/edo berau formulatzea aurreikusten bada, plangintza berezi horretan zehaztuko da erabilera horiei loturiko lursail-azalera.
- c) Aipatutako plangintza bereziak kasuan kasu zehazten duenaren kalterik gabe, telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapenerako azpiegituren erabilerari lotuko zaion lursail-azalera minimoa 2.000 m<sup>2</sup> izango da.
- d) Ondoren adierazitako salbuespena kontuan hartuta, elektrizitate-produkzio eta — hornidurarako azpiegituren erabileretara (eguzki-baratzeak, instalazio eolikoak, eta abar) bideratutako lursailaren azalera minimoa 10.000 m<sup>2</sup> izango da.

Aipatutako salbuespenaren barruan daude, egokia dela eta/edo komeni dela justifikatu eta gero, erabileren lurralde-ezarpenari dagokionez aurreko "c" idatz zatian adierazitako erabilerekin parekagarriak diren kasuak. Kasu horietan, eta egoki irizten zaionean, Udalak kasuan-kasuan dagozkien erabileretara 10.000 m<sup>2</sup>-tik beherako lursail-azalera lotzea erabaki dezake; azalera hori ez da 2.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izango inoiz.

- e) Baimen daitezkeen zerbitzu-azpiegituren bestelako erabilerekin lotuko den lursail-azalera nahiz 2.000 m<sup>2</sup>-koa nahiz 10.000 m<sup>2</sup>-koa izan daiteke, baldin eta aurreko "c" eta "d" idatz zatietan aipatutako erabilerekin parekagarriak badira lurraldean ezartzeko baldintzatzaileei dagokienez. Kasu horietan, Udalak egokitzat jotzen duen erabakia hartuko du, behar den bezala justifikatuta.

#### E.- Azpiegiturak eta urbanizazioa.

Kasuan kasu sortzen diren zalantza eta/edo arazoei erantzuteko, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira; hain zuzen ere, honako arazo hauei begiratuko zaie: sarbideak; ur-hornidura; saneamendua; elektrizitate- hornidura; telefonia; kanpoko argiak, eta beharrezkotzat jotzen diren bestelako zerbitzuak.

Testuinguru horretan, urbanizazio egokia bermatuko da —zoldurak eta lorategiak barne —. oro har ezarritako landa-ingurunean integrazteko arauen eta gomendioen barruan.

#### F.- Egindako aurreikuspenak garatzea eta osatzea, urbanizazioko eta eraikuntzako udal-ordenantzen bitartez.

Aurreko ataletan adierazitako aurreikuspenak garatu eta/edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren urbanizazioko eta eraikuntzako ordenantzak lantzeko eta onartzeko testuinguruan. Ordenantza horien mende daude, zehazki eta beste batzuen artean, jarraian aipatutako alorretan esku hartzeko baldintzak:

- \* Aipatutako erabilerak lur-eremuko elementuetan eta/edo elementuen gainean (eraikuntzak, instalazioak, eta abar) baimentzea eta ezartzea.

- \* Hala badagokio, nahiz azpiegitura horien artean nahiz horien eta lurzoru urbanizaezinean dauden beste eraikuntza, erabilera, espazio, errealitate, eta abarren artean gorde beharreko tarte minimoak.
- \* Esparru edo ingurune batean baimen daitekeen eta/edo baimendu behar den zerbitzu-azpiegituren erabilera eta instalazioen kopuru maximoa, hala badagokio.
- \* Aipatutako azpiegiturak ezartzeko baldintza materialak (altuera eta instalazioen gainerako ezaugarriak, eraikuntza-baldintzak, eta abar).
- \* Instalazioak bereizteko irizpideak, hala badagokio.
- \* Azpiegitura horiek baimentzeko eta ezartzeko baldintza formalak eta juridikoak.
- \* Lursailen itxieren ezaugarriak edo lur-eremuak hesiekin mugatzeko baldintzak.
- \* Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

#### 5.- Eremu zoologikoak eta erabilera parekagarriak baimentzea eta ezartzea.

A.- Alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat eginez<sup>(1)</sup>, eremu zoologikotzat joko dira honako zentro, instalazio eta establezimendu hauek:

- \* Xede zientifikoekin, kultur alorrekoekin, aisialdikoekin, eta abar, lehentasunez animalien mantenua, hazkuntza eta salmentara bideratutakoak.
- \* Etxekotasunean (txakurtegiak, animalien egoitzak, hazkuntza, eta abar) bizitzeko animaliei lotutakoak.
- \* Ekitazio-zerbitzuen eskaintzara zuzendutakoak.
- \* Hegazti-granjak.
- \* Aurrekoekin parekagarriak diren beste xede batzuetara zuzendutakoak.

B.- Bakoitzaren izaera eta baldintzatzaileak kontuan hartuta, aurreko atalean aipatutako jarduerak honela sailkatuko eta tratatuko dira:

- \* Abereen ustiapenekin parekagarriak diren jarduera gisa.
- \* Lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeen landa izaera ez duten jarduera gisa, betiere horretarako ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

C.- Aurreko A atalean aipatutako abereen ustiapenekin parekagarriak diren jardueren baimentzea eta ezarpena honako baldintza hauek jarraituz egingo da:

- a) Aipatutako ustiapenekin parekagarriak diren jardun gisa tratatzeko, aldeztatik izaera horretako jarduerak direla ziurtatu beharko da, xede horretarako nekazaritzako eta abeltzaintzako esparruan eskumenekoa den administrazioak luzatutako ziurtapenaren bitartez, betiere Hirigintza Arau Partikular hauen "74.1" artikuluan adierazitakoaren arabera.
- b) Modu osagarrian eta izaera orokorrarekin, erabilera horiek baimentzeko eta ezartzeko 74. artikuluan aipatutako abereen ustiapenentarako ezarritako baldintzak bete beharko dira, honako salbuespen hauek barne hartuta:
  - \* "74.2" artikuluan ezartzen da lursail minimoa. Salbuespen moduan, eta egokia dela justifikatzen bada, lursail minimoaren azalera 5.000 m<sup>2</sup>-koa izan daiteke, betiere gutxienez jarraian aipatutako baldintzak betetzen badira:

(1) Honako hauek osatzen dute, besteak beste, aipatutako legeria: 1993ko urriaren 29ko Legea, animaliak babesteko dena, [eta apirilaren 11ko 81/2006 Dekretua, nukleo zoologikoei buruzkoa.](#)

- Etxekotasunean bizitzeko animaliei ostatu eman, mantenu, hazkunde, eta abarri lotutako jardueretarako erabiltzea aurreikustea. Animalia horiek hiri- ingurunean bizitzeko gai dira (txakurtegiak, txori-dendak, eta abar).
- 10.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten lursailei dagokienez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik loturarik ez duen lursail gisa osatu zirenak hartuko dira kontuan; ez dira egokiak izango horrelako jardueretarako beranduago osatutako lursailak.
- Lursail fisikoki jarraituak izan behar dute.

- \* Aipatutako jardueri lotutako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko, "74.5.C" artikuluan ezarritako baldintzak beteko dira, lehen aipatutako etxekotasunean bizitzera ohitutako animalien ostatu, mantenu, hazkuntza, eta abar bezalakoekin lotutakoen kasuan izan ezik. Azken kasu horretan, lurzoru urbanizaezinen mugarekiko tarte 300 metrokoa da.

D.- Aurreko A atalean aipatutako jarduerak lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeen eta izaera landatarra ez duten jardueren antzera baimentzeko eta ezartzeko honako baldintza hauek beteko dira, beste batzuen artean:

- a) Artikulu honetan mota horretako erabilera ez-landatarrentzat ezarritako irizpideak jarraituko dira eta, zehazkiago, hirugarren sektoreko erabileren eta ekipamendu-erabileren kasuan ezarritakoak.

- \* Salbuespen moduan, eta egokia dela justifikatzen bada, lursail minimoaren azalera 5.000 m<sup>2</sup>-koa izan daiteke, betiere gutxienez jarraian aipatutako baldintzak betetzen badira:

- Etxekotasunean bizitzeko animaliei ostatu eman, mantenua, hazkundera, eta abarri lotutako jardueretarako erabiltzea aurreikustea. Animalia horiek hiri- ingurunean bizitzeko gai dira (txakurtegiak, txori-dendak, eta abar).
- 10.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten lursailei dagokienez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik loturarik ez duen lursail gisa osatu zirenak hartuko dira kontuan; ez dira egokiak izango horrelako jardueretarako beranduago osatutako lursailak.
- Lursail fisikoki jarraituak izan behar dute.

- \* Aipatutako jardueri lotutako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko, artikulu honetan hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu-erabileretarako ezarritako baldintzak beteko dira, lehen aipatutako etxekotasunean bizitzera ohitutako animalien ostatu, mantenu, hazkuntza, eta abar bezalakoekin lotutakoen kasuan izan ezik. Azken kasu horretan, lurzoru urbanizaezinen mugarekiko tarte 300 metrokoa da.

- \* Eraikuntza eta instalazio berrietan ezartzeko etxekotasunean bizitzeko animalien ostatu, mantenu, hazkuntza, eta abar gisako jarduerak direla kontuan hartuta, Udalak horiek baimentzea ebatzi dezake, aurreko 3. idatz zatian aipatzen den plangintza berezia aurretik formulatu gabe.

E.- Izaera autonomoa duten erle-hazkuntzako jarduerak eta horiekin parekagarriak diren beste batzuk baimentzeko eta ezartzeko eremu zoologikoetarako ezarritako irizpideak beteko dira.

## 81. artikulua.-Kanpinak.

### 1.- Irizpide orokorrak.

A.- **Kanpinak** baimentzeari eta ezartzeari dagokionez, arlo horretan<sup>1</sup> indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie, baita indarrean dagoen hiri-plangintzan, Plan Orokor hau eta bere garapenean sustatzen den edo berak finkatzen duen plangintzan adierazitakoak ere.

B.- Oro har, eta aurreko idatz zatian aipatutako baldintzen arabera, erabilera hori baimenduko da honako esparru hauetan kokatutako lur-eremuetan:

- \* “D.10 Babes bereziko landa-zona” tipologiako zona globalak, betiere indarrean dauden lege-xedapenetan eta horien baitan indarrean dauden berariazko plan eta proiektuetan ezarritako esku hartzeko irizpideen esparruan bateragarriak badira.
- \* “D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa” tipologiako zona globalak, beste batzuen artean idatz zati honetan adierazitako baldintzetan.
- \* “F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra” tipologiako zona globalak, bertan finkatu den eta/edo sustatuko den plangintza bereziak kasuan-kasuan ezarritako baldintzen arabera.

C.- Horrez gain, **kanpinen** baimena eta ezarpena bat etorriko da aurreko 80. artikuluan aipatutako aurreikuspenekin, azken horiek lehenengoekin bateragarriak eta kontsekuenteak diren heinean eta irismenarekin.

### 2.- Lehendik dauden **kanpinak**.

Hirian lehendik dauden turismo-kanpalekuak finkatzen dira, gaur egungo eraikuntza eta instalazioekin, turismo-kanpalekuak kokatzen diren zona globalerako ezarritako hirigintza-erregimenarekin bateragarriak diren heinean eta irismenarekin.

Lehendik dauden eraikuntzak eta instalazioak handitzeko baimena ematen da, baita kanpalekuei lotutako berriak eraikitzekoa ere. Baimen hori lortzeko, kasuan-kasuan dagokion plan berezia formulatu eta onartu beharko da aurretik, betiere indarrean dauden lege-xedapenen arabera plan berezia landu behar bada. Plan hori beharrezkotzat joko da **turismo-establezimenduaren jarduera handitu nahi bada, ostatu-ahalmenaren % 20ra iritsi arte.**

Horrez gain, eta jarraian aipatutako salbuespenak kontuan hartuta, handitzea eta/edo eraikuntza berriak eraikitzea baimentzeko, ondorengo 3. idatz zatian turismo-kanpaleku berrien ezarpenerako ezarritako baldintzak bete beharko dira nahitaez. Bestalde, honako salbuespen hauek daude:

<sup>1</sup> Uztailaren 28ko 13/2016 Legea, Turismoarena, eta uztailaren 30eko 396/2013 Dekretua, kanpinak arautzen dituen

- \* Turismo-kanpalekuari lotutako inguruko finkan/finketan lehendik dauden bizitegi- eraikuntzekiko tarte minimoa: 100,00 m.

- \* 3.- Kanpin berriak.

A.- Turismo-kanpaleku berriak egingo dira, eta ahal den guztietan lehenago beste erabilera batzuetara bideratzen ziren eta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak eta instalazioak erabiliko dira.

Oro har, dokumentu honen "80.2" artikuluan adierazitako irizpideak jarraituko dira baimentzeko eta ezartzeko, eta artikulua bereko aurreko atalean ezarritakoekin osatuko dira.

B.- **Kanpin** berriak, xede horretarako eraikuntzen eta instalazioen proiektzioa eta eraikuntza eskatzen duten baldintzetan nagusiki. .

Horien baimentzea eta ezarpena bat etorriko da **gutxieneko baldintza eta azpiegitura eta zerbitzuekin, 396/2013 Dekretuan ezarritako kategoria sailkapenaren arabera**, eta dokumentu honen "80.3" artikuluan ezarritako irizpideekin. Edozein kasutan, jarraian aipatutako alderdi osagarrien eta/edo salbuespenen eraginpean geratzen dira irizpide horiek:

a) Kokalekutat hartuko duten inguruneko paisaiaren edo ingurumenaren degradaziorik ez dakarten baldintzetan ezarriko dira.

Horrela, eskuarki, debekatuta dago lurrari eusteko egiturak proiektatzea eta gauzatzea, ez bada alde aurretik eta egokiak direla justifikatu eta gero, tamaina mugatua dutela eta inguruneko paisaiaren eta ingurumenaren degradaziorik ez dakartela.

Horrez gain, horrelakoen proiektzioa eta gauzatzea osatu egingo da zuhaitzak landatuz; kasu bakoitzean erabakiko da kuantitatiboki edo kualitatiboki beharrezkoa dena.

b) Sarbideak nola ebatzi diren justifikatu beharko da, puntako denboraldian bidesare orokorrari edo tokikoari arazorik ekar ez diezaioten. Barrutiaren barnealdean, kanpadendak edo karabanak kokatzeko leku bezainbat aparkaleku-plaza antolatuko dira, bisitarietarako aparkalekuak alde batera utzita.

c) Halaber, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, argiak eta gainerako zerbitzuak ere ebatzi beharko dira, eta arreta berezia jarriko da ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistemaren konponbidean, instalazioaren dimentsioaren eta edukiera maximoaren arabera.

d) Kanpina bizileku egonkor bilaka dadin saihesteko, debekatuta dago kanpatzeko plazen multzoaren gainean edozein elementu iraunkor instalatzea.

e) Baimentzea eta ezarpena lortzeko kasuan-kasuan dagokion plan berezia formulatu eta izapidetuko da.

Dagozkion ondorioetarako, plan berezi honen xede-esparrua dira nahiz dagokion **kanpina** kokatzeko proposamenak zuzenean eragindako lur-eremuak, nahiz kanpalekuan sarbidea, azpiegiturak, zerbitzuak, eta abar hornitzeko beharrari lotutako exijentziekin erlazionatutakoak.

lido horretan, plan berezi horretan zehaztuko dira aipatutako alor guztietan esku hartzeko arrazoizko neurriak eta horiek osatu egingo dira, izan daitezkeen eragin negatiboak desagerrarazteko eta/edo minimizatzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriekin.

Egokia eta komenigarria dela justifikatu eta gero, plan berezi horretan dokumentu honen "80.3" artikuluan adierazitako aurreikuspenak, tarte minimoak, sabai-azalera eraikigarria, aparkalekuen zuzkidura, eta abar barne hartuta, birdoitzeko proposatu ahal izango da. Edozein modutan, inguruan kokatutako bizitegi-eraikuntzekiko tarte minimoak ez dira 100ml.



## **BOSGARREN TITULUA.**

### **LEHEN KAPITULUA HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

#### **82. artikulua.-Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak. Irizpide orokorrak.**

- 1.- Hiri-plangintza orokorraren zein berau garatzeko sustatutakoaren emaitzazko hirigintza-antolamendua hurrengo artikuluan identifikatzen diren elementuak eta errealitateak tratatzeko erregimena arautzen duten zehaztapenekin osatzen da. Izan ere, elementu eta errealitate horien ezaugarri eta zirkunstantziak bereziki kontuan hartzea justifikatzen dute, nahiz begiratzeko eta iraunarazteko, nahiz lehengoratzeko edo hobetzeko, nahiz zuzentzeko edo ezabatzeko.

Errealitate eta elementu horiek, baita horien tratamendua arautzen duten parametroen multzoak ere, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaille gisa identifikatzen dira.

- 2.- Gainjarritako baldintzatzaille horiek nahiz Donostiako hiri-plangintza baino goragoko maila arauemaileko lege-xedapenetan —behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzekeo tresnak barne— nahiz plangintza horretan dute jatorria.

Horrexegatik, baldintzatzaille horien izaera eta/edo maila arauemailea edo orientagarria kasu bakoitzean nahiz lege-xedapen haietan —adierazitako lurraldea antolatzekeo tresnak barne— nahiz aipatutako udalaren hiri-plangintzan ezarritakoa da.

- 3.- Salbuespenak salbuespen, baldintzatzaille horiek eraginpean hartzen dituzten lurralde-esparruak Plan Orokor honen "5. Planoak" dokumentuko "5.4. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak" planoan islatutakoak dira.

Salbuespen horiek grafikoki mugatu ez den "C.4. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak" baldintzatzaillea hartzen dute eraginpean, besteak beste. Beste kasu batzuetan mugaketa hori ez da zehatz-mehatz egiten, gutxi gora behera baizik.

Dena den, baldintzatzaille horien jatorria udalaren hiri-plangintzarena baino goragoko maila arauemailea duten xedapen eta/edo tresnetan badago, horien ondorio denari jarraituko zaio, are eraginpeko esparruak identifikatze eta mugatze zehatz eta ofizialari dagokionez ere. Horrexegatik, hain zuzen, Plan Orokor honen aipatutako planoan islatutako mugaketa beste xedapen edo tresna horietan bildutakoaren erreferentzia edo argigarri soilizat hartuko da, izendatuki hala adierazten denean udal-plangintza horrek dagozkien baldintzatzailleek eraginpean hartzen duten esparruaren hedadura handiagoa planteatzen ez badu.

Aldi berean, baldin eta baldintzatzaille horiek jatorria Plan Orokor honetan bertan badute, ondorio guztietarako ulertuko da Plan Orokor honetan islatzen den horien mugaketa plana garatzeko sustatutako plangintzaren bitartez berregokitu eta/edo osatu ahal izango dela.

---

### **83. artikulua.-Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak sistematizatzeko erregimena.**

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak tratatzeko erregimen orokorra baldintzatzaileen oinarritzko modalitate hauek bereiziz sistematizatzen da:

- \* "C.1. Espazio eta espezie natural babestuak".
  - "C.1a. Garrantzi komunitarioko lekuak".
  - "C.1b. Espazio natural babestuak (parke naturalak eta zuhaitz bereziak)".
  - "C.1c. Interes naturaleko eremuak".
  - "C.1d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitziak, parkeak eta lorategiak".
  - "C.1e. Fauna babesteko eremuak".
- \* C.2. Nekazaritza-balio handiko lurak eta ustiapen estrategikoak".
- \* "C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona".
- \* "C.4. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".
- \* "C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak".
- \* "C.6. Paisaia babesteko esparruak".
- \* "C.7. Korridore ekologikoak".
- \* "C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak".
- \* "C.9. Interes geologikoko eremuak".
- \* "C.10. Eremu akustikoak".
- \* "C.11. Ingurumena hobetzeko esparruak".
- \* "C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzorua".

Dagokien garapen-plangintza formulatuz edo horretarako egokitzat jotzen den beste edozein mekanismoren bitartez, gainjarritako baldintzatzaileen aldaera berriak definitu ahal izango dira, eta tratatzeko eta esku hartzeko erregimen partikularra esleituko zaie.

### **84. artikulua.-"C.1. Espazio eta espezie natural babestuak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

#### **1.- "C.1a. Garrantzi komunitarioko lekuak" gainjarritako baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

Baldintzatzaile horrek eraginpean hartzen dituen lur-eremuen hirigintza-erregimen orokorra lur- eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, garrantzi komunitarioko lekuak (GKL) arautzen dituzten lege-xedapen, plan eta proiektuetan ezarritako irizpideen arabera osatua eta/edo berregokitua.

#### **2.- "C.1b. Espazio natural babestuak (parke naturalak eta zuhaitz bereziak)" gainjarritako baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

Oro har, baldintzatzaile horrek eraginpean hartzen dituen lur-eremuen hirigintza-erregimen orokorra lur-eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, adierazitako espazio natural babestuak arautzen dituzten lege-xedapen, plan eta proiektuetan ezarritako irizpideen arabera osatua eta/edo berregokitua.

Testuinguru horretan, Aiako Harria parke naturalaren barruan dauden udalerrri honetako lur- eremuak —Plan Orokor honek bertan sartu nahi dituenak barne hartuta- arautzeko eta tratatzeko erregimena parke natural horri berariaz dagozkion lege-xedapenetan ezarritakoa izango da<sup>(1)</sup>.

Era berean, hiriko zuhaitz bereziak (Ibaetako haritza eta Berioko artea) arautzeko eta tratatzeko erregimena horiei dagozkien lege-xedapenetan ezarritakoa izango da<sup>(2)</sup>.

### 3.- “C.1.c. Interes naturaleko eremuak” gainjarritako baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Adierazitako eremuen hirigintza-erregimen orokorra eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, eremuon berezko balioak mantentzea eta begiratzea bermatzeko beharrezkoa den neurrian osatua eta/edo berregokitua, indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan babes bereziko antolamendu-kategoriarako horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

### 4.- “C.1d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitziak, parkeak eta lorategiak” gainjarritako baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.<sup>3</sup>

Ikuspegi orokorretik begiratura, eta salbuespenak salbuespen, ondoren azaltzen diren bi egoerak bereizten dira. Horietako bakoitzean, halaber, adierazitako aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak:

A.- Jatorri eta izaera funtsean naturala duten habitatak eta errealitateak.

