

**AURKIBIDE OROKORRA:**

**"A" DOKUMENTUA. MEMORIA**

I. Sarrera

II. Hirigintza informazioa eta analisia

III. Antolamendu proposamena

**"B" DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK**

**Lehen Liburua**

Arau Orokorrak / Hirigintza Ondarearen Katalogoa

**Bigarren Liburua**

"Hirigintza Interbentziarako Areetarako" Arau Partikularrak ("1" - "36" HIA)

**Hirugarren Liburua**

"Hirigintza Interbentziarako Areetarako" Arau Partikularrak ("37" - "72" HIA)

**Laugarren Liburua**

Hirigintza Hitzarmenak

**"C" DOKUMENTUA. LEHENTASUNEN ORDENA ETA EXEKUZIO EPEAK**

**"D" DOKUMENTUA. PLANOAK**

**I. Informazioa**

**II. Antolamendua**

A. Hirigintza Erregimen Orokorra

B. Antolamendu sektoriala

**PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK**

**HONDARRIBIA**

**"B" DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK**

**LEHEN LIBURUA**

(Arau Orokorrak / Hirigintza Ondarearen Katalogoa)

**BEHIN-BETIKO ONESPENA**

(1996ko abendua)

**IDAZLARIAK:**

TEODORO CACHO, abokatua / FRANCISCO DE LEON, arkitektoa

**SUSTATZAILEA:**

HONDARRIBIKO UDA

**PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK**  
**HONDARRIBIA**  
**"B" DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK**  
**LEHEN LIBURUA**

(Arau Orokorrak / Hirigintza Ondarearen Katalogoa)

**BEHIN-BETIKO ONESPENA**  
(1996ko abendua)

**IDAZLARIAK:**

TEODORO CACHO, abokatua / FRANCISCO DE LEON, arkitektoa

**SUSTATZAILEA:**

HONDARRIBIKO UDALA

## LAN-TALDEA

**IDAHLARIAK:** Teodoro Cacho Nazábal. Abokatua.  
Francisco de León Molina. Arkitektoa.

**LAGUNTZAILEAK:** Ana Crespo Amado. Arkitektoa (Hirigintza informazio orokorra. "Aurrelaburpena")  
Cristina Fontán Villanueva. Arkitektoa (Ondare arkitektonikoaren inbentarioa. "Aurrelaburpena")  
David Rebollo Aguayo. Geografoa (Informazio sozio-urbanistikoa. "Proposamena")  
Dolores Sierra Agüero. Geografoa (Informazio sozio-urbanistikoa. "Proposamena")  
Juan Carlos Cuevas Argandona. Arkitektoa ("Proposamena")  
Roberto García Aizpiri. Arkitektoa ("Proposamena")  
Josu Iriondo Enparantza. Arkitektoa ("Proposamena")  
Blas Urbizu Zabaleta. Arkitektoa ("Proposamena")  
Narciso Iglesias Medrano. Bide Injinerua ("Proposamena". Bidetza eta azpiegiturak)

("Behin-betiko onespenerako" egindako testu bategina, Francisco de León Molina arkitektoak egina.)

## **AURKIBIDE OROKORRA:**

### **AURRETIAZKO TITULUA**

#### **ARAU SUBSIDIARIOEN APLIKAZIOARI BURUZKO IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK**

### **LEHEN TITULUA**

#### **LURZORUAREN KALIFIKAZIOA**

- 1.1. KAPITULUA.-Hirigintza erabilerak
- 1.2. KAPITULUA.-Kalifikazio globala
- 1.3. KAPITULUA.-Kalifikazio xehekatua

### **BIGARREN TITULUA**

#### **PLANGINTZA GARATU ETA EXEKUTATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

- 2.1. KAPITULUA.-Lurzoruaren sailkapena
- 2.2. KAPITULUA.-"Hirigintza probetxamenduaren" esleipena
- 2.3. KAPITULUA.-Plangintzaren garapena
- 2.4. KAPITULUA.-Plangintzaren exekuzioa
- 2.5. KAPITULUA.-Urbanizazioaren exekuzioa
- 2.6. KAPITULUA.-Eraikitzeke ahalmenaren egikaritzea

### **HIRUGARREN TITULUA**

#### **LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ERREGULATZEN DUTEN ORDENANTZAK**

##### **1. zatia APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK**

- 3.1. KAPITULUA.-Ordenantzak aplikatzeko oinarrizko definizioak

##### **2. zatia HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZAK**

- 3.2. KAPITULUA.-"Egoitza erabilerarako lurzatietan" aplikagarriak diren "eraikuntza" eta "erabilera" ordenantza orokorrak ("a lurzatiak")
  - 3.2.1. SEKZIOA.-"Egoitza erabilerarako lurzatietan" aplikagarriak diren eraikuntza erregulatzeko baldintza orokorrak ("a lurzatiak")
  - 3.2.2. SEKZIOA.-"Egoitza erabilerarako lurzatietan" aplikagarriak diren "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak")
- 3.3. KAPITULUA.-"Egoitzakoez bestelako" erabileretarako lurzatietan aplikagarriak diren "eraikuntza" eta "erabilera" ordenantza orokorrak ("b", "c", "e", "g" eta "h" lurzatiak)

##### **3. zatia LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK**

- 3.4. KAPITULUA.-Lurzoru ez-urbanizagarrian izaera orokorrez aplikagarriak diren xedapenak
- 3.5. KAPITULUA.-Lurzoru ez-urbanizagarrian baimendutako erabileren ezarpena erregulatzeko duten ordenantzak

### **LAUGARREN TITULUA**

#### **HIRIGINTZA ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK**

### **ERASKINA**

#### **HIRIGINTZA ONDAREAREN KATALOGOA**

**"B" Dokumentua. Hirigintza Arauak  
LEHEN LIBURUA. ARAU OROKORRAK**

**AURKIBIDEA:**

Or.:

**AURRETIAZKO TITULUA**

**ARAU SUBSIDIARIOEN APLIKAZIOARI BURUZKO IZAERA**

**OROKORREKO XEDAPENAK..... 1**

0.1. artikulua.-Aplikazio eremua ..... 2

0.2. artikulua.-Indarrekotasun baldintzak ..... 2

0.3. artikulua.-Arau Subsidiarioak osatzen dituzten dokumentuak eta hauen  
hedadura arautzailea ..... 2

0.4. artikulua.-Arau Subsidiarioen zehaztapenen arauzko lotespena eta lerruna ..... 3

0.5. artikulua.-Udalaren Hirigintza Ordenantzak ..... 4

0.6. artikulua.-Arau Subsidiarioen "aldaketak" ..... 5

0.7. artikulua.-Arau Subsidiarioak "berrikusteko" baldintzak ..... 7

**LEHEN TITULUA**

**LURZORUAREN KALIFIKAZIOA ..... 8**

**1.1. KAPITULUA.-HIRIGINTZA ERABILERA ..... 9**

1.1.1. artikulua.-"Hirigintza erabileren" sistematizazio orokorra ..... 9

1.1.2. artikulua.-"Hirigintza erabileren" edukia ..... 12

**1.2. KAPITULUA.-KALIFIKAZIO GLOBALA..... 26**

1.2.1. artikulua.-Kalifikazio Globaleko erregimena formulatzea ..... 26

1.2.2. artikulua.-Kalifikazio Globalaren sistematizazioa ..... 26

1.2.3. artikulua.-"Erabilera globaleko zonei" aplikagarria zaien "eraikuntza" eta  
"erabilera" erregimen orokorra ..... 27

1.2.4. artikulua.-Lotespen arautzailea eta Kalifikazio Globaleko zehaztapenetan  
onartutako tolerantziak ..... 61

**1.3. KAPITULUA.-KALIFIKAZIO XEHEKATUA ..... 63**

1.3.1. artikulua.-Kalifikazio Xehekatuko erregimenaren formulazioa ..... 63

1.3.2. artikulua.-Kalifikazio Xehekatuaren sistematizazioa ..... 63

1.3.3. artikulua.-"Erabilera xhekatuko zonei" aplikagarri zaien "eraikuntza,  
"erabilera" eta "jabari" erregimen orokorra ..... 65

1.3.4. artikulua.-Lotespen arautzailea eta Kalifikazio Xehekatuko zehaztapenetan  
onartutako tolerantziak ..... 107

**AURKIBIDEA** (jarraipena):

Or.:

**BIGARREN TITULUA**

**PLANGINTZA GARATU ETA EXEKUTATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA** ..... 109

**2.1. KAPITULUA.-LURZORUAREN SAILKAPENA** ..... 110

2.1.1. artikulua.-Lurzorua sailkatzeko erregimenaren formulazioa ..... 110

**2.2. KAPITULUA.-HIRIGINTZA PROBETXAMENDUAREN ESLEIPENA** ..... 111

2.2.1. artikulua.-"Hirigintza probetxamendua" esleitzeko erregimenaren formulazioa ..... 111

2.2.2. artikulua.-Hiri-Lurzoruan "hirigintza probetxamendua" esleitzeko erregimena ..... 111

2.2.3. artikulua.-Lurzoru Urbanizagarrian "hirigintza probetxamendua" esleitzeko erregimena ..... 112

**2.3. KAPITULUA.-PLANGINTZAREN GARAPENA** ..... 117

2.3.1. artikulua.-Plangintza garatzeko erregimenaren definizioa ..... 117

2.3.2. artikulua.-Plangintza Hiri-Lurzoruan ..... 118

2.3.3. artikulua.-Plangintza Lurzoru Urbanizagarrian ..... 120

2.3.4. artikulua.-Plangintza Lurzoru Ez-Urbanizagarrian ..... 120

2.3.5. artikulua.-"Plangintza xehekatuaren" eduki materiala eta dokumentazioa ..... 121

2.3.6. artikulua.-"Eraikuntza probetxamenduen" erregulazioaren sistematizazioa ..... 123

**2.4. KAPITULUA.-PLANGINTZAREN EXEKUZIOA** ..... 126

2.4.1. artikulua.-Izaera orokorreko xedapenak ..... 126

2.4.2. artikulua.-Plangintzaren exekuzio erregimena Hiri-Lurzoruan ..... 126

2.4.3. artikulua.-Plangintzaren exekuzio erregimena Lurzoru Urbanizagarrian ..... 127

2.4.4. artikulua.-Plangintzaren exekuzio erregimena Lurzoru Ez-Urbanizagarrian ..... 127

**2.5. KAPITULUA.-URBANIZAZIOAREN EXEKUZIOA** ..... 130

2.5.1. artikulua.-Urbanizazio obrak exekutatzeke galdatutako proiektu motei buruzko baldintzak ..... 130

2.5.2. artikulua.-Urbanizazio obrak garatzen dituzten proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak ..... 130

2.5.3. artikulua.-Urbanizazio obren gutxienezko baldintza teknikoak ..... 131

2.5.4. artikulua.-"Udalaz bestelako" titularrek exekutatutako "urbanizazio proiektuak" ..... 131

**AURKIBIDEA** (jarraipena):

Or.:

<b>2.6. KAPITULUA.-ERAIKITZEKO AHALMENAREN EGIKARITZA .....</b>	<b>132</b>
<u>2.6.1. artikulua.-Hiri-Lurzoruan eraikitzeke ahalmenaren egikaritza .....</u>	<u>132</u>
<u>2.6.2. artikulua.-Lurzoru Urbanizagarrian eraikitzeke ahalmenaren egikaritza .....</u>	<u>133</u>
<u>2.6.3. artikulua.-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian eraiki eta iharduera baimenduak ezartzeko ahalmenaren egikaritza .....</u>	<u>134</u>
<u>2.6.4. artikulua.-"Antolamenduz kanpoko" eraikin, instalazio eta erabilerak.....</u>	<u>135</u>
<u>2.6.5. artikulua.-"Eraiki gabeko" eta "partzialki eraikitako" lurak .....</u>	<u>137</u>
<u>2.6.6. artikulua.-"Omura publikoko" edo "interes sozialeko" "behin-behineko erabileren" ezarpena Hiri-Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian .....</u>	<u>138</u>

**HIRUGARREN TITULUA**

**LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA**

<b>ERREGULATZEN DUTEN ORDENANTZAK .....</b>	<b>139</b>
---	------------

<b><u>1. ZATIA APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK.....</u></b>	<b>139</b>
--	------------

**3.1. KAPITULUA.-ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO**

<b>DEFINIZIOAK.....</b>	<b>140</b>
-------------------------	------------

<u>3.1.1. artikulua.-Kontzeptuen terminologia .....</u>	<u>140</u>
<u>3.1.2. artikulua.-"Eraikuntza probetxamenduaren" konputurako irizpideak .....</u>	<u>145</u>
<u>3.1.3. artikulua.-"Eraikuntza profila" zehazteko irizpideak .....</u>	<u>146</u>
<u>3.1.4. artikulua.-Eraikinen oin desberdinen "eraikuntza altuera" eta "fatxada altuera" neurtzeko irizpideak .....</u>	<u>146</u>
<u>3.1.5. artikulua.-Izaera orokorrean aplikagarriak diren eraikuntza baldintzak .....</u>	<u>148</u>
<u>3.1.6. artikulua.-"Plangintza xehekatua" Ordenantza Erregulatuak aplikatzeari buruzko xedapenak .....</u>	<u>150</u>

**AURKIBIDEA** (jarraipena):

**Or.:**

<b>2. ZATIAHIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZAK.....</b>	<b>152</b>
<b>3.2. KAPITULUA.-"EGOITZA ERABILERARAKO LURZATIETAN" APLIKAGARRIAK DIREN "ERAIKUNTZA" ETA "ERABILERA" ORDENANTZA OROKORRAK ("a lurzatiak").....</b>	<b>153</b>
<b>3.2.1. SEKZIOA.-"Egoitza erabilerarako lurzatieta" aplikagarriak diren eraikuntza erregulatzeko baldintza orokorrak ("a lurzatiak").....</b>	<b>153</b>
<b>3.2.1.1. artikulua.-Eraikuntzaren formaren erregulazioa "egoitza erabilerarako lurzatieta" ("a lurzatiak").....</b>	<b>153</b>
<b>3.2.1.2. artikulua.-"a.100 Antzinako Egoitza Asentamenduen lurzatieta" aplikagarriak diren eraikuntza erregulatzeko baldintza orokorrak.....</b>	<b>154</b>
<b>3.2.1.3. artikulua.-"a.200 Zabaldurako Egoitza lurzatieta" aplikagarriak diren eraikuntza erregulatzeko baldintza orokorrak .....</b>	<b>158</b>
<b>3.2.1.4. artikulua.-"a. 300 Eraikuntza Irekiko Lurzatieta" aplikagarriak diren "eraikuntza" erregulatzeko baldintza orokorrak .....</b>	<b>161</b>
<b>3.2.1.5. artikulua.-"a.400 Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitza lurzatieta" (Arruntak) aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak .....</b>	<b>164</b>
<b>3.2.1.6. artikulua.-"a.410 Familia Bakarreko Eraikuntza Adosatuko Egoitza Lurzatieta" aplikagarriak diren "eraikuntza" baldintza orokorrak.....</b>	<b>167</b>
<b>3.2.1.7. artikulua.-"a. 420 Industri Erabileren Tolerantzia duten Egoitza Lurzatieta" aplikagarriak diren "eraikuntza" baldintza orokorrak.....</b>	<b>169</b>
<b>3.2.1.8. artikulua.-"a.500 Eraikuntza Bakaneko Egoitza lurzatieta" aplikagarriak diren "eraikuntza" baldintza orokorrak .....</b>	<b>170</b>
<b>3.2.2 SEKZIOA.-"Egoitza erabilerarako lurzatieta" aplikagarriak diren "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak").....</b>	<b>173</b>
<b>3.2.2.1. artikulua.-"Egoitza erabilerarako lurzatieta" "erabilera baimenduak" ezartzeko erregimen orokorra ("a lurzatiak") .....</b>	<b>173</b>
<b>3.2.2.2. artikulua.-"Soto" eta "erdisoto" lokalen "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak").....</b>	<b>178</b>
<b>3.2.2.3. artikulua.-"Behe-oineko" edo "bastardeko" lokalen "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak").....</b>	<b>179</b>
<b>3.2.2.4. artikulua.-"Goi-oinen" "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak") .....</b>	<b>179</b>
<b>3.2.2.5. artikulua.-"Ganbara" eta "estalkipeen" "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak").....</b>	<b>180</b>
<b>3.2.2.6. artikulua.-"Karrerapeen" eta "sestra gainean eraiki ezin diren" areen "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak") .....</b>	<b>180</b>



**AURKIBIDEA** (jarraipena):

**Or.:**

**3.3. KAPITULUA.-"EGOITZAKOEZ BESTELAKO" ERABILERETARAKO  
LURZATIETAN APLIKAGARRIAK DIREN "ERAIKUNTZA"  
ETA "ERABILERA" ORDENANTZA OROKORRAK**

("b", "c", "e", "g" eta "h" lurzatiak) ..... 181

3.3.1. artikulua.-Eraikuntza probetxamendua" eta eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak ("b",  
"c", "e.140", "g" eta "h" lurzatiak) ..... 181

3.3.2. artikulua.-Erabilera baldintza orokorrak ("b", "c", "e.140", "g" eta "h" lurzatiak) ..... 181

**3. ZATIALURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN APLIKAGARRIAK  
DIREN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK** ..... 184

**3.4. KAPITULUA.-LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN IZAERA OROKORREZ  
APLIKAGARRIAK DIREN XEDAPENAK (LEU)** ..... 185

3.4.1. artikulua.-Ordenantzak Lurzoru Ez-Urbanizagarrian aplikatzeko erreferentzia  
arautzailea ..... 185

3.4.2. artikulua.-Eraikuntza" eta "urbanizazio" baldintza orokorrak (LEU)..... 185

3.4.3. artikulua.-Eraikuntza mugikor edo prefabrikatuen ezarpena (LEU)..... 186

3.4.4. artikulua.-Errepideak" eta "landabideak" ..... 186

3.4.5. artikulua.-Ibilgailuentzako pistak (LEU) ..... 187

3.4.6. artikulua.-Zuhaitzen babesa (LEU)..... 187

3.4.7. artikulua.-Lurpeko uren" babesa (LEU) ..... 187

3.4.8. artikulua.-Ibai-ubideen" babesa (LEU) ..... 188

3.4.9. artikulua.-Suteen aurkako babesa "erabilera ez-landatarretara" destinatuturiko  
eraikinetan (LEU)..... 188

3.4.10. artikulua.-Aire-hariterien integrazio paisajistikoa (LEU) ..... 188

3.4.11. artikulua.-Lurraren egokitapenak (LEU) ..... 189

**3.5. KAPITULUA.-LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN BAIMENDUTAKO  
ERABILEREN EZARPENA ERREGULATZEN DUTEN  
ORDENANTZAK**..... 190

3.5.1. artikulua.-Erauza erabilerak" (LEU) ..... 190

3.5.2. artikulua.-Nekazaritza ustiapen arruntak" (LEU)..... 191

3.5.3. artikulua.-Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak" (LEU)..... 195

3.5.4. artikulua.-Baso-erabilerak" (LEU)..... 196

3.5.5. artikulua.-Itsasertza ustiatzeko erabilerak" (LEU) ..... 196

3.5.6. artikulua.-Obra publikoei lotetsitako erabilerak" (LEU) ..... 196

3.5.7. artikulua.-Lurraldearen ustiapenari lotetsi gabeko "nekazaritza industriak" (LEU) ..... 197

3.5.8. artikulua.-Lurraldearen ustiapenari lotetsi gabeko "egoitza erabilerak" (LEU) ..... 197

3.5.9. artikulua.-Baimen daitezkeen beste "erabilera ez-landatar" batzuk (LEU) ..... 198

**AURKIBIDEA** (jarraipena):

Or.:

**LAUGARREN TITULUA**

**HIRIGINTZA ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK** ..... 201

4.1. artikulua.-Elementu "katalogatuena" babes erregimenaren formulazioa..... 202

4.2. artikulua.-"Katalogazioaren" eraginak. .... 202

4.3. artikulua.-Ondare eraiki "katalogatuaren" babeserako irizpide eta xedapen  
orokorrak ..... 203

4.4. artikulua.-Babes erregimenaren aldaketak "garapen plangintzaren" bidez..... 204

4.5. artikulua.-Ondare "eraiki gabea" babesteko arauak ..... 204

**ERASKINA.HONDARRIBIKO UDAL MUGARTEKO "HIRIGINTZA**

**ONDAREAREN" KATALOGOA** ..... 205

I.-MEMORIA ..... 206

II.-ERAIKIN ETA ELEMENTU KATALOGATUEN ZERRENDA ..... 209



### **0.1. artikulua.-Aplikazio eremua**

#### **1.-Eremua**

Honako Arau Subsidiario hauek aplikagarriak izango dira, indarrean sartzen diren unetik, Hondarribiko Udal Mugarte osoan.

#### **2.-Udalerri mugakideetako "plangintza orokorrarekiko" koordinazioa**

Hondarribiko Udal Mugarterako proiektu honetan biltzen diren beste Udalerri mugakideekiko antolamendurako koordinazio xedapenek ez dute baliorik izango, Udalerri hauei dagozkien "plangintza orokorretan" espreski edo inplizituki biltzen ez diren artean edo "lurralde plan" batek berresten ez dituen bitartean.

### **0.2. artikulua.-Indarrekotasun baldintzak.**

#### **1.-Indarrean dagoen "plangintza orokorra" indargabetzea**

Arau Subsidiarioek ordezkatu eta, beraz, indargabetu egiten dituzte -Hirigintza Arau hauetan espreski ezartzen diren salbuespenekin- Etxebizitza Ministerioak 1972ko uztailaren 11n onetsi zuen Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren zehaztapenak, eta haren ondoko erreformak, osagarriak eta garapenak, espresuak nahiz inplizituak.

#### **2.-Koordinazio arautzailea**

-Hondarribiko Udal Mugartean aplikagarriak izango dira, Plangintza Arau Subsidiarioen erreferentzia espresurik biltzen ez duten arren, 46.2; 51.2; 52.a); 60; 91; 97; 142.3; 144.3; 146.2; 201 artikulua, bai eta 1992ko uztailaren 26ko Errege Dekretu Legegileak onetsitako "Lurzoruaren Erregimen eta Hiri-Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bateginaren" eta indarrean dauden Hirigintza Erregelamenduen artikulua baterakorrak ere.

-Halaber, Udal Mugarte osoan desjabetzapena edota "nahitaezko salmenta" erregimena aplikatu ahal izango da urbanizatzeko eta eraikitzeko epeak betetzen ez direnean, aipatutako Testu Bateratuaren Lehenengo Xedapen Gehigarriaren azken paragrafoak Udalari ematen dion ahalmenaren indarrez.

### **0.3. artikulua.-Arau Subsidiarioak osatzen dituzten dokumentuak eta hauen hedadura arautzailea.**

#### **1.-Arau Subsidiarioen dokumentuak**

Arau Subsidiario hauek ondoko dokumentuek osatzen dituzte:

**"A" DOKUMENTUA. MEMORIA**

**"B" DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK**

**"C" DOKUMENTUA. LEHENTASUNEN ORDENA ETA EXEKUZIO EPEAK**

**"D" DOKUMENTUA. PLANOAK**

Halaber, "Hondarribiko Udal Mugarteko Hirigintza Ondarearen Katalogoa" ere Arau Subsidiarioetan barne hartu da, arestian aipatutako **"B. Hirigintza Arauak"** dokumentuaren "eraskin" gisa hain zuzen ere.

#### **2.-Dokumentuen izaera arautzailea**

Arau Subsidiarioen eduki arautzailea hauek osatzen dituzten Dokumentuen osotasunak konfiguratuta geratzen bada ere, **"B. Hirigintza Arauak"** dokumentua eta **"II.A Antolamendua. Hirigintza Erregimen Orokorra"** atala, eta, **"D. Planoak"** dokumentuaren **"II.B Antolamendu Sektoriala"** atala dira hirigintza ihardueraren izaera arautzaile eta erregulatzailer hori dutenak, eta horregatik kasu guztietan aipatutako iharduera haien zehaztapenak bete beharko ditu.

Gainerako dokumentuak funtsean izaera adierazgarri, erreferentzial edota frogatzailekoak dira batik bat eta, horrenbestez, edukiari dagokionez arestian aipatutakoekin kontraesanik izanez gero, beste haiek nagusituko dira.

### 3.-Dokumentuen arteko desadostasunak

Eskala desberdinetan egindako izaera arautzailea duten planoen artean hirigintza zehaztapenen bati buruzko desadostasunen bat somatuko balitz, eskalarik handieneran marraztutako planoetan ezarritakoa nagusituko da, desadostasuna azken hauetan bildutako errakuntza material nabarmenen bati dagokionean izan ezik.

## 0.4. artikulua.-Arau Subsidiarioen zehaztapenen arauko lotespina eta lerruna

### 1.-Aldaketa espedienteen lerruna

Arau Subsidiarioen zehaztapenen aldaketa, dagozkien lerrun eta lotespen arautzaileek galdatzen duten prozedura tramiteei lotuko zaie, euren berezko izaeraren arabera eta honako proiektu honetan, horri dagokionez, ezartzen den sistematizazioaren arabera, lerrun handiagoko hirigintza espediente batean azken honi adskribatzea espreski ezartzen denean izan ezik.

### 2.-"Plangintza orokorreko" lerruna duten zehaztapenak

Honela, izaera orokorreko, "plangintza orokorraren" berezko hierarkia eta lotespina izango dute **Lehen Liburuak** eta honako **"B. Hirigintza Arauak"** dokumentu honen **"II.A Antolamendua. Hirigintza Erregimen Orokorra"** atalak eta "2. Zonakatze Globala" izeneko planoek **"Bigarren"** eta **"Hirugarren"** liburuak; bai eta **"D. Planoak"** dokumentuko **"II.1.A. Hirigintza Erregimen Orokorra"** atalak ere.

Zehaztapen hauek aldatzea edota osatzea, honako dokumentu honetan espreski ezartzen diren tolerantziara egokitzen diren horiek salbuetsiz<sup>(1)</sup>, edozein kasu izanik ere, "plangintza orokorraren" lerruna duen berariazko espediente bat formulatzea galdatuko du.

---

<sup>(1)</sup>Hauen artean, honako Hirigintza Arau hauetako **1.2.4.** artikuluan izaera orokorreko ezarritakoez gain, "erabilera globaleko zonetako" "eraikuntza probetxamendua" eta "sistema orokorreko" eta "toki sistemako" izaera duten zuzkidura erabileretara destinatzen diren "lurzatiak" hartuko dira kontuan, dokumentu honetako **2.3.6.** artikulua, era berean, ezartzen duenaren arabera.

### 3.-"Plangintza xehekatuko" lerruna duten zehaztapenak

Proiektu honen gainerako zehaztapenek, bai eta honako Arau Subsidiario hauek garatzeko tramitatzen den menpeko plangintzak definitzen dituenek, plangintzaren azken kategoria honen berezko lerruna izango dute. Hori dela eta, hauek "**plangintza bereziaren**" edo "**partzialaren**" bitartez aldatu edo osatu ahal izango dira, edota ondorengo epigrafeetan aditzera ematen diren kasuetan indarrean dagoen hirigintza legeriak ezartzen dituen plangintza xehekatutako figuren bitartez.

### 4.-Eraikuntzaren eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoari buruzko zehaztapenak

Eraikinen eta hirigintzaren konfigurazio fisikoari dagozkion zehaztapenen definizio berriak, eta hauek aldatzea eta osatzea, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako kasuetan eta mugekin, "**xehekapen azterlanen**" bitartez, honako Hirigintza Arauen bitartez, eta "garapen plangintzak" ezar ditzakeenekin.

### 5.-"Exekuzio" baldintzei buruzko zehaztapenak

"Exekuzio unitateak" mugatzea eta "iharduketa sistemak" zehaztea indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako prozeduraz formulatu edota aldatu ahal izango dira, plangintzak espreski aurkakoa adierazten duenean izan ezik.

## 0.5. artikulua.-Udalaren Hirigintza Ordenantzak

### 1.-Definizioa

Arau Subsidiario hauek garatuz, eta "lurzati eraikigarrien" "erabilera" eta "eraikuntzari" buruzko oinarriko baldintzetan eraginik ez duten hirigintza eta eraikuntza interbentzioaren aspektuak erregulatu ahal izateko, **Udalaren Hirigintza Ordenantzak** emango dira. Ordenantza hauek indarrean dagoen legeriak gai honi buruz "udal ordenantzatarako" ezarritako prozedurari jarraiki tramitatuko dira.

### 2.-Arauzko lotespina eta lerruna

-Izaera orokorrean, Arau Subsidiario hauek garatuko dituen "plangintza xehekatua" eta dagozkien eraikuntza eta urbanizazio interbentzioak aipatutako **Ordenantzen** zehaztapenetara egokitu beharko dira, eta aipatutako plangintzak ezin izango ditu horietan erregulatuta dauden aspektuak aldatu edo afektatzen dituzten zehaztapenak ezarri.

"Babeserako" edo "birgaikuntzarako plangintza berezia" adierazitako muga horretaz kanpo uzten da; izan ere, plangintza honek, berezkoak dituen babes helburuetan oinarrituz, **Ordenantzen** edukia bere interbentzio eremurako aldatzen dituzten zehaztapenak ezarri ahal izango ditu.

-Halaber, **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** ezin izango dute inoiz "hirigintza plangintza" honek berezkoa duen esparruan plangintza honen zehaztapenek ezarritakoaren aurkako zehaztapenak ezarri.

Zehazki, hauek ezin izango dituzte "eraikuntza probetxamenduaren" erregulazio baldintzak; "lurzati eraikigarrien" "erabilera" eta "jabariaren" oinarriko erregimena; eraikuntzen ezarpena; edota eraikinen kanpoaldean forma eta tratamenduak afektatzen dituzten zehaztapenak bildu -eraikinen alderdi "akzesorioak" soilik afektatu ahal izango dituzte-.

### 3.-Edukia

**Udalaren Hirigintza Ordenantzek**, besteak beste, hirigintza eta eraikuntzaren ondoko alderdiak erregulatuko

dituzte:

- "Hirigintza lizentzien" eskaera, tramitazioa eta exekuzioaren kontrola.
- "Hirigintza proiektuen" eta "obren" agiri beharkizunak.
- Eraikuntzen "bizigarritasun" baldintzak (Espazioen neurri, funtzio beharkizunak eta instalazioen eta zerbitzuen zuzkidura).
- "Eraikuntzaren kalitate" baldintzak eta "zerbitzu instalazioen funtzionalitate" baldintzak eraikuntzetan.
- "Segurtasun" baldintzak eta "suteen aurkako prebentzio" baldintzak eraikuntzetan.
- "Jabaria erregulatzeko" baldintzak eraikuntzetan.
- "Tratamendu estetikoari buruzko" baldintzak eraikuntzetan.
- Espazio eta bide publikoetan publizitate elementuak ezartzeko baldintzak, hala hiri-arean -Hiri-Lurzoru eta Lurzoru Urbanizagarriak- nola Lurzoru Ez-Urbanizagarriak.
- "Ostalaritza" eta "atseden erabileren" ezarpen intentsitatea erregulatzeko baldintzak.
- Urbanizazioaren eraikuntza kalitatea eta zerbitzu mailaren eta hiri-zerbitzuen instalazioen baldintzak.
- "Espazio publikoen" eta "berdeguneen" urbanizazioa obrak exekutatzeko diren bitartean babesteko arauak.
- Industri ihardueren "eragiketa-standardak".

## **0.6. artikulua.-Arau Subsidiarioen "aldaketak"**

### **1.-"Aldaketen" arrazoia eta justifikazioa**

- Kasu guztietan, "aldaketek" interes amankomuneko arrazoiaren oinarritu beharko dute eta beren edukiaren deskribapen xehekatua eta beren arrazoi edota edukiaren justifikazio espresua galdutako dute. Deskribapen eta justifikazio hauek barne hartuko dituzte Arau Subsidiarioen aurrikuspenen gaineko eraginari buruzko beharrezko erreferentziak, biztanlegoari, enpleguari, ekipamendu komunitario orokorra eta lokalari, espazio libreei, bidesareari eta aparkalekuari, eta azpiegiturei dagokienez, baldin eta erreformaren tamainak edota hedadurak beharrezko edota egoki egiten badute.
- Aldaketa guztiak berauek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuta egongo dira. Hortaz, espediente batean arrazoi horrekin lotuta ez dauden, edo burututako deskribapen eta justifikazioen artean espreski aipatzen ez diren Arauen aldaketak ezin izango dira sartu.
- Era berean, "aldaketaren" onspen erabakiek proposatutako aldaketak eta egindako deskribapenak eta justifikazioak espreski eta baloratuta aipatu beharko dituzte.

## 2.-Bolumen eraikigarriaren gehikuntza.

-Indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen 128. artikuluko 2. epigrafearen ondorioetarako, "egoitza erabilerarako zonan", "Arau Subsidiarioen elementuen aldaketa" batek "bolumen eraikigarria gehitzeko joera duela" ulertuko da, zona honi esleitutako "egoitza erabileretara" destinatutako "sabai azalera" gehitzen denean -ondorio horretarako ez dira "plangintzak" espreski ezarritako tolerantziak kontuan hartuko-.

"Aldaketak" afektatutako Areak eta mugakideek osatutako eremuan, aipatutako "aldaketaren" emaitzazko zuzkidurak Lurzoru Urbanizagarriarako indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen standardak **-18,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> (s)** 100.000 m<sup>2</sup> (s) baino gutxiagoko multzoentzat eta **21,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> (s)** kopuru hori gainditzen dutenentzat- betetzen ez dituztenean "espazio librean" zuzkidura handiagoa eskatuko da.

Berau dagokion standardaren arabera kuantifikatuko da, gehitutako etxebizitza kopuruari dagokionez, eta aipatutako legeriak ezartzen dituen gutxienezko beharkizunak betetzen dituzten eremuen arabera antolatuta beharko da.

"Industri zonetan" eta "hirugarren sektoreko erabilerakoetan" aipatutako gehikuntza "zonaren azalera" handitzen denean gertatuko da eta galdatuko den zuzkidura gehitutako azaleraren **%10,0** izango da.

-Afektatutako "zonaren" edota "lurzutiaren" erabilera edozein izanik ere, aipaturiko gehikuntza gertatzen denean, gutxienezko "aparkaleku" edota "garaje" zuzkidura gehigarri bat antolatuta beharko da, Arau Subsidiario hauek ezarritako zuzkidura galdakizunei jarraiki -eta, hala badagokio, berau gertatzen deneko eremua afektatzen duen "garapen plangintzak" ezarritakoei jarraiki-, gehikuntza horrek afektatzen dueneko "erabilerentzat".

Aukera hau materialki bideragarria denean, **gutxienez zuzkidura gehigarri horren %30** "bide publikoetan" kokatu beharko da.

## 3.-Titulazioa

Arau Subsidiarioen "aldaketa" espedienteek "**Hondarribiko Arau Subsidiarioen Elementuen Aldaketa**" izena eraman beharko dute, ondoren edukia eta hedadura definituz, eta "behin-betiko onespena lortutakoan", izandako aldaketen barruan espedientei dagokien ordena zenbakia esleituko zaie.

## 4.-Arauen dokumentuen bategitea.

-Arau Subsidiarioen "aldaketa" espedienteek euren dokumentazioan "plangintza orokorreko" lerruna duten eta honako proiektu honen berariaz arautzaileak diren plano edo dokumentu guzti horien bategiteak barne hartu beharko dituzte, beti ere aldaketak afektatzen baditu.

-Udalak, hala eta guztiz ere, proposatutako aldakuntzen izaerak hauen hedadura eta edukia beharkizun hori gabe egoki biltzea ahalbidetzen duen kasuetan, espedienteari, aipatutako dokumentazioa ez badu ere, "hasierako onespena" eman diezaioke eta "jendaurrean jarri" dezake, kasu orotan, espedientea Foru Aldundiari "behin-betiko onespenerako" igorri aurretik, espedientearen bertan dokumentazioa barne hartu beharko da.



-Udal Osoko Bilkurak aldeztu aurretik berretsi beharko du "testu bateginaren" baliozkotasuna, kasu orotan aurretik indarrean zegoen testuaren dokumentuzko konstantzia fedemailean izango delarik.

#### **0.7. artikulua.-Arau Subsidiarioak "berrikusteko" baldintzak**

Legez horretara -legezko aldaketak edota "lurralde plangintza"- behartzen duten edota Udal Korporazioaren iritziz beharrezko egiten duten jazoetako faktoreen pilaketa dela eta, Udal Korporazioak har ditzakeen "Arau Subsidiarioen berrikuspen" edo "elementu aldaketarako" ekimenen kalterik gabe, Udalak Arau Subsidiarioen "Berrikuspenaren" komenigarritasunari buruzko txosten teknikoan eskatuko du, aurrerago horri dagokionez osoko bilkuraren erabakia hartuko delarik, besteak beste, honako kasu hauetan:

- a) Hondarribia **"zuzenbidezko" 18.000 biztanleko** populazioa izatera heltzen denean.
- b) Lurzoru Urbanizagarrian planifikatutako **etxebizitza berrien %60** egiteko "eraikuntza lizentzia" eman denean.
- c) Lurzoru Ez-Urbanizagarrian eraikuntza berrietan etxebizitzak eraikitzeko **elkarren segidako hiru urteko aldian batezbeste urtean bost (5) lizentzia** baino gehiago ematea; edota, baimendutako bestelako "erabilera ez-landatarrak" direnean, urtean **hiru (3) lizentzia** baino gehiago. (Lortu nahi den landa-ingurunea zaintzeko helburuen eraginkortasuna bermatuko duen zehaztutako ezarpenaren baldintzak aldian aldiko aldatzeko komenigarritasuna aztertu beharko da).



## 1.1. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ERABILERAK

### 1.1.1. artikulua.- "Hirigintza erabileren" sistematizazio orokorra

#### 1.- "Hirigintza erabileren" sistematizazio orokorra

Ondoko "hirigintza erabilerak" bereizten dira:

- "Egoitza erabilerak"
- "Industri erabilerak"
- "Hirugarren sektoreko erabilerak"
- "Landa-erabilerak eta itsasertza ustiatzekoak"
- "Komunikabide-erabilerak"
- "Espazio libre-erabilerak"
- "Ekipamendu komunitario-erabilerak"
- "Zerbitzu azpiegiturarako erabilerak"

#### 2.- "Hirigintza erabilerak" bereiztea beren ezarpena erregulatze-ko ondorio-erabilerak

- Beren ezarpenaren oinarriko erregulazioari dagokionez, "hirigintza erabilerak" "bereizgarri", "baimendu" edo "debekatu" gisa definitzen dira.

"Erabilera globaleko" edo "erabilera xehekatuko zona" bateko "erabilera bereizgarritzat" bertan nagusitzen dena eta ikuspuntu funtzionala eta bertan garatzen den eraikuntza tipologiaren konfigurazioaren ikuspuntu- kontuan hartuta beraz bereizten duena hartuko da.

- Halaber, eraikin bateko lokal jakin baten "erabilera nagusi" deritzo -edo erabilera honek "nagusiki" okupatzen duela adierazten da- "hirigintza xehekatuak", "xehekapen azterlanek", Hirigintza Arau hauek edo **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** lokal horri lehentasunez esleitutako erabilerari.

"Erabilera" hori "kalifikazio xehekatuak" eraikinak okupatzen duen "lurzatiari" esleitutako "erabilera bereizgarria", lurzati horretako beste "erabilera baimendu" bat -esate baterako: "merkataritza erabilera" "egoitza erabilerarako lurzati-erabilerak" "behe-oineko" lokaletan-, edo hauen "erabilera lagungarri" bat izan daiteke -esate baterako: "garaje erabilera" aipatutako "lurzati-erabilerak" "sotoko" lokaletan-.

- "Lurzati" bateko "erabilera bereizgarrien" edo "baimenduen" "erabilera lagungarritzat" hartzen dira erabilera horien menpe eta euren ezinbestean loturik dauden zerbitzu "erabilerak", "lurzati" horretan "erabilera nagusiarekin" funtzionalki integratuta ezartzea zerbitzu funtzio horretan oinarrituta soilik justifikatzen denean.

Hirigintza Arau hauek ez dituzte izaera orokorre- zuzenki zerrendatzen "erabilera bereizgarri" edo "baimendu" bakoitzaren "erabilera lagungarriak" -kasu bakoitzean, funtzio hori bete ohi duten erabilera guztiak hartuko dira halakotzat-, baina horietako batzuk aipatzen dituzte, beren ezarpen-erabilerak murriztapen batzuk finkatu edo ezarpen hori erregulatze-ko xedez.

Salbuespenak salbuespen, "lurzati" guztietan espreski "bereizgarri" eta "baimendu" gisa adierazten diren erabileren "erabilera lagungarriak" izaera orokorre- zuzenki "baimenduta" daudela ulertuko da.

- "Erabilera" bat "autonomo" gisa kalifikatzen da "lurzati" batean independenteki eta "ez-lagungarri" gisa ezartzen denean.

"Erabilera globaleko zona" edo "lurzati" jakin batean, "erabilera" bat beste batzuen "**erabilera lagungarri**" gisa "baimenduta" egon daiteke baina, era berean, debekatuta egon daiteke "**erabilera autonomo**" gisa -esate baterako: "etxebizitza erabilera" "Landa-Zonetan".

-Erabilera" jakin baten "**erabilera asimilatutza**" hurrengo artikuluan espreski horrela identifikatzen diren bestelako "erabilera" horiek hartuko dira, beti ere, hauen ezarpen baldintzak eta lokal mugakideetan egikaritzen diren "erabilerak" erreferentziako "erabileraren" antzekoak direnean.

Izaera orokorrez, iharduera hauek "lurzati" edo "lokal" desberdinetan espreski adierazi beharrik gabe ezartzea baimentzen da, adierazitako erreferentziako "erabileren" baldintza berberetan, eta hauen "erabilera asimilatu" gisa dagokien definizioan ezar litezkeen mugekin -esate baterako: "etxebizitza" bateko titularraren "lanbide despatxua" "etxebizitza erabilerari" dagokionez, edo "ekipamendu komunitarioak erabilerak" "merkataritza erabilerari" dagokienez.

-Horrez gain, "erabilera globaleko zona" desberdinetan, eta titulu honetako "1.2. Kalifikazio Globala" kapituluaren aurkakoa espreski adierazten ez bada, "baimenduak" izango dira, zirkunstantzia hori espreski adierazteko beharrik gabe, "**oinarrizko zerbitzuen erabilerak**" deiturikoak.

Halakotzat hartuko ditugu azpiegitura eta zuzkidura "erabilerak", salbuespenak salbuespen "jabari publikoko" erregimenean betetzen direnak, eta ondoko artikuluan zerrendatu eta definitzen direnak.

Hauen artean ondokoak, besteak beste:

- "Ibilgailuen" eta "oinazkoen" "zirkulazioa".
- "Aparkalekua".
- "Espazio libreak".
- "Ekipamendu komunitarioa".
- "Zerbitzu azpiegiturak".

### 3.-"Erabilera baimenduei" aplikagarriak zaizkien baldintzak

-**"Hirigintza erabilera"** bat "**erabilera baimendu**" gisa definitzeak ez du, zenbait kasutan -Lurzoru Ez-Urbanizagarria eta bestelakoak-, euren ezarpena legezkatzen duen lizentzia eman aurretik baimentzeko berariazko tramiteak galdatu beharra bazterten.

Ildo beretik, "**IGOKA Erregelamenduari**" atxikita dauden iharduerek kasu orotan, proiektu honetan ezarritako ezarpenarako baldintza orokorrez gain, aipatutako erregelamenduen errekerimenduak bete beharko dituzte.

-Udalaren Zerbitzu Teknikoek txostena egin ondoren, euren tamaina eta ezaugarri funtzionalengatik ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzei, aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriei edota karga eta deskargarako espazio libre osagarrien antolamenduari buruzko premia berezirik planteatzen duten instalazioak ezartzea eragotzi ahal izango da -indarrean dagoen plangintzak ezartzen duen antolamendu xehekatua esparruan behar bezala erabaki ezin daitezkeen premiak-, bai eta hauek ezartzeko hautatutako eremurako plangintzak definituriko antolamendu baldintzekin eta "**erabilera lagungarriekin**" nabarmenki bateraezinak diren bestelakoak ere, nahiz eta aipatutako plangintzak espreski eta izaera generikoz "baimendu" dituen.

Hautabidez, hala badagokio, adierazitako gatazkak zuzentzeari dagokionez, obligazio bereziak ezarri ahal izango zaizkie, bidezko lizentzia emakidan.

### 4.-Aurrikusten ez diren "erabilerak"

- Arestian aipatutako sistematizazioa, bai eta hurrengo artikuluan burutzen den beronen garapena ere definizio irekitzat eta ez-baztertzaitzat hartuko da; era honetan, Udalak bertan, bere hirigintza eraginek aipatutako beste erabileren eraginekin duten parekotasuna dela eta, espreski barnebiltzen ez diren erabilerak tipifika ditzake.
- Halaber, irizpide berari jarraiki, "zona" edota "lurzati" jakin batean, ez "baimenduta" ez eta "debekatuta" ez dagoen erabilera baten ezarpena espreski baimen edota debeka dezake.

### 1.1.2. artikulua.-"Hirigintza erabileren" edukia

#### 1.-"EGOITZA ERABILERAK"

-**"Egoitza erabileren"** artean bi modalitate definitzen dira: **"etxebizitza-erabilera"** eta **"egoitza kolektiboa"**.

-Persona bati edota edozein motatako kolektiboei ostatu ematea ulertzen da **"etxebizitza-erabileratzat"**, okupaturiko lokal bakoitzeko 12 laguneko gehienezkoarekin. Famili unitateen kasuan kopuru hori gainditu ahal izango da.

**"Etxebizitza-erabileraren"** erabilera lagungarritzat<sup>1</sup> ezkaratzak, trastelekuak, instalazio gelak, esekitegiak, jardin pribatuak eta antzerako bestelakoak hartuko dira.

Halaber, "garaje erabilera", edo "ibilgailuak gordetzea", beronen "kategoria" guztietan, etxebizitzak soilik erabiltzeko kirol instalazioak -igerilekua, frontoia, etab.- eta "gas likidotuen deposituak" ere halakotzat hartuko dira, kasu hauetan ordea, **"etxebizitza-erabilerara"** destinatuturiko lurzatietan berauen ezarpena espezifikoki erregulatu dezake "plangintzak".

"1. kategoriako" "erabilera industrialak", "pentsioak" -orotara hamabi ohe- eta "bulegoak" eta "lanbide-bulegoak", ezartzen diren lokalak, euren titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra denean, eta hauei destinatutako azalera lokalaren azalaren erdia baino gehiago ez denean eta 125 m<sup>2</sup>(e) <sup>(2)</sup> baino gutxiago dituenen, **"etxebizitza-erabilerarekiko"** "erabilera asimilatutzat" hartuko ditugu.

-Familiak ez diren edozein motatako kolektiboei, okupaturiko lokal bakoitzeko 12 lagunetatik gorako kopuruan, izaera ez "asistentzialez" titulartasun pribatuko erregimenean ostatu ematea ulertzen da **"egoitza kolektiborako erabileratzat"**.

Hauen artean "titulartasun pribatua" duten "zaharren egoitzak", "unibertsitate egoitzak", "kolegio nagusiak" eta "aterpetxeak" barne hartuko dira, bai eta "aparthoteltzat" hartzeko beharkizunak biltzen ez dituzten eta alogera erregimenean dauden "apartamentu" eraikinak ere, beti ere antolakuntza bateratupean ustiatuak badaude eta beronen "banakera horizontala" burutzeko ezintasuna erregistroz bermatzen bada.

Erabilera honek "erabilera lagungarriak" ere barne hartuko ditu, bai eta "erabilera asimilatu" gisa "1. kategoriako" "industri erabilerak", "bulegokoak" eta "lanbide despatxukoak", bereziki **"egoitzako"** langilegoak erabilitakoak.

#### 2.-"INDUSTRI ERABILERAK"

-**"Hirigintza erabilera"** hauek ondoko iharduerak biltzen dituzte:

\* Mota orotako produktuak **lortu** eta **transformatzeko industriak**.

\* Produktuen artapen, gordeketa eta banaketara destinatuturiko **"biltegiak"**, xehekari, handizkari, instalatzaile edo banatzaileak soilik hornitzen dituztenak; alabaina, jende ororentzako zuzeneko salmenta kanpo geratzen da.

---

<sup>1</sup>m<sup>2</sup>(e):Metro karratuetan adierazitako "azalera erabilgarria".

- \*Mota orotako produkzio eta ikerketa **"laborategiak"** -maneiaturiko produktuen erabateko kalte eta burututako ihardueren molestiarik ezagatik "bulego erabilerari" asimilagarri suertatzen ez badira behintzat.
  - \*Ibilgailu, makineria eta mota orotako tresnen **"konponketa tailerrak"**.
  - \***"Hornitegiak"**, **"erregaiak hornitzeko unitateak"** eta **"ibilgailu ikuztegiak"**.
  - \*Mota orotako **"erregaien depositu"** eta **"biltegiak"**, salmentara destinatua.
  - \*Errepidean zeharreko **"garraio agentziak"** eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo makineria automobilak zaintzera destinatutako **"kotxerak"**.
  - \*Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialetarako **"aire zabaleko biltegiak eta deposituak"**.
  - \***"Nekazaritza industriak"**, halakotzat zuzenean nekazaritza ustiapenean zuzenean iharduera gauzatzen deneko lurra zuzenean erabiltzen ez duten nekazaritza ustiapenerako iharduerak hartuko dira, beti ere, euren ezaugarri edo ezarpen baldintzak direla eta, nahitaez Lurzoru Ez-Urbanizagarrian kokatu behar dira.
- Hauen artean azaldutako baldintzak betetzen dituzten **"abeltzaintza eta nekazaritza ustiapeneko"** industriak, **"zerrategiak"** landare eta lore **"mintegiak"** eraikin irmo eta iraunkorra -metalezko profila duen egitura, zimentazioa, itxiera kristalezatua eta hormigoizko zolataduna- dutenak.
- \*Mota orotako **"meategiak"** eta **"erauzpen industriak"**; hala badagokio, Lurzoru Ez-Urbanizagarrian ezarri ahal izango dira.
  - \*Oro har, erabili, maneiatu edo saldutako materialak, edo erabilitako bitarteko teknikoak direla eta, pertsonen **molestia, arrisku** edo **ezerosotasunik**, edo ondasunei **kalterik** sor liezaioketen produktu fabrikazio eta eraldakuntza iharduera guztiak.
  - \*"Industri erabilera" nagusiaren **"erabilera lagungarriak"**, hala nola, bulegoak, laborategiak eta kalkulu zentroak, zerbitzu instalazioak -ur ponpaketa edo saneamendurako estazioak, hondakinen arazketarako instalazioak, etab.-, garajeak eta ibilgailu eta makineria parkeak eta antzekoak, bai eta "goarda" edo "jagolearen etxebizitza" ere, haatik, honen ezarpena espreski baimendu beharko du "plangintzak".
- "Merkataritza" edo, oro har, "hirugarren sektoreko" izaerako funtzioak barne hartzen dituzten "industri" iharduerak erabilera bakartzat hartuko dira, "industri erabilera bereizgarriaren" "lokal" edo "lurzatieta" ezartzeko ondorioetarako, aipatutako "erabileretara" berariaz destinatzen diren azaleraz independente aintzat hartzearen kaltetan izan gabe, hauei aplikatu dakiekeen erregulazioaren ondorioetarako.
- "Industri erabilerak"**, baimendutako bestelako erabileren ihardunarekiko edo ingurunearekiko oro har sortaraz dezaketen ezerosotasun, kaltegarritasun, osasungaitzasun edo arriskugarritasunaren arabera, **"kategoria"** desberdinetan sailkatzen dira:

### **\*1. kategoria\***

Izaera indibiduala nahiz famili izaera duten instalatutako potentzia mekaniko finkorik gabeko iharduera produktiboak biltzen ditu, iharduera hauek **ez dute inolako molestiarik edo arriskugarritasunik sortzen** eta beraz IGOKA Iharduera Erregelamenduari lotzen. Erabilitako azalera kasu guztietan **125 m<sup>2</sup> (e)** baino txikiagoa izango da. "Egoitza erabilerei", "hirugarren sektoreko" eta "ekipamendu komunitarioko" asimilatutzat hartuko dira.

### **\*2. kategoria\***

"Egoitza erabilerekin", "hirugarren sektorekoekin" edota "ekipamendu komunitariokoekin" bateragarri diren "industri" iharduerak biltzen ditu, **arriskugarritasunik ez dutelako** -IGOKA Erregelamenduari arabera-, aldameneko erabileretarako **molestia edo ezerosotasun zuzengaitzik sortzen ez dutelako** -usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, etab. sortzea-, **gehienez ere 4 CV-ko "potentzia unitarioko"** makina edo motoreak erabili, instalatutako **"potentzi dentsitatea" 0,135 CV/m<sup>2</sup>-koa (e) edo txikiagoa izan eta 250 m<sup>2</sup> (e)** baino azalera txikiagoa erabiltzen dutelako.

"Kategoria" honetan **motozikleta, automobil eta untxi txiki** -gehienez 6.00 metroko eslorakoak- **"konponketa tailerrak"** barne hartuko dira -ez dira inolaz ere barne hartuko "txapa" eta "pintura" konponketako kasuak, ez eta ibilgailu astun edo makineria automobilen kasuak ere-, baldin eta 250 m<sup>2</sup> (e) badute.

"**Ibilgailuak konpontzeko tailerren**" barruan **"konponketa azkarrerako tailerrak"** barne hartzen dira, tailer hauek **100 m<sup>2</sup> (e)** baino gutxiagoko azalera erabilgarria eta bi (2) langile arteko "tailerrek" osatzen dute. Egoera jakin batzuetan tailer hauetarako berariazko erregulazioak ezartzen dira.

"2. kategoriako" **"industri erabilerak" "merkataritza erabileretara" "asimilatutzat"** hartuko dira.

### **\*3. kategoria\***

Tamaina txiki edo ertaineko industri iharduerak biltzen ditu **-3.600 m<sup>2</sup>-tik (lo) beherako "lurzati azalera okupagarria"** eta **5.000 m<sup>2</sup>-tik (s) beherako "sabai azalera"** eraikia- galdatutako beharrezkoen bat ez betetzeagatik 1. eta 2. kategoriakotzat ezin har daitezkeenak, edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikuntza berean edo aldamenean kokaturik dauden etxebizitzetara edota "hirugarren sektoreko erabilerarako" lokalei edo "ekipamendu komunitarioko" molestiarik sor diezaieketenak.

Zehazki, aire zabaleko "biltegi" eta "deposituak", "txapa" eta "pintura" tailerrak, ibilgailu astunak eta makineria automobilak eta 6,00 metro baino gehiagoko eslorak duten untxiak konpontzeko tailerrak, "hornitegiak", "erregaiak hornitzeko unitateak" eta aire zabaleko "kotxeak garbitzeko" instalazioak. Azken hauek "2. kategoriako" "industri erabileratza" hartu ahal izango dira "garajeen" edo "2. kategoriako" "konponketa tailerren" "erabilera lagungarriak" direnean eta "erabilera" hauetara destinatzen diren lokaletan antolatzen direnean.

"3. kategoriako" **"industri erabilerak" "industri erabilerarako zonetan"** soilik ezarriko dira -ondoren espreski aditzera ematen diren kasuetan izan ezik- eta ezarritako berariazko baldintzak betetzen dituzten **"nekazaritza industrien"** kasuan, **"D. Landa-Zonetan"** eta **"F.200 Atsedan Areetan"**.

"Hornitegi" **"kotxeak garbitzeko"** instalazioak hauetara asimilatutako erabileratza hartuko dira- eta **"erregaiak hornitzeko unitate"** aldaerak, ordea, honako egoera hauetan ere ezarri ahal izango dira:

a) **"Komunikabideen Sistema Orokorri"** adskribatutako lurretan.



b) **"Industri zonak ez diren erabilera globaleko zonetan"**, hurrengo kapituluan "zona" mota bakoitzerako ezartzen diren baldintzetan.

#### **"4. kategoria"**

Tamaina ertain eta handiko industri iharduerak biltzen ditu -eraikinak okupatzen duen **"lurzati okupagarriak"** **3.600 m<sup>2</sup>-tik (lo) gorako** azalera eta **5.000 m<sup>2</sup>-tik (s) gorako "sabai azalera"** eraikia- eta euren tamaina kontuan hartu gabe, kasu orotan, aldameneko beste industria batzuekin bateragarri direlarik, espazio libreen erabilera amankomunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako eta neurri zuzentzaileak hartu arren kaltegarritasun, osasungaitasun edo molestien iturri direlako.

Halaber, "3. kategoriako" "industrietarako" ezartzen diren "lurzati okupagarriaren azaleraren" eta "sabai azaleraren" mugak gainditzen ez dituzten arren, espazio mugakideekiko maniobra, karga eta deskarga, biltegiak edo aparkaleku iharduera lagungarrien bolumen garrantzitsua sortzen duten produkzio iharduera horiek barne hartuko dira "kategoria" honetan, ondorioz ez da bateragarria gertatzen beste iharduera batzuekin erabilera elkarbanatzea.

Hauen artean eta beren ezaugarriak direla eta -nekazaritza eta abeltzaintza industriak eta antzeko beste batzuk-, 5. kategoriako "industriatzat" hartu behar direnak izan ezik, **2.500 m<sup>2</sup>(s)** baino gehiagoko "nekazaritza industriak" hartuko dira.

**"Industri erabilerarako zonetan"** soilik ezarriko dira eta **"nekazaritza industriren kasuan" "D.200 Landa-Zona Arruntetan"** bereziki erabilera horretara destinatzen diren "lurzatiak". Iharduera hauen eremuan gauzatu behar da bereziki iharduera, beharrezko erabilera lagungarriak barne hartuz -aire zabalean biltegiatzea, karga eta deskarga, maniobra, aparkamendua eta antzeko beste batzuk-.

Industria mota honen **"erabilera lagungarritzat"** instalazioaren goardaren "etxebizitza" har daiteke "lurzati" bakoitzeko etxebizitza bat (1)-, "plangintza xehekatuan" espreski zehaztu behar da zirkunstantzia hau.

#### **"5. kategoria"**

Beharrezkoa duten produkzio eremuaren hedapenagatik **-20.000 m<sup>2</sup>-tik gorako "lurzati azalera"**- edo beren **izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik**, "hiri-zonetatik" urrun samar dauden **berariazko kokalekuetan** soilik onar daitezkeen iharduerak biltzen ditu.

Iharduera hauen ezarpena berariazko "industri zonetan" egingo da **"B.200 Zonetan"**- eta "nekazaritza industriren" kasuan **"D.200 Landa-Zona Arruntetan"**. Hala eta guztiz ere, plangintzak alde aurretik espreski baimentzen baditu, **"B.100 Industri Zona Arruntetan"** ere ezarri ahal izango dira. Iharduera hauen ezarpena "4. kategoriako" industriren baldintza beretan burutuko da eta, kasu orotan, beharrezko neurri zuzentzaileekin batera aurkeztu behar da.

Industria mota honen **"erabilera lagungarritzat"** instalazioaren goardaren "etxebizitza" har daiteke "lurzati" bakoitzeko etxebizitza bat (1)-, "plangintza xehekatuan" espreski zehaztu behar da zirkunstantzia hau.

-Industri iharduera bat **"industri erabileren"** "kategoria" jakin batera adskribatzeko, instalatutako potentziaren gehienezko mugez gain, jarraian zerrendatzen diren eraginak orokorki baloratuko dira:

#### **"Molestiak:"**

-Zarata sortzea (Lokal propioaren kanpoaldea eta auzokiderik kaltetuena).

- Beroa sortzea.
- Bibrazioak sortzea.
- Hautsa sortzea.
- Hondakin-urak sortzea.
- Industri hondakinak sortzea.
- Merkagai karga eta deskargen bolumena.
- Aparkaleku premiak.
- Bistako instalazio edo biltegiaketak.
- Langile pilaketak.

**\*Kaltegarritasuna eta osasungaitasuna:**

- Gas kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzen emisioa.
- Eragin kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin-urak sortzea.
- Materia toxikoen manipulazioa.
- Erradiazioak sortzea.
- Hondakin solido kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

**\*Arriskugarritasuna:**

- Material erregarri, suharbera edo lehegarrien manipulazioa.
- Produktzio prozesu eta presiozko ontzi arriskugarrien erabilpena.
- Erasotzaile kimikoen jario eta isurketa arriskurik izatea.

-Iharduera batean "**instalaturako potentziatutako**" elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina finko guztien potentziaren batura hartzen da, "CV"-tan neurtua. Konputu honetatik kanpo geratzen dira aire ateragailuak, igogailuak edo antzekoak, beti ere beren funtzioa ihardueraren beraren berezko xedeaz bestelakoa denean eta bertako pertsonalak edo kanpoko publikoak erabiltzeko lokalaren giro egokitzapen eta egokitzapen funtzional hobea lortzera zuzendua. Honen kaltetan izan gabe, aipaturako instalazioak instalazioaren multzoan galda daitezkeen neurri zuzentzaileen menpe jarri ahal izango dira.

-Zarata sortzeko mugak administrazio aginpidedunak finkatuko ditu kasuan-kasuan.

-"Industri erabilerak" "kategoria" jakin batera adskribatzeko ondorioetarako, edozein kasutan, "karga eta deskargara" edota mota honetako "konponketa tailerretan" "ibilgailuak jasotzera" destinatutako espazio estaliak konputaturako dira. Aitzitik, "garaje erabilera" lagungarrietara destinatutako lokalen azalera ez da konputaturako.

### 3.-**HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK**

-Honako modalitate hauek ezartzen dira **"hirugarren sektoreko erabileren"** artean:

- \*\*Hotel erabilera**
- \*\*Merkataritza erabilerak**
- \*\*Bulego erabilera**
- \*\*Atsedeen erabilerak**
- \*\*Osasun eta asistentzi erabilerak**
- \*\*Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak**
- \*\*Kanpaleku turistikoetarako erabilerak**

-Pertsonen irabazizko xedez ostatu ematea ulertzen da **"hotel erabileratzat"**, edozein modalitatetan -hotelak, hostalak, hotel-egoitzak, motelak, pentsioak eta aparthotelak-.

**"Hotel erabileraren"** erabilera erantsi eta lagungarrien artean, etxebizitza-lokal bat eta "garaje erabilera" kontutan hartuko da hotel instalazio bakoitzeko, azken hau espreski arautu ahal izango delarik kasuan-kasuan.

Alogera erregimenean ustiatutako "apartamentu" multzoak, "aparthotel" gisa hartuak izateko dagokien legeria sektorialak ezarritako beharkizunak betetzen ez dituztenean, ezarpen baimenaren ondorioetarako, "egoitza kolektiborako erabileratzat" hartuko dira, beti ere erabilera mota honetako berezko funtzio eta antolamendu unitateko beharkizunak betetzen badituzte, edota, aurkako kasuan, "etxebizitza" multzotzat.

-**"Merkataritza erabilerak"** ondokoak bilduko dituzte: jendaurreko artikulu eta produktu salmenta -"handizka" nahiz "txikizkakoa"-, ostalaritza negozioak -tabernak, kafetegiak, pub eta jatetxeak-, jendearentzako zerbitzugintza, hala nola ileapaindegiak, edergintza aretoak, tindategiak -arropak jasotzea eta ematea-, eta antzekoak, eta dagozkien "erabilera lagungarriak". Hala ere, "merkatari-tza erabilera" ez diren "erabilera bereizgarrietara" destinatutako lurzati-tan izaera hori duten "garaje erabilerak" ezartzen badira -"merkatari-tza erabileren" "lagungarri" alegia-, hauekiko independenteki arautu beharko dira.

Publikoaren sarbide eskari desberdinak, aparkaleku zerbitzua eta maniobra, karga eta deskarga espazio beharrak kontuan hartuta, ondoko "kategorietan" sailkatzen dira "Merkataritza erabilerak":

#### **\*\*1. kategoria:**

Espazio publikoen berezko erabilerarekin -"espalo", "lorategi" eta "oinekoentzako area" eta bestelakoak- bateragarria den eta "behin-behineko eraikinetan" **25,00 m<sup>2</sup>-tik (e) beherako** "azalera erabilgarria" duen merkataldegia, hauetan -"emakida administratiborako" erregimenean- ezartzeko baimena jaso dezake, plangintzak espreski hala aurrikusi ez duen arren. Halaber, "espazio pribatuetan" ezarri ahal izango da, hala zehazten bada.

#### **\*\*2. kategoria:**

"Egoitza erabilerarekin", "industri", "hirugarren sektore" edota "ekipamendu komunitariorako erabilerarekin" bateragarriak diren **25,00 m<sup>2</sup>-tik (e) gorako** eta **250 m<sup>2</sup>-tik (e) beherako** azalera erabilgarria duten, eta hauetara nagusiki destinatutako lurzati-tan berariazko galdakizun-ik gabe ezar daitezkeen merkataritza iharduerak.

#### **\*\*3. kategoria:**

**250 m<sup>2</sup>(s) baino gehiago** eta **750 m<sup>2</sup>(e) baino gutxiagoko** "azalera erabilgarria" erabiltzen duten merkataritza iharduerak, zeintzuei "Egoitza erabilerak", "industri" edota "hirugarren sektoreko erabilerarako" lurzatietan ezartzeko, "plangintza xehekatuak", edota, halakorik ezean, Udalak, lizentzia emakidan berariazko baldintzak zuzenean jarri ahal izango baitizkio, publikoarentzako sarbideei, merkagaiei, "aparkaleku" zuzkidurari edota karga eta deskargarako espazioari dagokionez. Kasu orotan, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea, -bere kasuan, zenbait merkataritza instalazioek elkarbanatua izan daiteke- duten lokaletan ezarriko dira.

**\*4. kategoria\*:**

**750 m<sup>2</sup>(e) baino gehiagoko** "azalera erabilgarria" eta **2.000 m<sup>2</sup>(s) baino gutxiagoko** "sabai azalera" duten merkataritza iharduerak, hauek okupatzen dituzten lokalen barnean beharrezko sarbide, maniobra eta karga eta deskargarako espazioak eduki beharko dituzte. Halaber, "plangintza xehekatuak", edota, halakorik ezean, Udalak, lizentzia emakidan, "aparkaleku" zuzkidurari dagokionez, berariazko baldintzak jarri ahal izango dizkiote.

**\*5. kategoria\*:**

**2.000 m<sup>2</sup>-tik (s)** gorako sabai azalera erabiltzen duten merkataritza iharduerak, dagozkien Arau Partikularrak baimendu behar dituzte hauek eta kokatzen direneko lurzattia bereziki okupatu, lurzati honen barruan beharrezko sarbide, aparkaleku, maniobra eta karga eta deskarga espazioak bildu beharko dituztelarik.

"1." eta "2. kategoriako" "industri erabilerak", "bulegoak", atsedeen elkarteak, gastronomi elkarteak, ausazko jokoen aretoak, lokal itxietako kirol instalazioak, mediku eta albatari kontsultategiak, "hirugarren sektoreko askotariko erabilerak", eta titulartasun publiko zein pribatuko "irakaskuntza", "erakunde", "osasun", "asistentzia", "atseden", "erlijio" eta "ekipamendu sozio-kulturalerako erabilerak" "2.", "3." eta "4." kategoriako "**merkataritza erabilerara**" asimilatutzat har daitezke. Hori dela eta, kasu orotan, bereziki "**merkataritza erabilerara**" ezarpenera destinatutako lurzati eta lokaletan ezartzea baimentzen da, beti ere hautzat galdatzen den baldintza beretan, zirkunstantzia hau espreski definiturik ez badago ere, kasuan-kasu bete beharko diren baldintza partikularren kaltetan izan gabe.

Beren ezaugarriak, erabilitako material edo bitartekoak, maneiatuak eta biltegitaketak direla eta, molestia garrantzitsurik nahiz pertsonen edo gauzen osasungarritasun zein segurtasunerako arriskurik sor dezaten "**merkataritza erabilerak**", industri erabilerari aplikagarri zaizkion arauak bete beharko dituzte, "IGOKA Erregelamenduari" lotzeari independenteki.

"Merkataritza erabilerak" "kategoria" jakin batera adskribatzeko ondorioetarako, funtzionalki integraturik dauden "**denden**" elkarteak -hala nola, "**galeriak**" edo "merkatalguneak"- eta baimendutako muga barruan "industri" iharduerak barne hartzen dituzten "**merkataritza erabilerak**" "iharduera" bakartzat hartuko dira, "merkataritza erabileretara" berariaz destinatzen diren azalera berauei aplikagarri zaien erregulazioa betetzearekiko independenteki aintzat hartzearen kaltetan izan gabe.

Ondorio hauetarako, iharduerara adskribatutako espazio estali guztiak konputatuko dira, besteak beste, "galeria" eta oinezkoentzako espazio estaliak, "bulego" lagungarriak, biltegitatzeko espazioak, tailer lagungarriak eta "karga eta deskargara" destinatzen diren espazio estaliak. Aitzitik, ez dira kontuan hartuko "garaje erabilerara" lagungarrietara destinatzen diren azalera.

-**Bulego erabilerak** titulartasun pribatuko iharduera administratiboak biltzen ditu, hala nola mota orotako enpresen egoitza eta ordezkariak administratiboak, banku, burtsa eta aseguru bulegoak, gestoriak, lanbide despatxu eta estudioak, beren xedeetatik aurrez aipatutakoekin bateragarri eta asimilagarri suertatzen diren kalkulu zentro eta laborategiak, eta antzeko beste batzuk, bai eta dagozkien erabilerak

lagungarriak ere.

**"Atsedeen erabilerek"**, beren xedeengatik edo egikaritzen direneko irabazizko xedezko erregimenagatik ekipamendu komunitariotzat ezin har daitezkeen titulartasun pribatuko aisia eta astialdiaren okupaziora destinatutako adierazpen komunitario desberdinak biltzen dituzte. Hauen artean, zine eta antzokiak, dantzalekuak, ausazko jokoen aretoak, kasinoak, lokal itxietako kirol instalazioak -gimnasioak, igerilekuak, eta bestelakoak-, atsedeen elkarteak edo gastronomikoak eta aire zabaleko Jolas eta Kirol Parkeak aurkitzen dira.

**"Osasun eta asistentzi erabilerek"** gaisoen tratamendu eta ostatua eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, batik bat irabazizko xedez egikaritzen direnean. Hauen artean ospitaleak, klinikak, egoitza geriatrikoak eta mediku eta albaitari kontsultategiak kontutan hartuko dira.

**"Hirugarren sektoreko askotariko erabilerek"**, iharduera soziopolitikoak, kulturalak eta irakaskuntzakoak edo titulartasun publikoko antzeko beste batzuk biltzen dituzte, biztanlego osoari zerbitzu emateko xederik ezagatik edo berariazko irabazizko xedeak izateagatik ekipamendu komunitario gisa kalifikatzen ez direnak. Hauen artean alderdi, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa areto pribatuak, akademia pribatuak eta bestelakoak kontutan hartuko dira.

**"Kanpaleku turistikoetarako erabilerak"** pertsonen aldibaterako ostatua biltzen du, area ez-hiritarretan burutua, behin-behineko bitarteko ez-finkoz garatua, hala nola kanpainadendak, ibilgailu egokituak, karabanak, eta bestelakoak.

Halaber, erabilera honetan bildutzat hartuko dira bere erabilera lagungarriak, hala nola zerbitzu-langilegoaren "etxebizitza" -bi unitateraino-, Bulegoak, Ostalaritza Zerbitzuak, lehen premiako merkataritza eta ostatua ematen zaion jendeak soilik erabiltzeko Kirol eta Jolas Instalazioak, eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango delarik. Era berean, erabilera honetatik kanpo geratzen da, etxola, "bungalow" nahiz edozein motatako eraikuntza finkoetan ostatu ematea, hotel erabileren artean bildutzat hartuko baita.

#### 4.-**LANDA-ERABILERAK ETA ITSASERTZA USTIATZEKOAK**

-Lehentasuneko helburutzat lurraldearen ustiapen produktiboa duten iharduera guztiek osatzen dituzte erabilera hauek. Honako kategoria hauek ezartzen dira:

**\*"Erauzpen erabilerak"**

**\*"Nekazaritza ustiapenerako erabilerak"**

**\*"Baso-erabilerak"**

**\*"Itsasertza ustiatzeko erabilerak"**

**"Erauzpen erabilerek"** harrobi eta aire zabaleko nahiz lurpeko meategien ustiapenak biltzen dituzte, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere. Goarda edo jagolearen etxebizitza ez da hauen artean barne hartutzat joko, mota honetako erabilerak ezartzeko galdatutako beharkizun orokorrak bete beharko dituelarik, ez eta hormigoia edo produktu asfaltikoak produzitzeko zentralak ere, berauen kokaleku gisa aukeratutako aldameneko harrobitik ateratako agregakinik erabiltzen badute ere, kasu orotan "5. kategoriako" "industri erabileratzat" hartuko direlarik.

**"Nekazaritza ustiapenerako erabilerek"** "nekazaritza erabilerak" -mota orotako landareen laborantza eta produkzioa, baso-ustiapena izan ezik- eta ezinbestez ingurune landatarrean ezarri behar diren "abeltzaintza eta abere produkzioarako erabilerak" -edozein motatako abereen hazkuntza eta

zaintzarekin zerikusirik dutenak- biltzen dituzte.

Hauetan bi "kategoria" bereizten dira:

\***"Nekazaritza ustiapenerako erabilera arruntak"**, langilego partzialki edo guztiz profesionalizatuak egikaritutako ustiapenek osatzen dituzte, aipatutako langilegoa produzitzaile aintzatetsizat hartzeko galdatzen dituen ustiapena ekonomikoki egingarria izateko gutxienezko produkzio dimentsioko beharkizunak betetzen dituztenek. Zirkunstantzia hau Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza eta Naturagune Departamentuak ziurtatu beharko du, beren ezarpenerako lizentzia eskatu aurretik.

Dagozkien **"erabilera lagungarriak"** barne hartuzat joko dira, eta hauen artean **"etxebizitza erabilera"** -bi (2) unitate- edo hautabidez, **"egoitza kolektiborakoa"**; **"nekazalturismoa"**; ustiapenera adskribaturiko ibilgailu eta makineriaren gordeketa; beronen produktuen biltegiraketa eta hauen **"jatorrizko salmenta zuzena"**.

Era berean, **"nekazaritza industriak"** ere **"erabilera lagungarritzat"** hartuko dira, hala nola, hauen jatorrizko transformazioa, produkzio prozesuan ekonomia nabarmenengatik justifikatzen denean eta parte direneko nekazaritza ustiapenean lortutako lehengaiekiko menpekotasuna nagusiki ziurtatzen denean baimentzen da, bai eta eraikuntza finko eta egonkorreko lore edo landare "mintegiak" ere, **2.500 m<sup>2</sup>-ko (s) gehienezko azaleraz**.

\***"Nekazaritza ustiapenerako erabilera profesionalizatu gabeak"**, hauen artean **"nekazaritza erabilera arrunta"** gisa hartzeko galdatutako beharkizunak betetzen ez dituzten **"nekazaritza ustiapenak"** barne hartuko direlarik. Laborantzarako lanabesak gordetzea soilik kontutan hartzen da erabilera lagungarri gisa.

-**"Baso-erabilerek"**, hala zura eta beste produktu batzuk baso-masak zuzenean ustiatuz lortzera destinataturiko iharduerak eta lortutako produktuen lehen transformaziokoak biltzen dituzte, beti ere bere ezaugarriengatik "industri erabilera" bati asimilagarria gertatzen ez denean.

-**"Itsasertza ustiatzeko erabilerek"**, itsas eta itsasertzeko baliabide naturalak ustiatzeko iharduerak biltzen dituzte, itsasertzari halabeharrez lotetsita daudenak eta lurraldearen okupazio egonkorra behar dutenak.

## 5.-**KOMUNIKABIDE-ERABILERA**

-Ondoko modalitateak ezartzen dira **"komunikabide-erabileren"** artean:

- \***"Ibilgailuen zirkulaziorako erabilera"**
- \***"Aparkaleku erabilera"**
- \***"Garaje erabilera"**
- \***"Errepidean zeharreko garraio-zentroen erabilera"**
- \***"Oinezkoen zirkulaziorako erabilera"**
- \***"Bizikletan zirkulatzeko erabilera"**
- \***"Trenbide-erabilera"**
- \***"Portu erabilera"**

-**"Ibilgailuen zirkulazioak"**, "zona" horretan baimendutako bestelako erabileren zerbitzu zuzen eta eskusiborako **"aparkalekuek"**, **"oinezkoen zirkulazioak"** eta **"bizikletan zirkulatzeko erabilerek"** "oinarizko zerbitzueterako erabileren" izaera edukiko dute kasu orotan, eta "erabilera globaleko zona"

guztietan baimendutzat hartuko dira, zirkunstantzia hori espreski seinalatu beharrik gabe.

-Ibilgailuak jabari publiko edo pribatuko espazioetan aire zabalean estazionatzea hartzen da "**aparkamendutzat**". Ibilgailuak espazio estali eta itxietan gordetzea, berriz, "**garajetzat**" hartzen da. Okupaturiko lokalaren azaleraren arabera lau "kategoria" bereizten dira "**garaje erabileran**":

* "1. kategoria" :	-	/	≤	250 m <sup>2</sup> (s)
* "2. kategoria" :	>	250 m <sup>2</sup> (s)	/	≤ 1.000 m <sup>2</sup> (s)
* "3. kategoria" :	>	1.000 m <sup>2</sup> (s)	/	≤ 2.500 m <sup>2</sup> (s)
* "4. kategoria" :	>	2.500 m <sup>2</sup> (s)	/	-

Halaber, "**garaje erabileran**" honako aldaera hauek ezartzen dira: "**erabilera pribatuko garajea**" eta "**erabilera publikoko garajea**". "**Erabilera pribatuko garajetzat**" hartuko dira beren jabeek soilik edo hauek zuzenean baimendutako beste batzuk erabiltzen dituzten garajeak; eta "**erabilera publikoko garajetzat**", jendeak oro har erabiltzekoak direnak, sarrera libre izanik, dohainik nahiz ordainduta.

Erabilera honek, halaber, dagozkion "**erabilera lagungarri**" gisa ondokoak biltzen ditu, hala nola "amankomunak", "instalazioen gelak" eta antzeko beste batzuk, bai eta "ibilgailuak garbitzeko instalazioak" eta konponketa azkarrerako tailerrak" ere. "Erregai hornidurarako unitate", "hornitegi" eta bestelako "konponketa tailerretako" erabilerak ordea, baztertutzat jotzen dira.