Horien arautzea eta tratamendua beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako orokorrean planteatutako irizpide orokorretara egokituko da, ondoren adierazten direnekin berregokituta eta/edo osatuta:

a) Proposamen orokorrak:

- \* Oro har, babestu edo begiratu egin beharko dira esparru horiek eta, horien barruan, bertan dauden landare-formazio interesgarriak, arreta berezia eskainiz erkidegoarentzat interesgarriak eta/edo lehentasunezkoak diren habitatei.
- \* Era berean, adierazitako helburuarekin, haiek kontserbatzea, mantentzea eta/edo hobetzea ahalbidetzen duten jardun positiboak zehaztu eta gauzatu beharko dira.
- \* Esparru horien babes-zona 10 metroko eremu edo zerrenda batera hedatuko da, haien kanpoko muga kokatutako zuhaitzen edo zuhaitz-multzoen adaburuetatik, edo, zuhaitzez bestelako formazioen kasuan, eraginpeko esparruaren kanpoko mugatik neurtua.
- \* Oro har, esparruok begiratzearen ikuspegitik justifikatzen diren erabilerak eta jardunbideak baimenduko dira.
- \* Plan Orokor hau garatzeko, biodibertsitatea balioz hornitzeko egokitzat jotzen diren plan eta neurri espezifikoak, jendeari oro har zein kolektibo espezifikoei zuzenduak (ikasleak, erabiltzaileak, etab.), zehaztuko dira.

- (1) Aiako Harria 1995eko apirilaren 11ko Dekretuaren bidez deklaratu zuten parke natural. Baliabide naturalak antolatzeke plana data bereko ebazpenaren bidez onartu zuten.
- (2) Ibaetako haritza eta Berioko artea zuhaitz berezi deklaratu zituzten 1997ko otsailaren 11ko Foru Dekretuaren bidez.
- (3) Kontuan hartuko da 177/2014 Dekretuko nekazaritza eta basozaintzako LPSa

- \* Ondoren azaltzen diren salbuespenen kalterik gabe, landare-formazio interesgarri hauei zuzenean eragin diezaieketen jardunak saihestuko dira, eta inpaktu txikiagoak sortzen dituzten aukeren alde egin beharko da beti.

b) Ordezko proposamenak eta/edo salbuespen gisakoak:

Adierazitako esparruetan dauden landare-formazioak arriskuan jar ditzaketen eta/edo horiek desagertzea ekar dezaketen jardunak baimentzeko, honako hauek eskatuko dira modu osagarrian:

- \* Aldez aurretik justifikatzea planteatutako jardunen interes publikoa, proiektatutako izaera hiritarreko jardunena barne, handiagoa dela eraginpeko landare-formazioak begiratzeari dagokiona baino.
- \* Jardun horiek eraginpean hartzen dituzten landare-formazioetan sortzen dituzten inpaktuak ebaluatzea.

Ebaluazio horren baitan, eraginpeko esparruaren eta landare-formazioen azterketa eta/edo diagnostikoa egingo da, besteak beste honako alderdi hauek jorratu edo kontuan hartuko dituenak: haiei lotutako lurzoruen azalera; eraginpeko baso-espezie interesgarrien kopurua eta ezaugarri kualitatiboak; eta interesgarritzat jotzen den beste edozein zirkunstantzia.

- \* Dagozkien neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak zehaztea.

Zehazki, halako neurri konpentsatzailetzat hartuko dira eraginpeko eremuak eta landare-formazioak berriekin ordezteko helburu dutenak. Honako irizpideak, besteak beste, hartuko dira aintzat horiek zehaztean:

- Neurri materialak eta kualitatiboak:
  - . Irizpide orokor gisa, ezabatuko direnen antzeko ezaugarri kualitatiboak dituzten landare-formazioen kopuru eta/edo azalera berdina landatuko da gutxienez.
  - . Eraginpekoak ordezteko landare-formazio berriei lotu beharreko lur-eremu berrien azalera, gutxienez, planteatutako jardunek eraginpean hartutako lur-eremuen azalaren berdina izango da.
  - . Salbuespen gisa, komenigarritzat jotzen bada, eta egin baldin badaiteke behintzat, eraginpeko landare-formazioetako ale bereziak lekualdatu eta (bir)landatu egingo dira.

- \* Adierazitako neurri material horiek gauzatzeko, espazio-izaerako honako neurri hauek kontuan hartuko dira, besteak beste:

- Lehentasunez, egin badaiteke eta komenigarria bada behintzat, esku hartzeko esparruaren beraren barruan eta/edo inguruetan gauzatzeko dira.
- Hautabidez, aurreko konponbidea gauzatu ezin dela eta/edo komenigarria ez dela justifikatzen bada, kasuan-kasuan eraginpean hartutako auzoaren barruan kokatutako lur-eremuetan gauzatzeko dira.

- Adierazitako xederako egokiak diren udalerriko beste lur-eremu batzuetan, baldin eta aurreko konponbideetariko bat ere gauzatu ezin bada edo komenigarria ez bada.
  - Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuetan gauzatu behar direnean, neurri horiek ekosistemak hobetzeko modalitate konkretuari dagozkion "C.11 Ingurumena hobetzeko esparruak" gainjarritako baldintzatzaileari lotutako lur-eremuetan gauzatuko dira.
  - Landare-formazio berriei lotutako lur-eremu berriak titulartasun publikokoak edo pribatukoak izan daitezke.
- \* Aurreko neurriak gauzatzeko erabiliko diren lur-eremuak eta horien hirigintza-sailkapena direnak direla ere, horien ordainketa eta, hala badagokio, gauzatzea, garatzeko dagozkion zuhaitz-formazioak ezabatzea eta ordezeko berriekin konpentsatzea eskatzen duen hirigintza-jardunaren berezko urbanizazio-kargatzat joko da.

Karga hori honako moduren batean gauzatu ahal izango da:

- Neurri horiek gauzatzearen kostu ekonomikoa udalari ordaintzea.
- Egungo landare-formazioak ezabatzea justifikatzen duten jardunen sustatzaileak (edo sustatzaileek) ordaintzea eta gauzatzea.
- Aurrekoak bateratzen dituzten konponbide mistoak.

Dagozkien behin betiko erabakiak egungo landare-formazioak ezabatzea dakarten jardunei buruzko proiektuak eta/edo hirigintzako eskubideak eta kargak berdinbanatzeko proiektuak (beharrezkoak badira behintzat) lantzen eta onartzen diren aldi berean eta/edo horien osagarri moduan hartuko dira.

- \* Adierazitako jardunek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta badaude, dagozkien neurri konpentsatzaileak zuzkidura publikoen arloko legezko estandarrak betetzeari lotutako neurrien —landarediari buruz planteatutakoak barne— osagarritzat eta/edo horiei gehitu beharrekotzat joko dira.
  - \* Horren osagarri, arestian adierazitako neurri horien emaitzazko esparru berriak, lehenago edo geroago, udalerriko landaredi-habitat interesgarrien zerrendan sartzeko beharrekotzat jotzen diren bestelako neurriekin osatuko dira.
- c) Normalean baldintzatzaile honi lotutako habitatak bereiz eta loturarik gabe identifikatzen badira ere, zenbaitetan, elkarrekin bateragarriak direla irizten zaion heinean, "C.2. Nekazaritza-balio handiko lurak eta ustiapen estrategikoak" gainjarritako baldintzatzaileari lotutako esparruen barruan integratzen dira.

Horrelakoetan, kontuan hartu behar da esparru global horien barruan gainjarritako baldintzatzaile horietariko bakoitzari lotutako zati espezifiko horietariko bakoitza arautzen duen irizpideei loturik dagoela. Hori bai, egokitzen jotzen diren koordinatzeko eta/edo bateragarri egiteko jarraibideak zehaztu beharko dira kasu bakoitzean.

B.- Landaredi interesgarria duten esparruak eta errealitateak, jatorria neurri handi batean urbanizazio-prozesuei loturik egon ohi diren gizakiaren esku-hartzeetan dutenak.

Horien arautzea eta tratamendua hurrengo C idatz zatian aipatzen den planaren testuinguruan zehazten diren irizpideetara egokituko da.

Egokitzat jo daitezkeen beste neurri batzuen eta bidezkotzat jotzen diren salbuespenen eta/edo berregokitzeen kalterik gabe, komenigarritzat jotzen diren balio bereziko esparruak eta errealitateak katalogoan integratzea edo aurreko "A" idatz zatian azaldutako baldintzei lotzea proposatu ahal izango du plan horrek.

Plan hori lantzen ez den artean, esparru eta errealitate horiek 1995eko Plan Orokorraren esparru-katalogoan horientzat ezarritako baldintzei lotuko zaizkie, besteak beste ondoren adierazten diren berregokitzeekin.

Zehazki, 1995eko Plan Orokorraren katalogoko II. mailan sartutako esparru eta zuhaitz-multzo berezien kasuan, esku hartzeko lehentasunezko irizpidea elementuok behar bezalako baldintzetan begiratzea izango da.

Interes publiko handiagoa dutela justifikatu ondoren, elementu horiek mantentzea arriskuan jarri eta/edo elementuok ezabatzea ekar dezaketen jardunak —hiri-garapenak barne— baimendu ahal izango dira. Dena den, horiek baimentzeko ezinbestekoa izango da dagozkien neurri zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak zehaztea. Eraginpeko esparruak eta elementuak benetan ordeztearen pareko izaera eta irispidea izango dute neurri horiek.

Irizpide horiek aplikatzekoak izango dira 1995eko Plan Orokorraren katalogoko II. mailan sartutako parke, lorategi eta zuhaitzi bereziei dagokienez.

C.- Aurreko bi idatz zatietan azaldutakoaren osagarri moduan, Plan Orokor hau garatzeko, hiriko landaredi interesgarria eta alor horretan garrantzizkoak diren esparruak eta/edo espazioak antolatzeko eta babesteko plan berezi bat landu eta onartuko da.

Plan horrek honako helburu hauek izango ditu, besteak beste:

\* Hiriko landaredi interesgarria eta horri lotutako esparruak eta espazioak identifikatzea.

Testuinguru horretan, Plan Orokor honetan sartutako zerrenda berretsi, berregokitu eta/edo osatu ahal izango du.

\* Aipatutako landaredia eta adierazitako espazioak eta esparruak arautzeko eta tratatzeko neurriak zehaztea, Plan Orokor honetan planteatutakoak garatzeko.

\* Beren balioa kontuan harturik, hiriko katalogoan sartu beharko liratekeen esparruak eta elementuak identifikatzea.

D.- Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko ordenantzek aurreko proposamenak osatzeko eta/edo garatzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztuko dituzte.

## 5.- "C.1e. Fauna babesteko eremuak" gainjarritako baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Oro har, eremu hauek, alde batetik, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenei —dagozkien fauna-espezieak kudeatzeko planak barne<sup>(1)</sup>—, eta, bestetik, beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako ezarritako hirigintza-erregimena arautzen duten zehaztapenei loturik geratuko dira, betiere ondoren adierazten direnekin berregokituta eta/edo osatuta:

- \* Zorrotz begiratuko dira faunaren habitatak, bereziki babes handieneko kategorietan katalogatuta dauden espezieenak, eta horien mesederako diren jardun positiboak eramango dira aurrera.
- \* Katalogatutako espezieei edo komunitate interesgarriari zuzenean modu negatiboan eragin diezaioketen jardunak saihestuko dira, eta horretarako inpaktu txikiak sortzen dituzten aukerak bilatuko dira.
- \* Babes-eremu hauetan faunari modu negatiboan eragin diezaioketen jardueraren bat egitea ezinbestekoa bada, neurri babesleak eta zuzentzaileak areagotu egingo dira, eta sortutako eragin kaltegarriak arintzeko neurri konpentsatzaileak ezarriko dira.
- \* Fauna balioz hornitzeko plan bat landuko da, oro har jendearentzat eta talde berariazkoentzat (eskola-umeak, erabiltzaileak, eta abar). Faunari buruzkoa bakarrik edo biodibertsitateari buruzkoa orokorrean izan daiteke plan hori.

## 6.- Lurzoru-ondare publikoari gehitzeko udalaren lurzoru-erreserbak mugatzea.

A.- Ondoren adierazitako hirigintza-baldintzatzaileei lotutako lur-eremuak eraginpean hartuko dituzten udalaren lurzoru-erreserbak mugatuko dira:

- \* "C1a. Garrantzi komunitarioko lekuak (GKL)".
- \* "C1b. Espazio natural babestuak".
- \* "C1c. Interes naturaleko eremuak", eraginpeko jabari publiko hidraulikoan sartutako ibilguak eta elementuak izan ezik."
- \* "C1d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitziak, parkeak eta lorategiak".
- \* "C1e. Fauna babesteko eremuak".

B.- Adierazitako erreserben mugaketa eraginkor eta ofizialaren ondorioetarako, dago(z)kion espediente(k), indarrean dagoen legerian<sup>(2)</sup> horri buruz ezarritako irizpideetara egokitua(k), formulatu eta izapidetuko d(ir)a.

---

(1) Kudeaketa-plan espezifikoen xede diren fauna-espezie interesgarriak honakoak dira: hegoaldeko zuhaitz-igela (1999ko azaroaren 10eko Foru Aginduaren bidez onartutako kudeaketa-plana, geroztik 2005eko abenduaren 23ko Foru Aginduaren bidez osatua); bisoi europarra (2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren bidez onartutako kudeaketa-plana); muturluze piriniarra (2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren bidez onartutako kudeaketa-plana).

(2) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 119. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoari jarraitu behar zaio. Artikulu horietan ezarritakoaren arabera, adierazitako espedienteek honakoak bildu behar dituzte, besteak beste: kasu bakoitzean eraginpean hartutako lur-eremuen eta/edo esparruen mugaketa, eraginpeko lur-eremuen eta ondasunen jabeen zerranda, eta abar



1.- Baldintzatzaile horrek eraginpean hartzen dituen lur-eremuen hirigintza-erregimen orokorra lur-eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, eremuon nekazaritza-balioa eta bertan dauden nekazaritza-ustiapenak mantentzea eta begiratzea bermatzeko beharrezkoa den neurrian osatua eta/edo berregokitua. Besteak beste honako irizpide hauek aplikatzearekin lotuta dago:

A.- Nekazaritza-balio handiko lurzorua.

- \* Udalerriko nekazaritza-balio handiko lur-eremuen poltsa nagusiak eraginkortasunez eta benetan begiratuko dira, ezin ordeztuzko ondare naturala eratzen baitute, eta lurzoru horiek aktibazteko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatuko dira.

Horretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak gai horretan eskumena duten eta/edo esku hartzen duten erakunde publiko eta pribatuekin —Gipuzkoako Foru Aldundia barne— ados jarrita zehaztuko dira.

- \* Dagozkion neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak eraginkortasunez eta eragimenez zehaztearen ondorioetarako, hurrenez hurrengo hiri-garapenek, baita izaera bateko zein besteko azpiegiturak ere (bide-azpiegiturak, trenbideak, hiri-zerbitzuak, etab.), adierazitako lurzoruen gainean izan ditzaketen eraginak eta inpaktuak izendatuki eta zehatz-mehatz ebaluatuko dira.

Lur-eremu horiek ezabatzea bideragarria eta/edo komenigarria izan dadin, mota horretako eraginak dakartzaten jardunek interes publiko handiagoko dutela justifikatu beharko da.

- \* Adierazitako lur-eremuak begiratzea horien ingurunean planteak daitezkeen hiri-garapenekin ahal den neurrian bateragarri egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Normalean baldintzatzaile honi lotutako habitatak bereiz eta loturarik gabe identifikatzen badira ere, zenbaitetan, elkarrekin bateragarriak direla irizten zaion heinean, horien barruan “C.1d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitziak, parkeak eta lorategiak” gainjarritako baldintzatzaileari lotutako espazioak integratzen dira.

Horrelakoetan, kontuan hartu behar da esparru global horien barruan gainjarritako baldintzatzaile horietariko bakoitzari lotutako zati espezifiko horietariko bakoitza arautzen duen irizpideei loturik dagoela. Hori bai, egokitzat jotzen diren koordinatzeko eta/edo bateragarri egiteko jarraibideak zehaztu beharko dira kasu bakoitzean.

B.- Ustiapen estrategikoak:

- \* Egun dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen estrategikoak mantendu eta bultzatu egingo dira, aktibo soziala eta naturala eraten baitute, eta paisaia eta bizimolde jakin bat konfiguratzeko duten elementuak baitira.

\* Kontuan hartuko da 177/2014 Dekretuko nekazaritza eta basozaintzako LPSa

- \* Dagozkion neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak eraginkortasunez eta eragimenez zehaztearen ondorioetarako, hurrenez hurrengo hiri-garapenek, baita izaera bateko zein besteko azpiegiturek ere (bide- azpiegiturak, trenbideak, hiri-zerbitzuak, etab.), adierazitako ustiapenen gainean izan ditzaketen eraginak eta inpaktuak izendatuki eta zehatz-mehatz ebaluatuko dira.
- \* Adierazitako ustiapenak begiratzea horien ingurunean planteatzen daitezkeen hiri- garapenekin ahal den neurrian bateragarri egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.
- \* Planteatutako hiri-garapenek —udaleko edo udalaz gaindiko sustapeneko azpiegiturak barne— nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen estrategikoak eraginpean hartzen badituzte, horien iraupena ahalbidetu eta sustatuko da, baldin eta ustiapenen titularrek hala nahi badute. Horretarako, ustiapen horiek udalerrian mantentzeko baldintzak zehaztuko dira, bideragarria bada jatorrizko kokalekuaren inguruetan, beren ahalmena eta baldintzak ahalik eta gutxien murriztuta.

2.- Aurreko “1.A” idatz zatian adierazitako nekazaritza-balio handiko lurzorua eraginpean hartuko dituzten udalaren lurzoru-erreserbak mugatuko dira, lurzoru-ondare publikoari gehitzeko.

Erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofizialaren ondorioetarako, dagozkion espedienteak, indarrean dagoen legerian<sup>(1)</sup> horri buruz ezarritako irizpideetara egokituak, formulatu eta izapidetuko dira.

## **86. artikulua.-“C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes- zona” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

1.- Baldintzatzaile horrek eraginpean hartzen dituen lur-eremuen hirigintza-erregimen orokorra lur-eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, adierazitako jabaria eta, oro har, itsasertza mantentzea eta begiratzea bermatzeko beharrezkoa den neurrian osatua eta/edo berregokitua, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

Horri dagokionez, hala indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kostaldee buruzko Legean eta hori garatzeko sustatutako xedapenetan<sup>2</sup>, nola era berean indarrean dagoen 2007ko martxoaren 13ko Dekretuaren bidez onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatze Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoari jarraituko zaio.

Zehazki, itsasoko eta lehorreko jabari publikoan integratutako lur-eremuak eta ibilguak eta horien ertzak direnez, adierazitako erregimena aipatutako Kostaldee buruzko Legearen eta hori garatzeko sustatutako erregelamenduaren II. eta III. tituluetan ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa da.

<sup>(1)</sup> Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 119. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoari jarraitu behar zaio. Artikulu horietan ezarritakoaren arabera, adierazitako

espedienteek honakoak bildu behar dituzte, besteak beste: kasu bakoitzean eraginpean hartutako lur-eremuen eta/edo esparruen mugaketa, eraginpeko lur-eremuen eta ondasunen jabeen zerrenda, eta abar.

(2) **Kontuan hartuko da 177/2014 Dekretuko nekazaritza eta basozaintzako LPSa**

- 2.- Ondoren azaltzen den salbuespenaren kalterik gabe, baldintzatzaile honi lotutako lur-eremuak eraginpean hartuko dituzten udalaren lurzoru-erreserbak mugatuko dira, lurzoru- ondare publikoari gehitzeko.

Erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofizialaren ondorioetarako, dagozkion espedienteak, indarrean dagoen legerian<sup>(1)</sup> horri buruz ezarritako irizpideetara egokituak, formulatu eta izapidetuko dira.

Adierazitako salbuespenak itsasoko eta lehorreko jabariko ondasunen berezko izaera duten baldintzatzaile honi lotutako lur-eremuak eta elementuak hartzen ditu eraginpean, eta ez dira erreserba-proposamen horretan sartuko.

#### **87. artikulua.-“C.4. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

- 1.- Adierazitako ibilguak eta horien ertzak tratatzeko erregimen orokorra gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan —indarrean dauden lurraldea antolatzeke tresnak barne<sup>(2)</sup>— ezarritakoa da.

Gainera, xedapen horietan bildutako aurreikuspenak kasu bakoitzean honako helburu hauek lortzeko beharrezkotzat jotzen direnekin osatuko dira:

- \* Hirigintza-garapen berriek ibilguetarako isurketei buruz dauden eta egongo diren arau guztiak bete ditzaten zaintzea. Horretarako, honako alderdi hauek zainduko dira: ahaleginak egin behar dira etxeko hondakin-ur guztiak edo parekagarriak saneamendu-sistemetan bil daitezen eta tratatzeko eta arazteko guneetara joan daitezen; euri-urak egoki kudea daitezen, ingurune hartzaileetan uraren kalitatea ez narriatzeko sistemak sartuz; eta etxekoekin parekatu ezin diren industriako isurketek tratamendu egokia izan dezaten.
- \* Hiri-hornikuntzako hartuneei beharrezkoa den babes-maila ematea.
- \* Ura aurrezteko neurrien alde egitea, ondasun publiko honen kontsumoa mugatzeko eraikuntzetan, urbanizazioetan, espazio libreetan eta abar.
- \* Hirigintza-proposamen berrietan ibai-morfologia errespetatzeko tratamendua sustatzea. Ildo horretan, ezabatu egingo dira eta/edo benetan ezinbestekoak direnetera mugatu: iragazkortasunerako oztopoak sortzen dituzten jardunak, estaltzeak, ibilgu-zuzenketak, garapen berrietan azalera eraikigarria handitzeko edo hobetzeko bideratze “prebentiboak”, eta abar.

- 2.- Ondoren azaltzen den salbuespenaren kalterik gabe, baldintzatzaile honi lotutako lur-eremuak eraginpean hartuko dituzten udalaren lurzoru-erreserbak mugatuko dira, lurzoru- ondare publikoari gehitzeko.

(1)Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 119. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoari jarraitu behar zaio. Artikulu horietan ezarritakoaren arabera, adierazitako espedienteek honakoak bildu behar dituzte, besteak beste: kasu bakoitzean eraginpean hartutako lur-eremuen eta/edo esparruen mugaketa, eraginpeko lur-eremuen eta ondasunen jabeen zerrenda, eta abar.

(2) Uren Legeaz eta berau garatzeko sustatutako gainerako xedapenez gain, horri dagokionez kontuan hartu behar da Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean (Kantauriko eta [Mediterraneoko](#) isurialdeak) eta [447/2013 Dekretuan ezarritakoa](#).

Erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofizialaren ondorioetarako, dagozkion espedienteak, indarrean dagoen legerian<sup>(1)</sup> horri buruz ezarritako irizpideetara egokituak, formulatu eta izapidetuko dira.

Adierazitako salbuespenak jabari hidraulikoko ondasunen berezko izaera duten baldintzatzaile honi lotutako lur-eremuak eta elementuak hartzen ditu eraginpean, eta ez dira erreserba-proposamen horretan sartuko.