"**Garaje**" eta "**aparkaleku erabilerak**", izaera orokorrez, "egoitza", "industria", "ekipamendu komunitario" eta "hirugarren sektoreko erabileren" "erabilera lagungarritzat" hartzen dira, hala ere, kasu honetan, dagozkion lurzatian garatu beharreko "**aparkaleku**" edota "**garaje**" "plazen" gehienezko kopurua, dagozkion erabilera nagusiaren zuzkidura beharriaz lotu beharko zaio -berau gainditu gabe-.

-"**Errepidean zeharreko garraio-zentroen erabilerak**" autobus geltokiak, errepidean zeharreko garraiorako kargak kontratatzeko zentroak, kamioi eta autobus aparkalekuak, eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen ditu, bai eta hauei dagozkien "erabilera lagungarri" eta osagarriak ere.

-"**Trenbide-erabilerak**" trenbideetarako eta geltokirako erabilera biltzen ditu, bai eta azken honen erabilera lagungarriak ere. Hauen artean ordea, trenbide-materiala konpontzeko tailerren erabilerak berariazko erregulazioa izango du.

-"**Portu erabilerak**" aplikagarria den legeria sektorialak portu espazioetan baimendutako untzien kairatze, ainguratze eta karga eta deskarga iharduerak biltzen ditu, bai eta aplikatu daitekeen legeria sektorialak portu espazioetan baimendutako gainerako iharduera lagungarriak ere.

-"**Aireportu erabilerak**" aireuntziak lurreratzea eta aireratzea; bidaiariak higitzea eta jaistea; karga eta deskarga eta aireuntziak gordetzeko eta konpontzeko espazioak biltzen ditu; bai eta aplikatu daitekeen legeria sektorialak aireportu espazioetan baimendutako gainerako iharduera lagungarriak ere.

## 6.-**ESPazio LIBREETARAKO ERABILERA**

-**Espazio libreetarako erabilera**", "komunikabideen" sareko elementuak -errepideak, aparkalekuak, espaloiak eta antzeko beste batzuk- ezartzera destinatuturik ez dauden jabari publikoko eta sarrera libreko espazioei propio zaien erabilera da eta, bertan, eraikuntza garapenak baztertuta daude -salbuespen bereziak izan ezik-.

Erabilera honetan ondoko modalitateak bereizten dira:

**\*Espazio libreetarako erabilera (Amankomunak)**

**\*Babes espazioetarako erabilera**

**\*Lurralde elementuetarako erabilera**

-**Espazio libreetarako erabilera (amankomunak)** hiritarren aisia eta hedapenera eta hiri eta landa eremuan zuhaitzak eta landareak landatzera destinatuturiko plaza, oinezkoen eremu, jolaserako area, pasealeku, lorategi eta parkeei propio zaiena da.

Halaber, hauetan lorategien mantenimendurako "erabilera lagungarriak" biltzen dira -makineria, lanabesak eta materiala gordetzea, eta antzeko beste batzuk-, bai eta beharrezkoak diren erabiltzaileentzako zerbitzurakoak -komun publikoak, eta antzeko beste batzuk-.

**"Espazio libreetarako erabilera (amankomunak) oinarritzko zerbitzurako erabilera"** izaera edukiko du kasu orotan, eta "erabilera globaleko zona" guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori espreski seinalatu beharrik gabe.

-**Babes espazioetarako erabilera** hiri-ingurunean eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko funtzioa betetzen dutelako edo soberakin izaera dutelako "eraikiezinak" diren espazioei propio zaien erabilera da.

-**Lurralde elementuetarako erabilera** landa-ingurunean aisia eta hedapenera destinatuturiko jabari publikoko lurrei dagokiena da, bai eta giza ihardueraren eraginari izaera hau nagusitzen zaioneko lurraldeetako elementu naturalena ere, hala nola, "ibai-ubideena", "itsasoko eta lehorreko zona", mendi gailur eta goimendiena, natura interesa duten zonena, eta iharduera produktibo edota antzeko beste giza erabilera aipagarri batzuei loturik ez dauden bestelakoena.

## 7.-**EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO ERABILERA**

-**Ekipamendu komunitarioak erabilerak**", entitate publiko nahiz pribatuek biztanleen zerbitzurako irabazizko xederik gabe egikaritutako iharduerak biltzen dituzte.

Zentzu honetan, Udalak entitate pribatu batek egikaritutako iharduera jakin bat "ekipamendu komunitario" gisa kalifikatzerik izango du, iharduera horrek izaera "asistentziala", "zerbitzu publikoarena" eta "irabazizko xederik gabekoa" dela baloratuz.

"Irabazizkotzat" hartzen bada, iharduera "hirugarren sektoreko erabilera" gisa, edota, hala badagokio, "egoitza erabilera" gisa tipifikatuko da.

-Honako modalitate hauek ezartzen dira **"ekipamendu komunitarioak erabileren"** artean:

**\*Irakaskuntza ekipamendurako erabilera**

**\*Kirol ekipamendurako erabilera**

**\*Erakunde ekipamendurako erabilera**



**\*\*Osasun ekipamendurako erabilera**

**\*\*Asistentzi ekipamendurako erabilera**

**\*\*Ekipamendu sozio-kulturalerako erabilera**

**\*\*Atsedean ekipamendurako erabilera**

**\*\*Erljio ekipamendurako erabilera**

**\*\*Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilera**

**-Irakaskuntza ekipamendurako erabilerak** irakaskuntza biltzen du, bere modalitate guztietan -haurtzaindegia, eskolaurrea, OHO, BBB, UBI, LH, Hezkuntza Berezia, Erdi Mailakoa, Unibertsitaria, Unibertsitate Egoitzak eta ofizialki tipifikatutako edo tipifikatu gabeko beste batzuk ere, titulartasun publiko zein pribatukoak- eta dagozkien "erabilera lagungarriak" ere.

**-Kirol ekipamendurako erabilerak** kirol praktika eta kultura fisikoa biltzen ditu, beren modalitate guztietan, eta beraien irakaskuntza, hala eraikinetan, nola espreski horretarako egokitutako espazio libreetan, bai eta dagozkien "erabilera lagungarriak" ere, irabazizko xederik gabe egikarituak.

**-Erakunde ekipamendurako erabilerak** izaera publikoko erakunde eta administrazio erabilerak biltzen ditu. Hauen artean, alboko edo hurbileko beste erabilera batzuekin bateraezin diren funtzioak barne hartzen ez dituzten Polizia Komisaldegia eta Posta Bulegoak kontutan hartuko dira, bai eta, kasu orotan, dagozkien "erabilera lagungarriak" ere.

**-Osasun ekipamendurako erabilerak**, gaisoei ospitale, anbulatorio, klinika, dispentsario, kontsultategi eta antzekoetan tratamendua eta lojamendua ematea biltzen du.

**-Asistentzi ekipamendurako erabilerak**, besteak beste, biztanlego sektore ezinduentzako lojamendu eta asistentzi erabilerak biltzen ditu, hala nola "jubilatuen etxeak" edo "zaharren egoitzak" eta baliabiderik gabeko pertsonak.

**-Ekipamendu sozio-kulturalerako erabilerak** kultur sustapen edo sorkuntza artistikorako iharduerak biltzen ditu, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa, konferentzia edo kongresu aretoetan, musika auditorioetan eta bestelakoetan irabazkizko xederik gabe egikaritutakoak.

**-Atsedean ekipamendurako erabilerak** antzokiak, zineak, jolas eta atrakzio parkeak eta irabazizko xederik gabe egikaritutako bestelako atsedean erabilerak biltzen ditu.

**-Erljio ekipamendurako erabilerak**, eliza, ermita, kapera eta erlijio katolikoko parroki zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio heziketarako iharduerak eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara litezkeenak biltzen ditu, bai eta hauei guztiei dagozkien "erabilera lagungarriak" ere.

**-Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilerak**, aurreko modalitateetan bane hartzen ez diren eta Administrazio Publikoaren organismo desberdinek garatzen dituzten biztanlego osoaren zerbitzurako erabilerak biltzen ditu, izaera askotarikoa eta berariaz administratiboa ez dutenak, hala nola Suhiltzaileak, Polizia, Merkatuak, Posta, Hilerriak, Aterpetxeak, Turismo Kanpalekuak eta beste zenbait -bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere-, beren ezaugarri funtzionalak direla eta, batez ere beste erabilera batzuetara destinatutako "zonetan" eta lurzatietan ezartzeko bateraezin suerta daitezkeenak; hori dela eta, bere ezarpenak berariazko erregulazio baten xede izan beharko du kasuan-kasuan.

Indarrean dagoen "erabilera globaleko zonetarako" Plangintzari buruzko Erregelamenduak derrigorrezko zuzkidura gisa definitutako **"ekipamendu komunitariorako erabilerak"**, erabilera nagusi gisa Egoitza, Industri edo Hirugarren Sektoreko Erabilerak dituztenak, izaera orokorrez **"oinarrizko zerbitzurako erabilera"** gisa kontutan hartuko dira aipatutako "zona" guztietan -plangintza partzialaren xede ez izan

arren-, eta ondorioz, ez da beharrezkoa izango plangintzak espreski baimentzea.

"Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilerak" ez dira ezein kasutan horien artean kontutan hartuko; aitzitik, beraien ezarpena plangintzak kasuan-kasuan espreski baimendu beharko du, nagusiki Industri erabileretara destinatuturiko "zonetan" ezarri beharreko "industri erabilerei" asimilagarri zaizkien modalitateetan izan ezik.

#### 8. **ZERBITZU AZPIEGITURETARAKO ERABILERAK**

-Honako modalitate hauek ezartzen dira **"zerbitzu azpiegituretarako erabileren"** artean:

- \*\*Ur-hornidurarako azpiegituretarako erabilera"**
- \*\*Saneamendu eta hondakin-uren arazketarako azpiegituretarako erabilera."**
- \*\*Elektrizitate hornidurarako azpiegituretarako erabilera"**
- \*\*Telefono, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegituretarako erabilera"**
- \*\*Erregai hornidurarako azpiegituretarako erabilera"**
- \*\*Zabortegi kontrolatuen erabilera"**

-**"Ur-hornidurarako azpiegituretarako erabilerak"** urtegiak, arazketa estazioak, hornidurarako arteria handiak eta biltegiak eta banaketa deposituak bilduko ditu, bai eta dagozkien "erabilera lagungarriak" eta banaketa sareak ere.

-**"Saneamendu eta hondakin-uren arazketarako azpiegituretarako erabilerak"** tratamendu eta arazketa estazioak biltzen ditu, bai eta euri urak eta hondakin urak biltzeko kolektoreek eta hauen elementu lagungarriek osatzen dituzten saneamendu sareak ere, hala nola ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitz-tangak, torlojoak, erpinak eta bestelakoak.

-**"Elektrizitate hornidurarako azpiegituretarako erabilerak"** banaketa estazioak eta azpiestazioak eta transformazio zentroak, eta hornidura eta banaketarako aire-sareak eta lurpekoak biltzen ditu -argiteria publikoa barne-.

-**"Telefono, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegituretarako erabilerak"** zentral telefonikoak, irrati eta telebista emisora eta produkzio zentroak, mota orotako antenak, faroak eta antzekoak biltzen ditu, bai eta hauei guztiak dagozkien "erabilera lagungarriak" eta hauen sareak ere.

Zentral telefonikoak eta irrati eta telebista emisora eta produkzio zentroak, "merkataritza" eta "bulego erabilerei" asimilatutzat hartuko dira.

-**Erregai hornidurarako azpiegituretarako erabilerak**" gasoduktuak eta jende ororentzako zuzeneko zerbitzurako gas banaketarako sareak bilduko ditu, bai eta hauei erantsitako produkzio, tratamendu eta biltegiak instalazioak ere. Halaber, zuzeneko erabiltzaileen erregai deposituak erabilera kategorian honetan barne hartutzat joko dira, "petrolioaren eratorri astunen deposituak" -gas oil edo fuel oil- eta "gas likidotuenak" bereiziz hauen artean.

Mota orotako erregaien produkzio eta biltegiak instalazioak, salmentara destinatutako edozein modalitatetan, "industri erabileratzat" hartuko dira ondorio guztietarako.

-**Zabortegei kontrolatuen erabilerak**" hondakin organiko eta geldoak egoera kontrolatuetan ezabatzeko zabortegeak bilduko ditu, espreski baimenduta, eta indarrean dagoen ingurugiro legeriak ezarritako baldintzen araupean.

-Mota orotako zerbitzuen banaketa sareak -ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak-, ur-hornidurarako edo hondakin-uren eroanbiderako ponpaketa estazioak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak eta petrolioaren eratorrien deposituak -gasolia edo fuel oil-, erabiltzaileen zuzeneko zerbitzurako direnak, "**oinarriko zerbitzurako erabileratzat**" hartuko dira, "erabilera globaleko zona" guztietan baimenduta daudelarik zirkunstantzia hau espreski definitu beharrik gabe. Erabiltzaileen zuzeneko zerbitzurako gas erregari likidotuen deposituak, ordea, plangintzak espreski baimendu beharko ditu.

Aitzitik, beste erabilera batzuen lagungarriak diren gas erregari likidotuen deposituak plangintzak espreski baimendu beharko ditu.

-Zerbitzu azpiegituren sareetako" elementuak lurzorua nagusiki okupatu behar dutenean eta okupazio horrek bertan beste erabilera batzuk ezartzeko aukera baztertzeko duenean soilik adieraziko dira "zonakatzean".

## 1.2. KAPITULUA.-KALIFIKAZIO GLOBALA

### 1.2.1. artikulua.-Kalifikazio Globaleko erregimena formulatzea

Proiektu honek antolatzen duen eremua ondoko dokumentuetan ezartzen den Kalifikazio Globaleko erregimenaren menpe izango da:

-Honako "1.2. Kalifikazio Globala" kapitulua eta "Hirigintza Interbentziorako Areetarako Arau Partikularretako (HIA)" "II.1 Kalifikazio Globala" atala, biak "B. Hirigintza Arauak" dokumentukoak.

-**"D. Planoak"** dokumentuko "II.A.1 Antolamendua. Lurzoruaren Kalifikazio Globaleko Erregimena" atalean biltzen diren planoak eta dokumentu honetako "Bigarren" eta "Hirugarren" liburuetako "2. Zonakatze Globala" tituluarekin identifikatuak.

### 1.2.2. artikulua.-Kalifikazio Globalaren sistematizazioa

1.-**Kalifikazio Globala** ondoko oinarrizko "erabilera globaleko zona" moten arabera sistematizatzen da:

- A.- EGOITZA ERABILERARAKO ZONAK
- B.- INDUSTRI ERABILERARAKO ZONAK
- C.- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO ZONAK
- D.- LANDA-ZONAK
- E.- KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA
- F.- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA
- G.- EKIPAMENDU KOMUNITARIORAKO ZONAK
- H.- ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA

2.-Proiektu honek antolatzen duen eremuan, aurreko epigrafean aipatutako oinarrizko "erabilera globaleko zona" motak ondoren definitzen diren aldaerei jarraiki garatuko dira, hauetako bakoitzak berariazko "erabilera" eta "eraikuntza" erregimen bat du ezaugarritzat:

#### A.-EGOITZA ERABILERARAKO ZONAK

- A.100.-ANTZINAKO EGOITZA ASENTAMENDUEN ZONAK
- A.200.-ZABALDURAKO EGOITZA ZONAK
- A.300.-ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA ZONAK
- A.400.-GARAPEN BAXUKO ERAIKUNTZAKO EGOITZA ZONAK
- A.500.-ERAIKUNTZA BAKANENKO EGOITZA ZONAK

#### B.-INDUSTRI ERABILERARAKO ZONAK

- B.100.-INDUSTRI ZONA ARRUNTAK
- B.200.-INDUSTRIA BEREZIRAKO ZONAK

**C.-HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO ZONAK**

**C.000.-HIRUGARREN SEKTOREKO ASKOTARIKO ERABILERETARAKO ZONAK**  
**C.100.-ENPRESA PARKEAK**

**D.-LANDA-ZONAK**

**D.100.-BABES BEREZIKO LANDA-ZONAK**  
**D.200.-LANDA-ZONA ARRUNTAK**

**E.-KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA**

**E.1.-BIDESAREEN SISTEMA OROKORRA**  
**E.110.- Autopista, autobide eta errepideak (SO)**  
**E.120.- Hiri-bideak (SO)**

**E.200.-TRENBIDE-SAREAK (SO)**  
**E.300.-PORTU ZONAK (SO)**  
**E.400.-AIREPORTUAK (SO)**

**F.-ESPASIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA**

**F.100.-PARKEAK (SO)**  
**F.200.-ATSEDEN AREAK (SO)**

**F.3.-LURRALDE ELEMENTUAK (SO)**  
**F.310.- Interes Naturalistikoa duten Zonak (SO)**  
**F.320.- Hondartzak (SO)**

**G.-EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO ZONAK**

**G.000.-EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO ZONAK (SO/TS)**

**H.-ZERBITZU AZPIEGITURETARAKO ZONAK (SO)**

**H.000.-ZERBITZU AZPIEGITURETARAKO ZONAK (SO)**

**1.2.3. artikulua.-"Erabilera globaleko zonei" aplikagarria zaien "eraikuntza" eta "erabilera" erregimen orokorra**

1.-"Erabilera globaleko zonei" aplikagarria zaien "eraikuntza" eta "erabilera" erregimena ondoko zehaztapenek konfiguratzeko dute:

-Definituriko "erabilera globaleko zona" mota bakoitzari aplikagarria zaion "erabilera" eta "eraikuntza" erregimen orokorra, artikuluko honen ondorengo epigrafean biltzen dena.

-"Erabilera globaleko zona" bakoitzerako ezarritako "Kalifikazio Globalerako" zehaztapen partikularrak, **"HIA**etarako Arau Partikularretako" -honako dokumentu honen **"Bigarren"** eta **"Hirugarren"** liburuak- **"II.1 Kalifikazio Globala"** atalean formulatuak.

2.-Ezarritako "erabilera globaleko zona" mota desberdinei aplikagarria zaien "eraikuntza" eta "erabilera"

erregimena<sup>9)</sup>:

## **A.-EGOITZA ERABILERRAKO ZONAK**

### **A.100.-Antzinako Egoitza Asentamenduen Zonak**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**"a.100 Antzinako Egoitza Asentamenduen lurzatiak".**

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-XIX. mendeko bigarren erdiaren aurreko egoitza asentamenduek konfiguratutako "zonak", euren berezitasuna, hirigintza interesa eta interes historiko eta kulturala zaindu nahi ditu, jatorrizko lurzatiak eta espazio eta eraikuntza morfologia gordez, eta, eraikuntza eta hirigintza elementuen artapena ziurtatuz, beti ere euren muntzako balioek justifikatzen badute.

Hauen eraikuntza berria "zonan" bertan dauden jatorrizko eraikuntza eta elementu eraikinei lotuko zaie euren funtsezko tipologi ereduie dagokienez -izaera orokorreko eraikuntzazkoak eta etxegintzazkoak-.

-**"A.100 Zonak"** identifikatzen dituen eraikuntza erregimen hau xehekatutik formulatuko da Area bakoitzerako dagokion Arau Partikularrean edota, honek hala ezartzen badu, "garapen plangintzara" eragorriko da.

**"A.100 Zonetako"** eraikuntza garapenak, nagusiki "etxebizitza erabilerara" destinatuak eta arestian definitutako irizpideen arabera erregulatutak, "kalifikazio xehekatuen" mailan identifikatuko dira **"a.100 Antzinako Egoitza Asentamenduen Lurzatiak"** epigrafe orokorraren pean.

-Eraikuntzen forma erregulatzeko sistematika kasuan-kasuan ezarriko da, gaur egun dauden eraikuntzen berriazko tipologi ezaugarrien eta lortu nahi diren zaintza helburuen arabera.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

-"Erabilera bereizgarria": **"Egoitza erabilerak"**.

-"Erabilera baimenduak": **"a.100 lurzatiak"** izaera orokorrean baimendutakoak, Hirigintza Arau hauetako **1.3.2.** artikuluan eta **3.2.2.** sekzioan ezartzen diren baldintzetan.

---

<sup>9)</sup>Idazati honetan zehar, bertan Arau Partikularretara eragortzen diren zehaztapenak, izaera orokorrean, eta hala badagokio, Area bakoitzean eta, espreski, Arau horietako "II. Hirigintza Erregimen Orokorra" idazatian formulatu beharko direla ulertuko da eta, horrenbestez, "plangintza orokorraren" lerrun arautzailea izango dute.

Zehaztapen hauek "plangintza" edota "antolamendu" xehekatura eragortzen direnean, Arau Partikularren "III. Antolamendu Xehekatua" idazatian definitu ahal izango dira, edota, hala badagokio, "plangintza xehekatua", eta lerrun arautzaile hori izango dute.

\*Bestelako "espazio" eta "lurzatieta":

**-Hirugarren sektoreko erabilerak:**

"Erabilera" hauetara bereziki destinatutako "lurzatieta". ("Plangintza xehekatua", dagokion Arau Partikularrean erregulatzeko derrigortasuna espreski ezartzen deneko "erabileren" kasuan izan ezik -"plangintza orokorreko" lerruna-).

**-"Garajea":**

Bere edozein modalitateetan -"erabilera publikoa" edota "erabilera pribatua"- eta honen "2.", "3." eta "4." kategorietan. Nagusiki erabilera honetara destinatutako lurzatieta ("Plangintza xehekatua") eta "espazio publikoetan" ezarri ahal izango da, "sestrapean" soilik ("Xehekapen azterlana").

**-"Ekipamendu komunitarioa":**

Zonako "erabilera bereizgarriekin" bateragarriak diren modalitateetan ezarri ahal izango dira -"industri erabileretara" asimila daitezkeen "zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilerak" espreski baztertzeko dira- ("Plangintza xehekatua").

**-"Erabilera debekatuak": \*"Industri erabilerak":**

Espreski baimenduta ez dauden "kategoria" eta modalitateetan.

**\*"Hirugarren sektoreko erabilerak":**

Espreski baimenduta ez dauden "kategoria" eta modalitateetan.

**\*"Landa-erabilerak".**

**\*"Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilerak":**

Zonako "erabilera bereizgarriekin" bateragarriak ez diren "industri erabileretara" asimila daitezkeen modalitateetan.

**\*"Gas likidotuen deposituak".**

### **A.200.-Zabaldurako Egoitza Zonak**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**"a.200 Zabaldurako Egoitza Lurzatiak"** .

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-Eraikuntza dentsitate handiko edo oso handiko "zonak", nagusiki egoitza erabilera duten eraikuntza "etxadiz" konfiguraturua, eraikuntzek euren osotasunean okupa ditzake hauek, edota barmean itxiak edo partzialki irekiak diren "etxadi-patioak" eduki.

"**A.200 Zonak**" identifikatzen dituen "eraikuntza erregimen" honetara bertan burutzen diren eraikuntza garapenak adskribatu behar dira, kasuan-kasuan espreski ezartzen diren salbuespenekin. "Eraikuntza erregimen" hau "**A.200 Zonetako**" "bereizgarriak" diren "**a.200 Zabaldurako Egoitza Lurzatiak**" dagokien enuntziatu bereko epigrafean xehekatuak formulatzen da, "aldaera" desberdinetan -Arau hauetako **1.3.2.** artikulua eta **3.2.1.** sekzioa-.

-Izaera orokorrean, "plangintza xehekatuak" eraikuntzen formaren erregulazio partikularizatua formulatuko du, "eraikuntza lerrokaduren" definizio grafikoaren eta "ordenantza orokorren" bitartez -kasu honetan zeharka "eraikuntza probetxamendua" definituz- edota, salbuespen gisa, lurzatiako "ordenantza partikularren" bitartez. Azken hauek, kasu horretan, "eraikuntza probetxamendu" baimenduaren esleipen "zuzena" bane hartuko dute.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

-Erabilera bereizgarriak: "**Egoitza erabilerak**".

-Erabilera baimenduak: "**a.200 lurzatiak**" izaera orokorrean baimendutakoak, Hirigintza Arau hauetako **1.3.2.** artikuluan eta **3.2.2.** sekzioan ezartzen diren baldintzetan.

\*Bestelako "espazio" eta "lurzatiak":

-**"Industri erabilerak"**:

.-Erregaiak hornitzeko unitateak:-

"Espazio publikoetan" -"hiri-bideak", "espaloiak" eta "bidgorriak" eta "espazio libre amankomunak"-  
(**"Xehekapen azterlana"**)

.-Hornitegiak:-

Erabilera horretara bereziki destinatutako "lurzatiak". (**"Plangintza xehekatua"**)



**-Hirugarren sektoreko erabilerak:**

"Erabilera" hauetara bereziki destinatutako "lurzatieta". ("Plangintza xehekatua", dagokion Arau Partikularrean erregulatzeko derrigortasuna espreski ezartzen deneko "erabileren" kasuan izan ezik -"plangintza orokorreko" lerruna-).

**-Garajea:**

Bere edozein modalitateetan -"erabilera publikoa" edota "erabilera pribatua"- eta honen "3." eta "4." kategorietan. Nagusiki erabilera honetara destinaturiko lurzatieta ("Plangintza xehekatua") eta "espazio publikoetan" ezarri ahal izango da, "sestrapean" soilik ("Xehekapen azterlana").

**-Ekipamendu komunitarioa:**

Zonako "erabilera bereizgarriekin" bateragarriak diren modalitateetan ezarri ahal izango dira "industri erabileretara" asimila daitezkeen "zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilerak" espreski baztertzen dira- ("Plangintza xehekatua").

**-Erabilera debekatuak: \*Industri erabilerak:**

Espreski baimenduta ez dauden "kategoria" eta modalitateetan.

**\*Hirugarren sektoreko erabilerak:**

Espreski baimenduta ez dauden "kategoria" eta modalitateetan.

**\*Landa-erabilerak.**

**\*Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilerak:**

Zonako "erabilera bereizgarriekin" bateragarriak ez diren "industri erabileretara" asimila daitezkeen modalitateetan.

**\*Gas likidotuen deposituak.**

### **A.300.-Eraikuntza Irekiko Egoitza Zonak**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**"a.300 Eraikuntza Irekiko Egoitza Lurzatiak".**

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-Eraikuntza dentsitate ertain edo handiko "zonak", egoitza eraikuntza bananduek konfiguratuak, "blokean" edota "dorrean", antolakera "irekian" eta -espreski baimendutako salbuespenak izan ezik- "barne-patiorik" gabe, eta espazio erantsi "eraiki gabeak" izan litzaketenak.

"**A.300 Zonak**" identifikatzen dituen "eraikuntza erregimen" honetara bertan burutzen diren eraikuntza garapenak adskribatu beharko dira, kasuan-kasuan espreski ezartzen diren salbuespenekin. "Eraikuntza erregimen" hau "**A.300 Zonetako**" bereizgarriak diren "**a.300 Eraikuntza Irekiko Egoitza Lurzatiei**" dagokien enuntziatu bereko epigrafean xehekaturik formulatzen da -Arau hauetako **1.3.2.** artikulua eta **3.2.1.** sekzioa-.

-Izaera orokorrean, "plangintza xehekatuak" eraikuntzen formaren erregulazio partikularizatua formulatuko du, "sestrapeko" eraikuntzen "oinplanoko okupazioa" barne hartuz -dagokion "zonarako" ezarritako "parametro erregulatzailak" definitutako mugen barruan-, hori guztia "lurzati" bakoitzerako berariazko "ordenantza" baten bitartez. Azken hauek, kasu horretan, "eraikuntza probetxamendu" baimenduaren esleipen "zuzena" barne hartuko dute.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

"Zona" hauei "**A.200 zonetarako**" ezarritako "erabilera erregimenaren" antzeko erregimena esleitzen zaie, hala ere "**a.300 lurzatietan**" "erabilera baimenduak" ezartzea hauetarako honako dokumentu honen **3.2.2.1.** artikuluan ezarritako berariazko baldintzetara egokituko da.

#### **A.400.-Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitza Zonak**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**"a.4 Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitza Lurzatiak"** -"aldaera" desberdinetan-.

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-Eraikuntza dentsitate ertaineko "zonak" -tipologia honetan biltzen den jada garatutako zonen kasuan izan ezik, hauen antolamendua kontsolidatzen da, salbuespen gisa, dentsitate handiagoa azaldu ahal izango dute, antolakera "irekian" eta "barne-patiorik" gabeko egoitza eraikuntza blokeek konfiguraturata -etxebizitzaren bigarren mailako elementuak argizatzea edo aireztatzea destinatarioak izan ezik-, kasu orotan, erantsitako espazio "eraiki gabeak" izango dituzte.

"**A.400 Zonak**" identifikatzen dituen "eraikuntza erregimen" honetara bertan burutzen diren eraikuntza garapenak adskribatu beharko dira, kasuan-kasuan espreski ezartzen diren salbuespenekin. "Eraikuntza erregimen" hau "**A.400 Zonetako**" bereizgarriak diren "**a.4 Garapen Baxuko Eraikuntzako Lurzatiak**" -aldaera desberdinetan- dagokien enuntziatu bereko epigrafean xehekaturik formulatzen da -Arauhauetako 1.3.2. artikulua eta 3.2.1. sekzioa-.

-Izaera orokorrean, "plangintza xehekatuak" eraikuntzen formaren erregulazio partikularizatua formulatuko du, "eraikuntza lerrokaduren" definizio grafikoaren eta "ordenantza orokorren" bitartez edota, hautabidez, lurzati bakoitzerako "ordenantza" partikularizatu baten bitartez eta bi kasuetan "eraikuntza probetxamendu" baimenduaren esleipen "zuzena" barne hartuko dute.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

"Zona" hauetako "**A.200 zonatarako**" ezarritako "erabilera erregimenaren" antzeko erregimena esleitzen zaie, hala ere "**a.4 lurzatiaren**" "erabilera baimenduak" ezartzea hauetarako honako dokumentu honen 3.2.2.1. artikuluan ezarritako berariazko baldintzetara egokituko da, "lurzatiaren" osotasuna okupatuz.

Dagokion Arau Partikularrak espreski ezartzen duen Areetan, salbuespen gisa, "a.4 lurzatiaren", "erdisotoan" edo "behe-oinean" "**industri erabilerak**" eta "**merkataritza erabilerak**" ezartzeko baimena emango da -gehienaz ere 1.500 m<sup>2</sup>-ko (s) azalera izango dute-, "egoitza erabilera" "bereizgarriekin" elkarbanatuta.

Kasu hauetan, "lurzatiak" okupatuko duten xehetutzak, "oinartean" edo "goi-oinetan" kokaturik egongo direnak, baimendutako "industri" iharduerari edo "hirugarren sektorekoari" loturik egongo dira derrigorrez.

### **A.500.-Eraikuntza Bakaneko Egoitza Zonak**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**"a.500 Eraikuntza Bakaneko Egoitzako Lurzatiak".**

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-Eraikuntza dentsitate baxuko "zonak" -tipologia honetan biltzen den jada garatutako zonen kasuan izan ezik, hauen antolamendua kontsolidatu egiten baita, salbuespen gisa, dentsitate handiagoa azaldu ahal izango dute-, **"lurzati bakoitzeko" "familia unitate" bat (1) edo biko (2)** egoitza eraikuntzez konfiguratuta eta, kasu orotan, erantsitako lurzati "eraiki gabeak" izango dituzte.

"**A.500 Zonak**" identifikatzen dituen "eraikuntza erregimen" honetara bertan burutzen diren eraikuntza garapenak adskribatu beharko dira, kasuan-kasuan espreski ezartzen diren salbuespenekin. "Eraikuntza erregimen" hau "**A.500 Zonetako**" bereizgarriak diren "**a.500 Eraikuntza Bakaneko Egoitza Lurzatiei**" dagokien enuntziatu bereko epigrafean xehekatutik formulatzen da -Arau hauetako **1.3.2.** artikulua eta **3.2.1.** sekzioa-.

-Izaera orokorrez, "plangintza xehekatuak" eraikuntzen formaren erregulazio partikularizatua formulatuko du, "eraikuntza lerrokaduren" definizio grafikoaren eta "ordenantza orokorren" bitartez edota, hautabidez, lurzati bakoitzerako "ordenantza" partikularizatu baten bitartez eta bi kasuetan "eraikuntza probetxamendu" baimenduaren esleipen "zuzena" barne hartuko dute.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

"Zona" hauetako "**A.200 zonetarako**" ezarritako "erabilera erregimenaren" antzeko erregimena esleitzen zaie, hala ere "**a.500 lurzatiaren**" "erabilera baimenduak" ezartzea hauetarako honako dokumentu honen **3.2.2.1.** artikuluan ezarritako berariazko baldintzetara egokituko da, "lurzatiaren" osotasuna okupatuz.

## **B.-INDUSTRI ERABILERARAKO ZONAK**

### **B.100.-Industri Zona Arruntak**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

"b.1 Industri Lurzati Arruntak" -"aldaera" desberdinetan-.

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-Nagusiki "industri" erabileretarako eraikuntza "zonak", "mehelin arteko" eraikuntza moduluek edota "lurzati" bereizi eta zatiezinek okupatutako "etxadiek" konfiguratuak eta "iharduera" bakar eta funtzionalki bateratu batek okupatua, "espazio" eraiki gabe erantsiak izango dituzte.

"B.100 Zonak" identifikatzen dituen "eraikuntza erregimen" honetara bertan burutzen diren eraikuntza garapenak adskribatu beharko dira, kasuan-kasuan espreski ezartzen diren salbuespenekin. "Eraikuntza erregimen" hau "B.100 Zonetako" bereizgarriak diren "b.1 Industri Lurzati Arruntei" -aldaera desberdinetan- dagokien enuntziatu bereko epigrafean xehekaturik formulatzen da -Arau hauetako 1.3.2. artikulua eta 3.3. sekzioa-.

-Izaera orokorrez, "plangintza xehekatuak" eraikuntzen formaren erregulazio partikularizatua formulatuko du, "eraikuntza lerrokaduren" definizio grafikoaren eta "ordenantza orokorren" bitartez edota, hautabidez, lurzati bakoitzerako "ordenantza" partikularizatu baten bitartez eta bi kasuetan "eraikuntza probetxamendu" baimenduaren esleipen "zuzena" barne hartuko dute.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

-Erabilera bereizgarria: "**Industri erabilera**". ("2.", "3." eta "4. kategorietan").

-Erabilera baimenduak: "**b.1 lurzatietan**" izaera orokorrez "baimendutakoak" -"aldaera" desberdinetan-, Hirigintza Arau hauetako 1.3.2. artikuluan eta 3.3. kapituluaren ezarritako baldintzetan.

\*Bestelako "espazio" eta "lurzatietan":

-**Etxebizitza erabilera** ("Erabilera autonomoa"):

Gaur egun honako proiektu hau onetsi aurretik erabilera honetara destinatutako eraikuntzetan soilik.

-**Industri erabilerak**:

."Erregaiak hornitzeko unitateak":

"Espazio publikoetan" -"hiri-bideak", "espaloiak" eta "bidegorriak" eta "espazio libre amankomunak"-  
("Xehekapen azterlana")

."Hornitegiak"

-**Hirugarren sektoreko erabilerak**:

."Hotel erabilerak":

Lurzatiaren barruan eduki beharko dituzte sarbide, aparkaleku eta karga eta deskargarako beharrezko espazioak.

."Bulegoak"

."Merkataritza erabilerak":

"2.", "3." eta "4. kategorietan", izaera orokorrez, eta "5. kategorian" dagokion Arau Partikularrak espreski baimentzen dituenan -"plangintza orokorreko" lerruna-.

."Atsedeen erabilerak":

"Merkataritza erabileren" baldintza beretan, sailkatzeko erreferentzia gisa erabilitako azalera hartuko da. "Dantzalekuak", dena den, beronen ezarpenaren erregulazioaren ondorioetarako, "4." edo "5. kategoriako" "merkataritza erabilera" gisa hartuko dira, dagokien "sabai azaleraren" muga gäinditzen dutenean.

**- "Garajea":**

Bere edozein modalitatetan -"erabilera publiko" edota "erabilera pribatua"- eta honen "3." eta "4." kategorietan ezarri ahal izango da. Bereziki erabilera honetara destinatutako lurzatiak ("Plangintza xehekatua") eta "espazio publikoetan", "sestrapean" bereziki ("xehekapen azterlana").

**- "Ekipamendu komunitarioetako erabilera":**

Zonako "erabilera bereizgarriekin" bateragarriak diren modalitateetan ezarri ahal izango dira, erabilera hauetara bereziki destinatutako lurzatiak ("Plangintza xehekatua").

**- "Errepidean zeharreko garraio zentroak".**

-Erabilera debekatuak": \***Egoitza erabilerak**":

Espreski baimendutako salbuespenekin.

\***Hirugarren sektoreko erabilerak**":

Espreski baimentzen ez diren modalitateetan.

\***Landa-erabilerak**".

### **B.200.-Industria Berezirako Zonak**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

"**b.200 Industria Berezirako Lurzatiak**" -kasuan-kasuan, dagokien Arau Partikularrak edo "plangintza xehekatuak" ezartzen dituen "aldaeretan"-.

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-Area bakoitzerako bereziki definitzen diren berariazko "erabileretara" destinatuko diren "Industri Zonak" eta, era berean, eraikuntza erregimen singularizatu bati erantzungo diote, beronen erregulazioa dagokion Arau Partikularrera eragortzen da.

-"Plangintza xehekatuak" formulatuko du, kasuan-kasuan, eraikuntzen forma erregulatzeko sistematika, horretarako proiektatutako eraikuntzen berariazko ezaugarri tipologikoak kontuan hartuta.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

-"Erabilera bereizgarria": \*"**Industria**":

"2.", "3.", "4." eta "5. kategorietan", Area bakoitzerako ezartzen diren espezifikazio partikularrei jarraiki.

-"Erabilera baimenduak

eta "debekatuak": \*"**B.100 Zonetarako**" ezarritako erregimen orokor bera aplikatuko da, eta honi dagokion Arearen "Arau Partikularrak" ezarritako berariazko baldintzak gaineratuko zaizkio.



## **C.-HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO ZONAK**

### **C.000.-Hirugarren Sektoreko Askotariko Erabileretarako Zonak**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**"c. Hirugarren Sektorerako Lurzatiak"** -"aldaera" desberdinetan-

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-Area bakoitzerako bereziki definitzen diren berariazko "hirugarren sektoreko erabileretara" destinatuko diren "zonak" eta, era berean, eraikuntza erregimen singularizatu bati erantzungo diote, beronen erregulazioa dagokion Arau Partikularrera eragortzen da.

-"Plangintza xehekatua" formulatuko du, kasuan-kasuan, eraikuntzen forma erregulatzeko sistematika, horretarako proiektatutako eraikuntzen berariazko ezaugarri tipologikoak kontuan hartuta.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

-"Erabilera bereizgarriak": **"Hirugarren sektorekoak"**

Bere modalitate guztietan, "5. kategoriako" "merkataritza erabilerak" izan ezik. (Dagokion "Arau Partikularrak" Area bakoitzean berariazko ezarpen baldintzak eta murriztapenak ezarri ahal izango ditu).

-"Erabilera baimenduak": **"c. lurzatietan"** izaera orokorreko baimendutakoak, Hirigintza Arau hauetako **1.3.2.** artikuluan eta **3.3.** sekzioan ezarritako baldintzetan.

\*Bestelako "espazio" eta "lurzatietan":

-**"Egoitza erabilerak"**:

Erabilera hauetarako eman litekeen baimena Area bakoitzerako erregulatuko da bereziki.

-**"Industri erabilerak"**:

."Erregaiak hornitzeko unitateak":

"Espazio publikoetan" -"hiri-bideak", "espaloiak" eta "bidegorriak" eta "espazio libre amankomunak"-  
(**"Xehekapen azterlana"**)

."Hornitegiak":

Erabilera horretara bereziki destinatutako "lurzatietan". ("Plangintza xehekatua")

-**"Merkataritza erabilerak"** ("5. kategoria"):

Dagokion Arau Partikularrak euren ezarpena berariaz baimentzen dueneko "lurzatietan" -"plangintza orokorreko" lerruna-

-**"Garajea"**:

Bere edozein modalitatetan "-erabilera publiko" edota "erabilera pribatua"- eta honen "3." eta "4." kategorietan ezarri ahal izango da. Bereziki erabilera honetara destinaturiko lurzatietan ("Plangintza xehekatua") eta "espazio publikoetan", "sestrapean" bereziki ("Xehekapen azterlana").

-**Errepidean zeharreko garraio zentroak**

-**Ekipamendu komunitarioa**

Zonako "erabilera bereizgarriarekin" bateragarriak diren modalitateetan ("Plangintza xehekatua").

-**Erabilera debekatuak**: \***Egoitza erabilerak**:"

Espreski baimendutako salbuespenekin.

\***Industri erabilerak**:"

"4." eta "5." "kategorietan".

\***Landa-erabilerak**:"

### **C.100.-Enpresa Parkeak**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

"b.200 lurzatiak" eta "c. Hirugarren Sektoreko Erabileretarako Lurzatiak" -"aldaera" desberdinetan-.

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-Ondoren zehazten diren berariazko "iharduera ekonomikoko" askotariko "erabileretara" -"industri erabilerak" eta "hirugarren sektoreko erabilerak" destinatuko diren "zonak" eta eraikuntza erregimen singularizatu bati erantzungo diote, beronen erregulazioa dagozkion Arau Partikularrera eta "plangintza xehekatura" eragortzen da.

-"Etxebizitza" eraikuntzak, dagokion Arau Partikularrak Arean "erabilera" hau ezartzeko baimena ematen duen kasuetan, "Garapen Baxuko Eraikuntza" tipologiari "**a.400 lurzatiak**" euren aldaera desberdinetan edota "Eraikuntza Bakaneko tipologiari" "**a.500 lurzatiak**"- jarraituko die.

-"Plangintza xehekatua" formulatuko du, kasuan-kasuan, eraikuntzen forma erregulatzeko sistematika, horretarako proiektatutako eraikuntzen berariazko ezaugarri tipologikoak kontuan hartuta.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

-"Erabilera bereizgarria": "**Industri erabilerak**":

"2.", eta "3. kategorietan", teknologi maila handiko modalitateetan bereziki- "informatika", "bioteknologia", "material berriak", "elektronika", "ingurugiro teknologiak", "laborategiak", "ikerketa zientifiko eta teknologikoak" eta antzekoak- euren eragiketa ezaugarriak direla eta -mota guztietako emisio kutsakorrik eza eta munta gutxiko merkagaien mugimendu beharrak eta biltegiatzea, ezarpenean ingurugiro kalitate maila handia eta "zonako" erabilera bereizgarritzat hartzen diren "hirugarren sektoreko erabilerekin" bateragarriak izatea ahalbidetzen duten modalitateetan hain zuzen.

\*"**Hirugarren sektorekoak**":

-"Bulegoak":

Modalitate guztietan. Lokaleko erabilitako azalera 250 m<sup>2</sup>(s) baino handiagoa izango da.

-"Osasun erabilerak".

-"Hirugarren sektoreko askotarikoak".

**\*"Ekipamendu komunitarioa":**

"Irakaskuntza ekipamendua", "erakunde ekipamendua", "osasun ekipamendua" eta "ekipamendu sozio-kulturala" modalitateetan. Honez gain, zuzkidura lurzatietan "oinarizko zerbitzurako erabilera" gisa ezarriko dira.

**-Erabilera baimenduak:\*"Etxebizitza erabilera".**

Area bakoitzerako bereziki erregulatuko da.

**\*"Industri erabilera":**

**"2.", "3." eta "4." kategoriak:**

"Bereizgarri" gisa adierazitako modalitateez bestelakoetan, beti ere eskatzen diren "eragiketa-standardak" betetzen badituzte eta euren ezarpena "erabilera bereizgarriekin" erabat bateragarria gertatzen bada.

**\*"Hirugarren sektorekoak" (Area bakoitzerako bereziki erregulatuko dira):**

**-Hotel erabilerak.**

**-Merkataritza erabilerak.**

**-Kirol erabilerak.**

**\*"Garaje erabilera":**

"3." eta "4. kategorietan", "erabilera autonomo" gisa lurzati independenteetan eta espazio libreetan eta "erabilera lagungarri" gisa edozein "kategoriatan", "erabilera bereizgarri" eta "baimenduetara destinatutako lurzatietan.

**\*"Ekipamendu komunitarioa":**

"Erabilera bereizgarriekin" bateragarriak diren gainerako bere aldaera guztietan eta, "merkataritza erabileretarako" "erabilera asimilatu" gisa, azken hauetarako destinatutako lokaletan.

-Erabilera debekatuak": \***Egoitza erabilerak**":

Espreski baimendutako salbuespenekin.

\***Industri erabilerak**":

"Industri erabilerekin" eta "hirugarren sektoreko" erabilera "bereizgarriekin" bateraezinak ez diren "kategoria" eta modalitate guztietan, eta oro har, euren eragiketa baldintzengatik, edozein motatako emisio kutsakorrengatik edota bolumen handiko merkagaien mugimendu eta biltegitratzeagatik, "zonan" proposatutako ingurugiro kalitate handiko baldintzak iraunaraztea eragozten dutenak. Bereziki merkagaiak edota makineria aire zabalean biltegitratzea debekatzen da.

\***Landa-erabilerak**".

\***Ekipamendu komunitarioa**":

"Erabilera bereizgarri" eta "baimenduekin" bateraezinak diren modalitateetan.

## D.- LANDA-ZONAK

### D.1.-BABES BEREZIKO LANDA-ZONAK

#### D.100.-Babes bereziko Landa-zonak

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

Eraikuntza berriko interbentzioak edo egun dauden eraikuntzetan zabalkuntzak egitekoak erabat bazterturik daudeneko "zonak".

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

- "Erabilera bereizgarriak": **\*"Nekazaritza ustiapena"**:

"Erabilera lagungarriak" baztertu egiten dira.

**\*"Baso-erabilerak"**:

Egun dagoen baso autoktonoa zaindu eta eraberritzera soilik zuzendutakoak.

**\*"Itsasertzaren ustiapena"**:

Itsas-lehorreko jabari publikoan eta honen lur mugakideetan, itsasoaren babes zortasuneko zonan kokaturik daudenetan, indarrean dagoen Kosta Legeak ezarritako Erregimenari jarraiki.

**\*"Espazio libreak"** ("Lurralde elementuak")

- "Erabilera baimenduak": **\*"Egoitza erabilerak"**:

Bestelako "erabilera baimenduen" **"erabilera autonomo"** edota **"erabilera lagungarri"** gisa, proiektu hau onetsi aurretik zeuden eraikinetan soilik, beti ere jadanik erabilera horietara destinatuak <sup>(4)</sup>. Dagozkien "erabilera lagungarriak" barne hartzen dira.

**\*"Zerbitzu azpiegiturak"**.

"Ur homidura", "hondakin-uren saneamendu", "telefono sare, telekomunikazio eta seinalizazio" eta "erregai hornitegiei" dagozkien modalitateetan, "egoitza erabilera" eta baimendutako "hirugarren sektoreko erabileren" erabilera lagungarri gisa.

- "Erabilera debekatuak": **\*"Egoitza erabilerak"**.

Espreski baimentzen diren baldintzez kanpo.

---

<sup>(4)</sup>Honek ez du kanpo uzten eraikina indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen 137. artikuluko 3. epigrafeak definituriko "antolamenduz kanpoko" erregimen arindura adskribatzeko aukera, Arau hauen **2.6.4.** artikulua era berean ezartzen duenari jarraiki.

\***Industri erabilerak**.

\***Hirugarren sektorekoak**.

\***Landa-erabilerak**:

"Erauzpen erabilerak" eta "abeltzaintza eta abere-produkzio intentsiboko" modalitateetan.

\***Ekipamendu komunitarioa**.

\***Zerbitzu azpiegiturak**:

Landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa edota bidezkoa gertatzen ez denean, "erabilgarritasun publiko" edota "gizarte intereseko" arrazoiek eragindakoak ez direnean, edota, oro har, paisaian muntazko eragina dutenean.

## **D.200.-LANDA-ZONA ARRUNTAK**

### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

"Zona" hauetan "erabilera baimenduei" lotetsitako tipologia askotariko eraikuntza bakana baimentzen da bereziki, honako dokumentu honetako **3.4** eta **3.5** kapituluetan Lurzoru Ez-Urbanizagarriako ezarritako baldintza orokorretara egokitu beharko delarik.

### **\*ERABILERA ERREGIMENA:**

- "Erabilera bereizgarriak": **\*"Nekazaritza ustiapena"**.

#### **\*"Baso-erabilerak":**

Dokumentu honetako **3.5.4.** artikuluan ezarritako baldintzetan.

#### **\*"Espazio libreak":**

"Espazio libre amankomun" eta "lurralde elementuen" modalitateetan".

- "Erabilera baimenduak": **\*"Egoitza erabilerak"**:

**"Erabilera autonomo"** gisa, honako espediente honen onespeneren aurretik **zeuden eraikuntzetan** eta horretara destinaturikoetan, bereziki <sup>(6)</sup>.

Horrez gain, bestelako "erabilera baimenduen" **"erabilera lagungarri"** gisa -tolerantzia hori ezartzen den kasuetan- **eraikuntza berriko eraikinetan** ezarri ahal izango da.

#### **\*"Nekazaritza industriak".**

#### **\*"Hirugarren Sektorekoak":**

Honako modalitate hauetan: "hotel erabilerak", "ostalaritza erabilerak", "jolas" eta "kirol parkeak", "osasun" eta "asistentzi erabilerak" eta "kanpaleku turistikoen erabilerak", beti ere landa-inguruan ezartzea bidezko bada eta "onura publiko" edo "interes sozialeko" arrazoientatik justifikatzen baldin bada.

"Ostalaritza erabilerak" egun dauden eraikinetan soilik ezarri ahal izango dira.

---

<sup>(6)</sup>Honek ez du kanpo uzten eraikina indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen 137. artikuluko 3. epigrafeak definituriko "antolamenduz kanpoko" erregimen arindura adskribatzeko aukera, Arau hauen **2.6.4.** artikulua era berean ezartzen duenari jarraiki.



**\*"Erauzpen erabilerak":**

Aurrez organismo aginpidedunek baimendu ondoren.

**\*"Ekipamendu komunitariorako erabilera":**

"Kirol ekipamendu", "osasun", "asistentzia", "atseden" eta "zerbitzu publikoen erabileretarako" -"aterpetxeak", "Kanpaleku turistikoak" eta antzeko bestelakoak-modalitateetan, landa-inguruan ezartzea beharrezkoa eta bidezkoa suertatzen denean.

**\*"Zerbitzu azpiegiturak":**

Landa-inguruan ezartzea beharrezkoa eta bidezkoa suertatzen denean eta "onura publiko" edota "interes sozialeko" arrazoiek justifikatzen dutenean.

- "Erabilera debekatuak": **\*"Egoitza erabilerak":**

Espreski baimendu gabeko kasuetan.

**\*"Industri erabilerak":**

"Nekazaritza industriak" izan ezik.

**\*"Hirugarren sektorekoak":**

Espreski baimendu gabeko kasuetan.

**\*"Ekipamendu komunitariorako erabilerak":**

Landa-inguruan ezartzea beharrezkoa nahiz bidezkoa suertatzen ez denean. "Baimendu gabekotzat" hartzen dira hiri-ezaugarriak dituzten eraikuntza handiak behar dituzten eta eragin paisajistiko eta funtzional garrantzitsurik sortzen duten "ekipamendu" modalitate guztiak.

**\*"Zerbitzu azpiegituretarako erabilerak":**

Landa-inguruan ezartzea beharrezkoa eta bidezkoa suertatzen ez denean eta "onura publiko" edota "interes sozialeko" arrazoiek justifikatzen ez dutenean.

## **E.-KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA**

### **E.1.-BIDESAREEN SISTEMA OROKORRA**

#### **E.110.-Errepideak (SO)**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

#### **"e.110. Autopista, Autobide eta Errepideak" (SO)**

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

"Zona" hauetan baztertuta dago eraikuntza, sektoreko legeria aplikagarriak baimendutako "autopista", "autobide" eta "errepideen" "elementu funtzionaltara" eta "erabilera lagungarrietara" destinatutako eraikuntzak izan ezik.

\*ERABILERA ERREGIMENA

- "Erabilera bereizgarria": \***Tbilgailuen zirkulazioa**.

- "Erabilera baimenduak": \*Sektoreko legeria aplikagarriak baimendutako "autopista", "autobide" eta "errepideen" **"erabilera lagungarriak"** -zaintza eta ustiapen areak; "gasolindegia"; "merkataritza zerbitzuetarako areak" "aparkaleku" eta "atseden areak"; "pizatzeko baskulak"; "sorospen postuak" eta bestelakoak.

- "Erabilera debekatuak": \*Espreski "baimendu" ez diren guztiak.

\* TITULARTASUN ERREGIMENA: \***Errepide eta Garraio Departamentua -Gipuzkoako Foru Aldundia- eta Hondarribiko Udala, kasuak kasu.**

**E.120.-Hiri-bideak (S0)**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**"e.120. Hiri-bideak" (S0)**

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

"Zona" hauetan baztertua dago eraikuntza, baldintza horietan baimendutako erabileretara destinatuturiko "sestrapeko" eraikuntzak eta "hiri-bideen" berezko elementu funtzionalak "sestra gainean" ezartzea izan ezik.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

-Erabilera bereizgarria: \***Tbilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa**.

\***Aparkalekua** (Publikoa).

-Erabilera baimenduak: \*Erabilera bereizgarriaren "erabilera lagungarriak" -"autobus geltokiak", "pisatzeko baskulak", "sorospen postuak", "hornitegiak", "erregai hornidurarako unitateak" eta antzeko beste batzuk.

\***Zerbitzu azpiegiturarako zentroak**:

"Sestrapean" soilik.

\***Garajeak**:

"Sestrapean" soilik, "3." eta "4. kategorietan".

\***Behin-behineko erabilerak**:

Udal baimenarekin, hauen artean "emakida administratiboko" erregimenean ezarriko diren "merkataritzako 1. kategoriakoak".

-Erabilera debekatuak: \*Espreski baimentzen ez diren guztiak.

\* TITULARTASUN ERREGIMENA: \***Hondarribiko Udala**.

**E.200.-Trenbide-sareak (SO)**

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

"Zona" hauetan "trenbide erabilerari" eta honen "erabilera lagungarriari" loturiko eraikuntza soilik baimentzen da, sektoreko legeria aplikagarriak ezarritako baldintzetan eta, kasu bakoitzerako dagokion "Arau Partikularrean" biltzen diren zehaztapenei jarraiki.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-"Erabilera bereizgarria": **\*"Trenbide erabilera"**.

-"Erabilera baimenduak": **\*"Trenbide erabileraren" "erabilera asimilatuak"**, sektoreko legeria aplikagarriak ezarritakoaren arabera.

-"Erabilera debekatuak": **\*Erabilera guztiak, espreski "baimendutakoak" izan ezik.**

**\* TITULARTASUN ERREGIMENA:**

-**"Renfe" Sarea: \*Herrilan eta Garraio Ministerioa.**

-**"Eusko Trenbideak" Sarea: \*Eusko Jaurlaritzako Herrilan eta Garraio Saila.**

**E.300.-Portu Zonak (SO)**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**'e.3 Portu Zonak (SO)** -"aldaera" desberdinetan-

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

"Zona" hauetan "portu erabileretara" eta hauen "erabilera lagungarrietara" lotetsitako eraikuntza soilik baimentzen da, sektoreko legeria aplikagarriak ezarritako baldintzetan eta, kasu bakoitzerako, dagokion "Arau Partikularrean" bildutako zehaztapenei jarraiki.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

-Erabilera bereizgarriak:"**Portu erabilerak**".

-Erabilera baimenduak:"**Portu erabilerarekiko**" "erabilera asimilatuak", sektoreko legeria aplikagarriak ezarritakoari jarraiki.

\***Ekipamendu komunitariorako erabilerak**:

Itsas eta arrantza iharduerarekin zerikusia duten modalitateetan.

-Erabilera debekatuak:"Erabilera guztiak, espreski "baimendutakoak" izan ezik.

\* TITULARTASUN ERREGIMENA: **\*Eusko Jaurlaritzako Herrilan eta Garraio Saila.**

**E.400.-Aireportuak (SO)**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**"e.400 Aireportuak" (SO).**

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

"Zona" hauetan "aireportu erabilerari" eta honen "erabilera lagungarri" eta osagarriei lotetsitako eraikuntza bakana besterik ez da baimentzen, sektoreko legeria aplikagarriak ezarritako baldintzetan eta dagokion "Arau Partikularrean" bildutako zehaztapenekin bat etorritik.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

-"Erabilera bereizgarriak": **"Aireportua"**.

-"Erabilera baimenduak": "Aireportu erabileraren" **"erabilera lagungarriak"**, sektoreko legeria aplikagarriak ezarritako baldintzetan.

-"Erabilera debekatuak": \*Espreski "baimendu" ez diren guztiak.

\* TITULARTASUN ERREGIMENA: **\*Herrilan eta Garraio Ministerioa.**

## **F.-ESPASIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA**

### **F.100.-Parkeak (SO)**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**f.100 Hiri-Espazio Libreak** (SO) -"Parkeak"-.

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Zuhaizti zabalez eta urbanizazio arinez osatutako "zona" hauetan, hasiera batean bederen, eraikuntza baztertu egiten da. Izan ere, honako kasu hauetan besterik ez da onartuko:

- "Erabilera baimenduetara" destinatutako **"sestra gaineko"** eraikuntza bakanak, "plangintza xehekatuak" espreski definitzen dituenak. (**Eraikuntza profila: II/I**).

- Baldintza horietan baimendutako erabileretara destinatutako **"behin-behineko"** eraikuntzak **"oin" bateko (1) "eraikuntza profila"**.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

- "Erabilera bereizgarria": \***"Hiri-espazio libreak"** (Parkea. "Erabilera lagungarriak" barne hartzen ditu).

- "Erabilera baimenduak": \***"Hirugarren sektorekoak"**:

"Merkataritza erabilerak" (Eta "hirugarren sektoreko" beste hainbat erabilera "asimilatu"):

- **"1. kategoriakoak"**, "behin-behineko erabilera" gisa, aldi baterako ezarlekuetan eta "emakida administratiboko" erregimenean.

- **"2. kategoriakoak"**, **150 m<sup>2</sup>-ko (s)** azaleraraino, "plangintza xehekatuak" espreski definitutako "lurzatieta".

\***"Ekipamendu komunitariorako erabilerak"**:

"Parke" erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan. Gainera, Area bakoitzerako bereziki baimenduko dira.

- "Erabilera debekatuak": \* Espreski "baimendu ez" diren guztiak.

\* TITULARTASUN ERREGIMENA: \***Hondarribiko Udala**.

## **F.200. Atsedena Areak (SO)**

### **\* ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

"Zona" hauetan "erabilera baimenduei" lotetsitako tipologia askotariko eraikuntza bakana baimentzen da soilik, honako Hirigintza Arau hauetako 3.4 eta 3.5 kapituluetan Lurzoru Ez-Urbanizagarriko ezarritako eraikuntzarako baldintza orokorrak bete beharko ditu, bai eta Kosta-Legeak, honek afektatutako eremuan, ezarritakoa ere.

### **\* ERABILERA ERREGIMENA:**

- "Erabilera bereizgarria": **\*"Espazio libreak" (amankomunak).**

**\*"Lurralde elementuak".**

**\*"Nekazaritza Ustiapena":**

"Erabilera lagungarriak" eta hauen erabilera "profesionalizatu gabea" salbuesten da.

**\*"Baso-erabilerak":**

Egun dagoen baso autoktonoa gordetzera eta eraberritzera bereziki zuzendutako erabilerak; aipatutako helburuak ahalbidetzen duen neurrian, basoaren ustiapena ere barne hartuko da.

**\*"Itasertza ustiatzeko erabilera":**

"Itas-lehorreko jabari publikoaren" eremuan eta honekin muga egiten duten zonetan soilik.

- "Erabilera baimenduak": **\*"Nekazaritza ustiapen arruntetarako erabileren" "erabilera lagungarriak".** Arau Subsidiario hauek onesten diren unean ezarrita dauden ustiapenen kasuan soilik.

**\*"Nekazaritza ustiapenerako erabilera profesionalizatu gabeak":**

"Garapen plangintzak" espreski baimentzen dituen.

**\*"Egoitza erabilerak":**

"Erabilera autonomo" gisa, honako proiektu honen onspenaren aurretik zeuden eraikuntzetan eta ordurako erabilera horietara destinaturikoetan soilik ezarri ahal izango dira <sup>69</sup>.

Horrez gain, bestelako "erabilera baimenduen" "erabilera lagungarri" gisa -tolerantzia hori ezartzen den kasuetan- eraikuntza berriko eraikinetan ezarri ahal izango dira.

**\*"Hirugarren sektorekoak":**

---

<sup>69</sup>Honek ez du kanpo uzten eraikina indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen 137. artikuluko 3. epigrafeak definituriko "antolamenduz kanpoko" erregimen arindura adskribatzeko aukera, Arau hauen 2.6.4. artikuluko era berean ezartzen duenari jarraiki.



"Ostalaritza" eta "atseden erabileren" modalitateetan, dagokion "plangintza xehekatuak" espreski baimentzen dituzenean eta erabilera horien ezarpena "onura publiko" edota "interes sozialeko" arrazoiak direla eta, bidezkoa eta egokia ez ezik, "espazio libreterako erabilera" osatzen dutenean eta "landa-erabilera bereizgarriekin" bateragarria denean.

**\*"Garajea":**

"1" eta "2. kategoriakoak" soilik, bestelako "erabilera baimenduen" "erabilera lagungarri" gisa; gainera, hauen zuzkidura beharretara egokitu beharko da.

**\*"Ekipamendu komunitarioako erabilerak":**

Dagokien "Arau Partikularrean" espreski baimentzen denean, "kirol", "kultur", "atseden" eta "zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilerak" -"aterpetxeak", "kanpaleku turistiko eta antzeko beste batzuk-, beti ere euren ezarpena "onura publiko" edota "interes sozialeko" arrazoiak direla eta, bidezkoa eta egokia ez ezik, "espazio libreterako erabilera" osatzen dutenean eta "landa-erabilera bereizgarriekin" bateragarria denean.

"Atseden ekipamendua", "atseden elkartean" eta "lokal itxietako kirol instalazioen" modalitateetan, Arau Subsidiario hauek onetsi aurretik zeuden eraikuntzetan soilik baimenduko da.

**\*"Zerbitzu azpiegiturak":**

Landa-inguruan ezartzea beharrezkoa eta bidezkoa suertatzen denean eta "onura publiko" edota "interes sozialeko" arrazoiek justifikatzen dutenean.

\*"Erabilera baimenduetara" destinatuturiko "zonen" azalerak ez du inolaz ere kalifikaturiko "zonaren azaleraren" %7 gaingaituko.

- "Erabilera debekatuak": \*"**Egoitza erabilerak**":

Espreski baimendu ez diren kasuetan.

\*"**Industri erabilerak**":

Gaur egun dauden "nekazaritza ustiapenen" "nekazaritza industria" "lagungarriak" izan ezik.

\*"**Hirugarren sektorekoak**":

Espreski baimendu ez diren kasuetan eta "atseden erabileren" artean, "zineak", "antzokiak", "dantzalekuak" eta "kasinoak".

\*"**Ekipamendu komunitarioarako erabilera**":

Landa-inguruan ezartzea beharrezkoa edo bidezkoa gertatzen ez denean edota "espazio libreetarako erabilerekin" eta "landa-erabilera bereizgarriekin" bateragarria suertatzen ez denean. Bereziki, "atseden ekipamendua" honako modalitate hauetan: "zineak", "antzokiak" eta mota guztietako ikuskizunetako lokal itxiak.

\*"**Zerbitzu azpiegituretarako erabilerak**":

Landa-inguruan ezartzea beharrezkoa eta bidezkoa suertatzen ez denean edo "onura publiko" nahiz "interes sozialeko" arrazoiek justifikatzen ez dutenean.

\* TITULARTASUN ERREGIMENA: \***Hondarribiko Udala / Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua.**

(Ezarrিতako "erregimenera" egokitzen diren "titulartasun pribatuko" "erabilerak" "garapen plangintzak" kontsolidatzen ditutenean, lurzoru horiek salbuetsita geratuko dira)

### F.3.-LURRALDE ELEMENTUAK (SO)

#### F.310.-Interes Naturalistikoa duten Zonak (SO)

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

"Zona" hauetan erabat baztertuta dago eraikuntza, "erabilera bereizgarrien" lagungarri gisa egindako behin-behineko eraikuntzak izan ezik. Hala eta guztiz ere, "garapen plangintzak" espreski baimendu beharko ditu.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

- "Erabilera bereizgarria": **\*"Lurralde elementuak"** (Interes naturalistikoa duten espazioak).

- "Erabilera baimenduak": **\*"Espazio libre amankomunak"**.

**\*"Nekazaritza erabilerak"**. ("Baratze" tradizionalak)

- "Erabilera debekatuak": \*Gainerako guztiak.

**\* TITULARTASUN ERREGIMENA: \*Eusko Jaurlaritza.**

(Ezarritako "erregimenera" egokitzen diren "titulartasun pribatuko" "erabilerak" "garapen plangintzak" konsolidatzen dituzenean, lurzoru horiek salbuetsita geratuko dira)

**F.320.-Hondartzak (SO)**

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

"Zona" hauetan salbuespen gisa besterik ez da baimentzen eraikuntza, Kosta Legeak ezarritakoaren arabera.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

- "Erabilera bereizgarria": \*"**Hondartzak**" (Lurralde Elementuak).

- "Erabilera baimenduak": \*Indarrean dagoen Kosta legerian ezarritakoak.

- "Erabilera debekatuak": \*Gainerako guztiak.

\* TITULARTASUN ERREGIMENA: \***Herrilan eta Garraio Ministerioa.**

## **G.-EKIPAMENDU KOMUNITARIORAKO ZONAK**

### **G.000.-Ekipamendu Komunitarioako Zonak**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

**"g.000 Ekipamendu Komunitarioako Zentroak".**

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-**"Zona"** hauek Area bakoitzerako bereziki definituko diren "ekipamendu komunitarioako erabileretara" -orokorrak zein berariazkoak- destinatuko dira eta, halaber, eraikuntza erregimen berezi bati erantzungo diote, erregimen honen erregulazioa dagokion Arau Partikularrean eragortzen da.

-**"Plangintza xehekatuak"** formulatuko du, kasuan-kasuan, eraikuntzen forma erregulatzeko sistematika, horretarako proiektatutako eraikuntzen berariazko ezaugarri tipologikoak kontuan hartuta.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

-**Erabilera bereizgarria**: \***"Ekipamendu komunitarioa"**:

Modalitate guztietan, "Area" bakoitzerako dagokion "Arau Partikularrean" ezartzen diren baldintza gehigarrien bitartez erregulatuko dira.

-**Erabilera baimenduak**: \***"Etxebizitza"**:

"Ekipamendurako" "erabilera lagungarri" gisa, gehienez ere bi (2) etxebizitza lurzatiko.

\***"Egoitza kolektiboa"**.

\*Bestelako **"erabilera lagungarriak"** edota **"asimilatuak"** Area bakoitzerako erregulazio partikularizatuaren xede izango dira.

-**Erabilera debekatuak**: \*Espreski **baimendu ez** diren guztiak.

\* TITULARTASUN ERREGIMENA: \***"Titulartasun publiko"** edo **"pribatua"**, kasu bakoitzerako dagokion "Arau Partikularrak" edota "plangintza xehekatuak" ezartzen duenari jarraiki.

## **H.-ZERBITZU AZPIEGITURETARAKO ZONAK (SO)**

### **H.000.-Zerbitzu Azpiegituretarako Zonak (SO).**

\*"KALIFIKAZIO XEHEKATUKO" TIPOLOGIA BEREIZGARRIA:

"h.000 Zerbitzu Sareetako Zentroak".

\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

- "Zona" hauek Area bakoitzerako bereziki definituko diren "zerbitzu azpiegituretarako erabileretara" destinatuko dira eta, halaber, eraikuntza erregimen berezi bati erantzungo diote, erregimen honen erregulazioa dagokion Arau Partikularrera eragortzen da.

- "Plangintza xehekatuak" formulatuko du, kasuan-kasuan, eraikuntzen forma erregulatzeko sistematika, horretarako proiektatutako eraikuntzen berariazko ezaugarri tipologikoak kontuan hartuta.

\*ERABILERA ERREGIMENA:

- "Erabilera bereizgarria": \*"**Zerbitzu azpiegituretarako**":

Dagokion "Arau Partikularrean" kasu bakoitzerako zehazten diren modalitateetan.

- "Erabilera baimenduak": \* "Erabilera bereizgarriaren" "**erabilera lagungarriak**".

- "Erabilera debekatuak": \* Espreski baimendu ez diren guztiak.

\* TITULARTASUN ERREGIMENA: \* "**Titulartasun publiko**" edo "**pribatua**", kasu bakoitzerako dagokion Arau Partikularrak edota "plangintza xehekatuak" ezarritakoari jarraiki.

#### **1.2.4. artikulua.-Lotespen arautzailea eta Kalifikazio Globaleko zehaztapenetan onartutako tolerantziak**

##### **1.-"Erabilera globaleko zonen" mugaketaren birdoikuntzak.**

-Udal Osoko Bilkurak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, honako proiektu hau Lurzoru Urbanizagarrian garatuko duen "plangintza xehekatuak" Lurzoru Ez-Urbanizagarriarekin antolatutako "erabilera globaleko zonen" mugetan doikuntzak sartu ahal izango ditu, aipatutako "zonen" lursailak baztertuz edo berriak barnebilduz, beti ere area hauen azalera %5 baino gehiago handitzen edo txikitzen ez bada, ez eta mugatutako zonaren azalaren %8ko baino azalera handiagoa duten lurak ez baztertzea edo barnebiltzea.

-Era berean, Lurzoru Urbanizagarrian "egoitza", "industri", "hirugarren sektorerako" edota "landa-erabileretara" destinaturiko "erabilera globaleko zonen" lursailen afekzioa ezarri ahal izango da; edota "landa-zonetako" Lurzoru Ez-Urbanizagarrian -kasu honetan "plangintza" formulatzea galdatu gabe- "sistema orokorretako" elementuek, beti ere okupatutako lur azalera mugatutako "zonaren azalera" %10ean gainditzen ez badu.

Aipatutako baldintzetan, adierazitako okupazioak ez du afektatutako "zonari" edo "zonei" esleitzen zaien "hiri-probetxamenduaren" birdoikuntza galdutako.

Irizpide honen berariazko aplikazio gisa, adierazitako lurzoru "kategorietan", "Errepide" eta "Hiri-Bideen" "elementu funtzionalak" edota hauen "zerbitzukoak" ezarri ahal izango dira -"hornitegiak", "sorospen postuak", "autobus geltokiak" eta bestelakoak-, "sistema orokor" hauen zerbitzukoak eta hauei adosatutak, "sistema" hauetarako kalifikatutakoez kanpoko lurzoruetan, nahiz eta aipatutako lurzoruetan ezarpen hori baimenduta ez egon.

Ondorio horretarako, arestian adierazitako mugetara egokitu beharko den "sistemen" afekzio eremuaren "zabalkuntzat" hartuko da aipatutako elementuen ezarpena.

Aipatutako elementu hauek titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko "irabazizko probetxamenduak" barne hartzen badituzte, eta afektatutako "erabilera globaleko zonarako" zuzenean eta espreski, eta arauzko izaeraz, "probetxamendu" jakin baterako muga bat ezartzen bada, aipatutako elementuei destinatzen zaizkien "probetxamenduak" azken honetatik deduzitu beharko dira. Ez da irizpide hau aplikatuko "erabilerek" zuzkidura izaera badute edota lurzoru publikoetan "emakida administratibo" erregimenean ezartzen badira.

-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian "plangintza bereziak" eta "obra proiektuek" "Komunikabideen" eta "Zerbitzu Azpiegituren" "sistema orokorretako" "zonakatzea" aldatu ahal izango dute, sistema horien trazaduran eta beren elementuen konfigurazio xehean birdoikuntzak egin ahal izateko.

-Proiektu honetan ezartzen den "zonakatze globalean" burututako doikuntzak aurreko epigrafeetan adierazten diren mugei barruan ez badaude, ondorio guztietarako "Arau Subsidiarioen Aldaketatzat" hartuko dira, eta aurretik ezaugarri horien espediente bat formulatzea galdutako dute.

## 2.-"Eraikigarritasun indizeen" izaera arautzailea

Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatutako "erabilera globaleko zonetan" eta Hiri-Lurzoru gisa sailkatutakoetan, espreski hala ezartzen bada, antolatutako "eraikuntza probetxamenduaren" mugaren ondorioetarako arauzko zehaztapentzat hartuko dira esleitutako "indizea" edota "eraikigarritasun indizeak".

Aipatutako "eraikuntza probetxamendua" kasu orotan, "garapen plangintza" ezartzen duen neurketaren emaitzazko "zona azalerak" adierazitako "eraikigarritasun indizeen" emaitzazkoak izango dira, aurretik, hala badagokio, honako artikulua honen 1. epigrafean baimendutako zona mugaketako doikuntzak burututakoan.

## 3.-"Kalifikazio" "bereizgariaren" tipologiarekin bat ez datozen eraikuntzen kontsolidazioa

"Plangintza xehekatuak" gaur egun dauden eraikuntzak kontsolidatu ahal izango ditu edota garapen berriko beste batzuk antolatu, baldin eta kokatzen direneko "zonaren erabilera globaleko" "erabilera" eta "eraikuntza" erregimen "bereizgarri" erantzuten ez badiete. Hala eta guztiz ere, aipatutako kontsolidazioa gauzatu ahal izateko, dagokion Arau Partikularrak Area bakoitzerako ezarri dituen "erabilera baimendu" desberdinetara destinatzen den "eraikuntza probetxamenduaren" baldintzak bete beharko dira.

Halaber, eraikuntza berriaren kasuan, hurrengo epigrafean adierazitako Arearen osotasunerako "eraikuntza profilar" eta "altuerari" buruzko tolerantziaren mugak bete beharko dira.

## 4.-Tolerantziak "eraikuntza altuera" eta "profilean"

Bereziki Arau hauetako **"3.1.5. Izaera orokorrez aplikagarriak diren eraikuntza baldintzak"** artikulua "plangintza xehekatuak" "eraikuntzaren altuera" eta "profilean" eragindako aldaketen baldintzei dagokienez ezartzen duen tolerantzia orokorra izango da kontuan.



### 1.3. KAPITULUA.-KALIFIKAZIO XEHEKATUA

#### 1.3.1. artikulua.-Kalifikazio Xehekatuko erregimenaren formulazioa

1.-Honako proiektu honek arazko izaeraz ezarriko du **Kalifikazio Xehekatuko** erregimena antolamendu aurrikuspenak exekutatzea baimentzen deneko Hiri-Lurzoruko eta exekutatzen ari den Lurzoru Urbanizagarriko "Area" horietan, beti ere alde zuzenetik "garapen plangintza" formulatzeko beharrezkoak gabe.

Hauetan, dagokion "Arau Partikularrean" espreski adierazten diren kasuetan, Arau Subsidiario hauei aurretik indarrean zegoen Plan Orokorrearen babesean formulatutako "garapen plangintza" gaineratzen zaie -exekutatua edota oraindik exekuzioan-, kapitulu honetan biltzen den Kalifikazio Xehekatuko erregimen orokorrari egokitzuz, eta, hala badagokio, honekiko baldintza partikularrak ezarri.

Aipatutako erregimena, aplikazio orokorreko alderdiei dagokienez, **"1.3.- Kalifikazio Xehekatua"** kapitulu honetan -bertako edukia "Hirugarren Titulua. Lurzati Eraikigarrien Eraikuntza eta Erabileraren Ordenantza Erregulatzailerak" tituluko 3.1. eta 3.2. kapituluetan garatzen da-; eta Area desberdinetarako "lurzati" bakoitzerako bereziki aplikagarriei dagokienez, "HIAetarako Arau Partikularretan"- dokumentu honen "Bigarren" eta "Hirugarren" liburuetan-, dagokion Arauko **"III. Antolamendu Xehekatua"** eta dagokion "arauko" **"3. Zonakatzeko Xehekatua"** planoan formulatzen da.

2.-"Garapen plangintzaren" xede izan behar duten Hiri-Lurzoruko eta Lurzoru Urbanizagarriko Areetan, "garapen plangintza" definituriko "lurzati eraikigarri" eta "espazio publikoen" "erabilera", "eraikuntza" eta "jabari" baldintzak kapitulu honetan ezarritako **Kalifikazio xehekatuko** erregimen orokorrera egokitu beharko dira, eta dagokion "Arau Partikularrean" ezarritako "plangintza orokorreko lerruna duten Antolamendu Xehekatuaren Zehaztapenak" bete beharko dituzte ere.

Halaber, bertan aplikatzekoa gertatuko da **"Hirugarren Titulua. Lurzati Eraikigarrien Eraikuntza eta Erabileraren Ordenantza Erregulatzailerak"** tituluko 3.1. eta 3.2. kapituluetakoa edukia eta **"Udalaren Hirigintza Ordenentzak"**, beraz, aipatutako plangintza, proposatutako "Antolamendu Xehekatua" egoki definitzeko beharrezko "ordenantza erregulatzailerak" formulaziora mugatuko da, bereziki afektatutako interbentzio eremurako.