**88. artikulua.-“C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

Esparru horietan sartuta dauden lur-eremuak eraikitzeke eta erabiltzeko erregimena lur-eremu horiek beren baitan hartzen dituzten erabilera globaleko zonetan kasuan-kasuan ezarritakoa izango da, honako alderdi hauetan osatua eta/edo berregokitua:

A.- Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuetan eragina duten heinean, 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodean ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak, kasu bakoitzean planteatutako helburuak kontuan harturik eta behar bezala justifikatu ondoren, aplikatzeko desegokitzen eta/edo neurritz kanpokotzat jotzen direnak izan ezik.

Kode horretan ezarritakoarekin bat etorritik, debekatuta dago lurzorura poluitzaileak isur ditzaketen eta zuzenean edo zeharka lurpeko uren kalitatean eragina izan dezaketen erabilerak ezartzea (simaurtegi berriak; minda-putzuak; lurperatze-hobiak; bizkarroiak hiltzeko bainuontziak; poluitzaileak sor ditzaketen abeltzaintzako beste azpiegitura batzuk). Erabilera horietarako ordezko kokalekuak bilatu beharko dira.

Beste kokalekuren bat aurkitzea ezinezkoa denean, erabilera horiek ezarri ahal izango dira baldin eta:

- \* Beste aukerarik eta kokalekurik ez dagoela justifikatzen duen azterketa aldeztu aurretik egiten bada.
- \* Gai horretan eskumena duen erakundearen edo erakundeen baimena edo oniritzia aldeztu aurretik lortzen bada.
- \* Dagozkien prebentzioko eta zuzenketako neurriak zehaztu eta, hala badagokio, gauzatzen badira.

B.- Gaur egun dauden zein proposatu diren hiri-esparruetan (Zubieta edo Urumeako ibarraren inguruak) neurriak ezarriko dira hondar-akuiferoak ahal den neurrian babesteko eta urbanizatzeko jardueraren ondorioz poluzioa jasan dezaten saihesteko.

**89. artikulua.-“C.6. Paisaia babesteko esparruak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

1.- Baldintzatzaile horri lotutako esparruak eraikitzeke eta erabiltzeko erregimena esparruok beren baitan hartzen dituzten erabilera globaleko zonan edo zonetan kasuan-kasuan

---

(1) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 119. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoari jarraitu behar zaio. Artikulu horietan ezarritakoaren arabera, adierazitako espedienteek honakoak bildu behar dituzte, besteak beste: kasu bakoitzean eraginpean hartutako lur-eremuen eta/edo esparruen mugaketa, eraginpeko lur-eremuen eta ondasunen jabeen zerranda, eta abar.

---

ezarritakoa izango da, aurrera eraman nahi diren erregimen horren arabera esku-hartzeekin lotutako paisaiaren gaineko eraginak edo inpaktuak ezabatzea eta/edo minimizatzea bermatzeko beharrezkoa den neurrian osatua eta/edo berregokitua.

2.- Adierazitako esparruetako paisaia babestea lortuko dela bermatzeko:

A.- Azterketa espezifiko bat egin eta izapidetuko da, gutxienez ere bi helburu lortzeko asmoz:

- \* Alde batetik, baldintzatzaile honi lotu behar zaizkion esparruak zehatz-mehatz identifikatzea eta, komenigarritzat jotzen bada, horri buruz Plan Orokor honetan planteatutako proposamenak berregokitzea eta/edo osatzea.
- \* Bestetik, adierazitako helburua lortzea bermatzeko egokitzat jotzen diren esku-hartzeko neurriak zehaztea.

B.- Baldintzatzaile honi lotutako esparruetan aurrera eraman nahi diren hirigintzako eta eraikuntzako esku-hartzeek beren baitan hartu beharko dituzte, alde batetik, horiekin lotutako paisaiaren gaineko eraginen eta paisaia babesteko helburuaren lorpenean duten eraginaren ebaluazioa eta, bestetik, babesteko eta/edo emaitzazko inpaktuak zuzentzeko neurri egokiak.

Horretarako, esku-hartze horiek antolatzen eta gauzatzeko egingo diren planak eta proiektuak (urbanizazio-obrenak zein eraikuntzakoak) hala aurreko "A" idatz zatian aipatutako azterketa espezifikoan nola hiri-plangintzan eta Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal-ordenantzetan paisaiaren kalitatea lortzea bermatzeko zehaztuko diren irizpide eta neurrietara egokitu beharko dira.

Xede horrekin, paisaia eta horren gaineko eraginak dagozkien proposamenak zehazteko oinarrietako beste bat izango balira bezala izendatuki aintzat hartuta egingo dira adierazitako planak eta proiektuak.

## **90. artikulua.-"C.7. Korridore ekologikoak" baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

Adierazitako korridore ekologikoak eraikitzen eta erabiltzen erregimena korridoreak bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, besteak beste honako xede hauek lortzeko beharrezkoa den neurrian berregokitua:

- \* Definitutako korridoreei lotutako konektagarritasun ekologikoa begiratzea, haien eskala dena dela ere. Horretarako, lurzoruen erabilerak (bereziki faunaren mugimendurako mesedegarrienak: zuhaitzak, palaxu bizidunak...), ur-masen osotasuna eta elementu artifizialekiko tentsio-tarteetan egon daitezkeen pasabideak (pasabide goratuak, biaduktuak, faunarentzako pasabide espezifikoak...) faunaren konektagarritasunaren helburu hori lortzeko ahalik eta baldintzarik onenetan mantenduko dira.
- \* Jardunen batek konektagarritasun ekologikoa eta faunaren mugimenduak arriskuan jar baditzake, bidezkoak diren neurri babesleak eta zuzentzaileak ezarriko dira eragina minimizatzen edo are ezeztatzen ere.

---

\* Hiri-garapen berriak ahal den heinean zatikatze ekologikoa murrizteko eta/edo minimizatzeko moduan zehaztuko dira, zatikatzea areagotu ez dezaten.



- \* Konektagarritasuna berreskuratzeko sustapen aktiboa egitea hura egoera larrienean dagoen eta teknikoki egin daitekeen puntu edo eremuetan.

Bide-azpiegiturak, trenbideei dagozkienak eta abar, egungoak zein aurreikusitakoak, behar bezalako arretaz aztertu behar dira gai honetan.

Plan Orokor honetan grafikoki modu erreferentzian eta/edo adierazgarrian identifikatzen diren korridoreak beharrezkotzat jotzen diren azterketa eta/edo proiektu espezifikoek xede izango dira, horri dagokionez esparru interesgarriak zehatzago mugatzeko eta bertan esku hartzeko neurriak modu konkretuagoan zehazteko.

#### **91. artikulua.-“C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

Oro har, eraikitzeko eta erabiltzeko erregimena korridoreak bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, besteak beste honako alderdi hauetan berregokitua:

- A.- Erregimen hori eta, azken batean, Plan Orokorra eta bere proposamenak gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea (Uren Legea eta Kostaldeei buruzko Legea, eta horiek garatzeko sustatutako xedapenak; Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana **Kantauriko eta Mediterraneoko isurialdeetarako, 449/2013 Dekretuaren bidez** behin betiko onartua; Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana, 2007ko martxoaren 13ko Dekretuaren bidez onartua; etab.).
- B.- Egungo hiri-eremuetan dauden urpean geratzeko arazoei erantzutea, ekosistema urtarra ahalik eta gehien errespetatzen duten neurriak zehaztuz, izendatuki eta lehentasunez ahalginduz zubiak, estaltzeak eta beteguneak bezalako oztopo artifizialak ezabatzen. Jardun gogorrenak (bideratzea, zuzentzea, ibilgua zabaltzea, etab.) zentzuzko beste aukera teknikorik eskaintzen ez duten zonetarako utziko dira.  
  
Horretarako, problematika hori behar bezala aztertu eta baloratuko da horretarako sustatzen diren edo gai horretan eragina duten proiektu espezifikoetan. Izan ere, bakoitzaren baldintzatzaileak kontuan harturik kasu bakoitzean egokituz jotzen dituzten ekosistema urtarra errespetatzeko neurriak proposatuko dituzte proiektu horiek.
- C.- Ez da baimenduko 1 km<sup>2</sup>-etik gorako arro isurleko ibilguen gaineko jardunik (bideratzeak, trazaduraren zuzenketak edo aldaketak...) hiri-garapen berriak ezartzea ahalbidetzeko, gai horretan indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera jardunak justifikatzen dituzten interes publiko handiagoko arrazoiak eta helburuak daudela egiaztatzen denean izan ezik.
- D.- Ibai-ibilguetatik hurbil egiten diren hirigintza-garapen berrietan, ibaiak eta errekek hiri-paisaian integratzen dituzten diseinuen alde egingo da, eta horien ertzetan urpean geratzeko arriskua duten zonetan onar daitezkeen erabilera ezarritakoak dira, betiere larrialdietan ohartarazteko sistema egokiez hornituak: espazio libreak, aire zabaleko kirol-eremuak, nekazaritza-eremuak, ahal bada behintzat, etab. Ibaiek hurbilen dauden eta, horrenbestez, urpean geratzeko arrisku handiena duten zonak lehentasunez jatorrizko ekosistemak lehengoratzeko eta erabilera publiko kontrolaturako erreserbatuko dira, betiere oso azpiegitura arinak erabiliz.

**92. artikulua.- “C.9. Interes geologikoko eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

Eraikitzeko eta erabiltzeko erregimena interes geologikoko espazio eta elementu horiek bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da.

Dena den, erregimen hori balio kulturalak, zientifikoak eta didaktikoak bultzatzeko beharrezkoak diren neurriekin osatu behar da.

Espazio eta elementu horiek hiri-ingurunean (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatutako multzoa) kokatzen badira, bertan dauden eta/edo proiektatzen diren hiri-garapenak adierazitako balioak begiratzearekin bateragarri egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Interes geologikoko esparru espezifikoak zehazteko, egokitzen jotzen diren azterketa espezifikoak egingo dira eremu horien barruan ezarritako irizpideetara egokitutako tratamendu berezia eman behar zaien espazioak identifikatzeko eta mugatzeko, horien balio zientifikoak, didaktikoak eta/edo dibulgaziozkoak begiratzearen ondorioetarako, mota horretako eremuen multzoaren erakuskari eta/edo adierazgarri moduan.

**93. artikulua.- “C.10. Eremu akustikoak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

1.- Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoak arautzeko eta tratatzeko erregimena eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako ezarritakoa da, zaratari buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera osatua, xedapen horietan horri buruz planteatutako helburuei erantzuteko.

2.- Adierazitako lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera, dagozkion zarata-mapak formulatu eta onartuko dira. Mapa horiek komunikazio-azpiegitura handien arloan (bide-azpiegiturak, trenbideak, etab.) eskumenak dituzten administrazioek eta Donostiako Udalak berak sustatuko dituzte, gai horretan dagoen problematikaren diagnostiko zehatza egiteko eta, geroago, problematika horri aurrea hartzeko, ezabatze eta/edo zuzentzeko neurri egokiak zehazteko.

Mapa horiek, beste hainbat alderdiren artean, zortasun akustikoen zonak mugatuko

dituzte. 3.- Babes akustiko bereziko zonak mugatuko dira eta ondoriozko zonako planak

landuko dira,

baldin eta adierazitako lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera halakorik egitea beharrezkoa bada.

**94. artikulua.- “C.11. Ingurumena hobetzeko eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

1.- Izaerari eta ezaugarriei erreparatuta, honako bi kategoriak edo egoerak bereizten dira:

\* Ekosistemak hobetzeko eremuak (IH1): espazio hauek ekologia, ingurumen eta/edo paisaiaren aldetik balioa edukita ere, hainbat mota eta mailatako aldaketa antropikoak izan dituzte, baina itzulgarriak dira.

- \* Eremu degradatuak (IH2): ekintza antropikoak degradatutako eremuak dira, aurreko kategoriakoak baino lehengoratzeko ahalmen eta ingurumen balio txikiagoak dituztenak.
- 2.- Adierazitako eremuak arautzeko eta tratatzeko erregimena esparru hauek bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, beharrezkoa den neurrian berregokitua ingurumena lehengoratzeko, paisaia-integrazio soila baino haratago eramanez eta uren kalitatea, airerako emisioak, hondakinen kudeaketa eta abar hobetzea azpimarratuz. Berregokitzapen hori honako alderdi hauekin lotuta dago:
- \* Ekosistemak hobetzeko eremuetan (IH1), ekosistema funtzional interesgarriak lehengoratzera edo egoera ekologiko eboluzionatuagoak lortzera bideratutako hainbat lan egin behar dira.
  - \* "Eremu degradatuetan (IH2), batez ere kokatuta dauden zonaren ingurumen-balioa berrezartzera bideratutako ingurumena lehengoratzeari ekin behar zaio.
- 3.- Ekosistemak hobetzeko eremuen (IH1) kategoriari lotutako lur-eremuak eraginpean hartuko dituzten udalaren lurzoru-erreserbak mugatuko dira, lurzoru-ondare publikoari gehitzeko.
- Erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofizialaren ondorioetarako, dagozkion espedienteak, indarrean dagoen legerian<sup>(1)</sup> horri buruz ezarritako irizpideetara egokituak, formulatu eta izapidetuko dira.

**95. artikulua.-“C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzoruak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.**

Oro har, lurzoru horiek arautzeko eta tratatzeko erregimena lurzoru eta esparru hauek bere baitan hartzen dituen zona globalerako eta, hala badagokio, azpizona xehaturako kasu bakoitzean ezarritakoa da, beharrezkoa den neurrian berregokitua, indarrean dagoen 2005eko otsailaren 4ko lurzoruaren poluzioaren prebentzioari eta zuzenketari buruzko Legean ezarritako irizpide eta jarraibideen arabera haiek lehengoratzeko eta saneatzea ahalbidetzeko.

Lege horretan ezarritakoarekin bat etorritz, adierazitako lurzoru eta esparruek lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpenaren espedientea lortu beharko dute, besteak beste.

**96. artikulua.-Gainjarritako baldintzatzaileen arauko lotura eta horiek berraztertze erregimena.**

- 1.- Hiri-plangintzarena baino goragoko maila duten lege-xedapenetan, lurraldea antolatze tresnetan eta abarretan jatorria duten gainjarritako baldintzatzaileek, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan ezartzen dieten maila arauemailea eta/edo orientagarria dute.

Horrexegatik, baldintzatzaile horiek eraginpean hartzen dituzten esparruak, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan bertan ezarritakoak eta/edo horien emaitzak izango dira, eta horri dagokionez hiri-plangintzan ezarritakoak haien isla soilizat hartuko dira.

---

<sup>(1)</sup> Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 119. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoari jarraitu behar zaio. Artikulu horietan ezarritakoaren arabera, adierazitako espedienteek honakoak bildu behar dituzte, besteak beste: kasu bakoitzean eraginpean hartutako lur-eremuen eta/edo esparruen mugaketa, eraginpeko lur-eremuen eta ondasunen jabeen zerrenda, eta abar.

2.- Hiri-plangintzan bertan jatorria duten gainjarritako baldintzatzailleek, kasu bakoitzean, plangintza horretan ezartzen dieten maila arauemailea eta/edo orientagarria izango dute.

Horri dagokionez, Plan Orokor honetan bilduta dauden izaera horretako baldintzatzailleek, oro har, antolamendu xehatuaren maila baliokidea dute, eta dagokien garapen-plangintza —eskuarki plangintza berezia— formulatuz osatu eta berregokitu ahal izango dira.

Baldintzatzaille horiek kasu bakoitzean behar bezalako arreta eman behar zaien, baloratu eta begiratu, lehengoratu eta/edo ezabatu behar diren esparruetan esku hartzeko neurritzat joko dira. Hori dela-eta, kasu bakoitzean, planteatutako helburuak lortuko direla bermatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

**SEIGARREN TITULUA**  
**HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMENA**  
**ETA ERREGIMEN JURIDIKOA.**

**LEHEN KAPITULUA.**  
**LURZORUAREN**  
**SAILKAPENA**

**97. artikulua.- Lurzorua sailkatzeko erregimena.**

Donostiako udalerrian honako lurzoru-mota hauek bereizten dira:

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

Plan Orokor honen planoetan ("5. Planoak" dokumentuko "II.1.2." planoak eta arau partikularretako 1.a) islatzen da lurzoru-mota horien mugaketa.

**98. artikulua.- Hiri-lurzorua eta bere kategoriak.**

1.- Irizpide orokorrak.

Hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira indarrean dagoen hirigintzako legerian halako motako lurzorutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak<sup>(1)</sup>.

Legeria<sup>1</sup> horretan xedatutakoaren arabera, hiri-lurzoruan honako bi kategoriatan bereizten dira:

- \* Hiri-lurzoru finkatua.
- \* Hiri-lurzoru finkatu gabea.

Hiri-lurzoruek kategoriatan batean edo bestean integratzeak antolamendu xehatuko zehaztapenaren izaera izango du ondorio guztietarako.

2.- Hiri-lurzoru finkatua.

Hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira indarrean dagoen legerian<sup>(2)</sup> horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Lurzoru horien behin betiko identifikazio grafikoa, nahiz dagokien antolamendu xehatua zehaztuko duen hiri-plangintzan, nahiz hirigintza-antolamendua gauzatzeko ondorengo fasean islatuko da.

Azken kasu horretan, izaera hori behar bezala grafiatuko da nahiz berdinbanatzeko proiektua nahiz eraikuntza-proiektua izapidetzen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa. Aldez aurretik batera ebaluatuko dira, alde batetik hiri-plangintzan ezarritako antolamendu-

---

(1) Zentzu horretan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 11. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

(2) Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "11.3.a" artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

aurreikuspenak eta, bestetik, gauzatzeko fase horretan egiaztatzen diren informazioa eta datuak, adierazitako proiektuak ere barne direla.

Aipatutako kategorizazioa hiri-plangintzan izendatuki grafiatuta dagoenean, horren behin betiko identifikazio grafikoa adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzazko ondorioen mende egongo da. Informazio horrek eta datu horiek hiri-plangintzan grafiatutakoez bestelako ondorioei bide ematen badiete, horiekin bat datorrena hartuko da aintzat lur-eremuak dagokien hiri-lurzoruko kategorian sartzeko, baina horrek ez du esan nahi plangintza horretako egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren

aurreikuspenak aldatuko direnik<sup>(1)</sup>.

### 3.- Hiri-lurzoru finkatu gabea.

Hiri-lurzoru finkatugabetzat hartzen dira adierazitako legerian hala hiri-lurzoru gisa sailkatzeko nola bere kategorian horretan integratzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Kategoria horren barruan honako bi azpikategoria hauek bereizten dira: urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua; eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorua.

### 4.- Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzen dira, indarrean dagoen hirigintza-legerian<sup>(2)</sup> horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituztelako, izendatuki halakotzat identifikatzen eta/edo identifikatu behar direnak nahiz Plan Orokor honen arau partikularretako "1." planoetan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatua.

### 5.- Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzen dira indarrean dagoen hirigintza-legerian<sup>(3)</sup> hala hiri-lurzoru gisa sailkatzeko nola lurzoru-azpikategoria horretan integratzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Zehazki, baldintza horien arabera, halakotzat hartzen dira aurreko kategorian eta azpikategorian sartzeko baldintzak betetzen ez dituzten hiri-lurzorua. Lurzoru horietan eraikigarritasuna gehitzea aurreikusten da, nahiz sestra gainean, nahiz sestrapean, nahiz bietan.

Kategoria horretan sartuko dira, beste batzuen artean, hiri-lurzoru gisa sailkatuta egonik eta aurreko 4. idatz zatian aipatutako kategorian sartzeko baldintzak betetzen ez dituztelarik, lehendik daudenak baino etxebizitza gehiago gaitzeko jarduerak eragindako lur-eremuak, betiere kasuan-kasuan dagozkien erabilerak haztatzeko koefizienteak aplikatuz eraikigarritasun haztatua areagotu dela egiaztatzen bada.

---

(1) Hala badagokio, eta hiri-lurzorua hiri-plangintzan biltzen diren hiri-lurzoru finkatuaren edo hiri-lurzoru finkatu gabearen kategorietan sartzeari dagokionez, antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko fasean -dagozkien eraikuntza-proiektuaren izapideak barne- egiaztatzen diren datuen eta informazioaren ondorio izan litezkeen berregokitzeak



besteak beste Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "53.1.h" artikuluan azaldutako hirigintza-sailkapena berraztertzeko irizpideekin bat datozela ulertuko da.

(2) Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "11.3.b.1" artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da..

(3) Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "11.3.b.2." artikuluan eta 105/2008 Errege Dekretuaren 2. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

Finkatu gabeko hiri-lurzoruaren izaera horren behin betiko identifikazio grafikoa, nahiz dagokion antolamendu xehatua zehaztuko duen hiri-plangintzan bertan, nahiz antolamendu hori gauzatzeko ondorengo fasean islatuko da.

Azken kasu horretan, izaera hori behar bezala grafiatuko da nahiz eraikuntza-proiektua izapidetzen denean, nahiz indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideen arabera, berdinbanatzeko proiektua izapidetzen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa. Aldez aurretik batera ebaluatuko dira, alde batetik hiri-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak eta, bestetik, gauzatzeko fase horretan egiaztatzen diren informazioa eta datuak, adierazitako proiektuak ere barne direla.

Aipatutako (azpi)kategorizazioa hiri-plangintzan izendatuki grafiatuta dagoenean, horren behin betiko identifikazio grafikoa adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzazko ondorioen mende egongo da. Informazio horrek eta datu horiek hiri-plangintzan grafiatutakoez bestelako ondorioei bide ematen badiete, horiekin bat datorrena hartuko da aintzat lur-eremuak dagokien hiri-lurzoruko kategorian sartzeko, baina horrek ez du esan nahi plangintza horretako egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren aurreikuspenak aldatuko direnik<sup>(1)</sup>.

#### **99. artikulua.- \_\_\_\_\_ Lurzoru urbanizagarria.**

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira, baliabide naturalak —lurzorua barne— zentzuz erabiltzeko printzipioaren eta Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza alorreko helburu eta irizpideen arabera, hiri-lurzoru gisa sailkatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituzten eta udalerraren premia hiritarrei erantzun egokia emateko planteatzen diren hirigintza- garapenek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak.

#### **100. artikulua.- \_\_\_\_\_ Lurzoru urbanizaezina.**

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dira, indarrean dagoen legerian<sup>(2)</sup> ezarritakoaren arabera, eta alde batetik berezko balioak —hala badagokio horientzat ezarritako babes-erregimena barne— eta, bestetik, Plan Orokor honetan ezarritako helburuak eta irizpideak aintzat harturik, hiri-garapenetatik begiratzen diren lur-eremuak.