#### 1.3.2. artikulua.-Kalifikazio Xehekatuaren Sistematzak

1.-**Kalifikazio Xehekatua** ondoren aipatzen diren oinarriko **"erabilera xehekaturako zona"** motei jarraiki sistematzak da:

- a.- **EGOITZA ERABILERARAKO LURZATIAK**
- b.- **INDUSTRI ERABILERARAKO LURZATIAK**
- c.- **HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO LURZATIAK**
- e.- **KOMUNIKABIDEEN SISTEMAK**
- f.- **ESPAZIO LIBREAK**
- g.- **EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO LURZATIAK**
- h.- **ZERBITZU SAREEN ZENTROAK**

2.-Aurreko epigrafean aipatzen diren **"erabilera xehekatutako zonak"** ondoren definitzen diren aldaerei jarraiki garatzen dira, hauetako bakoitza berariazko "erabilera" eta "eraikuntza" erregimen bat duelarik ezaugarri<sup>7)</sup>:

a.- EGOITZA ERABILERARAKO LURZATIAK

a.100.-ANTZINAKO EGOITZA ASENTAMENDUEN LURZATIAK (A.100 zonak)  
a.200.-ZABALDURAKO EGOITZA LURZATIAK (A.200 zonak)  
a.300.-ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA LURZATIAK (A.300 zonak)

a.4.-GARAPEN BAXUKO ERAIKUNTZAKO EGOITZA LURZATIAK  
a.400.-GARAPEN BAXUKO ERAIKUNTZAKO EGOITZA LURZATIAK (arruntak) (A.400 zonak)  
a.410.-FAMILIA BAKARREKO ERAIKUNTZA ADOSATUKO EGOITZA LURZATIAK (A.400 zonak)  
a.420.-INDUSTRI ERABILEREN TOLERANTZIA DUTEN EGOITZA LURZATIAK (A.400 zonak)  
a.500.-ERAIKUNTZA BAKANENKO EGOITZA LURZATIAK (A.500 zonak)  
a.600.-EGOITZA KOLEKTIBORAKO LURZATIAK

b.- INDUSTRI ERABILERARAKO LURZATIAK

b.1.-INDUSTRI LURZATI ARRUNTAK  
b.100.-INDUSTRIA INTENTSIBORAKO LURZATIAK (B.100 zonak)  
b.110.-INDUSTRIA BAKANERAKO LURZATIAK (B.100 zonak)  
b.200.-INDUSTRIA BEREZIRAKO LURZATIAK (B.200 zonak)

c.- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO LURZATIAK

c.000.-HIRUGARREN SEKTOREKO ASKOTARIKO ERABILERETARAKO LURZATIAK (C.000 zonak)

c.2.-MERKATARITZA ERABILERETARAKO LURZATIAK  
c.200.-ASKOTARIKO MERKATARITZA ERABILERETARAKO LURZATIAK  
c.210.-MERKATARITZA AZALERA HANDIAK

c.300.-HOTELAK

e.- KOMUNIKABIDEEN SISTEMAK (SO/TS)

e.1.-BIDESAREEN SISTEMA (SO/TS)  
e.110.-AUTOPISTA, AUTOBIDE ETA ERREPIDEAK (SO)  
e.120.-HIRI-BIDEAK (SO/TS)  
e.130.-ESPALLOIAK ETA BIDEGORRIAK (SO/TS)  
e.140.-GARAJE LURZATIAK (TS)

---

<sup>7)</sup>Honako proiektu honetan proposatzen den "Zonakatzeko Xehekatuan" efektiboki gertatzen diren kalifikazio kategoriak soilik grafiatzen dira beltzez.

- e.200.-**TRENBIDE-SAREAK (SO)** (E.200 zonak)
- e.300.-**PORTU ERABILERETARAKO LURZATIAK (SO)** (E.300 zonak)
- e.400.-**AIREPORTUA (SO)** (E.400 zonak)
- f.- ESPAZIO LIBREAK (SO/TS)
- f.1.-**HIRI-ESPAZIO LIBREAK**
- f.110.-**ESPAZIO LIBREAK (Zuzkidurarako) (SO/TS)**
- f.120.-**ESPAZIO LIBREAK (Zuzkidurarako ez direnak) (TS)**
- f.3 - **LURRALDE ELEMENTUAK (SO)**
- f.320 -**HONDARTZAK (SO)** (F.320 zonak)
- f.330 -**IBAI-UBIDEAK (SO/TS)**
- g.- EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO ZENTROAK (SO/TS)
- g.000.-**EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO ZENTROAK** (G.000 zonak)
- h.- ZERBITZU AZPIEGITURETARAKO LURZATIAK (SO/TS)
- h.000.-**ZERBITZU SAREEN ZENTROAK (SO/TS)** (H.000 zonak)

**1.3.3. artikulua.-"Erabilera xehekatuko zonei" aplikagarri zaien "eraikuntza, "erabilera" eta "jabari" erregimen orokorra.**

1.-"Erabilera xehekatuko zonei" aplikagarri zaien "eraikuntza", "erabilera" eta "jabari" erregimena, jarraian zerrendatzen diren zehaztapenen bitartez konfiguratzen da:

-Ezarritako zonak mota bakoitzari aplikagarri zaion "eraikuntza", "erabilera" eta "jabari" erregimen orokorra, artikuluko honen hurrengo epigrafean biltzen dena.

-"Ordenantza Erregulatzaileak" -hauek ere aipatutako "erabilera xehekatuko zona" mota desberdinei izaera orokorrean aplikagarriak-, **"Hirugarren Titulua. Lurzati eraikigarrien eraikuntza eta erabilera Ordenantza Erregulatzaileak"** tituluan bildutakoak, aipatutako oinarriko baldintzak garatzen dituztenak.

-"Zuzeneko exekuzioko "Areen" kasuan, "Hirigintza Iharduketarako Areetarako Arau Partikularren" **"II. Plangintza orokorraren lerruna duten Antolamendu Xehekatuko Zehaztapenak"** **"III. Kalifikazio Xehekatua"** ataletan ezartzen diren zehaztapenak "Area" desberdin bakoitzean definitutako "erabilera xehekatuko zonei" era partikularizatuan aplikagarri zaizkienak-.

"Garapen plangintza" formulatzen den kasuetan, honek ezarritako zehaztapenek ordezkatu edo aldatu ahal izango dituzte aipatutako azken ataleko zehaztapenak, hala "plan" honen manuz, nola aurreragoko aukerazko erabakiz.

2.-"Plangintza xehekatua" honako proiektu honetan definitzen diren "erabilera xehekatuko zonak" motako aldaera berriak definitu ahal izango ditu, hauei "eraikuntza" eta "erabilera" baldintza gehigarriak esleitzearen arabera.

3.-Ezarrিতako "erabilera xehekaturako zona" mota desberdinei aplikagarri zaien "eraikuntza", "erabilera" eta "jabari" erregimena <sup>(8)</sup>:

#### **a.-EGOITZA ERABILERARAKO LURZATIAK**

##### **a.100.-Antzinako Egoitza Asentamenduen Lurzatiak**

("A.100 zonetak" "lurzati" bereizgarriak)

\* ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

-XIX. mendearen bigarren erdia baino lehenagoko egoitzarako eraikuntza asentamenduetatik eratorritako lurzatiak, beren histori, kultur, arkitektura eta hirigintza interesa dela eta, irauarazi nahi direnak, jatorrizko lurzaticeta eta beren oinarriko eraikuntza morfologia funtsezko alderdietan mantenduz, eta beren balioak hala justifikatzen duen eraikuntza guztien edo hauen elementuen artapena ziurtatuz.

Helburu hauek, ordea, espreski hala ezartzen denean, ez dute baztertuko "aurri ekonomikoko" egoeran dauden eta "plangintza xehekatuak" hala ezartzen duenean elementu edo eraikuntza ordezkatzeko aukera, adierazitako balio horiek ez dituzten elementu erantsiak ordezkatzeko aukera edo eraiki gabeko lurzatiak okupatzeko aukera. Hauen eraikuntza berriak, funtsezko jarraipide tipologikoei dagokienez -etxegintza jarraipide orokorrak eta eraikuntzazkoak- zonan dauden jatorrizko eraikuntza eta elementuei jarraituko die.

-"a.100 lurzatieta", interbentzioa "eraikuntza berriko" baldintzetan burutzen denean izan ezik, eraikuntzaren forma "erregulatzen duten parametroak", "eraikuntza probetxamendua" eta eraikuntza horien konposizio eta materialei buruzko kanpo-tratamendurako baldintzak kontsolidatuztat joko dira, Katalogoan zehazten diren egungo eraikuntzak materialki zaintzeko obligazioen kalterik gabe.

"Interbentzio" horiek, oro har, "Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko iharduera babestuei buruzko Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuaren" "Birgaitzeko Iharduerak. I. Eraskinean" xedatutakoari egokitu beharko zaizkio.

Eraikin eta eraikuntza "katalogatuetan", interbentzio tipologiak "2.a Zaharberrikuntza Zientifikoa" -eraikin "kalifikatuak"- eta "2.b Artapen Zaharberrikuntza" -gainerako eraikuntza "katalogatuak"- modalitateei egokituko zaizkie, gainerako eraikuntzetan, euren berariazko zirkunstantzien arabera, definitutako gainerako modalitateak aplikatuz:

."2.c Artapen eta Apaindura"

."2.d Kontsolidazioa"

."3.a Berreraikuntza" (Eraikina ordezkatzuz gero)

."3.b Erreforma"

---

<sup>(8)</sup>Arau Partikularretara eragortzen diren zehaztapenak, izaera orokorreaz, hala badagokio, Arau hauetako "II. Hirigintza Erregimen Orokorra" idazatian ezarri beharko dira espreski, eta "plangintza orokorreko" lerruna esleituko zaie.

Zehaztapen hauek "plangintza" edota "antolamendu" xehekatura eragortzen direnean, Arau Partikularren "III. Antolamendu Xehekatua" idazatian definitu ahal izango dira, edota, hala badagokio, "plangintza xehekatua", eta lerrun arautzaile hori esleituko zaie.

-Eraikuntza berriko" interbentzioetan "eraikuntza profila" "sestra gaineko" lau (4) oinekoa izango da, "estalkipeko oinean" **-IV(b)-** "txapitulak" antolatzea ere baimenduz. "Arau Partikularrek" edo "plangintza xehekatuak", alabaina, baldintza murriztaileagoak definitu ahal izango dituzte, lurzati jakin bati edo "zona" bateko lurzati guztiei bereziki aplikagarri izango zaizkienak; era berean, aldarrez "profil" handiagoko eraikuntza bereziak kontsolidatu ahal izango dituzte.

Sestrapeko "eraikuntza profila" "plangintza xehekatuak" erregulatuko du berariaz lurzati bakoitzerako edo hauen multzo baterako, bi (2) "soto-oin" izanik gehienezkoa.

-Eraikuntzen barnealdean "lurzati-patioak" edo "patio amankomunak" antolatu ahal izango dira.

-Eraikuntzen formaren erregulazioa, "lurzati lerrokaduren" definizio grafikoaren eta "ordenantza orokorren" bitartez burutuko da; edo, lortu nahi diren zaintza helburuen arabera, lurzatiatarako "ordenantza partikularren" bitartez.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-Erabilera bereizgarria: **\*"Etxebizitza"**.

-Erabilera baimenduak: **\*"Egoitza kolektiboa"**.

**\*"Industri erabilerak":**

"Etxebizitza erabilerari" -"1. kategoria"- eta "merkataritza erabilerari" -"2. kategoria"- "asimilatutako erabilera" gisa.

**\*"Hirugarren sektorekoak":**

Ondoko modalitateetan: "bulegoak", "hotel erabilera", "merkataritza erabilerak" -"2." eta "3. kategoriakoak"- eta "osasun eta asistentzi erabilerak", bai eta "merkataritza erabilerari" asimila dakizkiekeen gainerako modalitateetan ere.

**\*"Garajea":**

"Sotoetan", "kategoria" guztietan, "erabilera pribatuko" modalitatean.

"Plangintza xehekatuak" "behe-oinean" ezartzea baimendu ahal izango du, bai eta "erabilera publikoko" "garajeen" ezarpena baimendu ere.

**\*"Ekipamendu komunitarioa":**

"Egoitza erabileren" jarraian edo aldamenean ezartzearekin bateragarriak diren modalitateetan.

-Erabilera debekatuak": **\*Industri erabilerak**:

Baimendu gabeko "kategorietan".

**\*Hirugarren sektorekoak**:

Baimendu gabeko "kategoria" eta aldaeretan.

**\*Landa-erabilerak**.

**\*Ekipamendu komunitarioa**:

"Egoitza erabileren" jarraian edo aldamenean ezartzearekin bateraezin diren modalitateetan.

**\*Gas likidotuen deposituak**.

**\*JABARI ERREGIMENA: \*Jabari pribatua**:

"Plangintza xehekatuak" espreski ezartzen dituen "erabilera publikoko" zortasunen mugarekin.

**a.200.-Zabaldurako Egoitza Lurzatiak**

(A.200 zonetako "lurzati" bereizgarriak)

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

-Etxebizitza-lokalek" osatutako eraikuntzek okupatutako lurzatiak, horizontal eta bertikalki sargune bertikal amankomun baten gainean elkartuak, "mehelin" arteko eraikuntza modulu bat edo gehiago konfiguraturaz "behe-oineko" lokalek, "etxebizitzaren sarbidearekiko independentea den "espazio publikoetatik" sarbidea izango dutenak, izaera orokorrean, eta "plangintza xehekatuak" ezar ditzakeen bestelako baldintzak kaltetan izan gabe, "egoitzakoez bestelako erabileretara" destinatutako dira".

Aipatutako moduluak, era berean, albotik elkartuko dira, "sakonera" eta "eraikuntza profil" aski uniformeko bloke linealak osatuz; hauek bide-mailak definitutako "eraikuntza lerrokadurei" egokituko zaizkie, "patiodun" "etxadiak" osatu arte, itxiak edo zati batean irekiak, aipatutako "lerrokaduren" antolakera ahalbidetzen duen kasuetan.

-Eraikuntzen barnealdean "lurzati-patioak" edo "patio amankomunak" antolatu ahal izango dira.

-Lurzati osoa "sestrapean" eraiki ahal izango da eta, dagokion Arau Partikularrek espreski baimentzen duenean, "behe-oinean" eta "bastardean".

-Eraikuntza berriko" interbentzioetan "eraikuntza profila" "sestra gaineko" lau (4) oinekoa izango da, "estalkipeko oinean" **-IV(b)-** "txapitulak" antolatzea ere baimenduz. "Arau Partikularrek" edo "plangintza xehekatuak", alabaina, baldintza murriztaileagoak definitu ahal izango dituzte, lurzati jakin bati edo "zona" bateko lurzati guztiei bereziki aplikagarri izango zaizkienak; era berean, aldarrez "profil" handiagoko eraikuntza bereziak kontsolidatu ahal izango dituzte.

Sestrapeko "eraikuntza profila" "plangintza xehekatuak" erregulatutako du berariaz lurzati bakoitzerako edo hauen multzo baterako, bi (2) "soto-oin" izanik gehienezkoa.

-Dagokion Arau Partikularrean horrela zehazten den kasuetan, "a.200 lurzatiaren" burutu beharreko "interbentzioak", oro har, "Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko iharduera babestuei buruzko Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuaren" "Birgaitzeko Iharduerak. I. Eraskinean" xedatutakoari egokitu beharko zaizkie. Kasu hauetan, halaber, eraikuntza berriko dokumentu honen **3.2.1.2. artikuluan** ezarritako "eraikuntza tratamenduari buruzko baldintzak" ere aplikatuko zaizkie.

-Eraikuntzen formaren erregulazioa, "lurzati lerrokaduren" definizio grafikoaren eta "ordenantza orokorren" bitartez burutuko da; edo, hala badagokio, lurzatiarentako "ordenantza partikularren" bitartez.

**\*ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA:**

**"a.100 lurzatiarentako"** ezarritako erregimen orokor bera aplikatuko da.

### **a.300.-Eraikuntza Irekiko Egoitza Lurzatiak**

("A.300 zonetako" lurzati" bereizgarriak)

#### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

-Eraikuntza exentuek edo "dorre" nahiz "bloke" gisa albotik adosatutakoek okupatutako -edo hauek beren gainean garatuko diren- "lurzatiak". Eraikuntza horiek horizontal eta bertikalki sargune bertikal amankomun baten gainean elkartuta dauden "etxebizitzek" osatzen dituzte, eraikuntza modulu bat edo gehiago konfiguraturaz -"behe-oineko" lokalak egoitzakoez bestelako erabileretara destinatu ahal izango dira, kasu honetan "etxebizitzek" sarbideaz bestelakoa izango dutelarik "espazio publikoetatik" heltzeko.

Eraikin hauek antolakera "irekian" garatuko dira eta hauetan ez da etxebizitzetako gela nagusiak -egongelak, sukaldeak, jangelak edo logelak- aireztatzeko "barne-patiorik" antolatzea baimenduko -dagokion Arau Partikularrak espreski baimentzen duenean izan ezik-.

-**"a.300 lurzatiek"** "eraiki gabeko" espazio erantsiak eduki ahal izango dituzte.

-**"Sestrapeko eraikuntzaren profila" hiru (3) oinek**oa izango da, dagozkion Arau Partikularra eta "plangintza xehekatura" "sestra gaineko eraikuntzaren profilaren" erregulazioa eragorritik, bai eta oro har edo "lurzati" zehatzei aplikatu ahal izango zaizkien berariazko zehaztapen murriztailegoen balizko zehaztapenak eragorritik ere.

-Eraikinen formaren erregulazioa "sestrapeko" oinek eraikinak barne, "plangintza xehekatuak" formulatuko du, lurzati bakoitzerako "ordenantza" partikularizatu baten bitartez, "parametro erregulatuak" jarraiki eta ezarritako "probetxamendu" mugen barruan. Aipatutako "ordenantzak", espreski aurkakoa xedatzen denean izan ezik, "xehekapen azterlanen" lerrun arautzaile bera izango du, hori dela eta, plangintzaren irudi honen bitartez aldatu ahal izango da.

-**"a.300 lurzatiek"** okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" funtzioak -ohikoa edota larrialdietarako- bete behar dituzten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharrezkoak bete beharko ditu.

#### **\*ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA:**

Arau hauen **3.2.2.1.** artikuluan **"a.300 lurzatiarako"** ezarritako baldintzetan **"a.200 lurzatiarako"** ezarritako erregimen orokor bera aplikatuko da, honez gain, "lurzati" okupatzen duten etxebizitzek erabilera pribatiboko "sarbideak", "aparkalekuak", "lorategiak", "jolas areak" "gas likidotuen deposituak", "kirol instalazioak" eta antzeko beste batzuk espazio "eraiki gabeetan" ezartzea ere baimentzen da, beti ere aurretik horrelakorik ez bazegoen; orobat "1. kategoriako" "garajeak" "behe-oinean".



#### **a.4.-GARAPEN BAXUKO ERAIKUNTZAKO EGOITZA LURZATIAK**

##### **a.400.-Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitza Lurzatiak (Arruntak)**

("A.400 Zonetako" "lurzati" bereizgarriak)

##### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

-Lurzati" hauetan eraikuntzak "eraiki gabeko espazio erantsidun" "bloke" exentuko -bat edo gehiago- tipologia bati jarraitu beharko dio. "Blokeak" horizontal eta bertikalki elkartuta egongo dira sargune bertikal amankomun baten edo batzuen gainean. "Lurzati" bereko "sestra gaineko" "blokeak" "sestrapean" elkartu ahal izango dira eraikuntza bakar bat konfiguraturaz.

Eraikin hauek antolakera "irekian" garatuko dira eta hauetan ez da etxebizitzetako gela nagusiak -egongelak, sukaldeak, jangelak edo logelak- aireztatzeko "barne-patioirik" antolatzea baimenduko.

-Ezin izango da "blokeko" **hamabi (12) etxebizitza** baino gehiago antolatu. Hala ere, lurzati "blokeen" kopuruari ez zaio mugarik jartzen, eta "lurzati" bakar batean eta "erabilera arrunteko" espazio eta zerbitzu elementuz aipaturiko etxebizitza kopurua baino etxebizitza gehiagoko "komunitateak" eratzea baimenduko da.

-**"Eraikuntza profila" "sestra gaineko" lau (4) oinekoa eta "sestrapeko" bi (2) oinekoa** izango da **-IV / II-**, orokorrean aplikatu ahal izango diren edota "lurzati" zehatzei aplikatzekoak izango diren zehaztapan murriztaileagoak definitzeko ahalbidea Arau Partikularra eta "plangintza xehekatura" eragorritz.

-Eraikuntzaren "erretiroa" **5,00 metrokoa**<sup>(9)</sup> izango da eta lurzati barruko "blokeen" **arteko gutxienezko separazioa 6,00 metrokoa**.

-**"Lurzati okupazioa" %60tik beherakoa** izango da "sestra gainean", eta **%80tik beherakoa "sestrapean"**.

-Plangintza xehekatuak" "etxebizitzaren" "erabilera lagungarrietara" bereziki destinaturiko lurzati independenteak -eraikigarriak eta ez-eraikigarriak- "a.400 lurzati" multzoen zati gisa definitu ahal izango ditu, eta "etxebizitza" eraikuntzek okupatutako "lurzati" barruan "erabilera" hauetara bereziki destinaturiko eraikuntza independenteak antolatzea baimendu.

-Eraikuntzaren formaren erregulazioa, "sestrapeko" eraikuntzen oineko okupazioa barne, "lurzatiarako ordenantza orokorren" bitartez formulatuko da edo, hautabidez, dagokion "plangintza xehekatuak" definituko duen lurzati bakoitzerako "ordenantza" partikularizatu baten bitartez, "parametro erregulatuak" jarraiki eta ezarritako "probetxamenduaren" muga barnean.

-**"a.400 lurzatiek"** okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarako- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabek" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharizunak bete beharko ditu.

---

<sup>9</sup>Zehaztapan hau honako Arau hauetako **3.2.1.5.** artikuluan ezarritako baldintzetan aplikatuko da.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

**-Erabilera bereizgarria: \*Etxebizitza:**

Espazio "eraiki gabeetan" "etxebizitza erabileraren" "erabilera lagungarriak" ezartzea baimentzen da, hala nola, lurzati bera okupatzen duten etxebizitzak "sarbide", "aparkaleku", "gas likidotuen depositu", "kirol instalazio", "lorategi" eta "jolas eta egonaldiako espazioen" erabilerak.

**-Erabilera baimenduak: \*Egoitza kolektiboa:**

Lurzati osoa okupatuz soilik.

**\*Industri erabilerak:**

"1. kategoriakoak", "etxebizitza erabilerari" "asimilatutako erabilera" gisa.

**\*Hirugarren sektorekoak:**

Ondoko modalitateetan: "hotel erabilerak", "ostalaritza erabilerak" -"jateak" soilik-, "bulego erabilera", "osasun eta asistentzia erabilerak" eta "hirugarren sektoreko askotariko erabilerak", lurzati osoa okupatuz soilik.

**\*Garajea:**

"1." eta "2. kategoriakoak" soilik, lurzati osoa okupatzen duten "erabilera nagusien" "erabilera lagungarri" gisa eta "behe-oinean" edota "sestraean".

**\*Ekipamendu komunitarioa:**

"Egoitza erabileren" jarraian edo aldamenean ezartzearekin nabarmenki bateraezin diren modalitateetan izan ezik. Lurzatiaren osotasuna okupatuz soilik ezarriko dira.

**-Erabilera debekatuak: \*Industri erabilerak:**

Baimendu gabeko "kategorietan".

**\*Hirugarren sektorekoak:**

Baimendu gabeko "kategoria" eta aldaeretan.

**\*Landa-erabilerak.**

**\*Ekipamendu komunitarioa\*:**

"Egoitza erabileren" jarraian edo aldamenean ezartzearekin nabarmenki bateraezinak diren modalitateetan.

**\*JABARI ERREGIMENA: \*Jabari pribatua\*.**

#### **a.410.-Familia Bakarreko Eraikuntza Adosatuko Egoitza Lurzatiak**

##### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

-a.4 - Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitzarako" lurzati "aldaera"; bertan, albotik adosatutako etxebizitza bakarreko eraikuntza moduluak -gehienez ere multzoko zortzi (8) modulu- konfiguratutako tipologiari erantzun behar dio eraikuntzak. Modulu hauek sarbide indibidualizatua izango dute, eta etxebizitza bakoitzarenak izango diren lorategi -edo sestra gainean "eraiki gabeko" espazioak- erantsi eta pribatiboak bi fatxada nagusietan.

-Sestrapeko" eraikuntzak eta "lurzatiko" etxebizitzaren osotasunaren erabilera amankomuneko espazio eta zerbitzu elementuak dituzten eraikuntza multzo batzuk, aipaturikoak bezala, lurzati bakar batean elkartzea baimenduko da -etxebizitza kopuruari dagokionez inolako mugarik gabe-.

-**"Erretiroa" 5,00 metrokoa**<sup>(10)</sup> izango da eta lurzati bereko **"blokeen" arteko gutxienezko separazioa** -sestra gainean"- **6,00 metrokoa**.

-**"Eraikuntza profila" "sestra gaineko" hiru (3) oinekoa eta "sestrapeko" biko (2)** izango da **"III / II"**.

-Plangintza xehekatuak" "etxebizitzaren" "erabilera lagungarrietara" bereziki destinatutako lurzati independenteak -eraikigarriak eta ez-eraikigarriak- "a.410 lurzati" multzoen zati gisa definitu ahal izango ditu, eta "etxebizitza" eraikuntzek okupatutako "lurzati" barruan "erabilera" hauek bereziki destinatutako eraikuntza independenteak antolatzea baimendu.

-Eraikuntzaren formaren erregulazioa, "sestrapeko" eraikuntzen oineko okupazioa barne, "lurzatiarako ordenantza orokorren" bitartez formulatuko da edo, hautabidez, dagokion "plangintza xehekatuak" definitutako duen lurzati bakoitzerako "ordenantza" partikularizatu baten bitartez.

-a.410 lurzatiek" okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarakoa- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko ditu.

##### **\*ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA:**

**"a.400 lurzatiarako"** ezarritako erregimen orokor bera aplikatuko da.

---

<sup>(10)</sup>Zehaztapen hau honako Arau hauekiko **3.2.1.6.** artikuluan ezarritako baldintzetan aplikatuko da.

**a.420.-Industri Erabileren Tolerantzia duten Egoitza Lurzatiak**

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

-**"a.400 lurzati"** aldaera honetan, "behe-oinean" eta "erdisotoan" "**industri erabileretara**" destinatutako lokalak antolatzea baimentzen da.

-**"Eraikuntza profila"** **sestra gaineko lau (4) oinekoa** eta **sestrapeko oin batekoa (1)** izango da **-IV/I**.

-**"Erretiroa"** **5,00 metrokoa** izango da **bideen pareko aldean** eta **3,00 metrokoa** gainerako "lurzati lerrokaduretan".

-Eraikuntzaren forma "lurzatirako ordenantza orokorren" bitartez erregulatuko da.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-**"Erabilera bereizgarria": \*"Etxebizitza":**

Gehienez ere bi "etxebizitza" unitate lurzati bakoitzeko.

-**"Erabilera baimenduak": \*"a.400 lurzati"** izaera orokorrean "baimentzen" direnak.

**\*"Industria":**

1. kategoriakoa, "etxebizitza" erabilerari "asimilatutako erabilera" gisa, eta "2." eta "3." kategoriakoak -1.500 m<sup>2</sup>-ko (s) gehienezko mugarekin, "behe-oineko" eta "erdisotoko" lokaletan.

**\*"Merkataritza erabilerak":**

"2.", "3." eta "4." kategoriakoak -1.500 m<sup>2</sup>-ko (s) gehienezko mugarekin, "lurzati" osoa okupatuz, edo "behe-oineko" eta "erdisotoko" lokaletan soilik.

-Erabilera debekatuak: \***Industria**:

Baimendu gabeko "kategorietan".

\***Hirugarren sektorekoak**:

Baimendu gabeko "kategoria" eta modalitateetan.

\***Landa-erabilerak**.

\***Ekipamendu komunitarioa**:

"Egoitza erabileren" jarraian edo aldamenean ezartzeko nabarmenki bateraezinak diren modalitateetan.

\*JABARI ERREGIMENA: \***Jabari pribatua**.

**a.500.-Eraikuntza Bakaneko Egoitza Lurzatiak**

("A.500" zonetako lurzati bereizgarriak)

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

-Lurzati" hauetan eraikuntzak tipologia "bakan" bati jarraitu beharko dio, eta etxebizitza unitate bat edo bi besterik ez ditu hartuko.

-**"Eraikuntza profila" "sestra gaineko" hiru (3) oinekoa eta "sestrapeko" batekoa (1) izango da -"III / I"-.**

-**"Lurzati okupazioa" %40tik beherakoa izango da "sestra gainean", eta %60tik beherakoa "sestrapean".**

-a.500 lurzatiek" okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarakoa- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta Udalaren Hirigintza Ordenantzek honi dagokionez ezartzen dituzten ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko ditu.

-Eraikuntzaren "erretiroa" **5,00 metrokoa**<sup>(1)</sup> izango da.

-Eraikuntzaren formaren erregulazioa "lurzatiarako ordenantza orokorren" bitartez formulatuko da.

-**a.500 lurzatiek**" okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarakoa- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko ditu.

**\*ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA:** **"a.400 lurzatiarako"** ezarritako erregimen orokor bera aplikatuko da.

---

<sup>(1)</sup>Zehaztapen hau honako Arau hauetako **3.2.1.8.** artikuluan ezarritako baldintzetan aplikatuko da.

#### **a.600.-Egoitza Kolektiborako Lurzatiak**

##### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

- "Lurzati" hauetan eraikuntzak erregimen arautzaile singularizatu bati erantzungo dio; bere erregulazioa dagozkion "araudi partikularrera" eta "plangintza xehekatura" eragortzen da.

- "a.600 lurzatiek" "eraiki gabeko" espazio erantsiak eduki ahal izango dituzte.

- "Sestrapeko" "eraikuntza profila" hiru (3) "soto-oinekoa" izango da, berariazko zehaztapen murriztaileagoak definitzeko ahalbidea "plangintza xehekatura" eragorritz, bai eta sestra gaineko "eraikuntza profilaren eta zorupeko eraikuntzen "oinplano-okupazioaren" erregulazioa ere.

- Eraikuntzen formaren erregulazioa "lurzati" bakoitzerako "ordenantza" partikularizatu baten bitartez formulatuko da, eta dagozkion "plangintza xehekatuak" definituko du.

- "a.600 lurzatiek" okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarakoa- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** honi dagozkionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko ditu.

##### **\*ERABILERA ERREGIMENA:**

###### **"Erabilera bereizgarria": \*Egoitza kolektiboa:**

Espazio "eraiki gabe" erantsiak edukiz gero, "erabilera lagungarri" gisa, lurzati bera okupatzen duten etxebizitzen "erabilera pribatiboko" "gas likidotuen depositua" eta "kirol instalazioak" barne hartu ahal izango ditu.

###### **"Erabilera baimenduak": \*Etxebizitza:**

"Plangintza xehekatuak" erregulatu behar du ezartzeko ahalbidea.

###### **\*Industri erabilerak:**

"Egoitza kolektiborako erabilerari" -"1. kategoriakoak" soilik- eta "merkataritza erabilerari" "asimilatutako erabilera" gisa, erabilera hauetara destinatutako lokaletan.

###### **\*Hirugarren sektorekoak:**

Ondoko modalitateetan: "bulegoak", "hotel erabilera", "merkataritza erabilerak" -"2." eta "3. kategoriakoak"- eta "osasun eta asistentzi erabilerak", bai eta "merkataritza erabilerari" asimila dakizkiekeen gainerako modalitateetan ere.



**\*"Garajea":**

"Plangintza xehekatuak" honen ezarpena espreski erregulatzen duenean izan ezik, kokatzen direneko "zonako" "egoitza erabilerako lurzati" bereizgarrietarako ezarritako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

**\*"Ekipamendu komunitarioa":**

"Egoitza erabileren" jarraian edo aldamenean ezartzearekin bateragarri diren modalitateetan.

-"Erabilera debekatuak": **\*"Industri erabilerak"**.

Baimendu gabeko "kategorietan".

**\*"Hirugarren sektorekoak":**

Baimendu gabeko aldaeretan.

**\*"Landa-erabilerak"**.

**\*"Ekipamendu komunitarioa":**

"Egoitza erabileren" jarraian edo aldamenean ezartzearekin bateraezin diren modalitateetan.

**\*"Gas Likidotuen Deposituek":**

Lurzatian bertan espazio "eraiki gaberik" ez dagoenean.

**\*JABARI ERREGIMENA: \*****"Jabari pribatua":**

"Plangintza xehekatuak" espreski ezartzen dituen "erabilera publikoko" zortasunen mugarekin.

## **b.-INDUSTRI ERABILERARAKO LURZATIAK**

### **b.1.-INDUSTRI LURZATI ARRUNTAK**

#### **b.100.-Industria Intentsiborako Lurzatiak**

(B.100 zonetako "lurzati" bereizgarriak)

##### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

-Industri eraikuntza "intentsiboa" "etxadiak" konfiguraturaz ezartzera destinatutako "lurzatiak", "lurzati" bakar batek era ditzakeelarik edo "mehelin" egokien bidez adosatutako "lurzati" desberdinek osatu.

-Kasuan-kasuan ezarritako lurzaticeta baldintzen barnean, eraikuntzak azpizatitza -are zatiketa horizontala ere eta enpresa desberdinek okupatzea baimentzen da.

"Lurzati" bakoitzak bide publiko perimetraletatik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik -hauen jabetza hauen parean dauden "lurzati" edo lokal desberdinen titularrek elkarbanatua izan daiteke- ibilgailuentzako zuzeneko sarbide independentea izan beharko du, bai eta dagokion "karga eta deskargarako" espazioa ere, honako Arau hauek ezarritako beharkizunak bete beharko dituztelarik.

"Banaketa horizontaleko" kasuetan, arestian ezarritako beharkizunak betetzen dituzten lokaletan "hirugarren sektoreko" iharduerak edota hauei asimila dakizkiekeen "industri erabileren" ezarpena baimentzen da bereziki.

-Baimendutako "eraikuntza profila" "sestra gaineko" hiru (3) oinekoa eta "sestrapeko" bikoa (2) (III / II) izango da.

"Behe-oin" eta "bastardeetan" "sabaiondoak" antolatzea baimentzen da. Sabaiondo hauek indarrean dauden Udalaren Hirigintza Ordenantzetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

-Eraikuntzaren formaren erregulazioa "lurzatiarako ordenantza orokorren" bitartez formulatuko da edo, hautabidez, dagokion "plangintza xehekatuak" definituko duen lurzati bakoitzerako "ordenantza" partikularizatu baten bitartez.

##### **\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-"Erabilera bereizgarria": **"Industria":**

"2." eta "3. kategorietan".

-"Erabilera baimenduak": **"Etxebizitza":**

"Lurzatia" okupatzen duen industriaren "erabilera lagungarri" gisa soilik -honen zati erregistralki separaezina izango da-, gehienez ere "lurzati" bakoitzeko "etxebizitza" bat (1).

**\*"Industria":**

"4." eta "5." "kategorietan". Lehenengo kasuan, dagokion "eraikuntza etxadia" osorik okupatu beharko du, eta honi, ondorio horietarako, "b.110 Eraikuntza Bakaneko Industri Lurzatiei" propio zaien "erabilera eta eraikuntza" erregimena aplikatuko zaio.

Bigarren kasuan, dagokion "Arau Partikularra" eragortzen da baimena. Hala gertatzen bada, "plangintza xehekatuak" beharrezko neurri zuzentzaileak ezarri beharko ditu espreski. Hauek ezartzeko baldintza orokorrak "4. kategoriako" industriek dituztenak izango dira.

**\*"Hirugarren Sektorekoak":**

**-"Merkataritza erabilerak":**

"2.", "3." eta "4. kategorietakoak" izaera orokorrean, eta Arau Partikularrak espreski baimentzen duenean "5. kategoriakoak".

**-"Bulegoak":**

Industri iharduerekin zerikusirik ez dutelarik, kanpoko jende ugari erakar dezaketenak salbuetsi egingo dira.

**-"Hotel erabilerak":**

"Plangintza xehekatuak" espreski baimentzen duenean. Ezarpen baldintzen ondorioetarako, "4. kategoriako" industriei asimilatuko zaizkie.

**-"Atsedeen erabilerak":**

"Merkataritza erabileren" baldintza berberetan, Berauen sailkapenerako erabilitako azalera hartu da erreferentziazat. "Dantzalekuak", dena den, kasu guztietan, ezarpen erregulazioaren ondorioetarako, "4. kategoriako" industrietatik hartuko dira.

**\*"Garajea":**

"Kategoria" eta aldaera guztietan.

**\*"Ekipamendu komunitarioa":**

Industri iharduerekin zerikusirik ez duen jende kopuru handirik erakartzen ez duten modalitate guztietan.

**-"Erabilera debekatuak": "Egoitza erabilerak":**

Espreski baimentzen ez direnak.

**\*"Hirugarren sektorekoak":**

Espreski baimentzen ez direnak.

**\*"Landa-erabilerak".**

**\*"Ekipamendu komunitarioa":**

Industri iharduerekin zerikusirik ez duen jende ugari erakartzen duten modalitateetan.

**\*JABARI ERREGIMENA: "Jabari pribatua":**

"Plangintza xehekatuak" espreski ezartzen dituen "erabilera publikoko" zortasunen mugarekin.

### **b.110.-Industria Bakaneko Lurzatiak**

#### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

-Industri eraikuntza "bakana" ezartzera destinatutako "lurzatiak", enpresa bakar batek okupatuak **%70eko gehienezko okupazioaz**, barnealdean sarbide, aparkaleku, maniobra, karga eta deskargarako beharrezko espazio guztiak eduki beharko dituztelarik.

-Baimendutako "eraikuntza profila" "sestra gaineko" hiru (3) oinekoa eta "sestrapeko" biko (2) izango da -**III / II**-.

"Behe-oin" eta "bastardeetan" "sabaiondoak" antolatzea baimentzen da. Sabaiondo hauek indarrean dauden Udalaren Hirigintza Ordenantzetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

-Eraikuntzaren "erretiroa" **5,00 metrokoa** izango da "lurzati lerrokaduretatik".

-Eraikuntzaren formaren erregulazioa "lurzatiarako ordenantza orokorren" bitartez formulatuko da edo, hautabidez, dagokion "plangintza xehekatuak" definituko duen lurzati bakoitzerako "ordenantza" partikularizatu baten bitartez.

-b.110 lurzatiek" okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarakoa- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko ditu.

#### **\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-Erabilera bereizgarria: **\*"Industria"**:

"4. kategoriakoa".

-Erabilera baimenduak: **\*"Etxebizitza"**:

"Lurzatia" okupatzen duen industriaren "erabilera lagungarri" gisa soilik -honen zati erregistralki separaezina izango da-, gehienez ere "lurzati" bakoitzeko "etxebizitza" bat (1).

**\*"Industria"**:

"5. kategorian". Baimena "plangintza xehekatura" eragortzen da, eta plangintza honek baimena espreski ezarri beharko du eta beharrezko neurri zuzentzaileak definitu beharko ditu.

**\*"Hotel erabilerak"**:

"Plangintza xehekatuak" espreski baimentzen duenean.

**\*"Merkataritza erabilerak":**

"2.", "3." eta "4. kategorietan" izaera orokorrez eta "5. kategorian" "plangintza xehekatuak" espreski baimentzen duenean.

**\*"Bulegoak".**

**\*"Atsedeen erabilerak".**

**\*"Garajea":**

"Kategoria" eta aldaera guztietan.

**\*"Ekipamendu komunitarioa".**

-"Erabilera debekatuak": **\*"Egoitza erabilerak":**

Espreski baimentzen ez direnak.

**\*"Hirugarren sektorekoak":**

Espreski baimentzen ez direnak.

**\*"Landa-erabilerak".**

**\*"Ekipamendu komunitarioa":**

Espreski baimentzen ez direnak.

**\*JABARI ERREGIMENA: \*****"Jabari pribatua":**

"Plangintza xehekatuak" espreski ezartzen dituen "erabilera publikoko" zortasunen mugarekin.

**b.200.-Industria Bereziko Lurzatiak**

(B.200 Zonetako "Lurzati" bereizgarriak)

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

"Lurzati" hauetan eraikuntzak erregimen arautzaile singularizatu bati erantzungo dio; bere erregulazioa dagozkion "araudi partikularra" eta "plangintza xehekatuta" eragortzen da, "Area" bakoitzari era partikularizatuan esleitzen zaizkion berariazko erabilera baldintzen arabera.

"Lurzati bakaneko" tipologian oinarritutako ezarpen kasuetan "b.110 lurzatiatarako" ezarritako oinarritzko eraikuntza beharkizunak bete beharko dira.

"b.200 lurzatiek" okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarakoa- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta Udalaren Hirigintza Ordenantzek honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko ditu.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-Erabilera bereizgarria: **\*Industri erabilera**:

"2.", "3.", "4." eta "5. kategorietan", "Area" bakoitzerako ezartzen diren zehaztapen partikularren arabera.