#### **101. artikulua.-Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubideak eta betebeharrak.**

Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa da. Testuinguru horretan, lur-eremuek orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte, horien jabeek honakoak egin beharko dituzte, besteak beste:

- \* Indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren arabera lur-eremu horiek orubetzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren urbanizazio-obrak ordaindu eta gauzatu.

(1) Hala badagokio, eta hiri-lurzoruak hiri-plangintzan biltzen diren hiri-lurzoru finkatuaren edo hiri-lurzoru finkatu gabearen kategorietan sartzeari dagokionez, antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko fasean -dagokien eraikuntza-

proiektuaren izapideak barne- egiaztatzen diren datuen eta informazioaren ondorio izan litezkeen berregokitzeak besteak beste Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "53.1.h" artikuluan azaldutako hirigintza-sailkapena berraztertzeke irizpideekin bat datozela ulertuko da.

- (2) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 13. artikuluan xedatutakoa gogoan izan daiteke.

\* Hala badagokio, jardunari lotutako gainerako urbanizazio-kargak ordaindu.

\* Administrazioari doan laga zuzkidura publikoetara zuzendutako eraginpeko lur-eremuak. Betebehar horiek eraikitze eta/edo eraikuntza gauzatzeko udal-lizentzia eman eta/edo eraikuntza gauzatu aurretik edo aldi berean zehaztu eta beteko dira. Horri dagokionez, dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio.

**102.artikulua.- Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako eskubideak eta betebeharrak.**

1.- Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen legerian ezarritakoa da<sup>(1)</sup>.

2.- Testuinguru horretan, honako hauek izango dira betebeharrak:

A.- Udalari lagatzea sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak, aipatutako lege-xedapenetan ezarritako terminoetan eta irispidearekin, baldin eta Plan Orokor honetan sartutako aurreikuspenekin berekin betetzat jo behar ez bada edo ezin bada. Zehazki, horri dagokionez, aurreikuspen horiek aipatutako sareko espazio libreetara zuzendutako lur-eremuak lagatzeko betebeharra betetzea dakartela iritziko zaio. Gainerakoan, lagapen horren orde z lur-eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da.

B.- Tokiko sistemen sareko zuzkiduretara zuzendutako lur-eremuak lagatzea, indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako estandarren arabera, baldin eta dokumentu honen 48. artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazko lurralde- esparruaren barruan lortu behar badira. Lagapen horren orde z lur-eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, udalak eskuratzearen ondorioetarako.

Testuinguru horretan, adierazitako lege-xedapenek horri buruz ezartzen dutenaren kalterik gabe, landaredia landatzeko edo iraunarazteko betebeharra<sup>(2)</sup> eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza sestra gaineko bizitegiko hirigintza-eraikigarritasuna gehitzearen ondorio denean besterik ez da aplikatuko.

Betebehar hori nahiz materialki nahiz ekonomikoki bete ahal izango da, dagokion kostua udalari ordainduz, berak landaketa egin dezan.

C.- Zuzkidura-bizitokietara bideratutako lur-eremuen lagapenari dagokionez, indarrean dagoen legerian xedatutakoa beteko da.

- 
- (1) Plan Orokor honen testu bategina lantzeko unean, betebeharroriek, hain zuzen, nahiz 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "25.2." artikuluan, nahiz lege hori garatzeko sustatutako ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan egindako aurreikuspenen emaitzak dira.
  - (2) **Kontuan hartuko da uztailearen 3ko 123/2013 Dekretua, hirigintza estandarrei buruzkoa.**
  - (3) Betebeharroriek, hain zuzen, nahiz aipatutako legearen "79.2.d" artikuluan, nahiz lege hori garatzeko edo ordeztzeko promulgatuko diren xedapenetan ezarritako estandarra aplikatzearen emaitzak dira.

D.- Honako irizpide hauek aplikatzearen emaitzazko urbanizazio-obrak eta -kargak ordaintzea eta, hala badagokio, gauzatzea:

- \* Urbanizazio-obren proiektuetan zehaztutako obrak eta gainerako urbanizazio- kargak, hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, eraginpean hartutako lur- eremuak bere baitan hartuko dituen eta zuzkidura-jardunaren xede den esparruaren testuinguruan sustatu behar direnak.
- \* Aipatutako proiektua formulatu behar ez den kasuetan:
  - Urbanizazio-obren proiektuetan edo dokumentu honen 48. artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazko esparrua (berr)urbanizatzeko sustatutako herri-lanen proiektuetan aurreikusitako obrak gauzatzeko kostuen kuota proportzionala ordainduko da.
  - Mota horretako proiekturik ez badago, urbanizazio-obrak etxebizitza babestuetan jasanarazteko kostuaren baliokidea den zenbatekoa ordainduko da gutxienez.

E.- Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzeko eta tratatzeko neurriak betetzea, baldin eta planteatutako hiri-garapenek horien gainean eraginik badute.

F.- Indarrean dagoen legerian ezarritako gainerakoak.

G.- Betebehar horiek zehazteko eta betearazteko, nolana ere den, kontuan hartuko dira indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideak, honako hauek ezarritakoak barne: 2008ko ekainaren 3ko 105. Dekretuan (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzeko sustatu zen) **eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan (hirigintza estandarrei buruzkoa).**

3.- Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek aurreko idatz zatian azaldutako betebeharrak betetzeko irizpideak behar bezala eta zehatz-mehatz sistematizatzeko egokitzat jotzen diren irizpideak zehaztuko dituzte.

**103.artikulua.- Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza- garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak.**

1.- Garapen hauekin lotutako hirigintzako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa da.

Zehazki, halako betebehartzat hartuko dira, legegintzako esparru horretan, hiri-plangintzan zein dagozkien urbanizatzeko jardun-programetan, urbanizazio-proiektuan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak. Testuinguru horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honakoekin lotutakoak:

A.- Tokiko sistemen sarearen berezko zuzkidurak gauzatzea, dokumentu honen 48. artikuluan ezarritako irizpideen arabera, eta haiek eraginpean hartutako lur-eremuak lortzea.

B.- Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak, espazioak, elementuak

---

eta abar begiratzea eta/edo dagozkien neurri konpentsatzaileak gauzatzea, baldin eta planteatutako garapenek eraginpean hartzen badituzte, Plan Orokor honetan bertan ezarritako terminoetan eta irispidearekin, neurri horiek gauzatu behar diren lur-eremuen kokapena eta hirigintza-sailkapena.

Betebehar horiek beren baitan hartuko dituzte, besteak beste, adierazitako neurri konpentsatzaileak gauzatzeko beharrezkoak diren lur-eremuak lortzearen kostuak eta neurriok gauzatzearenak berarenak.

2.- Horrez gain, halako betebehartzat hartu ahal izango dira honako hauek<sup>(1)</sup>:

A.- Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera dagozkien hirigintza-garapenen berezko betebehartzat har badaiteke.

B.- Zuzkidura publikoetara zuzenduta eta beste lurzoru-mota batzuetan — urbanizaezina barne— sartuta dauden lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta zuzkidura horiek hiri-lurzoru horri zerbitzu egingo badiote.

C.- Zuzkidura horiek gauzatzeko obrak ordaintzea.

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, betebehar horien ezarpena behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagokion hiri-garapenari egingo dion zerbitzuaren arabera jasanarazpenaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, jasanarazpen horrek garapen horretan izango duen irismena eta/edo ehunekoa zehatz-mehatz finkatzearen ikuspegitik.

3.- Dena den, betebehar horiek nahiz planteatutako hirigintza-garapenen osotasunari, nahiz horien zati handiagoari edo txikiagoari, nahiz lur-eremu edo finka espezifikoen titular batzuei jasanarazteko, indarrean dauden lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak beteko dira<sup>(2)</sup>.

#### **104.artikulua.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak.**

1.- Garapen hauekin lotutako hirigintzako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa da.

Zehazki, halako betebehartzat hartuko dira, legegintzako esparru horretan, hiri-plangintzan zein dagozkien urbanizatzeko jardun-programetan, urbanizazio-proiektuan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak. Testuinguru horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honakoekin lotutakoak:

---

(1) Horri dagokionez, uler daiteke, esate baterako, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147. artikuluko 1.b", "1.c" eta "1.h" idatz zatietan aipatutakoak bezalako urbanizazio-kargak neurri handiagoan edo txikiagoan eragin diezaieketela lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuei. Hortaz, mota horretako lurzoruetan eragina izan dezakete hiri-garapen horiei zerbitzu egiteko gauzatu behar diren ur, saneamendu, elektrizitate eta abarreko azpiegitura berriak antolatzeko aurreikuspenek edo aurretik dauden beste azpiegitura batzuk hobetzeko eta zabaltzeko aurreikuspenek. Premisa horri jarraituz, zentzuzkoa da



---

ponentsatzea lur-eremu horiek lortzea edo obrak ordaintzea garapen horien urbanizazio-kargen parte direla, kasuan-kasuan bidezkoa den ehunekoan gutxienez.

- (2) Esate baterako, poluituta dauden lurak lehengoratzeko eta egokitzeko lanen gastuak jasanarazteko, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen "147.3." artikuluan, besteak beste, azaldutako irizpideei jarraituko zaie.

A.- Tokiko sistemen sarearen berezko zuzkidurak gauzatzea, dokumentu honen 48. artikuluan **eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan (hirigintza estandarrei buruzkoa)** ezarritako irizpideen arabera, eta haiek eraginpean hartutako lur-eremuak lortzea.

B.- Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak, espazioak, elementuak eta abar begiratzea eta/edo dagozkien neurri konpentsatzaileak gauzatzea, baldin eta planteatutako garapenek eraginpean hartzen badituzte, Plan Orokor honetan bertan ezarritako terminoetan eta irispidearekin, neurri horiek gauzatu behar diren lur-eremuen kokapena eta hirigintza-sailkapena.

Betebehar horiek beren baitan hartuko dituzte, besteak beste, adierazitako neurri konpentsatzaileak gauzatzeko beharrezkoak diren lur-eremuak lortzearen kostuak eta neurriok gauzatzearenak berarenak.

2.- Horrez gain, halako betebehartzat hartu ahal izango dira honako hauek<sup>(1)</sup>:

A.- Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera dagozkien hirigintza-garapenen berezko betebehartzat har badaiteke.

B.- Zuzkidura publikoetara zuzenduta eta beste lurzoru-mota batzuetan — urbanizaezina barne— sartuta dauden lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta zuzkidura horiek lurzoru urbanizagarri horri zerbitzu egingo badiote.

C.- Zuzkidura horiek gauzatzeko obrak ordaintzea.

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, betebehar horien ezarpena behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagokion hiri- garapenari egingo dion zerbitzuaren araberako jasanarazpenaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, jasanarazpen horrek garapen horretan izango duen irismena eta/edo ehunekoa zehatz-mehatz finkatzearen ikuspegitik.

3.- Dena den, betebehar horiek nahiz planteatutako hirigintza-garapenen osotasunari, nahiz horien zati handiagoari edo txikiagoari, nahiz lur-eremu edo finka espezifikoen titular batzuei jasanarazteko, indarrean dauden lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak beteko dira<sup>(2)</sup>.

---

(1) Horri dagokionez, uler daiteke, esate baterako, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147. artikuluko 1.b", "1.c" eta "1.h" idatz zatietan aipatutakoak bezalako urbanizazio-kargak neurri handiagoan edo txikiagoan eragin diezaieketela lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuei. Hortaz, mota horretako lurzoruetan eragina izan dezakete hiri-garapen horiei zerbitzu egiteko gauzatu behar diren ur, saneamendu, elektrizitate eta abarreko azpiegitura berriak antolatzeke aurreikuspenek edo aurretik dauden beste azpiegitura batzuk hobetzeko eta zabaltzeko aurreikuspenek. Premisa horri jarraituz, zentzuzkoa da pentsatzea lur-eremu horiek lortzea edo obrak ordaintzea garapen horien urbanizazio-kargen parte direla, kasuan-kasuan bidezkoa den ehunekoan gutxienez.

(2) Esate baterako, poluituta dauden lurak lehengoratzeko eta egokitzeko lanen gastuak jasanarazteko, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen "147.3." artikuluan, besteak beste, azaldutako irizpideei

jarraituko zaie.

**BIGARREN KAPITULUA.**  
**HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKO OROKORRA.**

**105.artikulua.- Irizpide orokorrak.**

- 1.- Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatuko den plangintzan bildutako antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko, indarrean dagoen hirigintzako legerian zein plan horietan bertan xedatutakoari jarraituko zaio.
- 2.- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko horrekin bateraezinak diren higiezinak okupatzen dituzten eta/edo bertan kokatzen diren legezko biztanleak eta abian dauden jarduera ekonomikoak bertatik atera behar direnean, horiei beste bizileku edo kokaleku bat emateari buruz indarrean dagoen hirigintzako legerian xedatutakoari jarraituko zaio<sup>(1)</sup>.
- 3.- Aldez aurretik dagoen eta orain finkatzen den plangintzan biltzen diren aurreikuspenak gauzatzeko, eta zehazki Plan Orokor honetan zein aurreko plangintzan zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lur-eremuak eskuratzeko eta jabari publikora eskualdatzeko, nahiz plangintza horretan nahiz indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie, uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretuan ezarritakoa barne.
- 4.- Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan proiektatu diren hirigintza-garapenak kasuan-kasuan urbanizazio-kargak ordaintzeko eta, hala badagokie gauzatzeko, betebeharraren mende geratzen dira, indarrean dauden hirigintza-xedapenetan adierazten den moduan. Testuinguru horretan, honakoak betebeharrak eta bakoitzaren baldintzak eta irismena:
  - A.- Garapenetan mota horretako zerbitzuak hornitzeko beharrezkoak diren hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta instalazioak (elektrizitate-instalazioak, saneamendura, eta abar), izaera orokorrekoak (sistema orokorrak), honako irizpide hauen arabera, besteak beste:
    - \* Garapen horiek lagungarri izatearen justifikazioa hiri-zerbitzuetako instalazioen eta dagozkien hirigintza-garapenen artean dagoen zerbitzu-loturarekin lotzen dela ulertuko da, ondorio guztietarako.
    - \* Garapen horien ekarpena, eta horren zenbatekoa eta irismena, kasuak kasu zehaztu beharko da azpiegitura horiek zerbitzu egiten dieten garapenak identifikatu ondoren eta kasuak kasu eraginpean egongo diren garapenei zuzendutako zerbitzu horren irismena finkatu ostean.
    - \* Hirigintza-garapenetako zein hiri-zerbitzuetako azpiegiturak eta instalazioak edozein izanik ere, eta eraginpean dauden lur-eremuen hirigintza-sailkapena edozein izanik ere, egin beharko da adierazitako ekarpena.
    - \* Aurreko baldintzak aplikatzekoak dira bai hiri-zerbitzuetako azpiegitura eta instalazio berriak gauzaten direnean, bai aurretik dauden beste batzuk hobetzen, egokitzen edo zabaltzen direnean, besteak beste.

---

<sup>(1)</sup> Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen bigarren xedapen gehigarrian xedatutakoa kontuan hartu behar da.

- \* Betebehar horien artean, aipatutako xederako beharrezkoak diren lurrak lortuko dira, eta horien balio ekonomikoa ordainduko da.

B.- Gainera, aurreko A idatz zatian adierazitako irizpide horiek guztiak osatu egin behar dira gastu horietan lagundu dutenentzat, kasuak kasu eta dagokien kasuetan, egokiak diren neurriekin. Izan ere, gastu horietan lagundu dutenei ordaina eman beharko zaie indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako moduan eta irismenarekin (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147.2. artikulua, eta abar), zerbitzu horien emakidunek edo egileek dagozkien zenbatekoak ordainduta.

C.- Aurreko A eta B idatz zatietan adierazitakoaren kalterik gabe, aipatutako gastuak kasuak kasu dagokien zerbitzua eskaintzen duten erakunde emakidunek edo egileek ordainduko dituzte, gaiarekin lotuta indarrean dauden lege-xedapenetan horrela egiteko ezartzen bada edo erakundeen artean horrela erabaki bada.

D.- Horrez gain, aurreko baldintzak aplikatzekoak izango dira izaera orokorreko (sistema orokorreko) beste mota bateko zerbitzuen kasuan (orotariko bideak, eta abar), kasuak kasu justifikatuta dagoen moduan eta irismenarekin.

5.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian proiektatutako hirigintza-garapenak eta lurzoru urbanizaezinean azpiegiturak (komunikazioa, hiri-zerbitzuak, eta abar) aurreikusteko eta gauzatzeko jarduerak, garapen horien eraginpean dauden hirigintza-antolamenduko baldintzatzaile gainjarrien ondoriozko neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak ordaindu eta/edo gauzatzeko betebeharra dute, kasuan-kasuan behar den bezala tratatzeko, begiratzeko, eta abar egokitzat jotzen diren terminoetan eta irismenarekin.

Besteak beste, honako betebehar hauek daude: aipatutako neurriak gauzatzeko lur-eremuen kostua ordaintzea; kasuak kasu dagozkion jardueren gauzatzearen kostua; jarduera horien gauzatze materiala, eta abar.

## **106. artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-antolamendua gauzatzeko erregimena.**

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

Hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-antolamendua gauzatzeko, indarrean dagoen legerian<sup>(1)</sup> araututakoaren artean eta planteatutako helburuak lortzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean egokitzat jotzen den jardun-motari jarraituko zaio.

### **2.- Jardun bakartuak.**

A.- Jardun bakartuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian hiri-lurzoru finkatutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, nahiz hirigintza-antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua

---

(1) Zehazki, ondoren adierazten diren lau jardun-motak dira, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 136., 137., 138. eta 139. artikuluetan arautzen direnak: jardun bakartuak; zuzkidura-jardunak; jardun integratuak; sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jardunak; jardun isolatuak; zuzkidura-jardunak; jardun integratuak; sistema orokorretako eta tokiko sistemetak

sareen zuzkidura publikoak gauzatzeko jardunak. Horrelako jardunen kasuan, aipatutako Legean ezarritakoaz gain, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan (40., 41., 42., eta abar artikulua) aurreikusitakoa beteko da.

formulatu eta izapidetzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere, haiei lotzen zaizkien eraikitze moduko orubeak eta lursailak.

B.- Testuinguru horretan, eraikuntza-jarduna udalari zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lagatzearekin osatu behar denean, lagapen hori honela formalizatuko da:

- \* Nahiz sustatu eta onartu beharreko lursailak berriz zatitzeko proiektuaren esparruan, eraikitze udal-lizentzia eman baino lehen.
- \* Nahiz dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta nahitaezko udal-lizentzia eman baino lehen, aldi berean eta/edo horren osagarri gisa, helburu hori lortzeko egokitzat jotzen den legezko mekanismoaren bitartez.

C.- Modu berean jardungo da eraikuntza-jarduna eraginpeko lur-eremuak orubetzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren urbanizazio-obrak eta/edo urbanizazio-kargak gauzatu eta ordaintzearekin osatu behar denean.

Testuinguru horretan, komenigarritzat jotzen bada, urbanizazio-obra osagarrien proiektua formulatuko da, eta obra horiek gauzatzeko direla bermatzeko egokitzat jotzen diren neurriak edo abalak finkatuko dira.

D.- Aipatutako aurreikuspenak garatu edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzen formulazioaren testuinguruan.

### 3.- Zuzkidura-jardunak.

A.- Zuzkidura-jardun deritzenen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintzan, nahiz aurreikusitako antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua formulatu eta izapidetzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere, haiei lotzen zaizkien lur-eremuak eta lursailak.

B.- Aurreko 102. artikuluan adierazitako betebeharrak bete beharko dira, kasuak kasu dagokion eraikuntzako udal- lizentzia eman aurretik eta/edo aldi berean, eta udal-lizentzia emateko ezinbestekoa izango da horiek gauzatzea eta formulatzea.

C.- Indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera, lursailak berriz zatitzeko proiektu bat formula badaiteke eta/edo formulatu behar bada, bertan zehaztuko eta formalizatuko dira aipatutako betebeharrak guztiak.

D.- Aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideak dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan garatu beharko dira.

Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, ordenantza horiek adierazitako irizpideak berregokitzea planteatu ahal izango dute.

### 4.- Jardun integratuak.

A.- Jardun integratuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan



Orokor honetan — zehazki, bertan mugatutako hirigintza-esparruetako arau partikularretan—, nahiz berau

garatzeko sustatuko den plangintzan, edo baita urbanizatzeko jardun-programan bertan ere, haietan sartzen diren eta/edo atxikitzen zaizkien lur-eremuak eta lursailak.

B.- Jardun-mota horren mendeko esparru bakoitza —horiei atxikitako lur-eremuak barne— dagokion urbanizatzeko jardun-programaren xede izango da.

C.- Zergatikoaren arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, programa hori izapidetzen denean bere xede den esparruaren —aldez aurretik hiri-plangintzan mugatua— mugaketaren berregokitzea planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek dokumentu hori sustatzean eragin, hauteman eta/edo ezagutu diren lur-eremuen baldintzatzaile orografikoekin, titulartasunekoekin eta abar zerikusia izan dezakete.

Dena den, berregokitze hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala baloratu eta justifikatu beharko da indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarrita dauden irizpideekin bat datorrela.

D.- Jardun integratuko esparruan sartuko dira edo berari atxikiko zaizkio, kasu bakoitzean eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, lotzen zaizkion zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak. Horien artean egongo dira, kasu bakoitzean eta ezaugarrien arabera, indarrean dagoen legerian tokiko zuzkidura publikoen estandarrei buruz —landarediari buruz aurreikusitakoa barne— ezarritako baldintzak betetzeko beharrezkoak diren lur-eremuak.

Esparru horien identifikazioak eta mugaketak dokumentu honen 48. artikuluan azaldutako irizpideei erantzungo diete, besteak beste. Eta irizpide horiekin bat etorritik, zuzkidura horiek gauzatzearen eta zehaztearen ondorioetarako, hiri-plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

E.- Jardun integratuko esparruan sartuko dira edo berari atxikiko zaizkio, kasuak kasu aurreko 105. artikuluko 4. eta 5. idatz zatietan adierazitako gainerako aurreikuspenek eragindako lur-eremuak.

F.- Adierazitako irizpideak aplikatzearen emaitzazko gauzatze-esparruak nahiz jarraituak nahiz etenak izan daitezke.

G.- Jardun integratuko esparruetako gauzatze-unitateak adierazitako programak mugatuko ditu. Mugaketa horrek adierazitako unitateetan integratutako lur-eremuen zein horiei atxikitakoen identifikazioa hartuko du bere baitan. Era berean, gauzatze-unitate bakoitzean jarduteko sistema zehaztuko du programak.

Edozein zirkunstantziaren ondorioz erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat hiri-plangintzak hartu badu, adierazitako programak berregokitu ahal izango ditu.

##### 5.- Zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko desjabetze-jardunak.

Beharrezkoa eta/edo komenigarria dela eta, aldi berean, justifikatuta dagoela irizten zaion guztietan<sup>(1)</sup>, zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak desjabetu egingo dira.

---

<sup>(1)</sup> Desjabetzeak, nahiz zuzkidura publikoak gauzatzeko jardunekin lotutakoak (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 139. artikulua), nahiz eraginpean hartutako lur-eremuen lorpena aurreratzeko planteatutakoak (lege horren 187. artikulua) izan daitezke.

## 6.- Beste gai batzuk.

Zuzkidura publiko orokorretara eta tokikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko, adierazitako hirigintzako legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

Oro har, lorpen hori lagapen bidez formalizatuko da zuzkiduren lur-eremu horiek lotzen zaizkien hirigintza-garapenak gauzatzearen testuinguruan.

Beharrezkotzat jotzen denean desjabetze bidez jardungo da, bereziki xede hori duten lur-eremuak arestian adierazitako jardun-mota bakar batean ere integratzen ez badira eta/edo horiei atxikitzen ez bazaizkie.

### **107.artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-antolamendua gauzatzeko erregimena.**

- 1.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-antolamendua gauzatzean, Plan Orokor honen arau partikularretan zein formulatu beharreko garapen-plangintzan xedatzen denari jarraituko zaio.

Testuinguru horretan eta beti antolamendu xehatuaren berezko mailarekin, dagozkien jardun integratuko esparruak mugatu eta identifikatuko dira.

Esparru horietako bakoitza bertan integratu behar diren lur-eremuek eta, hala badagokio, atxiki behar zaizkionek eta, oro har, dagozkien urbanizatzeko jardun-programaren xede izan behar dutenek osatuko dute.

- 2.- Zergatikoaren arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, programa hori izapidetzen denean bere xede den esparruaren —aldez aurretik hiri-plangintzan mugatua— mugaketaren berregokitzea planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek dokumentu hori sustatzean eragin, hauteman eta/edo ezagutu diren lur-eremuen baldintzatzaile orografikoekin, titulartasunekoekin eta abar zerikusia izan dezakete.

Dena den, berregokitze hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala baloratu eta justifikatu beharko da indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarrita dauden irizpideekin bat datorrela.

- 3.- Jardun integratuko esparruan sartuko dira edo berari atxikiko zaizkio, kasuak kasu aurreko 105. artikuluko 4. eta 5. idatz zatietan adierazitako gainerako aurreikuspenek eragindako lur-eremuak.
- 4.- Dagozkien unitateak adierazitako programak mugatuko ditu. Mugaketa horrek adierazitako unitateetan integratutako lur-eremuen zein horiei atxikitakoen identifikazioa hartuko du bere baitan. Era berean, gauzatze-unitate bakoitzean jarduteko sistema zehaztuko du programak. Edozein zirkunstantziaren ondorioz erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat hiri-plangintzak hartu badu, adierazitako programak berregokitu ahal izango ditu.
- 5.- Aurreko idatz zatian xedatutakoaren kaltetan izan gabe, zuzkidura publiko orokorretara eta tokikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko, adierazitako hirigintzako legerian ezarritakoari jarraituko zaio, eta beharrezkotzat jotzen denean desjabetze bidez jardungo da, lur-eremuak jardun integratuko esparruetan sartuta edo horiei atxikita dauden ala ez kontuan hartu gabe.

## **108.artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko erregimena.**

### **1.- Zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzea eta dagozkien obrak gauzatzea.**

A.- Plan Orokor honetan zein berau garatzeko formulatuko diren plangintzan eta proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen diren eta zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lur-eremuak desjabetze bidez lortuko ditu administrazioak.

B.- Adierazitako zuzkidura publikoak gai horretan eskumena duen administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu.

C.- Adierazitako lur-eremuak lortzeko eta/edo horien kostu ekonomikoa ordaintzeko betebeharrak, baita dagozkien obrak gauzatzekoak eta/edo ordaintzekoak ere, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planteatutako hirigintza-garapenetan jasanarazi ahal izango dira, baldin eta ezarri behar diren eta/edo lur-eremu haietan eragina duten zuzkidura, azpiegitura eta abarren antolamendua beharrezkoa bada garapen haiek dagozkien hiri-zerbitzuak izan ditzaten<sup>(1)</sup>.

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, jasanarazpen hori behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagokion hiri-garapenari egingo dion zerbitzuaren araberako jasanarazpenaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, jasanarazpen horrek garapen horretan izango duen irismena zehatz-mehatz finkatzearen ikuspegitik.

### **2.- Lurzoru urbanizaezinean lursailak zatitzea.**

A.- Lurzoru urbanizaezinean kokatzen diren finken lursailak zatitu edo banandu aurretik, dagokien udal-lizentzia eskuratu beharko da. Horretarako indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko formulatuko den plangintza berezian ezarritako zatiketa-irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokitu beharko da<sup>(2)</sup>.

B.- Hurrengo idatz zatietan aipatzen diren baldintzak betetzearen kalterik gabe, eta idatz zati horietan azaldutako salbuespenekin, Plan Orokor hau onartu ondoren lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuetan egin nahi diren lursailen zatiketek honako irizpide orokor hauek bete beharko dituzte:

a) 20.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten finkek: ezin izango dira banandu.

b) 20.000 m<sup>2</sup> eta 60.000 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duten finkek: emaitzazko finken kopurua ezin izango da bitik gorakoa izan.

---

(1) Horri dagokionez, uler daiteke, esate baterako, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147. artikuluko 1.b", "1.c" eta "1.h" idatz zatietan aipatutakoak bezalako urbanizazio-kargak neurri handiagoan edo txikiagoan eragin diezaieketela lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuei. Hortaz, mota horretako lurzoru etan eragina izan dezakete hiri-garapen horiei zerbitzu egiteko gauzatu behar diren ur, saneamendu, elektrizitate eta abarreko azpiegitura berriak antolatzeke aurreikuspenek edo aurretik dauden beste azpiegitura batzuk hobetzeko eta zabaltzeko aurreikuspenek. Premisa horri jarraituz, zentzuzkoa da pentsatzea lur-eremu horiek lortzea edo obrak ordaintzea garapen horien urbanizazio-kargen parte direla, kasuan-kasuan bidezkoa den ehunekoan gutxienez.

(2) Besteak beste, nahiz Euskal Autonomia Erkidegoan promulgatutako uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan, laborantzako unitate minimoa arautzekoan, nahiz dekretu hori aldatu, osatu edo ordeztuko duten xedapenetan ezarritakoa bete beharko du.

- c) 60.000 m<sup>2</sup> eta 120.000 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duten finkek: emaitzazko finken kopurua ezin izango da hirutik gorakoa izan.
- d) 120.000 m<sup>2</sup> eta 200.000 m<sup>2</sup> bitarteko azalera duten finkek: emaitzazko finken kopurua ezin izango da lautik gorakoa izan.
- e) 200.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duten finkek: emaitzazko finken kopurua ezin izango da bostetik gorakoa izan.

Oro har, eta hurrengo idatz zatian azaldutakoaren kalterik gabe, dagokien banantzearen emaitzazko finken azalera minimoa ez da laborantzako unitate minimoarena baino txikiagoa izango<sup>(1)</sup>.

C.- Salbuespen gisa, finketan lursailak aurreko idatz zatian azaldutakoez bestelako irizpideen arabera zatitzea baimenduko da, baita idatz zati horretan bertan adierazitako azalera baino txikiagoa izango duten finka berriak konfiguratzeko ere, baldin eta emaitzazko lursail- zatiketarako honako irizpide guztietara edo horietakoren batera egokitzen badira:

- a) Gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, laborantzako unitate minimoarena baino azalera txikiagoa duten lur-eremuak zatitzea justifika dezaketen jardunak izatea<sup>(2)</sup>.
- b) Finkako lur-eremuetako batzuk hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa eta gainerakoak lurzoru urbanizaezin gisa —horien azalera dena dela ere— sailkatzea dakarten hirigintzako jardunen emaitza izatea (hiri-garapenak; komunikazio- azpiegiturak eta hiri-zerbitzuei dagozkienak, etab.).
- c) Gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan —behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne— eta indarrean dagoen hiri-plangintzan bertan ezarritako aurreikuspenekin bat datozen jardunen emaitza izatea (komunikazio-azpiegiturak; hiri- zerbitzuen azpiegiturak; lurzoru-ondare publikoari gehitzeko lur-erreserbak; nekazaritza arloko proposamenak gauzatzea; ingurumen arloko proposamenak gauzatzea; arriskuei —uholdeak, luiziak...— aurrea hartzeko eta horiek ezabatzeko neurriak gauzatzea; etab.), finkako lur-eremuen hirigintza-sailkapenaren aldaketekin lotuta egon ala ez, eta are horiek guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta badaude, eta hala sailkatuta jarraitzen badute ere.
- d) Indarrean dauden lege-xedapenetan zein hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, aipatutakoa baino azalera txikiagoa duten lur-eremuetan baimendutako erabilera, eraikuntza eta/edo instalazioei lotzea nahikoa eta/edo egokia dela irizten bazaio<sup>(3)</sup>.

D.- Zonetan eta lur-eremuetan baimentzen diren eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko, kasu bakoitzean exijitzen den lursail minimoa ekarpen gisa jartzeko baldintza bete behar da. Lursail hori ondorio guztietarako —erregistrarako, eta abar— eraikuntza eta erabilera horiei lotuko zaie.

(1) Euskal Autonomi Elkartearen lehentasunezko nekazaritza-ustiapenak eta EAEko eskualdeetako eta lurralde historikoetako laborantzarako gutxieneko unitateak zehazten dituen 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuan ezarritakoaren arabera, laborantzako unitate minimoaren azalera 10.000 m<sup>2</sup>-koa da Gipuzkoan.

(2) Horri dagokionez, besteak beste nekazaritza-ustiapenak modernizatzeke 1995eko uztailaren 4ko Legean ezarritako aurreikuspenak kontuan hartu behar dira (25. artikulua).

- (3) Horri dagokionez, dokumentu honen 77. eta "80.3." artikuluetan, lurzoru urbanizaezinean baimen daitezkeen sustapen eta titulartasun publiko zein pribatuko herri-lanei eta zerbitzu-azpiegiturei buruz ezarritako aurreikuspenak kontuan hartu behar dira, besteak beste.

E.- Horien xedea edozein izanik ere, Plan Orokor hau onartu ondoren egin nahi diren lursail- banantzeek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- \* Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapeneko erabilerei edo baso-erabilerei  
—horien erabilera osagarriak barne— lotzen zaizkien lursailak espazioari dagokionez jarraian ez dauden lur-eremuz osatuta egon daitezke.

Dena den, edozein arrazoirengatik erabilera jakin batzuk eta horiei lotutako eraikuntza eta instalazioak ezartzea jarraitutasun espazialeko baldintza jakin batzuk betetzearen baldintzapean jartzen bada, horiei loturik dauden lur-eremuak banantzeko baimena kasu bakoitzean horri buruz ezarritako baldintzak bete direla egiaztatzen denean baizik ezin izango da eman.

- \* Lurzoru horretan baimendutako beste erabilera batzuei loturik dauden lursailek osotasun espazialki jarraitua osatu beharko dute, gutxienez ere horri buruz nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko formulatuko den plangintzan, nahiz berariaz baimentzeko unean, haiei lotu beharreko lur-eremuen azalerari zein beste zenbait alderdiri buruz ezarritako baldintza minimoak betetzeko beharrezkoa den zatian. Esparru espazialki jarraitu horretan kokatu beharko da, hala badagokio, baimendutako eraikuntza edo instalazioa. Salbuespen moduan, eta komenigarria eta egokia dela justifikatu eta gero, Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintzak aurrekoetz bestelako esku hartzeko irizpideak proposa ditzake.

F.- Ezin izango dira baimendutako erabilerei eta/edo eraikuntzei lotutako finkak banandu, baldin eta sortzen den finkaren azalera ez bada iristen Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan haiek ezartzeko arautzen den lursail-azalera minimoaren mugara.

Aurrekoak baino azalera-muga handiagoak murriztea dakarten banantzeak ere ezin izango dira egin, baldin eta erabilera eta/edo eraikuntza horien baimena oro har ezarritako minimoak baino lur-azalera handiagoak lotzearen baldintzapean eman bada.

G.- Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako eraikuntzei atxikitako finkak, kasu bakoitzean aplikatzekoak diren ekarpen gisa jarritako lursail minimoaren baldintzak edo eraikitako hirigintza-eraikigarritasunerako beharrezkoa den ekarpen gisa jarritako lursailarena betetzen ez dituztenak, kasu bakoitzean aurreikusitako eta baimendutako egoeran finkatzen dira dagokien udal-lizentzia lortzeko testuinguruan, plangintzan kontrakoa adierazten den kasuetan izan ezik..

Hala udalaren hiri-plangintzan nola goragoko maila arauemaileko lege-xedapenetan — indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne— baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira eraikuntza horietan. Nolanahi ere, lursail horiek ezin izango dira banandu.

H.- Plan orokor hau onartu eta indarrean jarri ondoren, lurzoru urbanizaezinean artikulua honetan xedatutakoaren aurka egiten diren banantzeak gauzatu gabekotzat joko dira eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartzeko ondorioetarako; hortaz, eskatzaileak jatorrizko finka nagusia finka bakarra bailitzan jarri beharko du ekarpen gisa edo, egiterik baldin badago, aurrez lursail-zatiketa egiteko baimena eskatu beharko du, Plan Orokor honetan ezarritakoari jarraituz.



---

**HIRUGARREN KAPITULUA.**  
**ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMEN OROKORRA.**

**109. artikulua.- Irizpide orokorrak.**

1.- Indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoarekin bat etorriz, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusten den eta bertan proiektatutako irabazizko erabileretara zuzentzen den hirigintza-eraikigarritasuna horietako bakoitzari esleitutako haztapen-koefizientearekin biderkatzearen emaitzazkoa.

2.- Legeria horretan ezarritakoa kontuan harturik, batez besteko eraikigarritasuntzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusten den eraikigarritasun haztatua, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera<sup>(1)</sup>, banaketaren ondorioetarako zenbakarritzat jotzen den esparru horren azalerarekin zatitzearen emaitzazkoa.

Dena den, hori kalkulatzeko, behar bezala kontuan hartuko dira hala kasuan kasuko esparruan sartuta dauden lur-eremuak nola hirigintza-antolamendua gauzatzearen ondorioetarako esparruari atxikitakoak.

3.- Nahiz antolamendu xehatuko esparru baten (eremua edo sektorea) nahiz jardun integratuko esparru baten nahiz gauzatze-unitate baten batez besteko eraikigarritasuna honako hauek zatitzearen emaitzazkoa izango da kasuan-kasuan:

\* Alde batetik, esparru bakoitzean aurreikusitako guztizko eraikigarritasun haztatua (zatikizuna).

\* Bestetik, gauzatzearen ondorioetarako esparruan sartutako edo berari atxikitako lur-eremuen guztizko azalera, horri dagokionez zenbakarriak ez diren lur-eremuak baztertuta (zaitzailea).

Ildo horretan, gaur egun dauden zuzkidura publikoetarako lur-eremuak zenbatzeko edo ez zenbatzeko, hirigintzako legeria horretan xedatutakoari jarraituko zaio.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak zehazteari eta aplikatzeari dagokionez, alde batetik, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta, bestetik, dokumentu honen 112. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

5.- Adierazitako eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna, nahiz hirigintza antolatzeko esparru bati, nahiz hirigintza gauzatzeko esparru bati buruz adierazita egon daitezke, dela esparru hori gauzatze integratuko esparru bat, dela gauzatze-unitate bat.

6.- Erreferentzia gisa hirigintza antolatzeko esparru bat baldin badute, horren barruan bi gauzatze-unitate edo gehiago bereiztea planteatzen duen hiri-plangintzako dokumentuan definituko dira eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna<sup>(2)</sup>.

7.- Erreferentzia gisa hirigintza gauzatzeko esparru bat baldin badute, hala badagokio eta indarrean dagoen legeriaren arabera egokitzat jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu

- (1) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "35.5." eta "146." artikuluetan xedatutakoa kontuan hartu behar da.
- (2) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 144.2. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

gabe,  
eraikigarritas  
un haztatua  
eta batez  
besteko  
eraikigarritas  
una  
hirigintza-  
antolamendu  
a gauzatzeko  
prozesuaren  
testuinguruan  
definituko  
dira, honako  
irizpide  
hauen  
arabera:

\* Hirigintz  
ako  
jardun-  
program  
an edo  
berdinba  
natzeko  
proiektu  
an,  
jardun  
integratu  
en  
mende  
dauden  
esparru  
en  
kasuan.

\* Hala  
badagok  
io eta  
indarrea  
n  
dagoen  
legerian  
ezarritak  
o  
irizpidee  
n  
arabera,  
zuzkidur  
a-  
jardunet  
an  
sustatu  
beharre  
ko

berdinbanatzeko proiektuan, baldin eta formulatzea eta onartzea beharrezkotzat jotzen bada.

- \* Eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa, edo are horren barruan ere, zuzkidura-jardunen kasuan, baldin eta jardun horiek adierazitako berdinbanatzeko proiektua formulatu beharrik ez badute eta/edo ezin badute.
- \* Jardun bakartuen kasuan, baldin eta beharrezkotzat jotzen badira, nahiz lursailak berriz zatitzeko proiektuaren, betiere halakorik formulatzen bada, nahiz eraikuntza- proiektuaren osagarri gisa.

Hiri-plangintzan zehaztuz gero, aurreikuspen horiek nahiz urbanizatzeko jardun-programak nahiz lursailak berriz zatitzeko proiektuak berregokitu ahal izango ditu, tresna horien berezko irismenarekin eta esku hartzeko tartearrekin.

#### **110.artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.**

- 1.- Oro har, hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-transformazioko jardunei loturik egon edo ez.
- 2.- Hirigintza-transformazioko jardunei urbanizazio-jardun deritzenen modalitate konkretuan loturik dauden hirigintza-garapenen kasuan, jabeei hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jardun horietan esku hartu beharko dute adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera<sup>(1)</sup>.

#### **111.artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.**

- 1.- Oro har, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-transformazioko jardunei loturik egon edo ez.
- 2.- Hirigintza-transformazioko jardunei urbanizazio-jardun deritzenen modalitate konkretuan loturik dauden hirigintza-garapenen kasuan, jabeei hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea

---

<sup>(1)</sup> Aipatutako hirigintza-transformazioko jardunak eta urbanizazio-jardunak behar bezala aintzat hartzearen ondorioetarako, besteak beste 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen 14. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

---

aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jardun horietan esku hartu beharko dute adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera<sup>(1)</sup>.

### **112. artikulua.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.**

1.- Oro har, baliozkotu egiten dira 1995eko Plan Orokorren eta hori aldatzeko, garatzeko eta gauzatzeko sustatutako hirigintza-espeditteen (Plan Orokor horren aldaketak; garapen- plangintza; urbanizatzeko jardun-programak; berdinbanatzeko proiektuak; etab.) esparruan ezarritako erabilerak haztatzeko koefizienteak, Plan Orokor honek finkatu egiten ditu-eta.

Baliozkotze horrek eragina du, besteak beste, 1995eko Plan Orokorrean bertan mugatutako banaketa-eremuen eredu-aprobetxamendua zehaztearen ondorioetarako ezarritako erabilerak haztatzeko koefizienteetan. Plan Orokor honek finkatu egiten ditu, bertan adierazitako kasuetan eta irismenarekin.

Kasu horietan guztietan, adierazitako koefizienteak aplikatzekoak izango dira proiektatutako eraikigarritasuna eraginpeko lur-eremuen jabeen eta administrazioaren artean banatzeko, baldin eta, hirigintza-transformazioko jardunei lotutako hirigintza-garapenak izanik, jabeek horien sustapenean esku hartzen badute, indarrean dagoen hirigintza-legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

2.- Plan Orokor honetan planteatutako aurrekoek bestelako hirigintza-garapenei dagozkien erabilerak haztatzeko koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko, besteak beste honako irizpide hauek hartuko dira aintzat:

A.- Oro har, auzo berean mugatutako hirigintza-esparruen multzoak erreferentziako lurralde-esparru bakar bat osatzen du koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako.

Koefiziente horiek auzo bereko hirigintza-esparruen multzoan generikoki aplikatzekoak izango dira, hala lur-eremuen hirigintza-sailkapena nola horietan antolamendu xehatua zehaztearen zein gauzatzearen ondorioetarako sustatzen diren dokumentuak direnak direla ere.

Hurrengo "B" idatz zatian adierazitakoaren kalterik gabe, hiriaren osotasunean modu global eta bateratuan aldatu eta/edo eguneratuko dira generikoki.

B.- Aurreko A idatz zatian azaldutako irizpideen arabera definitutako haztatzeko koefizienteak, ondorio guztietarako, erreferentziako parametro orokortzat hartuko dira, eta dagozkien erabilerak kasuan-kasuan eraginpean hartutako auzoaren osotasunean duten balio ekonomiko orokorra eta, aldi berean, batez bestekoa eta/edo bateratua adieraziko dute.

Horrexegatik, koefiziente horiek dagokien auzoaren zati jakin baten edo batzuen errealitate ekonomikora eta hirigintza alorrekora egokitzen ez direla irizten bazaio eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira eta haien ordezkio berriak zehaztuko dira. Nahiz eraginpeko esparruetako eta/edo azpiesparruetako antolamendu xehatua zehazteko esparruan (hala Plan Orokor honen beraren arau partikularretan, nola horretarako sustatu beharreko garapen-plangintzan), nahiz hura gauzatzeko sustatu beharreko dokumentuen esparruan (berdinbanatzeko

---

(1) Aipatutako hirigintza-transformazioko jardunak eta urbanizazio-jardunak behar bezala aintzat hartzearen ondorioetarako, besteak beste 2007ko maiatzaren 29ko Lurzoruari buruzko Legearen 14. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.



espedienteak; eraikitzeko lizentzia ematearen osagarri moduan, bereziki zuzkidura- jardunei lotutako garapenen kasuan; etab.) ekingo zaio zeregin horri.