-Erabilera baimendu

eta "debekatuak": "b.100 lurzatiatarako" ezarritako erregimen orokor berbera aplikatuko da; erregimen honi dagokion "Arau Partikularrean" ezarritako berariazko baldintzak gehituko zaizkio.

**\*JABARI ERREGIMENA: \*Jabari pribatua**:

"Plangintza xehekatuak" espreski ezartzen dituen "erabilera publikoko" zortasunen mugarekin.

### **c.-HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO LURZATIAK**

#### **c.000.-Hirugarren Sektoreko Askotariko Erabileretarako Lurzatiak**

##### **\* ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

- "Lurzati" hauetan eraikuntzak erregimen arautzaile singularizatu bati erantzungo dio; bere erregulazioa dagozkion "araudi partikularra" eta "plangintza xehekatura" eragortzen da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

- "c.000 lurzatiek" okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarakoa- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta Udalaren Hirigintza Ordenantzek honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko ditu.

##### **\* ERABILERA ERREGIMENA:**

- "Erabilera bereizgarria": **\* "Hirugarren sektoreko erabilerak"**:

Edozein modalitatetan. Honi dagozkion berariazko erregulazioen izaera orokorreko definizioa eta, hala badagokio, aipatutako modalitateetarikoren bat edo batzuk "erabilera bereizgarri" gisa ezarri edo beste zenbait ezartzeko ahalbidea murrizteko ahalmenak "Arau Partikularretara" eragortzen dira "zona" bakoitzerako eta "plangintza xehekatura" lurzati bakoitzerako.

- "Erabilera baimenduak": **\* "Etxebizitza"**:

"Arau Partikularrak" baimendu beharko du Area bakoitzerako eta, hala badagokio, lurzati bakoitzerako dagokion "plangintza xehekatuak".

**\* "Industri erabilerak"**:

"1." eta "2. kategorietakoak".

**\* "Garajea"**:

"Plangintza xehekatuak" honen ezarpena espreski erregulatzen duenean izan ezik, kokatzen direneko "zonako" "lurzati bereizgarrietarako" ezarritako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

**\* "Ekipamendu komunitarioa"**:

Modalitate guztietan, "industri erabilerei" asimila dakizkiekeen "zerbitzu publikoen" modalitateetan izan ezik.

**\* "Energia elektrikoa transformatzeko zentroak"**.

- "Erabilera debekatuak": **\* "Industri erabilerak"**:

Espreski baimendu gabeko "kategorietan".



\***Landa-erabilerak**.

\***Zerbitzu publikoen ekipamendua**:

"Industri erabilerei" asimila dakizkiekeen modalitateetan.

\***JABARI ERREGIMENA: \*Jabari pribatua**:

"Plangintza xehekatuak" espreski ezartzen dituen "erabilera publikoko" zortasunen mugarekin.

## C.2.-Merkataritza Erabileretarako Lurzatiak

### c.200.-Askotariko Merkataritza Erabileretarako Lurzatiak

#### \*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

"Lurzati" hauetan eraikuntzak erregimen arautzaile singularizatu bati erantzungo dio; bere erregulazioa dagozkion "araudi partikularera" eta "plangintza xehekatura" eragortzen da, "Area" bakoitzerako modu partikularizatuan esleitzen diren berariazko erabilera baldintzen arabera.

"c.200 lurzatiek" okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarakoa- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta Udalaren Hirigintza Ordenantzek honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko ditu.

#### \*ERABILERA ERREGIMENA:

"Erabilera bereizgarria": \***"Merkataritza erabilerak":**

"1.", "2.", "3." eta "4." kategorietan". Honi dagozkion berariazko erregulazioen izaera orokorreko definizioa eta, hala badagokio, aipatutako modalitateetarikoren bat edo batzuk "erabilera bereizgarri" gisa ezarri edo beste zenbait ezartzeko ahalbidea murrizteko ahalmenak "Arau Partikularretara" eragortzen dira, "zona" bakoitzerako kasuan, edota "plangintza xehekatura" lurzati bakoitzerako kasuan.

"Erabilera baimenduak": \***"Etxebizitza":**

"Lurzatia" okupatzen duen industriaren "erabilera lagungarri" gisa soilik -honen zati erregistralki separaezina izango da-, gehienez ere "lurzati" bakoitzeko "etxebizitza" bat (1).

\***"Industri erabilerak":**

"1." eta "2. kategoriak", bai eta "3. kategoria" ere, "erregai hornidurarako unitate" eta "hornitegi" modalitateetan.

\***"Hirugarren sektorekoak":**

Bestelako modalitateak. "Zona" edo "lurzati" bakoitzerako erregulatuko dira espreski.

\***"Garajea":**

"Kategoria" guztietan. "Plangintza xehekatuak" espreski erregulatu beharko du honen ezarpena.

**\*Ekipamendu komunitarioa\*:**

Modalitate guztietan, "industri erabilerei" asimila dakizkiekeen "zerbitzu publikoen" modalitateetan izan ezik.

**\*Energia elektrikoa transformatzeko zentroak\*.**

-Erabilera debekatuak: **\*Egoitza** eta **Industri erabilerak**:

Espreski baimendu gabeko modalitate eta "kategorietan".

**\*Landa-erabilerak**.

**\*Zerbitzu publikoen ekipamendua**:

Industri erabilerei" asimila dakizkiekeen modalitateetan.

**\*JABARI ERREGIMENA: \*Jabari pribatua**:

Dagokion "plangintza xehekatuak" espreski ezartzen dituen "erabilera publikoko" zortasumen mugarekin.

### **c.300.-Hotelak**

#### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

"Lurzati" hauetan eraikuntzak erregimen arautzaile singularizatu bati erantzungo dio; bere erregulazioa dagozkion "araudi partikularra" eta "plangintza xehekatuta" eragortzen da, "Area" bakoitzari era partikularizatuan esleitzen zaizkion berariazko erabilera baldintzen arabera.

"c.300 lurzatiek" okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarakoa- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta Udalaren Hirigintza Ordenantzek honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko ditu.

#### **\*ERABILERA ERREGIMENA:**

**"Erabilera bereizgarria": \*Hotel erabilera:**

Modalitate guztietan.

**"Erabilera baimenduak": \*Etxebizitza:**

"Lurzatia" okupatzen duen industriaren "erabilera lagungarri" gisa soilik -honen zati erregistralki separaezina izango da-, gehienez ere "lurzati" bakoitzeko "etxebizitza" bat (1).

**\*Merkataritza erabilerak:**

"2.", "3." eta "4. kategorietakoak".

**\*Hirugarren sektorekoak:**

"Erabilera bereizgarriaz" bestelako modalitate batzuk. Beren ezarpena baimentzeko ahalbidea "plangintza xehekatuta" eragortzen da.

**\*Garajea:**

"Plangintza xehekatuta" honen ezarpena espreski erregulatzen duenean izan ezik, kokatzen direneko "zonako" "lurzati bereizgarrietarako" ezarritako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

**\*Ekipamendu komunitarioa:**

Modalitate guztietan, "industri erabilerei" asimila dakizkiekeen "zerbitzu publikoen" modalitateetan izan ezik.

**\*Energia elektrikoa transformatzeko zentroak.**

-Erabilera debekatuak": \***Egoitza erabilerak**":

Espreski baimentzen ez direnak.

\***Industri erabilerak**".

\***Landa-erabilerak**".

\***Zerbitzu publikoen ekipamendua**":

"Industri erabilerei" asimila dakizkiekeen modalitateetan.

\*JABARI ERREGIMENA: \***Jabari pribatua**":

Dagokion "plangintza xehekatuan" espreski ezartzen diren "erabilera publikoko" zortasunen mugarekin.

**e.-KOMUNIKABIDEEN SISTEMAK (SO/TS)**

**e.1.-BIDESAREEN SISTEMAK (SO/TS)**

**e.110.-Autopista, Autobide eta Errepideak (SO)**

("E.110 zonetako" espazio bereizgarriak)

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

Baztertua, legeria sektorial aplikagarriak baimendutako "autopista", "autobide" eta "errepideen" "erabilera lagungarrietara" destinatutako eraikuntza bakanak izan ezik.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-"Erabilera bereizgarria": **"Tbilgailuen zirkulazioa"**.

-"Erabilera baimenduak": \*Legeria sektorial aplikagarriak baimendutako "autopista", "autobide" eta "errepideen" **"erabilera lagungarriak"** -"artapen eta ustiapen areak"; "erregai hornitegiak"; "aparkaleku eta atsedeen areak"; "pizatzeko baskulak"; "sorospen postuak" eta bestelakoak.

-"Erabilera debekatuak": \*Espreski baimendu gabeko guztiak.

**\*JABARI ETA TITULARTASUN  
ERREGIMENA: \*"Jabari publikoa"**.

Gipuzkoako Foru Aldundiko **Garraio eta Bide Azpiegitura Departamentuaren** edo **Hondarribiko Udalaren** kargurako titulartasuna, kasuen arabera.

**e.120.-Hiri-bideak (SO / TS)**

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

-Baztertua, "plangintza xehekatuak" espreski erregulatuko beharko dituen baimendutako "sestrapeko" eraikuntzak eta "hiri-bideei" propio zaizkien eta honen zerbitzura dauden elementu funtzionalen "sestra gaineko" ezarpena izan ezik.

-Eraikuntzarako "sarbide" diren "hiri-bideek" indarrean dagoen legeriak eta **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko dituzte.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-"Erabilera bereizgarria": **\*"Tbilgailuen zirkulazioa"**.

-"Erabilera baimenduak": **\*"Aparkalekua"**.

**\*"Oinezkoen zirkulazioa"**.

**\*"Garajea"**:

"3." eta "4. kategorietakoa". "Plangintza xehekatuak" espreski baimentzen duenean ezarriko dira "sestrapean" soilik. "Plangintza xehekatuak" ez badu hauen ezarpena espreski ezartzen, "xehekapen azterlan" bat formulatu beharko da.

**\*"Zerbitzu azpiegiturarako zentroak"**:

"Sestrapean" soilik ezarriko dira.

**\*"Hiri-Bideen" "erabilera lagungarriak"**, hala nola "autobus geltokiak", "pizatze baskulak", "sorospen postuak", "erregai hornidurarako unitateak" eta antzeko beste batzuk.

-"Erabilera debekatuak": Espreski "baimendu" gabeko guztiak.

\*Era berean, "sistema orokorreko" izaera duten "hiri-bideetan" debekatuta dago "industri" iharduerek -salbuesten dira "hiri-bideen" erabilerarekin zuzenean loturik daudenak, hala nola, "hornitegiak" edo "erregaiak hornitzeko unitateak", "3.", "4." eta "5." "kategorietako" "merkataritza" iharduerek edo "3." eta "4." "kategorietako" "garajeek" okupatzen dituzten "lurzati" edo "lokaletara" ibilgailuak zuzenean sartzeko bideak irekitzea. "Plangintza xehekatuak", salbuespen gisa, aipatutako irekiera baimendu ahal izango du edo, hala badagokio, debekua "toki sistemako" izaera duten "hiri-bideetara" zabaldu ahal izango du.

\*JABARI ETA TITULARTASUN  
ERREGIMENA: \***Jabari publikoa**.\*

**Hondarribiko Udalaren** kargurako titulartasuna. "Titulartasun pribatuko" erabilera baimenduen ezarpena  
"emakida administratiboko" erregimenean burutuko da.



**e.130.-Espaloiak eta Bidegorriak (SO/TS)**

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

-Baztertua, "plangintza xehekatuak" espreski erregulatu beharko dituen "sestrapeko" eraikuntza baimenduak izan ezik, eta "hiri-bideei" propio zaizkien elementu funtzionalen eta baldintza horietan baimendutako erabileretara destinatutako "behin-behineko eraikuntzen" ezarpena salbuetsiz halaber.

-Eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarako- diren "espalo" eta "bidegorriek" indarrean dagoen legeriak eta **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko dituzte.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-**"Erabilera bereizgarria": "Oinezkoen zirkulazioa".**

**\*"Bizikleten zirkulazioa".**

-**"Erabilera baimenduak": "Hirugarren sektorekoak".**

"1. kategoriako" "merkataritzaren erabilerak" eta "hirugarren sektoreko" bestelako erabilerak, behin-behineko erabilera" gisa, aldibaterako ezarpenetan "emakida administratiboko" erregimenean.

**\*"Ibilgailuen zirkulazioa" eta "aparkalekua":**

Oinezkoen eta ibilgailuen erabilera elkarbanatua edo hauen "izakidetasuna" duten "bideetan", "oinetakoen eta bizikleten zirkulazioak" "lehentasuna" izanik.

**\*"Garajea":**

"3." eta "4. kategorietakoa". "Plangintza xehekatuak" espreski baimentzen duenean ezarriko dira "sestrapean" soilik. "Plangintza xehekatuak" ez badu hauen ezarpena espreski ezartzen, "xehekapen azterlan" bat formulatu beharko da.

**\*"Ekipamendu komunitarioa":**

"Sestra gainean" "behin-behineko erabilera" gisa, soilik, aldi baterako ezarpenetan.

"Sestrapean" "behin-behineko" eraikinetan ezarri ahal izango da. Kasu honetan, ezarpena ez badago espreski "plangintza xehekatuan" definiturik, "xehekapen azterlan" bat formulatzea galdatuko da.

**\*"Zerbitzu azpiegiturarako zentroak":**

"Sestrapean" soilik ezarriko dira.

**\*"Hiri-Bideen" "erabilera lagungarriak",** hala nola "autobus geltokiak", "pizatze baskulak", "sorospen postuak", "erregai hornidurarako unitateak" eta antzeko beste batzuk.

- "Erabilera debekatuak": \* Espreski baimendu gabeko guztiak.

\*JABARI ETA TITULARTASUN  
ERREGIMENA: \*"**Dominio público**":

**Hondarribiko Udalaren** kargurako titulartasuna. "Titulartasun pribatuko" erabilera baimenduen ezarpena  
"emakida administratiboko" erregimenean burutuko da.

**e.140.-Garaje lurzatiak**

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

"Lurzati" hauetan eraikuntzak erregimen arautzaile singularizatu bati erantzungo dio; bere erregulazioa dagozkion "araudi partikularrera" eta "plangintza xehekatuta" eragortzen da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

**-Erabilera bereizgarria: \***Garajea**:**

"3." eta "4." "kategorietan", edozein modalitatetan -"erabilera publikoa" eta "erabilera pribatua".

**-Erabilera baimenduak: \***Plangintza xehekatuak**** "1." eta "2." "kategoriako" "industri erabilerak" baimendu ahal izango ditu, bai eta "3." "kategoriakoak" "hornitegi" modalitatean; "1." eta "2." "kategoriako" "merkataritza erabilera"; "ekipamendu komunitariorako erabilerak", eta, "zerbitzu azpiegituretarako erabilera", "erabilera bereizgarriekiko" bateragarriak.

**-Erabilera debekatuak: \***Espreski baimendu gabeko guztiak**.**

**\*JABARI ERREGIMENA \***Jabari pribatua**:**

Dagokion "plangintza xehekatuan" espreski ezartzen diren "erabilera publikoko" zortasunen mugarekin.

## e.2.-TRENBIDE-SAREAK (SO)

### e.200.-Trenbide-sareak (SO)

(E.200 Zonetako espazio bereizgarriak)

#### \* ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

"Trenbide erabilerari" loturiko eraikuntzak, sektoreko legeria aplikagarriak ezarritako baldintzetan.

#### \* ERABILERA ERREGIMENA:

-"Erabilera bereizgarria": \***Trenbide erabilera**."

-"Erabilera baimenduak": \*Trenbide erabilerari "**asimilatutako erabilerak**", sektoreko legeria aplikagarriak ezarritakoaren arabera.

-"Erabilera debekatuak": \*Erabilera guztiak, "bereizgarria" izan ezik.

#### \* JABARI ETA TITULARTASUN ERREGIMENA:

-"Renfe" sarea: \***Jabari publikoa**":

**Herrilan eta Garraio Ministerioaren** kargurako titulartasuna.

-"Eusko Trenbideak" sarea: \***Jabari publikoa**":

**Eusko Jaurlaritzako Herrilan eta Garraio Sailaren** kargurako titulartasuna.

### **e.3.-PORTU ZONAK (SO)**

#### **e.300.-Portu Erabileretarako Lurzatiak (SO)**

(E.300 Zonetako "lurzati" bereizgarriak)

##### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

Legeria sektorial aplikagarrian eta dokumentu honen **3.3.** kapituluaren definitutako baldintza orokorrek eta dagokion "Arau Partikularrak" kasuan-kasuan ezartzen dituen baldintza partikularrek erregulatutako eraikuntza.

##### **\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-Erabilera bereizgarriak": **\*Portu erabilerak**.

-Erabilera baimenduak":\*Indarrean dagoen Portu Legeak ezarritakoak. Hauen definizioa dagokion "plangintza xehekatuta" eragortzen da.

-Erabilera debekatuak":\*Indarrean dagoen Portu Legeak debekatutakoak.

**\*JABARI ETA TITULARTASUN  
ERREGIMENA: \*Jabari publikoa:**

**Eusko Jaurlaritzako Herrilan eta Garraio Sailaren** kargurako titulartasuna.

**f.-ESPAZIO LIBREAK (SO/TS)**

**f.1.-HIRI-ESPAZIO LIBREAK (SO/TS)**

**f.110.-Espazio Libreak (Zuzkidurarako) (SO/TS)**

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

- "Espazio" lorategidun eta zuhaitzunik -"parkeak" edo "lorategiak"- edo zatirik handiengan zolatuak -"jolas areak" eta "plazak", "pasealekuak" eta bestelako "oinezkoentzako areak"-; bertan, hasiera batean bederen, eraikuntza baztertu egiten da.

Eraikuntza ondoko kasuetan besterik ez da onartuko:

· Baldintza horietan baimendutako erabileretara destinatutako "**behin-behineko**" eraikuntzak -"oin" bateko (1) "**eraikuntza profila**".

· Baldintza horietan baimendutako erabileretara destinatutako "**sestrapeko**" eraikuntzak -**hiru (3) "oinetara"** bitarteko "**eraikuntza profila**"-, "plangintza xehekatuan" edo, hala badagokio, dagokion "xehekapen azterlanean" espreski definituak.

- "Espazio Libreen" urbanizazio elementuek, "bizikidetasun" edo larrialdietarako erregimenean eraikuntzetarako ohiko "ibilgailuentzako sarbide" direnean, indarrean dagoen legeriak eta Udalaren Hirigintza Ordenantzek honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko dituzte.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

- "Erabilera bereizgarria": \*"**Espazio libreak**" (amankomunak):

Populazioaren "aisia" eta "astialdiko" eta landaredi eta zuhaitzen landaketako modalitateetan.

Hirigintzari buruzko legeriak hala zehazten duenean, "plangintza xehekatuak" esleitutako berariazko "erabilera" modalitatea definitu beharko du -"parkea", "lorategiak", "jolas areak" edo "oinezkoentzako areak"-.

- "Erabilera baimenduak": \*"**Hirugarren sektorekoak**":

"1. kategoriako" "merkataritza erabilerak" eta hauei "asimilatutako" "hirugarren sektoreko" bestelako erabilerak, aldi baterako ezarpenetan.

**\*"Komunikabide erabilerak":**

**"Garajea":**

"2.", "3." eta "4." "kategoriakoak". "Sestrapean" ezarriko dira azalera mugarik gabe -nolanahi ere, "parke" eta "lorategietan" eite handiko zuhaitzak landatzeko aukerari eutsiko zaio-. "Sestra gainean" berariazko elementuak ipintzea baimenduko da, "espazio librearen" guztizko azaleraren %5eko gehienezko okupazioarekin.

Ezarpen hori "plangintza xehekatuan" espreski definituta ez badago, "xehekapen azterlan" baten formulazioa exigituko da.

**\*"Ekipamendu komunitarioa":**

"Behin-behineko erabilera" gisa, aldibaterako "sestra gainean" ezarri ahal izango dira.

"Erabilera" egonkor gisa, "sestrapean" ezarri ahal izango dira, azalera mugarik gabe; nolanahi ere, "parke" eta "lorategietan" eite handiko zuhaitzak landatzeko aukerari eutsiko zaio. Ezarpen hori "plangintza xehekatuan" espreski definituta ez badago, "xehekapen azterlan" baten formulazioa exigituko da.

**\*"Zerbitzu azpiegituretarako zentroak":**

Baimendutako "garaje erabileren" baldintza berberetan.

- "Erabilera debekatuak": \*Espreski "baimendu gabeko" guztiak.

\* JABARI ETA TITULARTASUN

ERREGIMENA: \***"Jabari publikoa"**:

**Hondarribiko Udalaren** kargurako titulartasuna.

**f.120.- Espazio Libreak (Zuzkidurarako ez direnak) (TS)**

**\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

- "Sestra gainean" "behin-behineko" eraikuntzen ezarpena soilik baimentzen da, baldintza horietan baimendutako erabileretara destinatuta.

- "Sestrapean" eraikuntza egonkorrak ezarri ahal izango dira, baldintza horietan baimendutako erabileretara destinatuta, eta "plangintza xehekatuak" espreski aurrakusi beharko ditu.

- "Hiri-espazio libreen" urbanizazio elementuek, erregimen "elkarbanatuan" edo larrialdietarako erregimenean eraikuntzetarako ohiko "ibilgailuentzako sarbide" direnean, indarrean dagoen legeriak eta Udalaren Hirigintza Ordenantzek honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko dituzte.

**\*ERABILERA ERREGIMENA:**

- "Erabilera bereizgarria": **\*"Babes espazioak":**

Soberakin izaera edo eraikuntzak eta azpiegiturak babestekoa duten "espazio libreak".

**\*"Oinezkoen zirkulazioa".**

**\*"Bidegorria".**

- "Erabilera baimenduak"

eta "debekatuak": \*f.110 Zuzkidurarako Espazio Libreterako" ezarri den erregimen berbera aplikatuko da.

\* JABARI ETA TITULARTASUN  
ERREGIMENA: **\*"Jabari publikoa":**

**Hondarribiko Udalaren** kargurako titulartasuna.



### f.3.-LURRALDE ELEMENTUAK

#### f.320 -Hondartzak (SO)

\* ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Kosta Legeak baimentzen dituen erabileretara destinatutako eraikuntza "finkoak" edo "behin-behinekoak" besterik ez.

\* ERABILERA ERREGIMENA:

- "Erabilera bereizgarria": \* "**Lurralde elementuak**". (Hondartzak).

- "Erabilera baimenduak": \* Kosta Legeak zehazten dituenak.

- "Erabilera debekatuak": \* Kosta Legeak zehazten dituenak.

\* JABARI ETA TITULARTASUN  
ERREGIMENA: \* "**Jabari publikoa**". (Herrilan eta Garraio Ministerioa).

#### f.330 -Ibai-ubideak (TS)

\* ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Baztertua.

\* ERABILERA ERREGIMENA:

- "Erabilera bereizgarria": \* "**Lurralde elementuak**". (Ibai-ubideak)

- "Erabilera debekatuak": \* Beste erabilera guztiak.

\* JABARI ETA TITULARTASUN  
ERREGIMENA: \* "**Jabari publikoa**". (CHNE).

## **g.-EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO LURZATIAK**

### **g.000.-Ekipamendu Komunitarioako Lurzatiak**

("G.000 zonetako" "lurzati" bereizgarriak. Horrez gain, Arau Partikularretan "g.100.- Ikastetxeak" eta "g.200.- Kirol parkeak" "azpikategoriak" bereizten dira, "g.000 lurzati" jakin batzuk bereziki "erabilera" horietara destinatzen direla kontuan hartuta)

#### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

- "Lurzati" hauetan eraikuntzak erregimen arautzaile singularizatu bati erantzungo dio; bere erregulazioa dagozkion "araudi partikularra" eta "plangintza xehekatuta" eragortzen da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

- "Sestrapeko" "eraikuntza profilak" hiru (3) oin izango ditu.

- "g.000 lurzatiek" okupatzen dituzten eraikinetarako "ibilgailu-sarbide" -ohikoa edota larrialdietarakoa- izan behar duten "sestra gaineko espazio eraiki gabeak" dituztenean, dagozkien urbanizazio elementuen antolamenduak indarrean dagoen legeriak eta Udalaren Hirigintza Ordenantzek honi dagokionez ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharrezkoak bete beharko ditu.

#### **\*ERABILERA ERREGIMENA:**

##### **-Erabilera bereizgarria: \***Ekipamendu komunitarioa:****

Dagokion "Arau Partikularra" eta, hala badagokio, "plangintza xehekatuta" ezartzen diren modalitateetan.

"Ekipamendu komunitarioako" modalitate jakin batzuk lurzati baten erabilera "bereizgarritzat" definitutakoan, bertan beste "ekipamendu" modalitate desberdin batzuk ezarri ahal izango dira, hasiera batean esleitutako modalitateetan behar adinako eskola-zuzkidura maila lortzen bada edo "onura publiko" edo "interes sozialeko" arazoiek aski justifikatzen badute. Lehendabiziko kasuan, horri buruzko txostena eskatuko zaie gai horren inguruko organismo edo erakunde aginpidedunei -publiko zein pribatuak-, halakorik badago).

##### **-Erabilera baimenduak: \***Etxebizitza:****

Soilik "erabilera bereizgarriaren" "erabilera lagungari" gisa -etxebizitza bat (1)-.

##### **\***Hirugarren sektoreko erabilerak:****

("Erabilera bereizgarriarekin" nabarmenki bateragarriak eta bere osagarriak direla eta, "Arau Partikularrek" edo, hala badagokio, "plangintza xehekatuak" baimen litzaketanak).

**\*"Garajea":**

"Kategoria" guztietan.

**\*"Zerbitzu sareen zentroak".**

-Erabilera debekatuak:"**Etxebizitza**":

Espreski baimentzen diren baldintzez kanpo.

**\*"Industri erabilerak".**

**\*"Hirugarren sektorekoak":**

Espreski baimentzen diren baldintzez kanpo.

\*Dagozkien "Arau Partikularretan" eta, hala badagokio, "plangintza xehekatuan" ezar litezkeenak.

**\*JABARI ERREGIMENA:**

-**"Jabari"** erregimen orokorra -publikoa edo pribatua- eta lurzatiaren titulartasun baldintzak dagozkion "Arau Partikularrek" eta, hala badagokio, "plangintza xehekatuak" ezarritakoak izango dira. Hauek, nolana ere, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako zuzkidura-lurzatiak "jabari publikora" txertatzeko gutxienezko baldakizunak bete beharko dituzte.

-Hauek, kasu bakoitzean, erabilera horren ezarpenerako aginpidea duen administrazioari adskribatuko zaizkio eta "plangintza xehekatuak" hau ezarri ez duenean, Udalari. Ondoren, Udal Osoko Bilkurak "lurzatiari" berariazko erabilera esleitzen dion unean, honen titulartasuna dagokion administraziora eragorriko delarik.

-**"Jabari publikora"** adskribatutako lurzatiaren titulartasun pribatuko "ekipamendu komunitariorako" erabilerak ezarri gero, "lagapen" edo "emakida administratiboko" erregimenean egingo da, indarrean dagoen legeriak ezarritako baldintzetan.

## **h.-ZERBITZU SAREEN ZENTROAK (SO/TS)**

### **h.000.-Zerbitzu Sareen Zentroak (SO/TS)**

("H.000 zonetako" "lurzati" bereizgarriak)

#### **\*ERAIKUNTZA ERREGIMENA:**

Legeria sektorial aplikagarriak kasuan-kasuan definitutako baldintza orokorrek eta dagozkion "Arau Partikularrek" eta, hala badagokio, "plangintza xehekatuak" ezarritako baldintza partikularrek erregulatutako eraikuntza.

#### **\*ERABILERA ERREGIMENA:**

-"Erabilera bereizgarria": \***"Zerbitzu Sareen Zentroak"**:

Dagozkien "Arau Partikularrek" eta, hala badagokio, "plangintza xehekatuak" ezartzen dituzten modalitatean.

-"Erabilera baimenduak

eta "debekatuak"; \*Gainerako erabilera guztiak.

#### **\*JABARI ERREGIMENA:**

"Jabari" erregimen orokorra -publikoa edo pribatua- eta lurzatiaren titulartasun baldintzak dagozkion "Arau Partikularrek" eta, hala badagokio, plangintza xehekatuak ezarritakoak izango dira, esleitutako berariazko erabileraren eta legeria sektorial aplikagarriak honi buruz ezarritakoaren arabera.

### 1.3.4. artikulua.-Lotespen arautzailea eta Kalifikazio Xehekatuko zehaztapenetan onartutako tolerantziak

#### 1.-"Plangintza orokorraren" lerrun arautzailea duten zehaztapenak

Jarraian adierazitako Kalifikazio Xehekatuko zehaztapenek "Plangintza orokorrari" propio zaion lerruna izango dute eta, beraz, aldatu nahi izanez gero, dagokion espedientea formulatu beharko da, lerrun arautzaile bera izango duena:

-Kapitulua honetan **"1.3. Kalifikazio Xehekatua"**- "erabilera xehekaturako zona" mota desberdinei esleitutako oinarritzko "eraikuntza", "erabilera" eta "jabari" erregimena, eta honi buruz **"Hirugarren Titulua. Lurzoru Eraikigarrien Erabilera eta Eraikuntzaren Ordenantza Erregulatzailerak"** tituluaren egiten den garapena.

-Dagokion Arau Partikularren "II. Hirigintza Erregimen Orokorra" atalean Area bakoitzerako lerrun arautzaile horrekin espreski definitutako Kalifikazio Xehekatuko zehaztapen partikularrak.

#### 2.-"Plangintza xehekatuaren" lerrun arautzailea duten zehaztapenak

Kalifikazio Xehekatuko gainerako zehaztapenek, printzipioz, "plangintza xehekatuari" propio zaion lerruna izango dute eta lerrun arautzaile horixe duten espedienteen bidez formulatu eta aldatuko dira.

#### 3.-"Xehekapen azterlanek" alda ditzaketan edota plangintzarik formulatu gabe alda daitezkeen zehaztapenak

-Aurreko atalean ezarritako irizpide orokorraren kaltetan izan gabe, "plangintza xehekatuak" definitutako Kalifikazio Xehekatuko zehaztapenak "xehekapen azterlanen" bitartez aldatu ahal izango dira, honako kasu hauetan:

.Lurzoruaren Legearen 129. artikuluko erregimenari loturiko "espazio libreei" -"f.110" espazioak- eta "hiri-bideei" -"e.120"- lur azalera berriak txertatu ahal izango zaizkie, hala ere, ezin izango da inolaz ere hauetarako ezarritako "zonakatzea" aldatu.

."Irabazizko erabileretara" destinatutako "lurzati eraikigarrien" "lurzatiketa" banakera aldatu ahal izango da, hala ere, ezin izango da hauetarako ezarritako "zonakatzea" aldatu -aurreko paragrafoan ezartzen den salbuespenarekin-.

Aitzitik, "ekipamendu komunitariorako erabileretara" destinatutako "lurzatieta" izan litezkeen azalera zabalkuntzak onartuko dira.

."Ekipamendu komunitariorako lurzatieta" "eraikuntza probetxamendua" handitu ahal izango da, bai eta "erabilera lagungarrietara" destinatutako "irabazizko erabileretarako" "lurzati eraikigarrien" "sestrapeko probetxamendua" ere -dena den, "erabilera nagusietara" destinatutakoa baztertzeko da-, baldin zehaztapen horien gaineko lerrun arautzaile bat espreski esleitu ez bada.

Udalak, edozein kasutan, "plangintza xehekatua" "aldatzeko" espediente bat formula dadin galdatu ahal izango du ezarritako "zonakatze xehekatua" aldatzen den orotan, are seinalatutako beharkizunak errespetatzen badira ere, proposatutako birdoikuntzen hedadura dela medio beharrezko edo komenigarritzat jotzen badu.

-Halaber, "bide-sistemaren" eta "zerbitzu azpiegituretarako sistemaren" -"orokorrak" eta "tokikoak"- konfigurazio, trazadura eta sestrei buruzko soluzioak sistema horiek exekutatzeko formulatuko diren "obra proiektuetan" birdoitu ahal izango direla ulertuko da izaera orokorrez. Birdoikuntza horiek, beti ere, **1.1.3. artikuluan** Zonakatze Globala aldatzeko ezarritako baldintza orokorren eta **artikulu honetan** Zonakatze Xehekatua aldatzeko baldintza orokorren barruan egin beharko dira.

**BIGARREN TITULUA**  
**PLANGINTZA GARATU ETA**  
**EXEKUTATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

## **2.1. KAPITULUA.-LURZORUAREN SAILKAPENA**

### **2.1.1. artikulua.-Lurzorua sailkatzeko erregimenaren formulazioa**

1.-Hondarribiko Udal Mugartean "honako lurzoru mota" hauek bereizten dira:

**-HIRI-LURZORUA (HL)**

**-LURZORU URBANIZAGARRIA (LU)**

**-LURZORU EZ-URBANIZAGARRIA (LEU)**

2.-Aipatutako "lurzoru mota" bakoitzera adskribatzen diren eremuen mugaketa proiektu honen **"II.A.2.1"** eta **"II.A.2.2"** planoetan ezartzen da.



## 2.2. KAPITULUA.-"HIRIGINTZA PROBETXAMENDUAREN" ESLEIPENA

### 2.2.1. artikulua.-"Hirigintza probetxamendua" esleitzeko erregimenaren formulazioa (HL/LU)

Hondarribiko Udal Mugarteko Hiri-Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian "hirigintza probetxamenduak" esleitzeko erregimena sekzio honetan, "II.A.2.1" eta "II.A.2.2" planoetan eta "H.I.A.etarako Arau Partikularren" "II. Garapen eta Exekuziorako Erregimen Juridikoa" atalean -dokumentu honen "Bigarren" eta "Hirugarren" liburuak- ezarritako zehaztapenei egokituko zaie.

### 2.2.2. artikulua.-Hiri-Lurzoruan "hirigintza probetxamendua" esleitzeko erregimena

#### 1.-Lurren jabeek beregana dezaketen "hirigintza probetxamendua"

-Hondarribiko Udal Mugarteko Hiri-Lurzoruan, "exekuzio unitateetan" barne hartutako lurren jabeek beregana dezaketen "hirigintza probetxamendua" "unitate" horietarako ezarritako "batezbesteko probetxamenduaren" %85ekoa izango da, kasuan-kasuan jarritako titulartasun pribatuko finken azalerari dagokiolarik.

Esleitutako "eraikuntza probetxamendua" "zeharka" definitzen denean, hots, "lerrokaduren" zehaztapan grafikoaren bidez eta eraikuntzaren forma erregulatzeko ordenantzen bitartez, hari dagokion "kudeaketa proiektuak" bere neurketa xehekatua txertatuko du, emaitzazko "batezbesteko probetxamendua" zenbatekoa den zehaztuz. "Kudeaketa proiektua" onesteko erabakia bide administratiboan irimo ez den bitartean, Arau hauetan finkatutako "batezbesteko probetxamenduak" eraenduko du Legeak aurrikusitako ondorio guztietarako. Kasu batean nahiz bestean, jabe partikularrek beregana dezaketen "probetxamenduaren" muga %85ekoa izango da.

-Aipatutako "unitateetan" barne hartuta ez dauden Hiri-Lurzoruko lurretan -beraz, "iharduketa asistematikopean"-, beregana daitekeen "hirigintza probetxamendua" lur horien gainean antolatutako "probetxamenduaren" %85ekoa izango da.

#### 2.-Erreferentziazko "hirigintza probetxamendua" Hiri-Lurzoruko "desjabetzpen bakanetan"

Proiektu honetan aurrikusitako "desjabetzpen bakanetan" -edo berau garatzeko exekututzen direnetan-, erreferentziazko<sup>(12)</sup> "hirigintza probetxamendua" espreski zehaztu ez zaienetan, honako arau hauek kontuan hartuko dira probetxamendu hori zehazteko:

-Proposatutako antolamenduak lurren titularrek beregana dezaketen "hirigintza probetxamendu" guztia desjabetzpenak afektatu ez duen lurren zatian gauzatzeko aukera ematen badu, desjabetzpenak afektatutako lur "ez-eraikigarriak" beren "hasierako balioaren" arabera baloratuko dira.

-Aipatutako eran gauzatzetik ez badago eta dagokion Arean honez gero antolatutako "eraikuntza probetxamendua" zehaztu bada, Arauak "onesterakoan" zeuden titulartasun pribatuko "lurzati" azalerari buruz adierazitako "lurzati eraikigarritasunaren" indize batean oinarrituz, beren jabeek eraiki ezin dituzten lurri esleitutako "probetxamenduaren" zatia hartuko da desjabetzapenerako erreferentziazat.

---

<sup>(12)</sup>Dagozkion desjabetzpen-kalteordainak zehazteko, probetxamendu horri %25eko murriztapan portzentuala aplikatuko zaio, indarrean dagoen Lurzoruaren Legeak ezarritakoari jarraiki.

-Gainerako kasuetan, hirigintza legeriak izaera orokorrez ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira zuzenean.

-Tasazioa "balio soberakinean" oinarritzen bada, gai honi buruzko araudi orokorraren emaitzak ezezik, honako faktore hauek ere ponderatuko dira:

.Baloratu beharreko luraren eta bere ingurunearen ezaugarriak.

.Legearen 60. artikulua aurrikusitako "erabilerak", "tipologiak" eta adskripzioak.

."Hirigintza probetxamendu" ebaluagarriak gauzatzeko aurrikus daitekeen denbora, enpresa-arriskuei eta finantza-gastuei datzekien zuzentzaile ekonomikoak aplikatuz.

### **2.2.3. artikulua.-Lurzoru Urbanizagarrian "hirigintza probetxamendua" esleitzeko erregimena**

#### **1.-"Banaketa-Areak"**

Lurzoru Urbanizagarrian honako "banaketa-area" hauek mugatzen dira:

##### **\*I. Banaketa-Area\*:**

- 10. HIA. "Lau Haizeta"..... (48.995 m<sup>2</sup>)
- 20. HIA. "Aireportu Bidea" ..... (8.968 m<sup>2</sup>)
- 22. HIA. "Txiplao" (18.626 m<sup>2</sup>)
- 33. HIA. "Presa" (16.756 m<sup>2</sup>)
- 34. HIA. "Mendebaleko Bidea" ..... (32.894 m<sup>2</sup>)
- 36. HIA. "Muliarte" (62.887 m<sup>2</sup>)
- 37. HIA. "Zezen Plaza" ..... (27.669 m<sup>2</sup>)
- 44. HIA. "Labreder" (42.168 m<sup>2</sup>)
- 59. HIA. "Basako" (83.120 m<sup>2</sup>)

**"I. Area" guztira (342.083 m<sup>2</sup>)**

"N-638 Donostiako Aireporturako sarbide-errepideak" gaur egun okupatzen duen titulartasun publikoko lurzoruaren **17.195 m<sup>2</sup>** "banaketa-areatik" kanpo uzten dira. Lur hauek **"21. Aireportu Bidea" Areakoak** dira, eta besteak beste "E.110/20" "sistema orokorra" osatzen dute.

##### **\*II. Banaketa-Area\*:**

- 6. HIA. "Zubieta Enpresa Parkea" ..... (427.460 m<sup>2</sup>)

**"II. Area" guztira (427.460 m<sup>2</sup>)**

Gaur egun "N-1" errepideak okupatzen duen titulartasun publikoko lurzoruaren **16.140 m<sup>2</sup>** "banaketa areatik" kanpo uzten dira. Lur hauek, era berean, **"6. Zubieta Enpresa Parkea" Arean** barne hartuta daude, eta "E.110/6 Sistema Orokorra" osatzen dute.