C.- Aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideen arabera definitutako haztatze-koefizienteak honako kasu hauetan aplikatzekoak izango dira:

a) Hirigintza-garapenen modalitate hauetan:

- \* Zuzkidura-jardun deritzenei lotutako hirigintza-garapenetan.
- \* Hirigintza-transformazioko jardunei urbanizazio-jardun deritzenen modalitate konkretuan loturik dauden hirigintza-garapenetan, baldin eta lur-eremuen jabeek jardun horien sustapenean parte hartzen badute, adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera<sup>1</sup>.
- \* Jardun integratuei loturik dauden eta aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen dituzten garapenetan.

b) Hirigintza-lursail jakin baten emaitzako eraikigarritasun haztatua zehazteko, eta, horrez gain, beste lursail batzuetan aurreikusitakoarekin alderatzeko. Bakoitza atxikitzen zaion azpizona xehatuaren tipologia izango da erreferentzia.

c) Hirigintza-lursail batean aurreikusitako bi hirigintza-erabilera edo gehiagori lotutako eraikigarritasun haztatua alderatzeko modua zehazteko eta ebaluatzeko.

d) Esparru batean (zona, lursail, eraikuntza eta abar osoan edo zati batean) tipologia bereko sustapen libreko etxebizitza-dentsitatea areagotzea dakarten jardunekin lotutako eraikigarritasun haztatua zehazteko.

D.- Orokorrean halaber, koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako erabilera-tipologia bakar eta konkretu bat hartuko da erreferentzia gisa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza), konparatzeko erreferente orokor bezala. Horri, aurreko A idatz zatian aipatutako esparru orokorrean, 1 koefizientea esleitzen zaio, nahiz eta dagokion esparruan antolatzen ez den.

E.- Plan Orokor honetan ezarritako haztapen-koefizienteak orokorrean berrikusiko eta/edo eguneratuko dira:

- \* Urtean behin eta/edo udalak egokitzen jotzen duen maiztasunarekin, Plana behin betiko onartzen denetik aurrera.
- \* Egoera ekonomikoa eta hirigintza alorrekoa aldatu dela-eta, plana berrikustea eta eguneratzea komeni bada, betiere indarrean dauden koefizienteak egoera berriarekin bat ez datozela justifikatu eta gero.

Kasu bakoitzean egoki irizten zaionaren arabera, berrikuspen eta eguneraketa orokorrak egingo dira, hiriko hiri-ingurune osoarenak, eta berrikuspen eta eguneraketa puntualak egingo dira, hiri-ingurune berriazko zatienak.

F.- Plan Orokor honetan aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideen arabera eta plan honen "4. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa" dokumentuan, "3. **Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa**"\* dokumentuan adierazitako baldintzetan osaturik, definitutako haztatze-koefizienteak hurrengo taulan adierazitakoak dira:

\* Urumeako ibarrari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren behin betiko onarpenaren etaldia partzialki kentzen duen dokumentua.



### HAZTATZE KOEFIZIENTEEN ZERRENDA

ERABILERA	AUZOA - KOEFIZIENTEAK																
	AL	AM	AÑ	AO	AU	AY	CE	EG	GR	IB	IG	IN	LO	MA	MB	MZ	ZU
<b>ERABILERA "NAGUSIETARA" ZUZENDUTAKO ERAIKIGARRITASUNA</b>																	
<b>ETXEBIZITZA</b>																	
AOBOE	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
AATBOE	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,9	2,1	2,1	2,1
ABUET	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,9	2,5	2,5	2,5
AOUET	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	4,1	3,0	3,0	3,0
SLUET	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	4,8	3,3	3,3	3,3
SLE (a.10)							12,				6,9						6,1
SLE (a.20)	6,3	9,2	6,3	11,	7,8	8,9	13,	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	3,3	6,6	7,8	6,3
SLE (a.30)	6,3	9,2	6,3	11,	7,8	8,9	13,	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	3,3	6,6	7,8	6,3
SLE (a.40)	5,7	8,5	6,8	10,	7,4	7,9	11,	7,4	8,5	7,4	6,5	6,4	6,4	3,0	5,9	7,9	5,9
<b>HIRUG. SEKT. - Merkataritza</b>	2,7	5,4	2,7	4,9	2,7	2,7	10, 6	4,1	5,4	4,3	2,2	2,7	3,3	1,0 4	2,7	2,2	2,7
<b>Hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk</b>	1,9	4,6	3,3	3,5	1,9	1,9	7,4	1,9	3,3	4,6	1,4	1,9	2,7	1,0 9	1,9	4,6	1,9
<b>INDUSTRIA</b>	2,4	2,9	3,2	2,9	2,4	2,4	2,9	2,4	2,9	3,2	1,9	2,4	3,2	1,6	2,4	2,9	2,4
<b>EKIPAMENDU</b>	0,4	0,7	0,4	0,6	0,4	0,4	1,4	0,5	0,7	0,5	0,3	0,4	0,4	0,1	0,4	1,4	0,4
<b>ERABILERA OSAGARRIETARA EDO ERANSIETARA ZUZENDUTAKO ERAIKIGARRITASUNA</b>																	
<b>APARKALEKUA- ERANSIAK</b>																	
<b>BOE erantsiak</b>	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
<b>ET erantsiak</b>	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
<b>SL aparkalekua</b>	0,7	1,3	0,7	1,3	1,0	0,7	2,7	1,2	1,8	1,2	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
<b>JJEE. aparkalekua</b>	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

- \* AOBOE: Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak
- \* ABUET: Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatua.
- \* AATBOE: Autonomiako Araubide Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitza.
- \* AOUET: Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatua.
- \* SLUET: Sustapen Libreko Udal Etxebizitza Tasatua.
- \* SLE: Sustapen Libreko Etxebizitza.
- \* JJEE: Jarduera Ekonomikoak.

---

G.- Aurreko taulan adierazitako koefizienteak gorantz berregokitu dira jarraian aipatzen diren jardunen kasuan, ondoren adierazten den moduan:

a) Besteak beste, honako helburu hauek betetzeko jardunak izango dira:

- \* Lursail batean, eraikuntza batean eta/edo horien zati batean lehendik dauden sustapen libreko etxebizitzaren dentsitatea edo kopurua areagotzea, lehendik dagoen hirigintza-eraikigarritasunaren barruan, azken hori areagotu gabe.
- \* Kasu bakoitzean eragindako lur-eremuak eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzea.
- \* Zuzkidura-jarduerak deritzenen berezko hirigintza-gauzatzeko baldintzetara atxikitzea.

Oro har, kontuan hartu behar da, kasu horietan lehendik dagoena baino etxebizitza kopuru altuagoa gaitzean, areagotu egiten dela lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa aipatutako xederako m<sup>2</sup>(s) bakoitzean.

b) Horrelako jardunen kasuan, aurreko taulan sustapen libreko etxebizitza-tipologia desberdinetarako zehaztu diren haztapen-koefizienteak gorantz berregokituta daudela ulertuko da, jarraian adierazten den moduan:

- \* Berregokitzapen hori kasu bakoitzean aipatutako etxebizitza kopuruaren hazkundea formalizatzeko txostenaren esparruan zehaztuko da (horrez gain, udal-lizentzia lortu beharko da; eta kasuak kasu dagokion plangintzan antolamendu xehatua zehaztuko da; eta lursailak berriz zatitzeko proiektua; eta abar).
- \* Dena den, orokorrean eta dagokion txostenaren eta/edo jardunaren esparruan berriro aztertzearen kalterik gabe, jarraian adierazten den moduan egingo da berregokitzapena:
  - Oro har, eta salbuespen zehatz baten kalterik gabe, Plan honen aurreikuspenen ondoriozko edo bertan aurreikusitako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa,—etxebizitza librearen tipologiari dagokiona- %5 gora berregokituko da emaitzazko eta/edo gehitzen den etxebizitza bakoitzagatik; gehikuntza horrek ez du inoiz gaindituko %25eko portzentajea. Bestalde, aipatutako salbuespenari helduta, horrelako jardunei dagozkien berariazko txostenetan gorantz edo beherantz berregokituko dira aipatutako koefizienteak, betiere beharrezkoa dela justifikatzen den bakoitzean.
  - Dagokion etxebizitza librearen tipologiarako Plan Orokor honetan finkatutako haztapen-koefizientea berarekin lotutako lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioaren berregokitzapenarekin —arestian aipatutako moduan zehaztu dena- berregokituta dagoela ulertuko da.

Bestalde, etxebizitza kopurua areagotzeaz gain, bizitegi-eraikigarritasuna areagotu balitz, bi egoerak behar den bezala kontuan hartu eta ebaluatu dira.

- H.- Kasuan-kasuan dagokion hirigintza-txostenaren testuinguruan (plangintza xehatua; urbanizatzeko jardun-programa; lursailak berriz zatitzeko proiektua; eraikuntza-proiektua; eta abar) komenigarria eta beharrezkoa dela justifikatu eta gero, Plan Orokor honetan finkatzen diren erabileren haztapen-koefizienteak beherantz berregokitu ahal izango dira, Plan honetako "4. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. Jardun Programa" dokumentuaren IV. Epigrafeko 2.17 idatz zatian adierazitako irizpideen arabera.
- 3.- Oro har, eta aurreko idatz zatietan ezarritakoaren kalterik gabe, aurreko taulan adierazitako erabilerak haztatzeko koefizienteek indarrean dagoen hirigintza-legerian horientzat ezarritako maila arauemailea izango dute.

## **LAUGARREN KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA.**

### **113.artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena.**

- 1.- Kasu bakoitzean gauzatu beharreko urbanizazio-obrak hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzeko honako proiektu hauetakoren batean definitzen direnak izango dira:
- A.- 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio-proiektuak.
- B.- Urbanizazioko obra osagarrien proiektuak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1. artikuluan arautuak eta jardun isolatuetan beharrezkoak diren urbanizazio-obrak zehazteko sustatuak.
- C.- Herri-lanen proiektuak eta/edo zuzkidura orokorrak eta tokikoak gauzatzekoak, adierazitako legearen 195.2. artikuluan arautuak.
- D.- Nahiz izaera autonomoarekin, nahiz eraikuntza-proiektuarekin batera landu diren eraikuntza-proiektuak osatzeko urbanizazio-obren proiektuak.
- 2.- Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan, nahiz indarrean dagoen legerian ezarritako edozein mekanismoen bitartez mugatzen diren jardun integratuko esparruak eta/edo gauzatze-unitateak aurreko "1.A" idatz zatian aipatzen diren proiektuen xede izango dira, oro har.
- Salbuespen moduan, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, adierazitako esparruetan integratuta edo horiei atxikita dauden lur-eremuetan eragina duten obra eta zuzkiduretarako, bestelako urbanizazio-proiektuak egin ahal izango dira.
- 3.- Urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten eta zuzkidura-jardunen xede diren esparruak, haien irismenaren arabera, hurrenez hurren aurreko "1.B" eta "1.D" idatz zatietan aipatzen diren nahiz urbanizazio-proiektuen nahiz urbanizazio-obra osagarrien proiektuen xede izango dira."

Salbuespen moduan, baldintzazaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, mota horretako jardunei lotutako urbanizazio-obrak bestelako urbanizazio-obren proiektu-modalitate batzuen xede izan ahal izango dira.

Dena den, eraikuntza-proiektua egin eta eraikitzeko udal-lizentzia eman baino lehen eta/edo aldi berean egin eta onartu beharko dira.

- 4.- Urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten eta jardun bakartuen xede diren esparruak aurreko "1.B" idatz zatian aipatzen diren urbanizazio-obra osagarrien proiektuen xede izango dira.

Dena den, eraikuntza-proiektua egin eta eraikitzeko udal-lizentzia eman baino lehen eta/edo aldi berean egin eta onartu beharko dira.

- 5.- Sistema orokorren eta tokikoen sarean integratutako herri-lanak eta, zehazki, zuzkidura publikoak aurreko "1." idatz zatian aipatzen diren proiektuetako edozeinen bitartez definitu eta tratatu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, "1.C" idatz zatian aipatutako proiektuak, are adierazitako obrak eta/edo zuzkidurak jardun integratuko esparruetan eta/edo gauzatze-unitateetan integratzen direnean ere sustatu ahal izango dira, baldin eta beren ezaugarriek eta izaerak bereiz tratatzea justifikatzen badute, hots, esparru horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio- obretatik bereizita.

#### **114.artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.**

- 1.- Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-obren proiektuek espazio libre, komunikazio eta zerbitzu-azpiegituretarako zuzkidura-elementuak antolatzeako konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak berregokitu ahal izango dituzte. Behar izanez gero, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonifikazio xehatua eragina izan dezakete, hurrengo 2. idatz zatian azaldutako albuespenekin.

Ilido horretan, izendatuki ulertuko da plangintzak definitzen dituen zerbitzu-azpiegituren sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria duela. Hori dela-eta, horiek dagozkien urbanizazio-obren proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

- 2.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, aurreko idatz zatian aurreikusitako berregokitzeak ez ditu honakoak bere baitan hartuko:
  - \* Lursail eraikigarrien zonifikazio xehatua.
  - \* Indarrean dagoen legerian gai horretan araututako estandarra betetzearen ondorioetarako zenbakarriak diren espazio libreen zonifikazio xehatua. Kasu horretan, urbanizazio-proiektuek mugaketa berregokitu ahal izango dute, baldin eta horrek azaleraren murrizketarik ekartzen ez badu, ezta bere baldintza kualitatiboaren galerarik ere.
  - \* Plangintzak aurreikusten ez dituen bide-sareko elementuak irekitzea.
  - \* Plangintzan aurreikusten diren bide-sareko elementuak ezabatzea, plangintzak ahalbidetzen ez badu behintzat.
- 3.- Bide-komunikazioen sistema orokorrari eta tokikoari dagokionez, urbanizazio-proiektuek, kasu bakoitzean eraginpean hartutako esparrua urbanizatzeko tratamendu orokorra zehazteaz gain, dagokien bide-zerrendaren barruan kasu bakoitzean erabil

daitezkeen mugikortasun-moduei zuzendutako berriazko espazioak eta espazio horietako bakoitzaren

tratamendu berezia identifikatu ahal izango dituzte. Horrek ez du inongo aldaketarik ekarriko hirigintza-antolamenduan, horren zeregina bide-zerrenda hori identifikatzera mugatzen baita oro har.

#### **115.artikulua.- Urbanizazio-obren edukia eta baldintza tekniko minimoak.**

Urbanizazio-obren proiektuak, hala indarrean dauden lege-xedapenetan —irisgarritasuna arautzen dutenak barne— ezarritako edukira eta baldintza teknikoetara, nola dokumentu honen

5. artikuluan ezarritakoaren arabera eta Plan Orokor honen garapenean udalerrian sustatu

beharreko urbanizatzeko udal-ordenantzetan zehazten diren etara egokituko dira.

Behar adina zehaztapenik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean definitu ahal izango dituzte aplikatzekoak izango diren zehaztapenak. Horretarako, zuzeneko udal-sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate-estandarrei jarraituko zaie.

Horretarako, proiektua egiteko lanei ekin baino lehen, jarraitu beharreko norabideak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak.

Dena den, urbanizazio-obren proiektuek, hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzeko eta bertan gai horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik, planteatutako proposamenen emaitzazko urbanizazioaren kotak eta sestrak zehaztuko dituzte, koordinatu digitalizatu egokien bitartez.

#### **116.artikulua.- Udalaz bestelako sustatzaileek urbanizazio-obren proiektuak gauzatzea.**

Aurreko 113. artikulua "1.A" eta "1.C" idatz zatietan aipatzen diren eta behar bezala onartuta dauden proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko, ez da alde aurretik udal-lizentzia eskatu eta lortu beharrik izango.

Dena den, obra horien sustatzaileak eta/edo esleipendunak obren hasieraren eta amaieraren berri eman beharko dio udalari, baita etapan berri eman ere, halakorik badago behintzat.

Horri dagokionez, udalak aurrerantzean obrak kontrolatzeko gauzatuko dituen ekintzetan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako dokumentu-baldintzak eta prozedurakoak bete beharko dira.

### **BOSGARREN KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA**

#### **117.artikulua.- Hiri-lurzoruan eraikuntza gauzatzea.**

1.- Eraikuntzaren lerroak eta sestrak definitu beharra.

A.- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako hirigintza-esparruetan edo horien zatietan barne hartzen diren lur-eremuetan ezin izango da eraikuntza berriko lizentziarik eman, baldin eta esparru horietan proposamenak gauzatu aurretik nahiz plangintza xehatua nahiz xehetasun-azterlan bat formulatu behar bada.

Kasuan-kasuan arau partikularretan irizpide murriztaileagoak ezartzen direnean izan ezik, garapen-plangintza formulatzea aurreikusten den esparruetan lehendik dauden eraikuntzek dagozkien udal-lizentziak beharko dituzte obrak egiteko eta eraikuntza horiek behar bezalako segurtasuneko eta osasungarritasuneko baldintzetan erabiltzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren jarduerak ezartzeko. Dena den, baimendu ahal izateko, obra eta/edo jarduera horiek esparru horretan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat etorri beharko dute eta baimena, betiere, indarrean dagoen legerian behin-behineko erabilerak baimentzeko ezartzen diren baldintzetara egokituko da<sup>(1)</sup>.

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena lehendik erabilera horietara zuzenduta zeuden eraikuntzetara mugatuko da.

- B.- Aurreko idatz zatian deskribatutako egoeran ez dauden eta dagokien antolamendu xehatua duten lursailek hiri-plangintzan definituta izan beharko dituzte fatxada guztien lerroak, altuerak, solairu-kopurua eta eraikuntza-sakonera, baita eraikuntzaren lur-eremu urbanizatuko berme-sestren kotak ere, dagozkien urbanizazio-obrak egin ondoren orubetzat hartu ahal izateko.

Adierazitako lerroak eta berme-sestren kotak dagozkien koordenatu digitalizatuen bitartez definitu beharko dira.

Udalak lizentzia emateari uko egingo dio baldintza horiek oso-osorik betetzen ez direnean, eta nahiz xehetasun-azterlan bat nahiz antzemandako hutsuneak zuzentzeko egokitutako jotzen den hirigintza-dokumentua aldeztatik izapidetzeko exijituko du.

## 2.- Urbanizatzeko eta onurak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea.

- A.- Ezin izango da jardun integratuen xede diren esparruetan eta/edo gauzatze-unitateetan sartuta dauden eraikuntza berriak gauzatzeko lizentziarik eskatu, ezta eman ere, besteak beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

- a) Urbanizatzeko jardun-programa egitea eta behin betiko onartzea.
- b) Lursaila bere baitan hartzen duen gauzatze-unitateko onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea, hala egin behar den guztietan.
- c) Kasu bakoitzean urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua egitea eta behin betiko onartzea.
- d) Aldez aurretik urbanizazio-obrak egitea. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, bidezkoztat jo daiteke obra horiek eta eraikuntzakoak aldi berean egitea. Kasu horretan, obrak aldi berean egiteko baimena komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jar dezake udalak.

Baldintza horiek guztiak betetzen ez diren artean, lur-eremuek eta lursailek orubetzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituztela ulertuko da.

- B.- Ezin izango da eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan lehendik dagoen eraikigarritasuna gehitzea dakarten obrak —



---

(1) Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan xedatutakoari jarraitu behar zaio.

---

aurrekoak ordeztzeko eraikuntza berriak eraikitzea barne— gauzatzeko lizentziarik eskatu, ezta eman ere, besteak beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

- a) Hala badagokio, urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua behin betiko onartzea, betiere eraikuntza-proiektuarekiko bereizirik egin behar bada. Eraikuntza-proiektuaz gain, urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko proiektua landu behar bada, biak batera eta aldi berean tratatuko dira.
- b) Aurreko proiektuak formulatzea beharrezkoa ez bada, dokumentu honen 102. artikulua 2. idatz zatian azaldutako betebeharrak, dagozkien bermeak eta abalagordailatzea barne, aldeztatik edo aldi berean betetzea.

Horrez gain, indarrean dagoen legeriaren arabera, onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua formulatu badaiteke eta/edo formulatu behar bada, kasuak kasu dagokion eraikuntzako udal-lizentzia eskatu eta eman aurretik landu eta onartu beharko da behin betiko.

- C.- Jardun bakartuen mendeko eraikuntza berriak eraikitzeko udal-lizentzia emateko, aldeztatik edo aldi berean eraikuntza horiek zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den urbanizazio-obra osagarrien proiektua egin eta onartu beharko da.

Ahal izanez gero, urbanizazio-obra horiek eraikuntzakoak baino lehen gauzatuko dira. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, urbanizazio-obrak eta eraikuntzakoak aldi berean egiteko baimena emango du udalak, eta komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jarri.

Era berean, udal-lizentzia hori emateko, adierazitako jardunari lotutako zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak aldeztatik eta/edo aldi berean udalari lagatzea ezarriko da baldintza gisa.

Testuinguru horretan, lursailak berriz zatitzeko proiektua formulatu behar bada, kasuak kasu dagokion eraikuntzako udal-lizentzia eskatu eta eman aurretik landu eta onartu beharko da behin betiko.

### 3.- Eraikitzeko udal-lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko eta amaitzeko epeak.

- A.- Gauzatze-unitateetan eta/edo jardun integratuko esparruetan sartzen ez diren lursail eraikigarrien kasuan, proiektatutako eraikuntza berriak egiteko lizentzia eskatzeko eta dagozkien obrei hasiera emateko epea lau (4) urtekoa izango da, dagokien antolamendu xehatua onartzen denetik hasita.
- B.- Jardun integratuen xede diren esparruetan sartzen ez diren gauzatze-unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, eraikitzeko lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea bi (2) urtekoa izango da, onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua onartzen denetik hasita.
- C.- Jardun integratuen xede diren esparruetan sartzen diren gauzatze-unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, eraikitzeko lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea kasu bakoitzean urbanizatzeko jardun-programan finkatutakoa izango da.
- D.- Industria-lursailetan epe horiek enpresa-egoerara egokituko dira.

- E.- Aldez aurretik definituta ez dauden guztietan, dagokien udal-lizentzia ematen den unean finkatuko dira proiektatutako eraikuntza-obra hasteko epea, gehienez eteteke epea, eta amaitzeko epea.
- F.- Aipatutako epeak urbanizazio-obra dagokionez ere ezarriko dira, hots, eraikuntzarekin batera eta eraikuntza osatzeko egin beharko diren urbanizazio-obra dagokienez.
- G.- Bestalde, garapen-plangintza formulatzea erabakitzen den guztietan, garapen-plangintza horrek finkatuko du zein epean eskatu beharko diren lizentziak, eta zein diren proiektutako eraikuntzei hasiera eta amaiera emateko epeak.
- H.- Nahiz Plan Orokor honek finkatzen duen hiri-plangintzan, nahiz berau garatzeko eta gauzatzeko sustatutako proiektuetan gai guztietan ezartzen diren epeak finkatzen dira.
- 4.- Obrak gauzatzeko eta jarduerak egitea hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetako gaur egungo eraikinetan (plangintza berezia formulatzea aurreikusten da esparru horietan).
- A.- Dagokien plan berezia formulatzen eta onartzen ez den artean, esparru horietan dauden eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “101.3.c” artikuluan adierazten diren lehendik zeuden eraikuntzen berezko izaera edukiko dute.
- B.- Plan berezi hori onartzen ez den artean, eraikuntza horietan ezin izango dira ordeztzeko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-eraikigarritasuna gehitzeko obrak egin. Nolanahi ere, horiek mantentzeko eta iraunarazteko obrak egin ahal izango dira, baita bertan erabilera eta jarduera baimenduak garatzeko lanak ere.
- C.- Plan berezia onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan. .