**\*III. Banaketa-Area:**

2. HIA. "Zaldunborda II" ..... (40.103 m<sup>2</sup>)

**"III. Area" guztira (40.103 m<sup>2</sup>)**

"2." Area osorako "banaketa-area" bakar bat definitzen da "II. Banaketa-Area"-, Arean barne hartuta dauden Hondarribiko eta Irungo udal mugarteetako lurak biltzen dituen. "Banaketa-Area" horretaz kanpo uzten dira egun dauden "sistema orokorrek" -"N-1" errepidea eta "Madril/Irun" trenbidea- okupatzen dituzten "2." Area barruko jabari publikoko lurzorua.

Aurrikuspen hau benetan baliozkoa izan dadin, une honetan tramitatzen ari den Irungo Plan Orokorrek berretsi egin beharko du.

2.-Kontuan hartutako "erabiletan eta eraikuntza tipologiak" eta "ponderazio koefizienteak"

**\*I. Banaketa-Area**

"I. Banaketa-Area", honako Arau hauetan ezarrita dauden "kalifikazio globaleko" baldintzekin bat etorritik, "hirigintza probetxamenduen" zehaztu eta esleitzeko ondorioetarako, ondorengo "erabilerak eta eraikuntza tipologiak" eta "ponderazio koefizienteak" kontuan izango dira:

<u>"HIA"</u>	<u>ERABILERA ETA</u>	<u>PONDERAZIO</u>	<u>KOEFIZIENTEA</u>
	<u>ERAIKUNTZA TIPOLOGIA</u>		

"10. Lau Haizeta" "A.400 Garapen Baxuko Egoitza (BPE)" ..... (1.00)

"A.400 Garapen Baxuko Egoitza" ..... (3.50)

"20. Aireportu Bidea" "E.110 Hiriarteko Errepideak/E.120 Toki Errepideak" ..... (-,-)

"22. Txiplao" "B.100 Industria Intentsiboa" ..... (1.00)

"33. Presa" "A.300 Eraikuntza Irekiko Egoitza (BPE)" ..... (1.00)

"A.300 Eraikuntza Irekiko Egoitza" ..... (3.50)

"34. Mendebaleko Bidea" ..... "E.120 Toki Errepideak" ..... (-,-)

"36. Muliata" "A.300 Eraikuntza Irekiko Egoitza (BPE)" ..... (1.00)

"A.400 Garapen Baxuko Egoitza" ..... (3.50)

"37. Zezen Plaza" "A.300 Eraikuntza Irekiko Egoitza (BPE\*)" ..... (1.20)

"44. Labreder" "A.400 Garapen Baxuko Egoitza" ..... (3.50)

"59. Basako" "A.500 Eraikuntza Bakaneko Egoitza" (3.50)

-**"a.300 (BPE)"** "tipologia" nagusia da "I. Banaketa-Area" oro har<sup>(13)</sup> eta, horrenbestez, area honen tipologia **"bereizgarritzat"** definitzen da eta, ondorioz, **"1.00"** koefizientea esleitzen zaio.

"Tipologia" hori **"a.300 Eraikuntza Irekiko Egoitza Lurzatieta"** nagusiki **"etxebizitza erabileratara"** destinatutako "eraikuntza probetxamenduen" osatzen dute; hauek, "babes publikoko" erregimen bati loturik geratzen dira -beren sustapen modalitate desberdinetan-, eta HIA bakoitzean **gehieneko muga** dute, **"1.40"** koefizienteko **"BOE"** modalitatearen baliokidea den **batezbesteko salmenta prezioari** dagokionez.

"37. Zezen Plaza" Arean baimendutako "salmenta-koefizientea" **"1.70"** da eta, horrenbestez, **"1.2"** "ponderazio" koefizientea esleitzen zaio "ereduzko probetxamenduen" kalkuluan.

<sup>13</sup>Ver cuadro página siguiente.

**\*II. Banaketa-Area**

"6. Zubieta Enpresa Parkea" HIAri "-banaketa-areari" inkorporatutako lurralde bakarra- esleitutako **"C.100 Enpresa Parkea"** "zonaren tipologia bereizgarria" soilik kontuan hartzen da.

**\*III. Banaketa-Area**

"2. Zaldunborda II" HIAri "-banaketa-areari" inkorporatutako lurralde bakarra- esleitutako **"B.100 Industria Intentsiborako"** "zonaren tipologia bereizgarria" soilik kontuan hartzen da.

3.-"Banaketa-areen" irabazizko probetxamendua" eta "ereduzko probetxamendua"

<u>BANAKETA-AREAK</u>	AZALERA	ERAB/ERAIK TIP/BEREI.	ERAIKUN. PROBETX.	PONDERAZ. KOEFIK.	PONDERAT. PROBETX.	EREDUZKO PROBETX.
Hirigintza Inter. Areak (HIA)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> (s)		m <sup>2</sup> (s) eb	m <sup>2</sup> (s) eb/m <sup>2</sup>
<b>"I." BANAKETA-AREA</b>						
"10. LAU HAIZETA"	48.995	A.400/BPE A.400	6.353 3.421 <b>9.774</b>	1.0 3.5	6.353 11.974 <b>18.327</b>	
"20. AIREPORTU BIDEA"	8.968	E.110/120	---	---	---	
"22. TXIPLAO"	18.626	B.100	9.313	1.0	9.313	
"33. PRESA"	16.756	A.300/BPE A.300	6.889 3.709 <b>10.598</b>	1.0 3.5	6.809 12.982 <b>19.791</b>	
"34. MENDEBALEKO BIDEA"	33.274	E.120	---	---	---	
"36. MULIATE"	62.887	A.300/BPE A.400	22.312 12.015 <b>34.327</b>	1.0 3.5	22.312 42.053 <b>64.365</b>	
"37. ZEZEN PLAZA"	27.669	A.300/BPE*	14.950	1.2	17.940	
"44. LABREDER"	42.168	A.400	14.871	3.5	52.049	
"59. BASAKO"	83.120	A.500	15.174	3.5	53.109	
<b>"I." BANAKETA-AREA GUZTIRA</b>	<b>342.463</b>	---	<b>109.007</b>	---	<b>234.893</b>	<b>0.686</b>
<b>"II." BANAKETA-AREA</b>						
"6. ZUBIETA ENPRESA PARKEA"	427.460	C.100	97.027	1.0	97.027	<b>0.227</b>
<b>"III." BANAKETA-AREA</b>						
"2. ZALDUNBORDA II"	40.103	B.100	23.076	1.0	23.076	<b>0.576</b>

**"BPE\*":**"1.7" gehienezko koefizienteko Babes Ofizialeko Etxebizitza".

-Lehendik ezarritako zehaztapenak alde batera utziz, **"I. Banaketa-Arean"**, **"44. Labreder" Areako** lurren titularren eta Udalaren artean aurrikusitako "hirigintza probetxamenduaren" adjudikazio eta banaketaren ondorioetarako, Arau Subsidiario hauetako gorputz arautzaileari txertatzen zaion izenpetutako "hirigintza hitzarmenean" xedatutakoari jarraituko zaio.

#### 4.-Ereduzko probetxamendua aplikatzeko beste zenbait xedapen osagari

Honako artikulua honetan azaldutako zehaztapenak aplikatzerakoan, gainera, honako irizpide hauek kontuan izango dira:

##### a)"Irabazizko probetxamenduaren" konputua

-Izaera orokorrez, **"irabazizko"** izaerako "hirigintza probetxamendutzat" hartuko da honako lurzati hauei esleitutako **"eraikuntza probetxamendua"**: **"a"** -"egoitza erabilerak"; **"b"** -"industri erabilerak"; **"c"** -"hirugarren sektoreko erabilerak"; **"e.140"** -"garaje erabilerak" - **titulartasun "pribatu" edo "ondre titulartasun publikoko" baldintzetan** antolatzen denean.

-Aitzitik, **"irabazizko probetxamendurik gabekotzat"** hartuko dira **"e"** -"komunikabideen sistema"- gisa kalifikatutako **izaera "publikoko" "zuzkidura erabileretara"** destinatutako "lurzatiak" eta "espazioak", kasu honetan honako salbuespen hauekin: titulartasun "pribatuko" edo "ondare titulartasuneko" "garaje erabileretara" destinatutako "e.140" lurzatiak; **"f"** -"espazio libreak"; **"g"** -"ekipamendu komunitariorako zentroak"; eta **"h"** -"zerbitzu azpiegiturak-.

Era berean, **"irabazizko probetxamendurik gabekotzat"** hartuko dira lehendik seinalatutako "irabazizko erabileretara" destinatutako "lurzatietan" kokatuta dauden **lokalak**, non eta dagokion plangintzaren erabaki espresuaren bidez **titulartasun "publikoko" "ekipamendu komunitariorako erabileretara"** destinatzen badira.

-**"Irabazizko erabileretara"** destinatutako "lurzatietan", aurrikusitako eta/edo emaitzazko "irabazizko probetxamendua" izaera orokorrez bat etorriko da, "garaje erabileretara" destinatutako "e.140" lurzatiaren kasuan izan ezik, "sestra gaineko eraikuntza probetxamenduarekin", ondorio horretarako "sestrapeko eraikuntza probetxamendua" kontuan hartzen ez delarik.

Irizpide honetatik salbuesita geratuko dira kasu batzuk, hots, dagokion Arau Partikularrean aurkakoa adierazten denean "sestrapeko eraikuntza probetxamendua" espresuki "sestra gaineko eraikuntza probetxamenduaren" "irabazizko erabilerak" "ez-lagungarrietara" destinatuta dagoelako.

##### b)Afektatutako lurren jabeek "eskura dezaketeko probetxamendua".

-Desjabetzaren bitartez ihardutea planteatzen direneko kasuetan izan ezik, afektatutako lurren jabeek **"eskura dezaketeko probetxamendua"**, kasu bakoitzean, hauen azalerari proiektu honetan definitutako "ereduzko probetxamenduaren" %85 erreferizetik ondorioztatzen dena, esleitutako "eraikigarritasun indizeak" aplikatzeko erreferentziazko azalaren aldaketan ondorioz -Arau hauetan aurrikusitako tolerantzia mugen barruan- hauetan antolatutako "irabazizko probetxamenduan" egokitzeak burutzen badira ere.

-Desjabetzaren bitartez ihardutea erabakitzen denean, afektatutako lurren jabeek **"eskura dezaketeko probetxamendua"**, kasu bakoitzean, hauen azalerari proiektu honetan definitutako "ereduzko probetxamenduaren" %50 erreferizetik ondorioztatzen dena izango da.

-Area bakoitzean barne hartutako lurren jabeek eskura dezaketena gaitzen duen Hirigintza Interbentzio Areetan aurrikusitako "hirigintza probetxamendua" Hondarribiko udalari egokituko zaio.

Gehiegizta hori destinatu ahal izango da, kasua balitz, eta dagokion zatian, "irabazizko" izaerako "hirigintza probetxamendurik" aurrikusita ez duten edo eta aurrikusita dagoena askieza edo defizitarioa duteneko Hirigintza Interbentzio Areetan kokatuta dauden lursailtako titularrei konpentsatzeko.

c)"Lurzatiei" esleitutako **"eraikuntza probetxamenduaren"** derrigorrezko "gehienezko" eta "gutxienezko" izaera:

Hala dagozkion "eraikuntza probetxamenduen" exekuzioaren nola afektatutako lurren titularren eta Udalaren artean definitutako "banaketa-areatako" bakoitzean aurrikusitako "hirigintza probetxamenduaren" asignazio eta banaketaren ondorioetarako, proiektu honetan ezarrita dauden "eraikuntza probetxamendua" eta "irabazizko probetxamendua" erregulatzen duten baldintzek aldi berean **"gehienezko"** eta **"gutxienezko"** izaera daukatela ulertuko da.

## 2.3. KAPITULUA.-PLANGINTZAREN GARAPENA

### 2.3.1. artikulua.-Plangintza garatzeko erregimenaren definizioa

#### 1.-Erregimen aplikagarriaren formulazioa

Hiri-Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian mugatutako Hirigintza Interbentziorako Area bakoitzean aplikagarria den plangintza garatzeko erregimenari buruzko zehaztapenak, bereziki definitzen dira haietariko bakoitzerako **"Areetarako Arau Partikularren" "II.2. Garapen eta Exekuziorako Erregimen Juridikoa"** atalean -proiektu honen **"Bigarren"** eta **"Hirugarren"** liburuak-.

#### 2.-Plangintzaren garapen erregimena Hiri-Lurzoruan

-**Hiri-Lurzoru** gisa sailkatutako Hirigintza Interbentziorako Areetan, non honako proiektu honek dagokion plangintza xehekatua zehazten duen - beronen aurretik zegoen hirigintza erregimena kontsolidatzearen ondorio izatearen kaltetan izan gabe-, Arau Subsidiarioen **"zuzeneko exekuziorako"** eremutat hartuko dira eta guzti horietan zuzenean exekututako dira ezarritako antolamendu aurrikuspenak.

Aipatutako Areak "zuzeneko exekuziorako" eremutat hartzeak ez du -bere eremuko osotasunerako edo zati baterako- "plangintza berezia" -definituriko "antolamendu xehekatuaren" zenbait alderdi osatzeko xedez bereziki aurrikusia-, "xehekapen azterlanak", "hirigintza kudeaketarako proiektuak", "probetxamendu transferentziak" edota "urbanizazio obren proiektuak" formulatzeko galdakizuna salbuesten.

-**Hiri-Lurzoru** gisa sailkatutako Hirigintza Interbentziorako Areetan, non dagokien "antolamendu xehekatua" definitzeko ondorioetarako "garapen plangintza" formulatzea aurrikusten den, antolamendu aurrikuspenen exekuzioa aurretik aipatutako hirigintza espedientea tramitatzera eta onestera baldintzatuko da.

Hala eta guztiz ere, proiektu honetan horretarakoxe ezarritako epeetan aipatutako "garapen plangintza" formulatzeari ekiten ez zaionean, epe horiek igarotakoan, egun dagoen eraikuntzan obrak baimendu ahal izango dira, beti ere Arau hauetako **2.6.1.** artikuluan ezarritako baldintzetan.

-Hiri-Lurzoru gisa sailkatutako Hirigintza Interbentziorako Areetan, edota objektiboki baldintza hori eskuratzen dutenetan, proiektu honetan espreski aurrikusitakoez gain, ezarritako "antolamendu xehekatua" aldatzeko edo osatzeko xedez bidezkoak gertatzen diren "plan bereziak" formulatu ahal izango dira.

#### 3.-Plangintzaren garapen erregimena Lurzoru Urbanizagarrian

-Izara orokorrez, eta ondoren aipatzen diren salbuespenen kaltetan izan gabe, **Lurzoru Urbanizagarri** gisa sailkatutako Hirigintza Interbentziorako Areetan, proiektu honetan ezartzen diren antolamendu aurrikuspenen exekuzioari ekin baino lehen, dagokion "garapen plangintza" -"plan partziala" edo "plan berezia"- formulatu beharko da, kasu bakoitzean horren ondoriozko "antolamendu xehekatua" definitzeko xedez.



-Osorik edo zati batean "sistema orokorrez" konfiguratutako Hirigintza Interbentziorako Areetan, dagokion "Arau Partikularrak" zehaztuko du, kasu bakoitzean, hurrenez hurreneko "plan partzialaren" eremuan barne hartzea, "plan berezi" bat formulatzea edota "zuzeneko exekuzioaren" erregimenari loturiko eremutat hartzea, beti ere kalifikazio horren xede diren lurren antolamendu arazoaren arabera.

Edonola ere, eta beti ere aipatutako "Arau Partikularrean" beronen oinarritzko baldintzapenak definitzen ez badira- "eraikuntza probetxamendua" eta lurraldean ezartzeko oinarritzko irizpideak-, aipatutako "hirigintza kalifikazioaren" xede diren eremuetan exekutatu nahi den edozein eraikuntza garapenek, aldezturik, beharrezkoa du horien zehaztapena, bai dagokion "plan partzialaren" testuinguruan, bai "plan berezi" bat formulatuz.

#### 4.-Plangintzaren garapen erregimena Lurzoru Ez-Urbanizagarrian

-Proiektu honetan espreski aurikusitako "garapen plangintza" -"plan bereziak"- formulatu beharko da Lurzoru Ez-Urbanizagarrian, bai eta, honen indarraldian zehar eta Arau hauetako **2.3.4.** eta **2.6.3.** artikuluetan ezarritako irizpideekin bat etorritik, Udal Korporazioak bidezkozkatat jotzen duena ere.

-Proiektu honetan baimendutako eta aipatutako "garapen plangintzaren" formulazioaren aurikuspenak afektatzen eta baldintzatzen ez dituen interbentzioak eta iharduketak zuzenean exekutatu dira, honen eremuan barne hartzen diren lurretan eragina badute ere.

-Baimendutako gainerako iharduketa eta interbentzioen exekuzioa aipatutako "garapen plangintza" aldezturik formulatzearen baldintzapean egongo da.

#### 2.3.2. artikulua.-Plangintza Hiri-Lurzoruan

##### 1.-"Plan bereziak"

###### a)Hedadura eta edukia

-Arau Subsidiario hauek garatuz formulatzen diren "**plan bereziak**" esleitutako Hirigintza Erregimen Orokorra errespetatu beharko dute kasu guztietan.

Hauen eremuak ez du ezarritako Hirigintza Interbentziorako Areen mugaketari egokitu beharrik. Kasu honetan, ordea, "plan bereziak" aski justifikatu beharko du aukera hori, zirkunstantzia hau bere titulazioan espreski konstarazi, proiektu honetan ondorio hauetarako ezarritako zehaztapenen testuinguruan planteatutako antolamendu proposamenak behar bezala justifikatu beharko ditu, bere intentsitatea barne, eta aipatutako proposamen hauetako bakoitzak afektatutako Area bakoitzean -HIA nahiz "banaketa-areak"- izandako eragina zehaztu beharko du.

Halaber, kasu bakoitzean, dagokion Arearen "Arau Partikularrean" ezartzen diren zuzkidura-beharkizunak edo, hala badagokio, aldatzen den antolamenduaren jatorri den "plangintza xehekatuak" aurrez ezarritakoak bete beharko dituzte.

-Burutu nahi diren aldaketek afektatutako eremuak hobetu eta birzuzkitzea lehentasunezko helburutzat dutenean; "jabari eta erabilera publikoko" zuzkidura-espazioen "-espazio libreak"; "bide-sistema" edo "ekipamendu komunitarioako lurzatiak-gehikuntza garrantzitsua dakartenean; afektatutako eremuari esleitutako "irabaziko probetxamendua" handitzen ez dutenean; eta proiektatutako erabilera berriek sortarazten dituzten mota orotako zuzkidura-eskariak egokiro asetzeko era bermatzen dutenean, aldaketa horiek garatzen dituzten **"plan bereziak"** aurrez Arau Subsidiarioak "aldatzeko" espedienterik tramitatu gabe formulatu ahal izango dira, are ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorreko zehaztapenen bat espreski aldatzen badute ere.

## 2.-Xehekapen azterlanak

### a) Formulazio baldintzak

-Proiektu honetan proposatutako derrigorrez formulatu beharreko **"xehekapen azterlanez"** gain, honelako espedienteak eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko edo goragoko lerruneko plangintzan aurikusitako urbanizazioa antolatzeko xedez formulatu ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza legeriak eta artikuluko honek ezarritako mugen barnean eta bertako baldintzetan.

-Besteak beste, "bide" eta "espazio publikoetako" edo "erabilera publikoko" zortasunpean dauden "lurzati eraikigarrien" zatietako urbanizazioaren sestrak birdoitu nahi direnean, eta birdoikuntza horrek "lurzati" horien edo beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen dituenean, plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziz, aginduzkoa izango da **"xehekapen azterlanak"** tramitatzea. "Jabari publikoko" espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatu edo berriak irekitzeko ere tramitatu beharko dira.

### b) Hedadura eta edukia

-Plangintza orokor", "partzial" edo "bereziari" propio zaizkion zehaztapenak ezin izango dira plangintza figura honen bitartez definitu, aurrez lerrun horretako "plangintza" batek ezarri ez baditu.

Honela, Arau Subsidiario hauek exekutatu aurretik "plangintza partzial" edo "berezia" formulatzeko obligazioa ezartzen dieten lurraldeetan, beharkizun hori bete ez bada ez da ezein kasutan bidezkoa izango xehekapen azterlanik formulatzea.

-Eraikuntzen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa definitu edo birdoitzaerakoan, goragoko lerruneko plangintzak ezarritako Kalifikazio Xehekatua aldatu edo osatu ahal izango dute, edota aldatu ere, Arau hauetako **1.3.4.** artikulua 3. epigrafean ezarritako kasuetan.

-**"Xehekapen azterlanek"** ezin izango dute ezein kasutan, plangintza exekutatuzko erregimenari **"kudeaketa sistemen"** aplikazioa-, exekuzio etapa edo epeei, edo hirigintza interbentzio batek afektatutakoek urbanizazio prozesuaren kostuak finantzatzeko obligazioei buruzko zehaztapen lotespenik bildu.

### **2.3.3. artikulua.-Plangintza Lurzoru Urbanizagarrian**

- Lurzoru Urbanizagarrian tramitatzen diren "**plan partzial**" eta "**bereziek**" derrigorrez errespetatu beharko dituzte dagokien Arearako ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorreko zehaztapenak, Arau hauen **2.1.4.** artikuluan Kalifikazio Globaleko zehaztapenatarako ezarritako tolerantzien esparruaren barnean.
- Goian aipatutako "planak" onetsi ondoren, eta aurreko epigrafeetan ezarritako baldintzen barnean, haiek "**aldatzeko**" proiektuak edo "**xehekapen azterlanak**" formulatu ahal izango dira halaber. Espediente hauek Hiri-Lurzoruan plangintza figura honetarako galdatutako baldintzei egokitu beharko zaizkie.

### **2.3.4. artikulua.-Plangintza Lurzoru Ez-Urbanizagarrian**

1.-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian, proiektu honetan derrigorrez formulatu beharrekotzat espreski ezartzen diren "planez" gain, Arau hauen **2.6.3.** artikuluan ezarritako prozedurarekin bat, Udalak aurrez "**plan berezi**" bat formula eta onets dadin galdatu ahal izango du, Lurzoruaren Legearen **84.** artikuluan eta Plangintza Erregelamenduaren **76.**ean aurikusitako xederen batekin, landa-ingurunean kokatu beharreko "onura publikoko" edo "interes sozialeko" eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko, plangintzan aurikusi gabeko eta beste erabilera batzuen ezarpenaren obra osagarri edo lagungarri gisa justifikatu edo baimendu gabeko azpiegitura-elementu berriak burutzeko -errepideak, ibai-ubideen kanalizazioak, zerbitzu azpiegituren ezarpena, urbanizazio obren burutzapena edo antzeko beste elementu batzuk- eta, oro har, erabileren berariazko ezaugarriak, burutu beharreko garapenaren garrantziak, lurraldearen transformazio aurikusgarriak, bide-sistemaren gaineko afekzioek edo beste faktore batzuk, aurrez iharduketaren txertaketa egokia eta lurraldearen balio paisajistikoen, ingurunekoen eta naturalistikoen defentsa ziurta dezan antolamendu bat definitzea aholkatzen dutenean.

Udal ebazpenak definituko du formulazioaren ekimena eskatzaileari dagokion ala Udalak berak bere esku gordetzen duen, Arau Subsidiarioek definitzen dituzten eta lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen duten elementuak garatzen dituzten "plan bereziak" formulatzeko erantzukizuna partikularrei ezein kasutan ezin esleitu izango zaiela ulertuz.

2.-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian formulatzen diren "**plan bereziek**", hala badagokiek, indarrean dagoen legeriak xedatutakoaren arabera beharrezko suertatzen diren "ingurunearekiko eragina ebaluatu eta zuzentzeko azterlanak" gaineratuko dituzte.

3.-Arau Subsidiario hauetan formulatu beharrekotzat ezartzen diren "**plan bereziek**" proposatutako mugaketa aldatu ahal izango dute, berau lurzati-egiturari edo lurraldearen konfigurazio fisikoari hobeto egokitzearen, edo dagokionean, proposatutako antolamendu helburuei.

Ondorio horretarako, proposatutako helburuak lortzeko beharrekotzat jotzen ez diren lurrak salbuetsi ahal izango dira; hala eta guztiz ere, salbuetsitako lur guztiek ezin izango dute proiektu honetan mugatutako azaleraren %25 gainditu.

Halaber, izaera orokorrean, Arau hauetako **3.5. kapitulu**an "erabilera baimenduak" ezartzeko finkatutako beste elementu batzuekiko "separazioari", "lurzati okupazioaren" mugari eta "aparkaleku" zuzkidurari buruzko baldintzak murriztu ahal izango dituzte "plan partzialek" beren interbentzio eremuaren barruan.

4.-Gipuzkoako Foru Aldundiari egokituko zaio **artikulu honen "1." epigrafean** aurrikusitakoaren babespean formulatzen diren "plan bereziak" "behin-betiko onestea".

### **2.3.5. artikulua.-"Plangintza xehekatuaren" eduki materiala eta dokumentazioa**

#### 1.-"Plan bereziak" eta "partzialak"

##### a) Antolamendu irizpideak

Proiektu hau garatzeko tramitatzen diren "plan bereziak" eta "partzialek", ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorreko zehaztapenei egokitzeaz gain, dagokion eremuaren antolamenduaren eta lur mugakideen arteko koordinazio egokia ziurtatu beharko dute, are urbanizazio elementuen antolakerari buruzko xehetasun alderdiei dagokienez ere, horretarako, behar izanez gero, beren interbentzio eremua dagokion "Arearako" ezarritako mugaz kanpora hedatuz.

Obligazio hau bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan, eta proiektuak, edo, behar izanez gero, bestelako espediente paraleloek, "Area" mugakideetan aldatuta suerta litezkeen urbanizazio elementuen exekuzioa era egokian bermatzen duten "hirigintza kudeaketarako" mekanismoen aplikazioari buruzko zehaztapenak txertatu beharko ditu.

##### b) Eduki materiala

"Plan bereziak" eta "partzialek", indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera propio zaien edukiaz gain, ondoko zehaztapenak ere definitu beharko dituzte:

\*"Lagapen", "berdinbanaketa" eta "urbanizazio" obligazioak betetzeko epeak definitzea.

\*Dagozkion eraikuntza lizentzia eskaeren epeak eta proiektatutako obren hasiera eta amaiera epeak definitzea.

\*Dagozkion "exekuzio unitateen" mugaketa, hauetako bakoitzean "gutzizko irabazizko probetxamendu ponderatuaren", "benetako hirigintza probetxamenduaren" eta bertan barne hartuta dauden jabeek "eskura dezaketen probetxamenduaren" arteko lotura adieraziz.

\*"Lurzatieta" ezarritako erabileren definizio zehatza "sestra gaineko" eta "sestrapeko" oinak eta "lurzatiaren" zati "ez-erakigarriak", bai eta lurzatiei ezartzen zaizkien "erabilera publikoko" zortasunena ere.

\*Espazio publikoen antolamenduaren definizio zehatza, zolaketa, lorategi eta hiri-altzarien tratamendu irizpideak adieraziz.

Justifikatutako kasuetan, zehaztapen hauen definizioa "xehekapen azterlanen" edo "urbanizazio proiektuen" formulaziora eragorri ahal izango da.

\*Proiektu hau garatuz formulatzen diren "ekimen partikularreko" "plan bereziek" eta "partzialek", indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen **105.** artikulua ezarritako beharkizunak bete beharko dituzte, eta jarraian ezarritako hedadura izango dute adierazitako kasuetan:

- Afektatutako jabeen zerrenda, bai eta eremu horretan dauden eta plangintzaren aurrikuspenen arabera hustu behar diren higiezinetakoko legezko egoiliar izaera duten beste eskubideen titular guztiena ere.

Ondorio horietarako, dagozkien katastro eta erregistro datuez gain, "benetako" jabeen zerrenda araztua aurkeztu beharko da, afektatutako finken "egungo egoerari buruzko" planoarekin batera, jabe bakoitzari esleitutako azalera adieraziz, bai eta bakoitzaren helbidea ere, jakinarazpenen ondorioetarako.

Aipatutako eskubideen gainerako titularren kasuan, aurreko beharkizunak ez ezik, "legezko egoiliar" izatea ere egiaztatu beharko da.

-Hala badagokio, Lurzoruaren Legearen "Lugarren Xedapen Gehigarritik" eratorritako erantzukizunak definitzea, "egoiliarak" berriz lojatzeko babesari dagokionez.

-"Urbanizatzailearen eta Udalaren artean hartu beharreko konpromisuak, bai eta haren eta orubeen jabeen artean hartu beharrekoak ere":

-Hala badagokio, Lurzoruaren Legeak ezarritako obligazio orokorren artean barne hartu gabeko zuzkidura komunitarioetara destinatutako eraikinen eraikuntza.

-Eraikuntzen jabeak izango direnek urbanizazio elementu jakin batzuk artatzea.

## 2.-"Xehekapen azterlanak"

Antolamendu figura honi propio zaion edukiaz eta proiektu honek edo berau garatzen duen "plangintza xehekatuak" honi buruz kasuan-kasuan ezartzen dituzten zehaztapen partikularrez gain, "xehekapen azterlanek" honako zehaztapen hauek definituko dituzte:

-Aurrez mugatutako "exekuzio unitateekin" bat datozen lurralde eremuen antolamendua garatu edo birdoitzten dutenek, erreferentziatzko "plangintza xehekatuak" aski definitu ez badu, "lurzati eraikigarri" desberdinei esleitutako "hirigintza probetxamendua" (?) zehaztu beharko dute, aipatutako "plangintza xehekatuak" eta proiektu honek gai honi buruz ezarritako esparru arautzailearen barnean.

-Halaber, aurreko epigrafean "plan berezi" eta "partzialetarako" adierazitako gainerako zehaztapenak inkorporatuko dituzte, baldin eta aurrez behar adinako doitasunez definitu ez badira, eta, behar izanez gero, hiri-zerbitzuen sareen trazaduren eskemak eta ezaugarriak ere txertatuko dituzte.

-Partikularrek sustatutako **"xehekapen azterlanek"** afektatutako jabeen zein desalojatu behar diren legezko egoiliarren identifikazioa barne hartu beharko dute beren dokumentazioan, ekimen partikularreko "plan partzial" eta "bereziatarako" ezarritako beharkizunekin.

### 3.-Dokumentu edukia

"Plangintza xehekatuaren" dokumentu edukia, horri dagokionez hirigintza legeriak eta indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** xedatutakoari egokituko zaio.

#### 2.3.6. artikulua.- "Eraikuntza probetxamenduen" erregulazioaren sistematizazioa

##### 1.-Irizpide orokorrak

-Lurzati eraikigarriei" esleitutako **"eraikuntza probetxamendua"**, zuzenean eta espreski definitu ahal izango da, edo bestela, zeharka, hots, eraikuntzaren formaren erregulazioaren bitartez.

-Eraikuntza probetxamenduaren **"zuzeneko erregulazioa"**, izaera orokorrez, **"sestra gaineko eraikuntza probetxamenduei"** dagokie, alabaina, "irabaziko balio" handiagoko ezarpen baldintza bereziak ezartzean direnean eta, edozein kasutan, aipatutako "probetxamenduek" izaera orokorrez ezarritako muga gainditzen dutenean **-3.1.5. artikulua-**, **"sestrapeko probetxamenduak"** erregulatuko dira espreski. Honi dagokionez "erabilera nagusi" desberdinak esleitzen zaizkien eraikuntzetako elementu eta zati desberdinak bereizi beharko dira, zati edo elementu hauek "irabaziko balio" desberdinak eduki ahal izango baitituzte.

-**"Eraikuntza probetxamenduaren "zeharkako erregulazioa"** Hiri-Lurzoru gisa sailkatutako "Areetan" kokaturik dauden "lurzatietan", Lurzoruan Urbanizagarrian, "ekipamendu komunitarioako lurzatietan", aldaera desberdinetan "-g.000 lurzatiak-", eta, oro har, "sestrapeko probetxamenduetan" soilik onartuko da, beti ere arestian aipatutako muga gainditzen ez badute.

Erregulazio formula hau erabiltzeak, alabaina, esleitutako **"eraikuntza probetxamenduen"** kuantifikazio egokia ahalbidetu beharko du, **"hirigintza probetxamendua"** kalkulatzeko datu hau kontuan izan behar den kasu guztietan.

-**"Zona"** edo "lurzati bati" esleitutako **"eraikuntza probetxamendua"** **homogenotasunik gabeko zehaztapen** multzo batek definitzen duenean "-sabai eraikigarriko "probetxamendua" edo "eraikigarritasuna" eta eraikuntzaren forma erregulatzen duten zehaztapenak"-, gehienezko "probetxamendu" baimendua zehaztapen guzti horiek elkarri gainjarritik aplikatzearen emaitza dela ulertuko da, eta **zehaztapenik murriztaileenek** osatutako multzoak mugatuko du.

Salbuespen gisa, irizpide hau ez da aplikatuko jabeek "eskura dezaketen probetxamenduaren" materializazioa ezinezkoa den kasuetan eta artikuluko honen hurrengo epigrafean aipatutako "probetxamenduen" esleipenaren "baliozkotzeen" kasuan; kasu honetan "probetxamendu" adjudikatua "bolumen" "-m<sup>3</sup>"-neurketa baten bitartez eta berariazko eraikuntzaren formaren erregulazioaren bitartez definitzen da aldiberean. Bi puntu hauek erreferentziarako espedientearen erabilitako bolumenak neurtzeko irizpideei jarraiki bat datozen arren, ez datoz bat "sabai azalerako" "probetxamenduaren" esleipenean -m<sup>2</sup>(s)- eta honako proiektu honetan biltzen diren irizpideei jarraiki antolatutako eraikuntzaren neurketan. Kasu honetan, eraikuntzaren formaren berariazko erregulazioa nagusituko dela hartuko da kontuan.

-Titulartasun pribatu edo publikoa duten **"sistema orokorreko"** edo **"toki sistemako"** **"zuzkidura erabileretara"** destinatzen diren **"lurzatiei"** esleitzen zaien **"eraikuntza probetxamendua"** "plangintza xehekatuko" lerruna duen zehaztapena da.

Ildo horretan, honako proiektu honek, espreski, edo dagoen eraikuntza garapenaren kontsolidazioak, zeharka, mugatu badute, berau gehitu ahal izango da, beti ere, aldez aurretik, mota honetako "plangintza" espediente bat formulatuz gero.

Udalak, haatik, "probetxamenduaren" gehikuntzak Arau Subsidiario hauek esleitutakoaren %15 gainditzen ez duen kasuetan, -aldez aurretik, berau espreski justifikatuko duen Zerbitzu Teknikoen txostena egin ondoren- beharkizun hau betetzeko beharraz salbuetsi dezake edo zehaztaperen berrien definizioa "xehekapen azterlan" batera eragorri ahal izango du, formula hau aski dela irizten bazaio.

## 2.-Eraikuntza probetxamendua neurtzeko unitateak

-Izaera orokorrean, "erabilera globaleko zonetan" edo "lurzati eraikigarrietan" garatu beharreko "eraikuntza probetxamendua" **"sabai azalera eraikigarrian"** neurtzen da honako Arau Subsidiario hauetan eta hala neurtuko da hau garatuko duten hirigintza espedientetan.

Halakotzat hartuko da espazio eraiki eta estali desberdinek beren "pisu" edo "oinetan" dituzten oinplano-azalaren batura, hormak eta eraikuntzaren elementu trinkoak barne, eta dokumentu honen **3.1.2.** artikuluan ezarritako irizpideei jarraiki konputatuko dira kasu guztietan <sup>(14)</sup>.

-Neurketa unitate gisa **"sabai eraikigarriko metro karratua"** erabiliko da, **"m<sup>2</sup>(s)"** laburtzapenaren bidez identifikatuko dena.

-Eremu jakin batean baimendutako "eraikuntza probetxamendua" termino absolututan erregulatu ahal izango da, bertan garatzeko baimentzen den **"sabai azalera eraikigarriaren"** definizioaren bitartez, edo hautabidez, bere azalerekiko, kasu honetan berari esleitutako **"eraikigarritasuna"** adieraziz, eremuaren **"azalerako metro karratu bakoitzeko sabai azalerako metro karratutan"** neurtuta **"-m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>"**.

Erreferentziatzeko eremua "erabilera globaleko zona" bat edo "hirigintza antolamendu xehekaturik" ez duen finka edo lur bat denean, bere azalera **"metro karratutan"** **"-m<sup>2</sup>"**- adieraziko da; eremu hori "lurzatia" bada, "plangintza xehekatua" horrelakotzat definitua, **"lurzati metro karratua"** **"-m<sup>2</sup>(l)"**- izango da unitatea; eta eremua eraikuntzak okupa dezakeen "lurzati" baten zati bat baino ez denean, **"lurzati okupagarriko metro karratua"** **"-m<sup>2</sup>(lo)"**- izango da unitatea.

---

<sup>(14)</sup> Besteak beste, "probetxamenduaren" erregulazioa honako proiektu honen "behin-betiko onespinen" unean dagoen "probetxamenduaren" kontsolidazioaz definitzen deneko "lurzati eraikigarrien" kasuetan.

-Aurretik indarrean zegoen Plan Orokorraren babespean formulatutako "mozkin eta kargen berdinbanaketa proiektuetan" edota "plangintza xehekatuko" espedienteetan -hautetan "probetxamendua" "**m<sup>3</sup>**"-etan neurtzen da- bildutako "eraikuntza probetxamenduen" esleipena Arau Subsidiario hauek baliozkotzen duten kasuetan, aipatutako esleipena "**m<sup>2</sup>-tan (s)**" emandako baliokideaz ordezkaturiko da, jarraian adierazitako irizpideei jarraiki:

."Industri erabileretara" destinatutako "probetxamenduetan" **5,00 m<sup>3</sup>**-ren baliokidea **1,00 m<sup>2</sup>(s)** izango da.

."Hirugarren sektoreko erabileretara" destinatutako "probetxamenduetan" **4,00 m<sup>3</sup>**-ren baliokidea **1,00 m<sup>2</sup>(s)** izango da.

."Egoitza erabileretara" destinatutako "probetxamenduetan" **3,00 m<sup>3</sup>**-ren baliokidea **1,00 m<sup>2</sup>(s)** izango da.

### 3.-Eraikuntza probetxamendua eraikuntzaren formaren erregulazioaren bitartez erregulatzea

-Eraikuntza probetxamendua", eraikuntzaren formaren erregulazioaren bitartez, "zeharka" definitzen den kasuetan, oinarritzko magnitude erregulatuzaileen "eraikuntza profil" eta "altuerak"- neurketa, dokumentu honen **3.1.3.** eta **3.1.4.** artikuluetan ezarritako konputu irizpideen arabera egingo da.

-Proiektu honetan, ondoko ikurrak erabiltzen dira "eraikuntza profilaren" erregulazioa errepresentatzeko <sup>(15)</sup>:

.**IV / II**"

.**III(a) / II**"

.**III(b) / II**"

. **III(a edo b) / II**"

.**III(a eta b) / II**"

---

<sup>(15)</sup>Zifra "erromatarrek" "sestra gaineko" "oin" kopurua -barra makurraren aurreko zifra- errepresentatzen dute, "atikoa" eta "estalkipe" konputagarriak eta "sestrapea" salbuetsita -barra makurraren aurreko zifra-.