5.- Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko.

Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian zein berau garatzen duen hiri-plangintzan —Plan Orokor hau bera barne— horri buruz ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

**118.artikulu.- Lurzoru urbanizagarrian eraikuntza gauzatzeko.**

- 1.- Dagokien plan xehatua formulatzen eta onartzen ez den artean, urbanizagarri gisa sailkatutako esparruetan dauden eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “101.3.c” artikuluan adierazten diren lehendik zeuden eraikuntzen berezko izaera edukiko dute.
- 2.- Plangintza xehatu hori onartzen ez den artean, eraikuntza horietan ezin izango dira ordeztzeko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-eraikigarritasuna gehitzeko obrak egin. Nolanahi ere, horiek mantentzeko eta iraunarazteko obrak egin ahal izango dira, baita bertan erabilera eta jarduera baimenduak garatzeko lanak ere.

- 3.- Plangintza xehatua onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.
- 4.- Plangintza xehatu horrek eta, hala badagokio eta hura garatzeko, bertan mugatutako jardun integratuko esparruetako bakoitza urbanizatzeko jardun-programak, eraikitze lizentziak eskatzeko epeak definituko dituzte, baita dagozkien obren hasierari eta amaierari dagozkionak ere.
- 5.- Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian zein berau garatzen duen hiri-plangintzan —Plan Orokor hau bera barne— horri buruz ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

### **119.artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza gauzatea eta baimendutako jarduerak ezartzea.**

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

Lurzoru urbanizaezinean eraikitze eta jarduerak ezartzeko ahalmena indarrean dagoen hirigintza-legerian zein Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko den plangintzan xedatutakora egokituko da.

#### **2.- Landa-erabilerak eta herri-lanei lotzen zaizkien erabilerak ezartzea.**

- A.- Erabilera horiek ezarriko badira, erabilera horiek aplikatzekoa den arloko legeriara egokitzen direla egiaztatu beharko du eskumena duen administrazioaren organismoak.
- B.- Nekazaritza-ustiapen profesionalizatugabeak baldintza horretatik salbu geratzen dira, horiek ezartzeko aski izango baita udal-lizentzia zuzenean eskatzea.

#### **3.- Beste erabilera baimendu batzuk ezartzea.**

- A.- Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta hiri-plangintzak finkatzen dituen eraikuntzei lotutako erabilerak.

Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko diren plangintzan eta proiektuetan azaldutako salbuespenekin, eraikuntza horiek finkatuztat hartuko dira, dagozkien baldintzatzaileekin —eraikuntzaren parametro formalak: altuera, solairu kopurua, oinplano- okupazioa, eta abar; lotzen zaion lursaila; bideetarako distantzia; etab.-).

Salbuespen horiek antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikuntzak hartzen dituzte eraginpean besteak beste, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak barne. Ondorio horietarako, eraikuntza horiek ez dira lehendik dauden eraikuntzat hartuko.

Finkatutako eraikuntza horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzera zuzendu ahal izango dira eta, izendatuki kontrakorik adierazi ezean, ez da eraikuntza berrietarako ezarrita dauden baldintzak bete beharrik izango —lursail minimoa; distantziak; eraikigarritasuna; eta abar—.

Dena den, erabilera horiek ezartzeko baimena indarrean dagoen hirigintzako legerian araututako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta indarrean dagoen hiri-plangintzan

—

Plan Orokor hau barne— ezarritako baldintzak betetzearen baldintzapean egongo da. Bereziki kontuan hartuko dira eraginpean hartutako ingurunea garbitzeari eta txukuntzeari eta bertan dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruzko baldintzak, horiek mantentzeak dakarren degradazioa ezabatzeko.

B.- Eraikuntza berriekin lotuta dauden eta/edo horien beharra duten erabilerak.

Lurzoru urbanizaezinean baimen daitezkeen landa-jardueraz bestelako jardueretara zuzendutako eraikuntza berrietan erabilera berriak ezarri ahal izateko —interes publikoko erabilerak (ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak; etab.)—, behar-beharrezkoa izango da eraikigarritasuneko, eraikuntzako eta erabilerako baldintzatzaille espezifikoak definituko dituen plan berezia alde aurretik formulatzea eta onartzea, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta Plan Orokor honetan hala egiteko agintzen bada.

Izaera puntuala eta/edo irismen mugatua duten zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko ez da plan berezi hori formulatu beharrik izango.

Plan hori indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal izanez gero, espediente hori izapidetzeko prozesuan 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "28.5.a" artikuluan aurreikusitako jardunaren interes publikoa deklaratzeko beharrezkoak diren jardunak txertatuko dira. Horretarako, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko da, deklarazio hori jaulki dezan. Testuinguru horretan, plan berezia eta adierazitako deklarazioa jendaurrean jartzeko izapideak ahal den heinean aldi berean egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Edozein modutan, plan berezi horrek eragin generikoa edo berariazkoa eduki dezake. Horrela, Plan Orokor honen arabera landa-zona global mota jakin batzuen kasuan plangintza berezia landu behar den kasuetan (adibidez, "F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" tipologiako zonen kasuan), eta dagokion hirigintza-erregimena zehazteko, plan berezia formulatzeko betebeharra bete dela ulertuko da, betiere plangintza horretan zehazten badira horrelako erabilerak ezartzeko berariazko baldintzak. Gainerako kasuetan, kasu bakoitzean dagokion plangintza berezia formulatu beharko da.

Dena den, zona horretan ezarri nahi diren erabilera onargarriekin guztiz edo zati batean bateraezinak diren landa-erabilera bereizgarriak —edota horien erabilera osagarriak— ezartzeko beste lizentzia-eskaera batzuen emaitzako baldintzak bete beharko dira, erabilera horiek baimendu eta ezarri ahal izango badira. Hirigintza-arau hauetan ezartzen diren bereizteko baldintzak hartuko dira aintzat horretarako.

#### 4.- Lehendik dauden eraikuntzak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikuntzatzat hartuko dira, adierazitako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitzen diren eta auri- egoeran ez dauden edo hurrengo artikuluaen arabera antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntzak.

Eraikuntza horietan obrak egiteko edota jarduerak garatzeko edo ezartzeko edozein esku-hartze mota planteatzen denean, behar bezain zehatz eta zorrotz egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako alderdi hauek:

#### A.- Eraikuntza badela.

Eraikuntza badela egiaztatzeko, honako alderdi hauek egiaztatu beharko dira, besteak beste:

- \* 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzak betetzea.
- \* Bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eta zegokion udal- lizentzia lortu ondoren eraiki izana.
- \* Plan Orokor honek zein berau garatzeko sustatutako plangintzak antolamenduz kanpokotzat ez jo izana eta horien emaitzazko hirigintza-erregimenaren aurkakoa ez izatea.

#### B.- Bere kokapena eta kontserbazio-egoera, ezaugarri formalak (oinplanoko okupazioa, lerrokadurak, altuera, solairu-kopurua, etab.) eta hirigintza-eraikigarritasuna.

#### C.- Gaur egun zein iraganean zein erabilera eta jardueratara zuzenduta egon den.

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzea planteatzen bada, Plan Orokor hau onartu aurreko aldian ere erabilera horretara lege zuzenduta egon dela egiaztatu beharko da.

Horri dagokionez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldian eraikuntza jakin bat esplizituki zein inplizituki bizitegi-erabileraz bestelako erabileretara zuzentzea ekarri duten administrazio-erabakiak hartu badira, iraganaldi horretan beste erabilera horietara eta ez bizitegi-erabileretara zuzendu dela ulertuko da.

#### D.- Indarrean dagoen hiri-plangintzan zein aplikatzekoak diren gainerako lege-xedapenetan — lurraldea antolatzekeo tresnak barne— ezarritako hirigintza-erregimenera egokitzen dela.

#### 5.- Erregistroko egiaztapenaren exigentzia.

Hirigintza-arau hauek lehendik dauden eraikuntzetan edo berrietan erabilera bereizgarriak edo onargarriak ezartzeko jardunak baimentzea horiei lur-azalera jakin bat esleitzearen baldintzapean jartzen dutenean, dagokien lehen erabilerako lizentzia emateko eta/edo lizentzia hori baliozkoa izateko, adierazitako lotura hori formalizatu izana egiaztatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da alde zuzenetatik eta/edo ondoren.

#### 6.- Ingurumen-ebaluazioa.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako obrak eta jardunak, baimenduta dauden jarduerak ezartzekoak ere barne, dagokien ingurumen-ebaluazioaren xede izango dira gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako kasu eta baldintzetan.

### **120.artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, eta/edo plangintzarekin bat ez datozenak.**

#### 1.- Irizpide orokorrak.

A.- Oro har, eta hala badagokio izendatuki ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, plangintzan, nahiz Plan Orokor honetan bertan, nahiz berau garatzeko sustatutako

plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenarekin ados ez dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak antolamenduz kanpokotzat eta/edo hirigintza-antolamenduaren aurkakotzat jotzen dira.

- B.- Egoera hori dagoela ulertuko da, hala adierazitako plangintzan izendatuki eta banan-banan adierazten denean, nola, zehaztasun hori ematen ez bada ere, dagozkion eraikuntzak eta erabilerak bertan onartu eta ezarritako hirigintza-erregimenarekin ados ez daudenean.
- C.- Horiek guztiak, oro har, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako hirigintza-erregimenaren mendekotzat hartuko dira (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikulua). Orokorrean halaber, horietan baimen daitezkeen obra eta jardunek artikulua horren 5. idatz zatian ezarritako irizpideak bete beharko dituzte, besteak beste.

## 2.- Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

- A.- Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eta/edo antolamenduz kanpoko eraikuntzak eta instalazioak izango dira, baldin eta horiek mantentzeko lanek hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatea eragozten badute. Horien artean daude Plan Orokor honetan mugatutako hirigintza-esparruen arau partikularretako "4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak" planoan adierazten direnak (Plan Orokorraren "2.2." dokumentua) eta, hala badagokio, horiek garatzeko formulatzen diren plangintza-espedienteek definitzen dituztenak.
- B.- Testuinguru orokor horretan, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.a" artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira:
  - a) Jardun integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren esparruetan dauden eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta dagokien antolamendu xehatua Plan Orokor honetan definitzen bada eta haiek antolamendu xehatu horrekin bat ez badatoz.
  - b) Gauzatzeko epe edo horizonte jakin bat finkatzen zaien zuzkidura publiko orokorrak zein tokikoak gauzatzeko aurreikuspenek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuetan dauden eraikuntzak eta instalazioak.
  - c) Aurreko lur-eremu eta eraikuntzetan garatutako erabilerak.

Eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatea besterik ez da baimenduko, baldin eta nahiz Plan Orokor hau nahiz beronek finkatutako plangintza onartu aurreko ondo-ondoko aldi eta adierazitako deklarazioak jatorri duenean eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

- C.- Ondoren adieraziko den salbuespenarekin, lehendik dauden elementutzat hartuko dira jardun integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-esparruetan eta esparru urbanizagarrietan ezarrita dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta horien antolamendu xehatua zehaztearen ondorioetarako plangintza xehatua formulatzea aurreikusten bada.



2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikuluko 5. idatz zatian haientzat ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikuntza

horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea baimenduko da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoetara zuzentzen diren esparru horietan dauden eraikuntza, instalazio eta erabileretan eta bertan kokatutako lur-eremuetako garapenetan du eragina adierazitako salbuespenak. Horiek guztiak aurreko "B" idatz zatian aipatu den antolamenduz kanpoko erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

D.- Bidezkotzat jo daitezkeen salbuespenen kalterik gabe, plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen gainerako eraikuntzak eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.b" artikuluan araututako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

### 3.- Lurzoru urbanizaezina.

A.- Plangintzaren aurkakotzat joko dira lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntzak eta erabilerak, baldin eta Plan Orokor honetan lurzoru horretarako bereizten diren erabilera globaleko zonetarako ezarritako eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorrearekin bat ez badatoz.

B.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak eta instalazioak izango dira, baldin eta horiek mantentzeko lanek Plan Orokor honetan aurreikusten diren zuzkidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarrerako aurreikuspenak gauzatzea eragozten badute. Beren ezaugarriak direla medio, izendatuki debekatutako erabilerak ezartzera soilik zuzen daitezkeen eraikuntzak eta instalazioak ere ez datoz bat plangintzarekin.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako erregimenari atxikiko zaizkio.

C.- Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta landa- ingurunean dauden gainerako elementuak. Izan ere, horiek mantentzea ingurune hori natura, ingurumen eta paisaia alorreko baldintza egokietan begiratzearen eta, hala badagokio, lehengoratzearen aurkakoa da eta, horrexegatik, ezabatu egin behar dira.

D.- Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan, udalak zehaztapen horietara guztiz edo zati batean egokitzea eskatu ahal izango du. Eraikin edo instalazio horiek hartzen dituen finkan eragina duen edozein hirigintza-lizentzia emateko alde aurreko edo aldi bereko baldintza izango da.

E.- Eraikin bat gaur egun dagoen edo ez dagoen zehazteko, eta eraikin hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikulua 4. idatz zatian xedatutakoari jarraituko zaio.

### 4.- Beste gai batzuk.

A.- Orokorrean eta aurreko idatz zatietan azaldutakoaren osagarri moduan, hiri-plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenaren aurkakotzat eta/edo egoera horrekin parekatzeko modukotzat joko dira, hiri-plangintzan —Plan Orokor hau bera— ezarritako hirigintza-

erregimenarekin bat ez datozen eraikuntzen solairuak eta/edo zatiak eta horietan garatutako erabilerak, baldin eta horrez gain:

- \* Bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraikitakoak izatea, eta eraikuntzako udal-lizentzia lortu ondoren. Halaber, indarrean dagoen legeriak ezartzen duen epea agortzeagatik hirigintza-legaltasuna berrezartzeko espedienterik ez edukitzea<sup>(1)</sup>.
- \* Aipatutako plangintzan ezarritako epe zehatz batzuetan desagerrarazi edo desagertzeko aurreikusi ez izana, eta, hain zuzen ere, horregatik antolamenduz kanpokotzat ez aitortu izana.

B.- Zehazki, lehentasunez bizitegi-erabileretara edo jarduera ekonomikoen erabileretara edo ekipamendukoetara zuzendutako lursailetan dauden eta horientzat baimendutako altuera eta solairu kopurua arautzen duten parametroekin bat ez datozen eraikuntzen solairuak eta/edo zatiak egongo dira egoera horretan, baldin eta epe jakin batean ezabatzea aurreikusten ez bada.

Eraikuntzaren solairu eta/edo zati horiek artikuluko honetako "2.D" idatz zatian adierazitako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikuluko 5. idatz zatian haientzat ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea baimenduko da, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

- \* Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu izana.
- \* Indarrean daude lege-xedapenetan —hiri-plangintza barne— dagozkien erabilerak ezartzeko ezarritako kalitate, biziegokitasun eta abarreko baldintza minimoak betetzea.

C.- Aurreko A atalean azaldutako testuinguru orokorrean, nahiz dokumentu honetan, nahiz Hirigintza Arau Partikularretan, nahiz plangintza xehatuan nahiz guztietan solairu kopurua eta eraikuntzako altuera arautzeko hirigintza-parametro orokorrekin bat ez datozen "a.10 Hirigune historikoko bizitegi-lursaila" eta "a.2 Zabalguneko bizitegi-lursaila" tipologiako lursailetan dauden eraikuntzako solairuen eta/edo lokalen hirigintza-erregimena honako irizpide hauek osatzen dute, beste batzuen artean:

- \* Plangintzarekin bat ez datozen solairuak eta/edo eraikuntzako zatiak parekagarriak izango dira horien aldi baterako finkatzearekin, baldin eta eraikuntza ordezkatzan ez bada eta beraren erreforma integrala egiten ez bada.
- \* Baimendu egingo dira horietan Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldian onartutako erabilera errealak, betiere indarrean dauden lege-xedapenetan —hirigintza-plangintza barne- horien ezarpena egiteko zehaztutako baldintza minimoak —kalitatea, bizigarritasuna, eta abar- betetzen badira.
- \* Aipatutako erabilerak garatu ahal izateko, baldintza egokietan mantentzeko beharrezko obrak egitea baimenduko da.

---

<sup>(1)</sup> Plan Orokor hau formulatzeko unean, epea lau urtekoa da (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 224. artikulua).

- \* Aipatutako obrak gauzatzeko zein beste xede baterako ematen diren udal-lizentzietan berariaz aitortuko da eraikuntzako solairuak eta/edo lokalak desagerrarazi/eraitsi behar direla eraikuntza ordezkatu behar bada edo erreforma integrala egiten bada, eta testuinguru horretan ez da kontuan hartuko gauzatutako obren eta jardueren ondorioz horien ondare-balioak izandako hazkundera.

### **121.artikulua.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian behin-behineko erabilerak ezartzea.**

- 1.- Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako titulartasun pribatuko edo publikoko lur-eremu betegabeetan plangintza aurrerago gauzatzea oztopatuko ez duten interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake udalak, horiek garatzeko eskatzen diren hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren artean. Erabilera horien artean, besteak beste, automobil, autobus eta kamioien aparkalekuak aintzat har daitezke.
- 2.- Horretarako, lur-eremuak aurreikusitako erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko du, eta proiektu horrek eraginpeko esparruan izango duen eraginaren azterlana barne hartuko du. Gainera, lur-eremuen aldi baterako erabilera desjabetzeko espedientea bideratu beharko du, eraginpean dauden jabeekiko bidezko akordioaren kaltetan izan gabe.
- 3.- Udalak lur-eremuen erabilera beste titular batzuei eskualdatu badie, lur horiek erabiltzeari utz diezaioten ezarri ahal izango du, eta horretarako hilabeteko epea izango dute. Eraikuntzako edo urbanizazioko obrei hasiera emateko, berriz, titularrek okupazioa eskatzen dutenean emango zaio hasiera epe horri, plangintzaren aurreikuspenei jarraituz — idatziz bidalitako jakinarazpenaren bitartez eskatuko dute titularrek okupazioa—.
- 4.- Udalak bere kontura ezabatu beharko ditu lur okupatuetan egindako eraikuntzako edo urbanizazioko elementu guztiak, horiek plangintza garatzeko egingo diren obrak oztopatu eta obren kostua gehitzen badute. Haatik, horren ordainez, lurren behin betiko urbanizazioan berriro erabili ahal izango diren egokitzapen-obren kostua kendu ahal izango du eman beharreko kalte-ordainetatik.

## **ZAZPIGARREN TITULUA** **INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK.**

### **122.artikulua.- Ingurumena babestea eta integratzea.**

Oro har, Plan Orokorrean aurreikusitako esku-hartzeak ingurumena babesteko eta integratzeko irizpideetara egokituko dira. Irizpide horiek honako hauetan ezartzen dira:

- \* Indarrean dauden lege-xedapenetan, besteak beste Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesten duen 1998ko otsailaren 27ko Legean eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnetan.
- \* Plan Orokor honetan eta horren babesean sustatutako plangintzan.
- \* Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen ziren ordenantzetan. .

### **123.artikulua.- Irizpide orokorrak.**

Aurreko artikuluan aipatu den testuinguruan, aurreikusitako jardunak honako irizpide hauetara egokituko dira, besteak beste:

- \* Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz beste lege-xedapen batzuetan —aipatutako ordenantzetan barne— adierazten diren salbuespenen kalterik gabe, zaborrak eta obra- hondakinak dagokien zabortegi kontrolatuan botako dira beti.
- \* Salbuespen horietako batek udalak beste lur-eremu batzuetan baimendutako obren ondoriozko hondeaketetatik datozen lurrak botatzea baimentzeko salbuespen moduko aukerarekin du zerikusia, eta honako hauek ditu helburu: lur-eremuak nekazaritzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzea; sestrak nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan, nahiz baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea.
- \* Orokorrean, hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan dauden eta/edo garatzen diren eraikuntzen, instalazioen eta jardueren emaitzako hondakin-urak udalerriko saneamendu- sarera isuri beharko dira, ondoren arazteko eta, hala badagokio, beharrezkoa izan daitekeen tratamendua egiteko.  
  
Nolanahi ere, debekatuta dago ur horiek araztu gabe ibai-ibilgutara eta/edo itsasora isurtzea.
- \* Ibai-ibilguen eta horien ertzen tratamendua hala gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan —behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne— nola gai horretan eskumena duen administrazioak haiek garatzeko sustatutakoetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.
- \* Poluituta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetara egokituko da.
- \* Aldez aurretik justifikatutako edo gerora sortutako edozein zirkunstantziaren ondorioz zuhaitzi interesdunak galtzea dakarten esku-hartzeen osagarri gisa, beste lekuren batean kokatu behar diren espezieak berriz landatu beharko dira —komenigarri jotzen bada—, edo

---

ezabatzen den zuhaitz bakoitzeko espezie horretako —edo antzeko espezie bateko— beste ale bat landatu beharko da.

Horri dagokionez, udalak kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, are ordezeko espezieen eiteari dagokionez ere.

#### **124.artikulua.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak.**

Dokumentu honetako 5. artikuluan adierazitakoaren arabera sustatu beharreko udal-ordenantzek finkatuko dituzte honako arlo hauetan, besteak beste, esku hartzeko irizpideak:

- \* Proiektatutako obrek eraginpean hartutako lur-eremuen tratamendua, landaredi naturala berrezartzeari dagokiona barne.
- \* Zaborrak eta obra-hondakinak botatzea.
- \* Hondakin-urak isurtzea.
- \* Lurzoru urbanizaezinean dauden edo aurreikusten diren eraikuntzetako hondakin-urak arazteko tratamendua.
- \* Abeltzaintzako instalazioak ezartzeko baldintzak, arreta berezia eskainiz instalazio horiek ingurune naturalari ekar diezazkioketen eragin negatiboak edo kaltegarriak ezabatzeko edo minimizatzeko beharrezkoak diren neurriak zehazteari.
- \* Ibai-ibilguen eta horien ertzen tratamendua.
- \* "Proiektatutako jardunak paisaian integratzea.
- \* Fauna eta flora babestea, finka-itxiturak gauzatzeko eta komunikazio-azpiegiturak, zerbitzuei dagozkienak eta abar ezartzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak barne.
- \* Poluituta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua.
- \* Urbanizazio-obrak zehazteko baldintzak, behar bezalako arreta eskainiz lorezaintzako obren tratamenduari, erabili beharreko landarediari eta uraren erabilerari —ura aurrezteko beharrezkotzat jotzen diren neurriak barne—.

**ZORTZIGARREN TITULUA**  
**HIRIGINTZA ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK**

**125.artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko erregimena formulatzea.**

- 1.- Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetako “3.Katalogoa” dokumentua garatzeko, eta bertan jasotako zehaztapenen ordezkapena sustatzeko, **Donostiako Hirigintzako eta Eraikitako Ondarea Babesteko Plan Bereziaren** indarraldia ezartzen da (Udalak 2014ko otsailaren 27an egindako osoko bilkuran onartu zuen behin betiko).
  
- 2.- Donostiako Hirigintzako eta Eraikitako Ondarea Babesteko Katalogoa babestu beharreko elementuen zerrendak osatzen du, aipatutako Plan Berezian (HEOBPB) ezarritakoari jarraikiz, eta honako helburu hauek ditu:
  - <sup>(11)</sup> Identifikatzea hiri honetako zer eraikin eta bestelako zer eraikuntza eta urbanizazio elementu babestu behar diren hiriaren hirigintzako eta eraikitako ondarearen parte direnez.
  
  - <sup>(12)</sup> Elementu horiek babesteko erregimena zehaztea.
  
  - <sup>(13)</sup> Dokumentu honetako xedapen gehigarrietan araututako arloetan egingo diren esku hartzeen aurreikuspenak zehaztea (“a.21 Antzinako zabalguneko bizitegia” tipologia duten eraikinen tratamendu estetikoak, beste eraikuntza-tipologia batzuetan estalkien tratamendua).

**126.artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra.**

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plan berezian edo plan berezietan ezarriko da Katalogo horretan sartzen diren ondasunak eta elementuak tratatzeko eta babesteko erregimena. Besteak beste, honako dokumentu hauek landuko dira:

A.- Donostiako Hirigintzako eta Eraikitako Ondarea Babesteko Plan Berezia.

B.- Dokumentu honen “84.4.C” artikuluan aipatzen den Plan Berezia, interes naturaleko habitat eta elementuei, zein hiriko zuhaitzi, parke eta lorategiei buruzkoa. Ildo horretan, Plan Orokor honetako “3. Katalogoa” dokumentuan adierazitakoaren arabera, alde batetik balio eta interes berezia edukitzeagatik identifikatu eta Katalogoan sartu beharreko espazioak eta elementuak identifikatu eta proposatuko dira eta, bestetik, bakoitzaren babesa ziurtatzeko eta tratamendurako neurri bereziak erabakiko dira.

---

**127.artikulua.- Katalogoaren eta bertan sartzen diren ondasunen tratamendu eta zaintzarako aurreikuspenen maila arauemailea.**

A.- Katalogoan sartzen diren ondasunak tratatzeko eta zaintzeko erregimena arautzen duten aurreikuspenek, bestalde, aurreko artikuluan aipatzen den plangintza berezien horietarako ezarritako maila arautzailea izango dute.



## XEDAPEN GEHIGARRIAK.

**Lehena.-** Hiri-lurzoruan planteatutako hirigintza-garapenak eta/edo eraikuntza-garapenak gauzatzeagatik gaur egungo kokalekutik lekuz aldatu behar diren ekonomia-jarduerak eta ekipamendu-jarduerak lekuz aldatzean eta beste kokaleku batean finkatzean, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

- 1.- Oro har, lekuz aldatzeko eta/edo beste kokaleku batean finkatzeko kasu horietan, aurretik dagoen jarduerari jarraipena emango zaio lekuz aldatuko den beste lokal eta/edo kokaleku horretan.
- 2.- Oro har, ondoren aditzera emango diren salbuespenen kalterik gabe, eta betiere jarduera horiek beste kokaleku batean finkatzeko hurrengo 3. atalean ezarritako irizpideak jarraitzen badira, jarduera horiek lokal eta/edo kokaleku berrian ezartzeko unean indarrean dauden arlo horretako legezko xedapenetan ezarritako irizpideak jarraitu beharko dira leku-aldaketa horretan —udal-ordenantzetan ezarritako xedapenetan ezarritakoak barne—. Bestalde, honako salbuespen hauek daude:

A.- Aurreko 1. atalean azaldutakoaren arabera, jarduera beste lokal eta/edo kokaleku batean finkatzea aurreko lokalaren eta/edo kokalekuaren ordezkatzeko hutsa izango da jardueraren beraren garapenaren barruan, baita establezimendu publikoak eta jolas- jarduerak kokatzearen alorrean indarrean dauden udal-ordenantzetan ezarritako irizpideak aplikatzeko ondorioetarako ere. Ildo horretan, beste kokaleku hori ez da lotuko beste jarduera bat ezartzeko jardun batekin.

Gauzak horrela, kasu horietan ez dira aplikatzekoak izango udal-ordenantza horietan establezimendu publikoetarako eta jolas-jardueretarako lokalen artean egon beharreko distantzietan dagokionez ezarritako aurreikuspenak.

B.- Udal-zerbitzu teknikoek horien egokitasuna eta/edo komenigarritasuna justifikatu ondoren, Udalak jarduera lekuz aldatzeko unean indarrean dauden arlo horretako legezko xedapenetan ezarritako irizpide batzuk ez aplikatzea erabaki ahal izango du salbuespenez, betiere, batetik, jardueraren berezko oinarrizko baldintzak eta zerbitzuak antolatzea bermatzen bada, bestetik, irizpide horiek zorrotasunez aplikatzeak jarduerari jarraipena ematea saihesten badu, eta, azkenik, jarduera garatzeko baldintzak aurreko lokalekoak eta/edo kokalekuak baino okerragoak ez badira.

- 3.- Aurreko ataletan azaldutako irizpideak aplikatzekoak izango dira hiri-lurzoruan planteatutako hirigintza-garapenak eta/edo eraikuntza-garapenak gauzatzeko kasuetan eta jardun isolatuen, edo zuzkidura-jardueren, edo jardun integratuen mende daudenetan, betiere ondoren aditzera ematen diren baldintzetan:

\* Oro har, jarduera beste kokaleku batean finkatzen dela ulertuko da, baldin eta hirigintza-garapenak eta/edo eraikuntza-garapenak gauzatzea justifikatzeaz gain, jardun isolatu, zuzkidura-jardun edo jardun integratu horien mende dauden esparruaren barruan gauzatzen badira.

\* Jardueraren ezarpena eraginpean dagoen esparruan indarrean dagoen hirigintza-erregimenaren esparruan baimendu beharko da.

- \* Jarduera erregulatzen duten lokalek edo establezimenduek horien tamaina erregulatzeke irizpideak bete beharko dituzte beti. Irizpide horiek indarrean dauden legezko xedapenetan ezartzen dira, indarrean dagoen plangintzan barne.
- \* Arlo horretan indarrean dauden udal-ordenantzetan ezarritakoaren arabera, establezimendu publikoen 4. multzoan barnean hartzen diren jarduerak ezin izango dira bizitegi-eraikinetan birkokatu.

**Bigarren.**- Oro har, aurretik hiriko bizitegi-eraikinetako etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko planteatutako jardunen eraginpean dauden lokaletan eta establezimenduetan garatzen diren ekonomia-jarduerak eta ekipamendu-jarduerak —xede horretarako proiektatutako desjabetze-izaerakoak barne— egokitu egingo dira arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara —udal-ordenantzetan ezarritakoetara barne—, betiere ahal den eta komeni den neurrian eta irismenarekin. Edonola ere, ondoren aditzera ematen diren bi mota hauetako helburuak zentzuz eta orekaz lortzearen testuinguru globalean egingo da aurrekoa: batetik, pertsona ezinduek haien ohiko bizitokirako irisgarritasuna bermatzea; eta, bestetik, jarduera segurtasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan garatzen dela bermatzea, arlo horretan indarrean dauden gutxieneko eskakizunak betez.

Aurrekoari jarraituz, eta kasu bakoitzaren baldintzatzaileak kontuan izanik, Udalak kasuak kasu esku hartzeko berriazko irizpide egokiak erabakiko ditu, udal-zerbitzu teknikoek horien egokitasuna eta/edo komenigarritasuna justifikatu ostean.

**Hirugarren.**- Plan Orokorren garapenean sustatu beharreko urbanizazioko eta eraikuntzako udal-ordenantzetan garatuko dira aurreko Xedapen Gehigarrietan jasotzen diren aurreikuspenak, dokumentu honen 5. artikuluan ezarritakoaren arabera. Era berean, Ordenantza horien egokitasuna justifikatu ostean, Ordenantza horiek aurreikuspen haiek berregokitu ahal izango dituzte.

## XEDAPEN IRAGANKORRAK.

**Lehena.-** Plan Orokor hau onartu baino lehen indarrean zegoen hiri-plangintza indargabetzeko, ordezteko eta/edo indarrean jartzeko baldintzak.

Dokumentu honen 2. artikuluan aipatzen den hirigintza-dokumentuak (hala 1995eko Plan Orokorra eta horren aldaketak, nola plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun-azterlanak) indargabetzea eta/edo ordeztea, honako baldintzen arabera, besteak beste, egin dela uler

- 1.- Hirigintza-dokumentu horietan ezarritako aurreikuspenak indargabetuztat joko dira, betiere Xedapen Iragankor honen hurrengo idatz zatietan eta hurrengo Xedapen Iragankorrean azaldutako salbuespenekin.
- 2.- Planteatutako proposamenak —hala 1995eko Plan Orokorrean, nola horiek aldatzeko zein garatzeko sustatutako hirigintza-espedienteetan (plan partzialetan, plan berezietan eta xehetasun-azterlanetan) planteatutakoak—, Plan Orokor honek baliozkotzen dituenak, kasu bakoitzean dokumentu horietan bertan ezarritako terminoetan eta irispidearekin finkatuztat hartuko dira.
- 3.- Era berean, 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean, nola hori aldatzeko zein garatzeko sustatutako hirigintza-espedienteetan (plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun- azterlanak) ezarrita eta dagoeneko garatuta eta gauzatuta dauden proposamenak Plan Orokor honek inolako aldaketarik gabe izendatuki bere baitan hartu eta bere egiten dituenean, proposamen horiek beste dokumentu horietan ezarritako terminoetan finkatuztat hartuko dira.
- 4.- Ondorio guztietarako, aurreko bi idatz zatietan aipatutako proposamenen kasuan, Plan Orokor honek adierazitako hirigintza-dokumentuetan sartuta daudenak islatu eta bere baitan hartzen dituela ulertuko da.

Horrexegatik, kasu horietan dokumentu haietan bildutako aurreikuspenen eta Plan Orokor honetan jasotakoen artean kontraesanik edo inkoherentziarik hautemanez gero, dokumentu haietan bildutakoak ondorio guztietarako aplikatzekoak direla ulertuko da.

- 5.- Aurreko idatz zatietan aipatzen den finkatzea, bestalde, 1995eko Plan Orokorrean ezarritako eraikuntzaren tipologia, eraikigarritasunaren konputua, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua, eta abar arautzeko irizpide orokorretara hedatuko da, hurrengo 9. idaz zatian adierazitako salbuespenen kalterik gabe.
- 6.- Honako irizpide hauen arabera gauzatuko da hirigintza-antolamendua, eta, horren barruan, banatuko da Plan honetan mugatzen diren Hirigintza Esparruetan —1995eko Plan Orokorrean mugatutako Hirigintza Jarduerarako Eremuekin bat datoz eta bertan mugatutako banaketa-eremuetan barne hartzen dira— aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna eraginpean dauden jabeen eta Udalaren artean:
  - \* Banaketa-eremu batean barne hartzen diren Hirigintza Esparruen multzoan aurreikusten diren hirigintza-garapenak osorik garatzeko daudenean, Plan Orokor honetan horri dagokionez ezarritako irizpideetara egokituko dira, oro har, gauzatze

eta banaketa hori, betiere bertan aurreikusten den hirigintza-antolamendua gauzatzeko parametroak zehaztearen esparruan.

Indargabetutzat emango dira, kasu horietan, aurreko plangintzaren esparruan ezarritako arlo horretako aurreikuspenak, dagokion banaketa-eremuaren ereduzko aprobetxamendua barne.

- \* Banaketa-eremu bat egoera desberdinean (batzuk gauzatura, beste batzuk gauzatzeko prozesuan eta beste batzuk ez) dauden hirigintza-esparruek osatzen badute, gauzatzeko daudenak gauzatzeko honako irizpide hauek jarraituko dira<sup>(1)</sup>:

- Gauzatzeko modalitatea zehazteko garaian (jardun integratuak; zuzkidura publikoak gauzatzeko jardunak; etab.), modalitate horietako bakoitzaren mende dauden esparruak mugatzeko garaian, eta antzeko beste gai batzuetan, Plan Orokor honetan eta horren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako aurreikuspenen arabera jardungo da.
- Proiektatutako eraikigarritasuna banatzearen ondorioetarako eta eraginpean dauden lur-eremuen jabeen eskubideak zehazteko, 1995eko Plan Orokorraren testuinguruan definitutako banaketa-eremuari dagokion ereduzko aprobetxamendua (gaur egun batez besteko eraikigarritasunarekin pareka daitekeena) izango da erreferentziatzeko eraikigarritasuna.

Testuinguru horretan, esparru defizitario zein soberakindunei helduta, esparruen barruko lur-eremuen jabeen dagokien eraikigarritasuna bat etorriko da zentzu horretan aipatutako banaketa-eremuen arautzearen testuinguruan ezarritako irizpideekin.

- Plan Orokor honetan antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna 1995eko Plan Orokorrean aurreikusten dena baino handiagoa bada, 1978ko ekainaren 23ko Hiri Plangintzako Araudiaren 159. artikuluan, besteak beste, ezarritako jarraibideetara egokituko da haren eta horren arteko aldearen banaketa.

7.- Plan Orokor honek hiri-lurzoru gisa sailkatzen dituen eta zuzkidura publikoetara zuzentzen dituen titulartasun pribatuko lur-eremuak izanik —1995eko Plan Orokorrak modu berean sailkatu eta kalifikatzen zituenak eta ekarpen gisa jarritako lur-eremu gisa edo desjabetze-esparru gisa identifikatzen zituenak (bertan mugatutako banaketa-eremuen barruan)—, azken Plan horrek banaketa-eremurako finkatutako ereduzko aprobetxamendua izango da erreferentziatzeko eraikigarritasuna, bai horietako jabeen esleitzearen ondorioetarako, bai horien balorazio ekonomikoaren eta/edo desjabetzearen ondorioetarako, bai Udalak horiek lortzearen ondorioetarako.

8.- Plan Orokor honetan ezarritako salbuespenekin, finkatu egiten dira hiriko bizitegi-eraikinetan kokatutako etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko 1995eko Plan Orokorraren aldaketan ezarritako irizpideak<sup>(2)</sup>, eta, zehazki, honako alderdiak arautzen dituzten irizpideak:

- \* Irisgarritasun hori espazio batzuetan edo besteetan gauzatu ahal izateko beharrezko instalazioak ezartzea.

---

(1) Egoera horretan daude, besteak beste, "Al.13 Errondo Gaina (II)" eta "EG.20 Ibaialde" Hirigintza Esparruak. Bata eta bestea 1995eko Plan Orokorrean mugatutako "UP.10" eta "UP.9" banaketa-eremuen parte dira, hurrenez hurren.

(2) Txostena 2007ko apirilaren 3an Gipuzkoako Foru Aldundiak emandako ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

- \* Instalazio horiek eraikigarritasun fisikoa zehaztearen ondorioetarako zenbatu daitezkeen edo zenbatu ezin diren aintzat hartzea.
- \* Instalazio horiek ezartzearen ondorioz kalifikazio xehatuaren arloan eta eraginpean dauden lur-eremuen erregimen juridikoaren arloan sortzen diren eraginak aintzat hartzea.

9.- Aurreko idatz zatietan aipatzen diren dokumentuak eta zehaztapenak finkatzeko aukera honako salbuespenen mende egongo da, besteak beste:

- \* Aipatutako hirigintza-dokumentuetan barne hartutako proposamenak ez dira finkatuztat joko, Plan Orokor honetan (bereziki dokumentu honetan eta Hirigintza Arau Partikularretan) berariaz ondorioztatzen bada proposamen horiek baliogabetu, aldatu eta/edo osatu behar direla<sup>(1)</sup>.

Testuinguru horretan, proposamen horiek Plan Orokor honetan zentzu horretan ezartzen direnekin ordezkatuko dira.

- \* Proposamenak finkatu egingo dira, aipatutako hirigintza-dokumentuetan Plan Orokor honek jarraian adierazten diren elementuekin proposatutako esku hartzeko irizpide orokorra egokitzeko egiten diren zehaztapenak egokitzeko eta/edo osatzeko beharraren kalterik gabe:

- Kalifikazio globala eta kalifikazio xehatua arautzeko aurreikuspenen sistematizazioa, eta antolamendu-lerrun batean zein bestean egindako aurreikuspenak barne hartzea.
- Etxebizitza kopuru baimendua.
- Sestrapean baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna eta formaren parametro arauemaileak (solairu kopurua, eta abar).
- Hirigintza-gauzatzearen aurreikuspen arauemaileak.
- Plan Orokor honen arabera bertan ezarritako esku hartzeko irizpide orokorrekin lotutako edozein aurreikuspen.

Aipatutako kasu eta alor guztietan Plan Orokor honetan ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira, bertan adierazitako terminoetan eta irismenarekin.

---

(1) Aldatuztat joko dira, besteak beste, zenbait espazio 1995eko Plan Orokorraren aldaketan biltzen diren hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura gisa (espazio libreak, ekipamendua, bidea, etab.) kalifikatzeko aurreikuspenak, orain Plan honetan tokiko sistema-sareko zuzkidura gisa kalifikatzen direnak. Kasu horietan, sistema orokorren sarea arautzen duten legezko estandarrak hiriko esparru orokorrean beteko dira, eta ez aldaketa horien eraginpean dagoen berariazko esparruan.

**Bigarrena.-** Plan Orokor hau onartu baino lehen indarrean zegoen hiri-plangintzaren testuinguruan ezarritako aurreikuspen jakin batzuk aldi baterako finkatzea.

- 1.- Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko hirigintza-ondare katalogatua antolatzeko eta babesteko plan berezia lantzen eta onartzen den bitartean, eta Plan honetan arautzen ez diren alderdien kasuan, 1995eko Plan Orokorrean “a.210 Antzinako zabalguneko bizitegi-lursailletarako” ezarritako hirigintza-erregimena arautzeko irizpideak izango dira aplikatzekoak (1995eko Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorraren 3.2.1.3. artikulua, etab.).

Plan berezi hori onartzean, baliogabetu egingo dira aurreko plangintzan biltzen diren aurreikuspenak, betiere plan berezian ezarritako moduan.

- 2.- Dokumentu honen “84.4.C.” artikuluan aipatzen den Plan Berezia lantzen eta onartzen den bitartean, indarrean egongo dira 1995eko Plan Orokorraren Katalogoa arautzeko aurreikuspenak —hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zuhaitzei, zuhaitzietei, parkeei eta lorategiei buruzkoak zehazki—, betiere artikulua honetako “4.B” idatz zatian planteatutako birdoikuntzekin.
- 3.- Hirigintza Arau hauetako 5. artikuluan aipatutako urbanizazioko eta eraikuntzako udal-ordenantzetan behin betiko formulatu eta onartu bitartean, horietan arautu beharreko alderdi eta alorrei dagokien zuzenbide- eta hirigintza-erregimena Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldirian indarrean zeuden xedapenek ezarritakoa izango da, dagokien lerruna eta izaera arauemailea edozein delarik.

Zehazki, indarrean egongo dira, aurrerago adierazten diren baldintzen menpe, baita Plan hau onartu eta ondoren, jarraian aipatzen diren xedapenak:

- \* Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa eta Araudi Osagarria, 1991ko apirilaren 30ean behin betiko onartutakoa<sup>(1)</sup>, lizentzien eskaera, izapidetzea eta gauzatzearen kontrolari dagokienez eta hirigintza-aprobetxamenduen neurketari dagokienez.
- \* Eraikuntzako Ordenantza Osagarriak, 1998ko azaroaren 23ko udal-ebazpen bidez onartu zirenak eta, beranduago, 1999ko urriaren 19an eta 2001eko irailaren 25ean, onartu zirenak.
- \* Establezimendu publikoen eta jolas-jardueren kokapena arautzeko udal-ordenantza, 1994ko apirilaren 12an behin betiko onartu zena eta beranduago hainbat alditan aldatu dena (2000ko apirilaren 3an; 2003ko uztailaren 28an; 2004ko otsailaren 24an, eta abar).
- \* Aurrekoen bestelako alorrei dagokien zuzenbide- eta hirigintza-erregimena definitzen duen beste edozein, betiere horien arautzea ez bada Plan Orokor honetan ezartzen eta aipatutako udal-ordenantzekin lotzen bada.

---

(1) Aldaketa eta Araudi Osagarriaren espedientea 1992ko irailaren 6an onartu zen behin betiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren esparruan -1995eko Plan Orokorraren aurretik indarrean zegoen-.

Aipatutako xedapenen indarraldia baldintzatuta egongo da, modu honetara:

- \* Oro har, indarrean egongo dira aipatutako xedapenetan barne hartutako zehaztapenak, baita Plan Orokor honetan berariaz ezarritako aurreikuspenak osatzen dituztenak ere.

Dena den, aipatutako zehaztapenek Plan Orokor honetan berariaz arautzen diren alor eta alderdiak eragiten badituzte, baita horien ezarpena aipatutako Plan Orokorrean egindako aurreikuspenekin bat ez badatoz ere, Plan Orokorreko zehaztapenak nagusituko dira.

- \* Oro har, xedapen horien izaera eta zuzenbide-lerruna hirigintzako udal-ordenatzenaren berdina izango da.
- \* Aipatutako eraikuntzako eta hirigintzako udal-ordenantzen behin betiko onarpenarekin batera, aipatutako xedapen guztiak, baita Xedapen Iragankor hau ere, baliogabetuko dira, aipatutako udal-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.





**ERANSKINAK (Grafikoak).**

- 1.- "a.20. Zabalgune arrunteko bizitegi-lursailetan" baimendutako eraikuntzen solairu kopurua eta altuera arautzeko oinarrizko baldintzak.
- 2.- "a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi-lursailetan" baimendutako eraikuntzen solairu kopurua eta altuera arautzeko oinarrizko baldintzak.