Aipatutako zifretariko lehendabizikoaren jarraian ipintzen diren aukerako **(a)** eta **(b)** sinboloek "atiko" edota "estalkipe" konputagarri gehigarri bat baimentzea adierazten dute.

Bi ikurrak "eta" bitartez banandurik azaltzen direnean **(a eta b)** "atikoa" eta honen gainean "estalkipea" baimentzen direla hartuko da kontuan; eta ikur hauek "edo" bitartez banandurik azaltzen direnean **(a edo b)** hauen antolamendua hautabidezkoa dela hartuko da kontuan, "estalkipea", edo "atikoa" hautabidez, baimendutako inguratzailearen barruan eraiki ahal izango delarik.



## 2.4. KAPITULUA.-PLANGINTZAREN EXEKUZIOA

### 2.4.1. artikulua.-Izaera orokorreko xedapenak

- 1.-Proiektu honetan eta honen exekuzioan garatuko den plangintzan bildutako aurrikuspenen exekuzioa indarrean dagoen hirigintza legerian zein aipatutako plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio.
- 2.-Dagozkion "HIAetarako Arau Partikularren" **"II. Hirigintza Erregimen Orokorra"** atalean **"desjabetzapen sistemaren"** aplikazioa espreski ezartzen deneko Hirigintza Interbentziorako Areetan, zehaztapen honek "plangintza orokorrari" propio zaizkion lerrun eta lotespen arautzaileak izango ditu, egin litekeen ordezkapena Arau Subsidiarioak "aldatzeko" espediente baten tramitazioari loturik geratuz.
- 3.-Dagozkion hirigintza aurrikuspenen exekuzioaren eraginez, bota behar diren higiezinetak legeko egoiliarren desaljoa aurrikuspenen errotan, ondoriozko erantzukizumak definitu beharko dira, Lurzoruaren Legearen **Laugarren Xedapen Gehigarrian** ezarritako terminoetan, hauek berriro lojatzeko eskubideari erantzuteko.

### 2.4.2. artikulua.-Plangintzaren exekuzio erregimena Hiri-Lurzoruan.

#### 1.-Iharduketa "exekuzio unitateka"

-Aurreko artikuluko 2. atalean adierazitakoaren kaltetan izan gabe, honako dokumentu honetan dagozkion "HIAetarako Arau Partikularretan" "exekuzio unitateak" eta ondoriozko iharduketa sistemak mugatu eta definitzen dira.

Proiektu honek edo berau garatuko duten espedienteek bestelako irizpiderik ezartzen ez badute, **Hiri-Lurzoru** gisa sailkatutako Areetan mugatuta dauden edota mugatuko diren **"konpentsazio sistemaren"** bitartez exekutatu beharreko **"exekuzio unitateetan"**, **"oinarri eta estatutuen proiektuak"** luzeen jota ere **hiru (3) urteko** epean formulatu eta aurkeztu beharko zaizkio Udalari, aipatutako proiektuak "behin-betiko onesten" direnetik hasita. **"Konpentsazio proiektuak"**, bestalde, **hiru urte terdiko (3 ½)** epean formulatu eta aurkeztu beharko dira.

Honako proiektu honek edota "garapen plangintzak" ezarrita **"lankidetzak"** edo **"lurzatiketak"** "sistemen" bitartez exekutatu diren **"exekuzio unitateetan"**, plangintza espedientea indarrean jartzen denean **"lurzatiketak"** espedienteari hasiera ematen zaionean hartuko da kontuan, indarrean dagoen Kudeaketa Erregelamenduaren **101.** artikuluan 1. epigrafeko a) atalak ezartzen duenari jarraiki.

-Beste "exekuzio unitateak" mugatzea Lurzoruaren Legeko **146.** artikuluan xedatutakoari egokituko zaio, beti ere hori bidezkoztat jotzen bada.

2.-Hiri-Lurzoru gisa sailkatutako eta izaera orokorreko edo toki izaerako zuzkidura publikoetara adskribatutako lurak lortzeko ondorioetarako, Lurzoruaren Legearen **199.** artikulua eta ondorengoek xedatutakoari jarraituko zaio.

Zentzu horretan, adierazitako lur horiek eskuratzeko ondorioetarako, desjabetzapenaren bitartez ihardungo da, beti ere dagokion "HIAetarako Arau Partikularretan" horrela ezarritako kasuetan.

3.-Hiri-Lurzoru gisa sailkatutako lurak afektatzen dituzten **"lurzatiketak"** indarrean dauden hirigintza legeriak eta plangintzak xedatutakoari egokituko zaio.

"Exekuzio unitateetan" eta/edo Hirigintza Interbentziorako Areetan barne hartzen diren lurak afektatuz, non dagokion antolamendu xehekatua zehazteko "garapen plangintza" formulatzea aurriztatu den, ezin izango da inolako "lurzatiketak" burutu, aipatutako "plangintza" eta/edo dagokion karga eta mozkinen berdinbanaketa proiektua onesten ez den artean.

#### **2.4.3. artikulua.-Plangintzaren exekuzio erregimena Lurzoru Urbanizagarrian.**

1.-Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatutako Hirigintza Interbentziorako Areetan ezarritako antolamendu aurriztatuaren exekuzioa, proiektu honetako "HIAetarako Arau Partikularretako" **"II. Hirigintza Erregimen Orokorra"** atalean xedatutakoari zein -gainerako kasuetan- horri dagokionez dagokion "garapen plangintzak" ezartzen duenari egokituko zaio.

Izan ere, aipatutako "garapen plangintzak", beharrezkotzat jotzen diren "exekuzio unitateak" mugatzeaz eta hauetako bakoitzarentzako bidezko iharduketa sistema definitzeaz gain, "exekuzio unitate" bakoitzean aurriztatuaren "benetako hirigintza probetxamenduaren" eta bertan barne hartzen diren lurren jabeek "eskura dezaketen probetxamenduaren" arteko korrespondentzia ziurtapenez zehaztuko du.

2.-Aurreko atalean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, izaera orokorreko zuzkidura publikoetara adskribatutako lurak lortzeko ondorioetarako, Lurzoruaren Legeko **201.** artikuluan eta ondorengoetan ezarritakoari jarraituko zaio.

#### **2.4.4. artikulua.-Plangintzaren exekuzio erregimena Lurzoru Ez-Urbanizagarrian.**

1.-Izaera orokorrean, hauek lortzeko ondorioetarako, Lurzoru Ez-Urbanizagarri gisa sailkatu eta honako proiektu honetan ondoren zerrendatzen den moduan kalifikatzen diren lurren desjabetzapenari ekingo zaio:

\***"E. Komunikabideen Sistema Orokorren Zona"**, honen edozein modalitatetan.

\***"H. Zerbitzu Azpiegituren Zona"**.

\***"F.200. Atsedeen Areen Zona"**, beti ere formulatu beharreko plangintza bereziak bere esleipena "jabari publikoari" ezartzen badio.

\***"F.310. Interes Naturalistikoak duten Zonak"**, beti ere formulatu beharreko plangintza bereziak bere esleipena "jabari publikoari" ezartzen badio.

## 2.-Lurzatiketak Lurzoru Ez-Urbanizagarrian

-Izaera orokorrean, eta desjabetzapen iharduketan ondoriozkoak direnen kaltetan izan gabe, Lurzoru Ez-Urbanizagarrian kokaturik dauden finken lurzatiketa edo bananketei ekin aurretik, dagokien udal lizentzia eskuratu beharko da. Lizentziaren lagapena ondoren aipatuko diren banaketa irizpideei lotetsiko zaie.

-"D.100", "D.200" eta "F.200" "zonetan" kokaturik dauden finken "lurzatiketak", proiektu hau onetsi ondoren burutu nahi direnak, honako zatiketa irizpide hauei egokitu beharko zaizkie:

.20.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten finka nagusiak ezin izango dira banandu edo zatitu.

.20.000 m<sup>2</sup>-tik gorako eta 60.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten finka nagusietan, emaitzako lurzati gehienezko kopurua **bikoa (2)** izango da.

.60.000 m<sup>2</sup>-tik gorako eta 100.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten finka nagusietan, emaitzako lurzati gehienezko kopurua **hirukoa (3)** izango da.

.100.000 m<sup>2</sup>-tik gorako eta 200.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten finka nagusietan, emaitzako lurzati gehienezko kopurua **laukoa (4)** izango da.

.200.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duten finka nagusietan, emaitzako lurzati gehienezko kopurua **bostekoa (5)** izango da.

Aurreko zehaztapenekin bat etorritik banandutako finketan ezin izango da lurzatiketa berririk egin.

-"Lurzatiketen" xedea edozein izanik ere, honako beharkizun hauek bete beharko dituzte:

-"Nekazaritza ustiapen arruntan erabileretara" edota "baso-erabileretara" loturik dauden guztietan, emaitzako lurzatiek espazialki jarraian ez dauden lurak afektatu ahal izango dituzte.

Afektatutako lurak beste erabilerei loturik dauden guztietan, emaitzako lurzatiek espazio osotasun jarraitu bat osatu beharko dute.

-Finkaren azalera, Arau hauek erabilera eta eraikuntza baimenduen ezarpenaren ondorioetarako galdatzen dituzten "ekarritako lurzati azaleraren" mugetatik behera txikitzea eragiten duten finka "banantzeak" ezin izango dira burutu, baldintza horietan banandutako zatiak aldi berean beste finka batzuekin elkartu eta finka berriek aipatutako mugak betetzen dituztenean izan ezik.

-Arau Subsidiario hauek "onetsi" aurretik eraikitako eraikuntzak dituzten finkak, kasuan-kasuan, aplikagarriak diren gutxienezko "gaineratutako lurzatiarako" baldintzak edo eraikitako "eraikuntza probetxamenduari" dagokionez beharrezko "gaineratutako lurzatiarako" baldintzak betetzen ez badituzte, finka hauetan ezin izango da "banantzerik" egin eta, edozein kasutan, hauen emaitzak arestian aditzera emandako baldintza bete beharko du.

-Lurzoruaren Legearen **207.** artikulua "b" atalean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, proiektu hau onetsi ondoren Lurzoru Ez-Urbanizagarrian burutzen diren hirigintzaz kanpoko lurzatiketa edo banantzeak, artikulua honetan xedatutakoaren aurka doazenak, eraikuntza eta erabilera baimenduen ezarpenaren ondorioetarako burutu gabekotzat hartuko dira.

Hortaz, baldintza horietan "lurzatitutako" finka baten titularrak aipatutako xedeetarako "lizentzia" eskatzen badu, jatorrizko finka nagusia bakarria bailitzan jarri beharko du ekarpen gisa edo, egiterik baldin badago, aurrez "lurzatiketa" lizentzia eskatu beharko du Arau hauetan ezarritakoari jarraiki.

## **2.5. KAPITULUA.-URBANIZAZIOAREN EXEKUZIOA**

### **2.5.1. artikulua.- Urbanizazio obrak exekutatzeko galdatutako proiektu motei buruzko baldintzak**

1.-Urbanizazio obrak ondoko proiektu moten bitartez exekutatu dira:

-**"Urbanizazio proiektuak"**, Lurzoruaren Legearen **92.** artikuluan eta Plangintza Erregelamenduaren **67.**ean aurrikusitakoak helburu eta xedetzat dituztenak.

-**"Obra arruntetarako proiektuak"**, "exekuzio eremu" jakin bateko urbanizazioaren multzoa osoan garatzea xedetzat ez dutenak, Plangintza Erregelamenduaren **67.3.** artikulua ezarritakoarekin bat.

-Eraikuntzarako **"proiektu osagarriak"**, lurzati jakin bat "orubetzat" hartzeko beharrezkoak diren zerbitzuez hornitzeko xedez nahiz egungo urbanizazioa berripinketari eta hobetzeari ekiteko xedez formulatuak, dagokien plangintzan zein lizentzian ezarritako terminoetan.

2.-Honi dagokionez, Area bakoitzean proiektu honetan **"HIAetarako Arau Partikularrak"** **"Bigarren"** eta **"Hirugarren"** liburua edota "plangintza xehekatua" formulatzen den kasuan, honetan ezartzen diren baldintzak aplikatu dira.

### **2.5.2. artikulua.-Urbanizazio obrak garatzen dituzten proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak**

1.-Urbanizazio obrak garatzen dituzten proiektuek -beren modalitate desberdinetan- "espazio libreen", "komunikabideen" eta "zerbitzu azpiegituren" "sistemetako" elementuen antolamenduari dagozkion konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak birdoitu ahal izango dituzte eta, beharrezkoa izanez gero, Hiri-Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian, plangintzak aipatutako "sistema" horietako elementuetarako ezarritako "zonakatze xehekatua" eta Lurzoruaren Legearen **129.** artikulua erregimenpean ez dauden "espazio libreak" afektatu ahal izango dituzte.

Zentzu horretan, "plangintzan" definitutako "zerbitzu azpiegituren sareen" trazaduren definizioak eta ezaugarriak "adierazpen" izaera dutela ulertuko da espreski eta, horrenbestez, horien guztien behin-betiko zehaztapena dagozkien "obra proiektuen" bitartez egingo da kasu guztietan.

2.-Hiri-Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian, ordea, aurreko epigrafean ezarritako afekzio aukera hori ezin izango zaio "lurzati eraikigarrien" edo aipatutako artikulua erregimenpean dauden "espazio libreen" "zonakatze xehekatuari" hedatuko, ez eta plangintzak aurrikusten ez dituen ibilgailu-bidetzako elementuak irekitzeko aukerari edo berak espreski proiektatutako ezabaketari ere.

### **2.5.3. artikulua.-Urbanizazio obren gutxienezko baldintza teknikoak**

1.-Urbanizazio obretarako proiektuak araupetuko dituzten obren gutxienezko baldintza teknikoak, indarrean dagoen araudi orokorrak eta Udalaren Hirigintza Ordenantzek zehaztutakoak izango dira.

2.-Azken hauen zehaztapenen faltan, Udal Zerbitzu Teknikoek kasuan-kasuan definitu ahal izango dituzte aplikagarri diren zehaztapenak, zuzeneko udal sustapenetan erabili ohi diren kalitate-baldintzei jarraiki.

Horretarako, obren sustatzaileak, proiektuan bildutako lanei ekin baino lehen, honi dagokionez jarraitu beharreko arteztarauak eskatu beharko ditu.

### **2.5.4. artikulua.-"Udalaz bestelako" titularrek exekututako "urbanizazio proiektuak"**

1.-"Behin-betiko" onetsitako "urbanizazio proiektu" baten obrak exekutatzeke ez da aurrez udal lizentzia eskatu eta lortu beharrik izango.

Hala eta guztiz ere, sustatzaileak edota dagokion titularrak kasu orotan obren hasieraren eta amaieraren berri eman beharko diote Udalari, bai eta, izanez gero, "etapa" desberdinenena jakinarazi ere.

2.-Ondorio horretarako, eta ondoren burutuko den obren exekuzioa kontrolatzeko udal prozesuan, indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** horri dagokionez ezarritako dokumentu eta prozedura beharkezunak bete beharko dira.

## 2.6. KAPITULUA.-ERAIKITZEKO AHALMENAREN EGIKARITZA

### 2.6.1. artikulua.-Hiri-Lurzoruan eraikitzeiko ahalmenaren egikaritza

#### 1.-Eraikuntzaren "lerrokadurak eta sestrak" definitu beharra.

-Hiri-Lurzoru gisa sailkatutako "Areetan" barme hartutako "lurzatieta", exekutatu aurretiko baldintza gisa "plangintza xehekatua" edo "xehekapen azterlanak" formulatu beharra ezartzen denetan, ezin izango da ezein kasutan "Areak" barme hartutako lurren "eraikuntza berrirako" "lizentzia" eman.

Aipatutako lurretan dagozkion plangintza espedienteak behin-betiko onesten ez diren artean, indarrean dagoen hirigintza legeriak "**orubetzat**" hartzeko ezarritako "lerrokadura eta sestren" definizioaren beharkizuna bete gabekotzat joko da, "lerrokadura eta sestra" horiek "lurzati" mugakideetan daudenen analogiaz atera daitezkeen arren.

Hala eta guztiz ere, proiektu honek horri dagokionez ezartzen dituen epeetan ez bazaio aipatutako "garapen plangintzari" ekin, epe hori igarotakoan, dauden eraikinetan kontsolidazio eta erreforma obrak burutu ahal izango dira, bai eta altueran burutu beharreko ordezkapen edo hedapen obrak ere -kasu guztietan aplikagarriak diren ordenantzei egokitzuz-, beti ere afektatutako eraikuntza "antolamenduz kanpoko" gisa sailkatuta ez badago eta mugatutako "exekuzio unitate" baten eremuan barme hartzen ez bada.

-Aurreko atalean deskribatutako egoeran ez dauden "lurzatiek", proiektu honetan definituta eduki beharko dituzte beren fatxada guztien lerrokadurak, "altuerak", "profilak" eta "eraikuntza sakonera", eta lur urbanizatuko berme-sestrak, "**orubetzat**" hartu ahal izateko.

Honela, beharkizun hau oso-osoan betetzen ez bada, Udalak eraikuntza lizentzia ukatu egin beharko du, eta "xehekapen azterlan" bat tramitatzea galdatu.

#### 2.-Urbanizazio beharkizunak eta mozkinak eta kargak banatzekoak betetzea.

-Ezin izango da ezein kasutan "exekuzio unitateetan" barme hartuta dauden "lurzatieta" eraikitzeiko lizentziarik eskatu, hauei esleitutako "urbanizazio" proiektua eta lagapen obligazioak definitzen dituzten beharrezko "mozkin eta kargen berdinbanaketa" proiektua behin-betiko onesten ez diren artean. Baldintza horietan eta obligazio horiek bete artean, "planak ezarritako gutxienezko arauen arabeko urbanizazioaren" beharkizuna bete gabekotzat joko da, hots indarrean dagoen hirigintza legeriak lurzati jakin bat "**orube**" gisa kalifikatzeko galdatutakoa, bere baldintza partikularrak direnak direla ere.

Zentzu horretan, "orubetzat" hartzeko ezarritako beharkizunak betetzen ez dituzten lurzatiak direnean, eraikuntza obren exekuzioa aurretik edo aldi berean beharrezko urbanizazio obrak exekutatzeari baldintzatuko zaio, eta Udalak, ondorio hauetarako, bidezkotzat jotzen dituen bermeak kontsignatzea eskatu ahal izango du.

-Halaber, indarrean dagoen hirigintza legerian eta Arau hauetan "**orubetzat**" hartzeko ezarritako beharkizun guztiak biltzen dituzten "lurzatieta" eraikitzeiko lizentzia ematea, eraikuntza obren aldi berean beharrezko urbanizazio obra osagarriak exekutatzearen baldintzapean jarri ahal izango da, plangintzak espreski nahiz implizituki ezarritakoari edo, oro har, haietarako zerbitzu egokiak galdatutako ezaugarriei jarraiki.

-Edozein kasutan, dagokion udal lizentziaren emakidak "eraikitzeiko eskubidea" dakarren guztietan, eraikuntza

proiektuaren testuinguruan, ziurtapenez adierazi beharko da, proiektu honetan aurrakusten den eta gauzatu nahi den proiektuari loturiko lurren titularren probetxamendu ondaregarri edo ondaretuaren eta lurzatiaren benetako probetxamenduaren arteko korrespondentzia.

Ondorio hauetarako, lurzattia "exekuzio unitate" batean barne hartzen den guztietan, nahikoa izango da behin-betiko onetsitako "mozkin eta kargen berdinbanaketa proiektuan" biltzen diren aurrikuspenekiko erreferentzia.

3.-Lizentzia eskatu eta eraikuntza hasi eta amaitzeko epeen konputua.

-**"Garapen plangintza"** formulatu beharra dagoen aldi orotan, dagokion "planak" finkatuko du "lizentziak" eskatzeko epea, bai eta, hala badagokio, proiektatutako obrak hasi eta amaitzeko epeak ere.

-**"Garapen plangintza"** formulatu **beharrik ez** duten eta **"exekuzio unitateetan" barne hartuta ez** dauden **"lurzati eraikigarriak"** izanez gero, lizentzia eskatu eta eraikuntza hasteko epea **bi (2) urtekoa** izango da, proiektu hau indarrean sartzen denetik hasita.

-Bestalde, **"exekuzio unitateetan" barne hartutako "lurzati eraikigarrien"** kasuan, lizentzia eskatu eta eraikuntza hasteko epea **urtebetekoa (1)** izango da, bere titularrak edo titularrek "hirigintza probetxamendurako" eskubidea eskuratzen dutenetik hasita.

-Era berean, dagokion plangintzan ezarritako irizpideekin bat, eta beti ere aurrez definituta ez badaude, "eraikuntza lizentzia" emateko egintzan, proiektatutako eraikuntza obrak hasi, gehienez eten eta amaitzeko epeak finkatuko dira.

Aipatutako epeak, dagokionean eraikuntzaren aldi berean eta osagarri gisa exekutatu beharreko urbanizazio obrei dagokienez ezarriko dira halaber.

### **2.6.2. artikulua.- Lurzoru Urbanizagarrian eraikitze ahalmenaren egikaritzea**

Lurzoru Urbanizagarria Lurzoruaren Legearen **Lehen Tituluak** eta Kudeaketa Erregelamenduaren **42.** artikulua ezarritako eraikuntza erregimenaren menpe izango da.

Aipatutako lurzoruan, "exekuzio unitate" baten "urbanizazio proiektua" behin-betiko onetsi ondoren urbanizazio obrei ekin dakieke, nahiz eta dagozkion lurzatiaketa proiektuak behin-betiko onetsi ez diren. Beti ere aurretik udal baimena jaso beharko da, hirugarren batzuen kaltetan izan gabe.

Dagokion "plan partziala" onesten ez den bitartean, Lurzoru Ez-Urbanizagarriko ezarritakoari jarraituko zaio, izaera orokorrean, **"D.100 Babes Bereziko Landa-Zonetarako"** ezarritako "erabilera eta eraikuntza" erregimena aplikatuz.



### **2.6.3. artikulua.-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian eraiki eta iharduera baimenduak ezartzeko ahalmenaren egikaritzea**

1.-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian eraiki eta iharduerak ezartzeko ahalmenaren egikaritzea, Arau hauetan eta Lurzoruaren Legearen **15, 16** eta **17.** artikuluetan xedatutakoari egokituko zaio.

2.-"Landa-erabileren" eta "obra publikoei lotetsitako erabileren" ezarpena

-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian "landa-erabilerak" eta "obra publikoei lotetsitako erabilerak" ezartzeko, aldeztuak kasuan-kasuan Administrazio aginpidedunaren organismoak erabilera horiek legeria sektorial aplikagarriari egokitzen zaizkiola adierazten duen ziurtagiria gisa behar du.

-Nekazaritza ustiapen profesionalizatu gabeak behar izan diren honetatik salbu geratzen dira, hauek ezartzeko aski izango baita udal "lizentzia" zuzenean eskatzea.

3.-Bestelako "erabilera baimenduen" ezarpena

Lurzoru Ez-Urbanizagarrian baimen daitezkeen iharduera "ez-landatarretara" destinatutako eraikuntzak ezarri ahal izateko, lizentzia eskatu aurretik eskuratu behar da baimena <sup>06</sup>; lizentzia, "egoitzakoez bestelako" eraikuntzen kasuan, ezarpenaren "onura publikoa" edo "interes soziala" baloratzearen baldintzapean geratuko da.

Era berean, "zonako" "landa-erabilera" "bereizgarriak" -edota hauen "erabilera lagungarriak"- eta ezarri nahi diren "erabilera baimenduekin" bateraezinak -guztiz edo zati batean- gertatzen direnak ezartzeko beste lizentzia eskaeretatik ondorioztatzen diren baldintzen, beronen emakidaren aurrekoak, menpe egongo da ezarpen hau Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren banantzeko baldintzak direla eta.

Aipatutako baimena honako prozedura honi egokituko zaio:

a)Interesatuak Udalari eskaera eginez emango zaio hasiera, eskaerari eraikin edo instalazioaren "aurreproiektua" gaineratuko zaiolarik; honek, propio zaion edukiaz gain, ondoko aspektuak kontuan hartu behar ditu:

-Aferatutako finkaren "kokaera" eta "kokapen" planoak, bere azaleraren neurketa barne hartuz.

-Ihardueraren "onura publiko" edo "interes sozialaren" eta hain zuzen landa-ingurunean ezarri behar diren behar adinako justifikazioa.

-Eskaeraren hirigintza justifikazio zabal eta xehekatua, Arau hauen zehaztapenak bete izanaren eta instalazioak lurraldearen eta egungo azpiegituren gainean burututako afekzioen balorazio zehatza barne hartuz.

b)Eskaera Udalaren Gobernu Batzordearen oniritzipean jarriko da, eta honek aurreko atalean adierazitako aspektuak baloratu eta, dagokionean, eraikuntza lizentzia eskatu aurretik "plan berezi" bat formulatu behar ote den erabakiko du, Arau hauen **2.3.4.** artikuluan ezarritakoari jarraiki, bai eta plan hori formulatzeko ekimena eskatzaileari esleitzen zaion ala Udalak bere esku gordetzen ote duen.

c)"Plan berezi" baten formulazioa beharrezkotzat hartzen ez bada eta eskaerari ezezkoa ematen ez bazaio,

---

<sup>06</sup>Ikus indarrean dagoen Kudeaketa Erregelamenduaren **44.** artikulua, 2. epigrafea.

espedientea Gipuzkoako Foru Aldundiari aurkeztuko zaio, honek hamabost egunetan zehar "informazio publikora" jarriko duelarik, Lurzoruaren Legearen **16.3.2.** artikuluan aurrikusitako ondorioetarako.

Aipatutako epea igaro ondoren, Aldundiak behin-betiko ebazpena hartuko du eskatutako ezarpena baimentzeari dagokionez. Aldekoa gertatzen bada, eskatzaileari lizentzia eskatzea ahalbidetuko dio.

d)Eskatzaileak aipatutako "plana" formulatzea beharrezkotzat hartzen bada, dagokion udal ebazpena interesatuari jakinaraziko zaio bere idazkuntzaren ondorioetarako, beronen formulazioaren ekimenari dagokionez ezarritako irizpideak aditzera emanez.

4.-Honako Arau Subsidiario hauetan "plan berezi" baten formulazioaren derrigorrezkotasuna espreski ezartzen deneko eremuetan, formulazio hau egiten ez den artean, gaur egun dauden "landa-erabilera" baimenduei loturiko eraikuntzak egitea soilik baimenduko da.

5.-Arau hauetan eraikitze baldintza gisa lur azalera jakin baten lotespena galdetzen den kasuetan, dagokion "lehen erabilerarako lizentziaren" emakida adierazitako lotespena kreditatu eta bermatuko duen erregistro-ziurtapena aurkeztearen baldintzapean egongo da.

6.-Obren proiektuek eta Lurzoru Ez-Urbanizagarrian iharduera ororen ezarpenak, hala badagokio, indarreko legeriak xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren "ingurugiroarekiko eragina ebaluatu eta zuzentzeko azterlanak" galdatuko dituzte.

#### **2.6.4. artikulua.-"Antolamenduz kanpoko" eraikin, instalazio eta erabilerak**

1.-Izaera orokorrez, eraikin eta erabilera ez-legeztagarriak "antolamenduz kanpokotzat" deklaritzen dira proiektu honetan edo, hala badagokio, formulatzen den "garapen plangintzak" xedatutakoari jarraiki.

#### **2.-Hiri-Lurzorua eta Lurzoru Urbanizagarria**

-Hiri-Lurzoru eta Lurzoru Urbanizagarrian, "HIAetarako Arau Partikularren" "4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" titulua duten planoetan adierazitako eraikin, instalazio eta erabilerak eta, hala badagokio, garapen plangintzak definitzen dituenak "antolamenduz kanpokotzat" deklaritzen dira. Eraikin, instalazio eta erabilera hauek Lurzoruaren Legearen **137.2.** artikuluko murriztapenei loturik geratuko dira eta proiektu honetan finkatutako edo "garapen planek" eta "kudeaketa proiektuek" ezarritako epeetan edota, beste zehaztapenik izan ezean, "sistema orokorrak" edo "lokalak" burutzeko beharrezkoa denean eraitsi behar izango dira.

-Hiri-Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian proiektu honen "behin-betiko onespeneren" aurretik eraikita dauden eta proiektuarekin bat ez datozen gainerako eraikin, instalazio eta erabilerak, iraun ahal izango dute aipatutako **137.** artikuluko mugak aplikatu behar izan gabe baina eraisten direnean, kokatuta daudeneko "lurzatiak" bere xedapenei loturik geratuko dira estuki.

#### **3.-Lurzoru Ez-Urbanizagarria**

-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian, "ez-legeztagarritzat" hartuko dira honako eraikin eta instalazio hauek:

.**D.100 Babes Bereziko Landa-Zonetan**", ezarritako eraikuntza erregimenari egokitzen ez zaizkion guztiak.

.Gainerako "zonetan", beren ezaugarriak direla eta soilik espreski debekatutako erabilerak ezartzera destina

daitezkeen guztiak eta hauen artean eraikin bakoitzeko **lau (4) unitate** baino gehiagoko "etxebizitza erabilerara" destinatutakoak.

-Aurreko epigrafean definitutako kasuetan bildutako eraikin eta instalazioak, administrazio espediente tinko batek beren eraispenerako epeak finkatzen ez dituen artean, indarreko Lurzoruaren Legearen **137.** artikuluko 3. epigrafeak definitutako "antolamenduz kanpoko" erregimen arinduari adskribatutzat hartuko dira.

-Arau hauen zehaztapenen bat betetzen ez duten "antolamenduz kanpokotzat" deklaratu gabeko eraikin eta instalazioetan, Udalak zehaztapen hauei guztiz edo partzialki egokitzea galdatu ahal izango du eraikin edo instalazio hauek kokatuta daudeneko finka afektatzen duen edozein hirigintza lizentzia emateko alde z aurreko edo aldi bereko baldintza gisa.

-Erabiltzen ez diren eta beren artapen egoera eta bizitzeko baldintzak direla eta "aurri egoeran" deklaratu daitezkeen eraikuntzak, ez dira kontuan hartuko dagokion "eraikuntza probetxamendua" kontsolidatzearen edo "dauden eraikuntzetan" baimendutako erabilerak eta iharduerak ezartzearen ondorioetarako.

Hala eta guztiz ere, xedapen hau ez da aplikagarria izango tradizionalki ustiatu diren eta gaur egun "erabileraz kanpo" eta "aurri" egoeran dauden ondoko "baserrietan"; izan ere baserri hauen berreraikuntza baimentzen da, eta artikuluko honetan aurrikusitako ondorioetarako "dauden eraikuntzetan" hartuko dira:

"Aurri" egoeran dauden eta berreraikitzeko baimenduta dauden "baserriak":

- "Etxeberri" (Arkoll auzoa)
- "Tristan berri" (Semisarga auzoa)
- "Altxako txiki" (Montaña auzoa)
- "Musuenea" (Montaña auzoa)
- "Pelukaenea" (Montaña auzoa)
- "Jamotenea" (Montaña auzoa)
- "Etxe berri" (Jaizubia auzoa)
- "Ipistiku" (Jaizubia auzoa)
- "Goikoerrota" (Jaizubia auzoa)
- "Erdikoerrota" (Jaizubia auzoa)
- "Teilagorri" (Jaizubia auzoa)

### **2.6.5. artikulua.-"Eraiki gabeko" eta "partzialki eraikitako" lurak**

1.-Lurzoruaren Legeko **20** eta **23**. artikuluetan, hurrenez hurren, erregulatutako eginbeharrak betetzearen eta ahalmenen eskurapenaren ondorioetarako, euren azaleraren zati batean edo osotasunean eraikigarriak izan arren, eraiki gabe edota ondoren zerrendatzen diren egoeretako batean diren eraikinak dituzten lurzatiak "lur eraiki gabetzat" hartuko dira:

- "Antolamenduz kanpokotzat" deklaraturakoak, beti ere hauek botatzeko epea espreski definitzen bada;  
Lurzoruaren Legeko **137.2** artikuluan xedaturakoari lotu ahal izatearen kaltetan izan gabe.

- "Aurri" egoeran deklaratuak.

- "Desegoki" deklaratuak.

- "Behin-behineko" izaerakoak, Lurzoruaren Legeko **136**. artikulua xedaturakoari loturik.

2.-Ondorio berberetarako, eta ondoren adieraziko diren salbuespenen kaltetan izan gabe, "partzialki eraikitako lurzat", eraikiak izanda ere, plangintzan aurrakusten den "benetako hirigintza probetxamenduaren" osotasuna exekutatu gabe dutenak hartuko dira, beti ere alde hori eraikuntza-gorputza independente bat eraikiz gauza badaiteke. Kasu hauetan, lurzatiaren "eraiki gabeko" zatiari izango zaizkio aplikagarri hirigintza ahalmenen eskurapen gradualari dagozkion xedapenak, ezarritako epeetan eginbeharrak betez.

Bestetik, ondoko egoeretan aurkitzen diren "lurzatiak" aurreko tratamenduaz salbuesten dira, "eraikitat" hartuz:

- Honako proiektu hau onetsi ondoren -plangintza xehekatuan eta dagokion obra lizentzian biltzen diren zehaztapenei jarraiki- exekutaturako eraikuntzei lotetsitako "lurzatiak" -proiektu honetan aurrakusitako "probetxamendua" baino "probetxamendu" txikiagoa dutenak-, bertan, inplizitu ala esplizituki, diferentziari uko egin zaiolarik.

- Dagokion "erabilera globaleko zonan" eraikitzeko "gutxienezko" azalera baino azalera txikiagoa duten "lurzati" zatiak.

- Dagokien hirigintza espedientean eta/edo lizentzia espedientean exekuzio programa partikularra definiturik duten "industri erabilerarako lurzatiak"; beti ere, aipaturako exekuzio programa eduki gabe, gutxienez aurrakusitako guztizko "sabai eraikigarriaren azaleraren" %30 eraikia badute, aldea instalazioaren beraren gerorako zabalkuntzetarako gordez, edota euren izaeragatik aire zabalean -lehortegi, biltegiaketa akontuan, txartartegi, eta antzekoak- garatu behar diren ihardueretara destinatzen badira.

**2.6.6. artikulua.-"Onura publikoko" edo "interes sozialeko" "behin-behineko erabileren" ezarpena  
Hiri-Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian**

- 1.-Udalak, plangintzaren aurreragoko exekuzioa oztopatuko ez duten "onura publikoko" edo "interes sozialeko" "behin-behineko erabilera" baimenduak -hauen artean ibilgailu, autobus eta kamioientzako aparkalekuak barne hartzen direlarik- ezarri ahal izango ditu Hiri-Lurzoru edo Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatutako titulartasun pribatuko lur "betegabeetan", beren garapenerako galdatutako hirigintza proiektuak behin-betiko onesten ez diren artean.
- 2.-Horretarako, lurak aurrikusitako erabilerari egokitzeko proiektua onetsi -honek afektatzen duen eremuan izango duen eraginaren azterlana barne hartuko du- eta, afektatutako jabeekin bidezko akordioa lortzearen kaltetan izan gabe, lurren aldi baterako erabileraren desjabetzaren espedientea tramitatu beharko du.
- 3.-Udalak, lurren erabilera igorri zaieneko beste titularrei, lur horien erabilpena utzarazi beharko die hilabete bateko epean, "plangintzaren" aurrikuspenei jarraiki eraikuntza edo urbanizazio obrak hasteko beren okupazioa eskatuz titullarrak edo titularrek idatziz bidalitako jakinarazpenetik hasita.
- 4.-Udalak, plangintzaren garapenean burutuko diren obrak oztopatu eta obren kostua gehitzen duten lur okupatuetan egindako eraikuntza edo urbanizazio elementu guztiak ezabatu beharko ditu bere kontura, horren ordainez eman beharreko kalteordainetatik lurren behin-betiko urbanizazioan berrerabili ahal izango diren burututako egokitzapen obren kostua kendu ahal izango duelarik.

**HIRUGARREN TITULUA**  
**LURZATI ERAIKIGARRIEN**  
**ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ERREGULATZEN DUTEN ORDENANTZAK**  
**1. ZATIA**  
**APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK**

### 3.1. KAPITULUA.-ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

#### 3.1.1. artikulua.-Kontzeptuen terminologia.

Arau Subsidiario hauen aplikazioaren ondorioetarako, jarraian azaltzen diren kontzeptuek dagokien definizioetan zehazten den esanahia izango dute.

#### 1.-Eraikuntzaren forma erregulatzeko oinarritzko erreferentzia geometrikoak

##### \***Lurzati lerrokadura**:

Lurzatiak espazio publikoetatik eta beste lurzatietatik bananduz, lur urbanizatuaren gainazalean lurzatiak mugatzen dituen lerroa da.

##### \***Eraikuntza lerrokadura**:

Lur urbanizatuaren gainazalean eta "lurzati" barruan, "lurzati lerrokadurarekin" bat egirik edo ez, baimendutako **"sestra gaineko"** eraikuntzaren oinplanoko gehienezko ingurutzaila definitzen duen lerroa da, bertatik kanporatzen diren elementuen ordenaketari dagokionez ezar litezkeen tolerantzien kaltetan izan gabe.

Sestrapean eraikitako oinak "eraikuntza lerrokaduratik" kanporatzen diren kasuan, hauen urbanizatutako lurraren azaleraren gaineko oinplanoko proiektioari **"sestrapeko eraikuntza lerrokadura"** deituko zaio.

##### \***Erretiroa**:

Plano horizontal batean neurtutako "lurzati lerrokadura" baten edozein puntutatik eraikinaren "sestra gaineko" punturik hurbilenera neurtuko da, "hegalkinak" eta "elementu kanporatuak" barne hartuz -"teilategalak" ez dira kontuan hartuko-.

**"Erretiro"** baldintzak erregulatzeko direnean, kasu guztietan adierazten den magnitudea **"gutxienezko erretiro"** baimendua dela eta eraikuntzaren "sestra gaineko oinei" soilik aplikatzekoa dela ulertuko da, espreski kontraktorik adierazten ez bada behintzat.

##### \***Fatxada azalera**:

"Eraikuntza lerrokaduratik" hasita bertikalki altxatzen den azalera da.

##### \***Atzeraemangunea**:

Fatxada azalerarekiko atzera egiten duen edozein puntutatik "fatxada azalerarainoko" distantzia da.

##### \***Artekorma**:

Lurzati eraikigarri desberdinekoak diren bi eraikuntza adosatu mugatzen dituen azalera bertikala da, biek amankomun duten "lurzati lerrokadura" gainean.

**\*"Eraikuntza altuera":**

Eraikin baten "fatxada azaleraren" altuera da, dokumentu honen **3.1.5** artikuluan ezarritako irizpideekin neurtua.

**"Eraikuntza altueraren"** baldintzak erregulatzen direnean, kasu guztietan adierazten den kopurua **"gehienezko eraikuntza altuera"** baimendua dela hartuko da kontuan.

**\*"Fatxada altuera"** ("Oin" batena):

Erreferentzi "oinaren" eta bere gainekoaren zoruaren mailen artean -egitura solairua- dagoen "eraikuntza altueraren" zatia da. Lehen "sestra gaineko oin" konputagarriaren kasuan, "altuera" hori "eraikuntzaren altuera" neurtzeko "beheragoko erreferentzi mailaren" eta goiko "oinaren" zoruaren mailaren artean dagoena izango da.

Era berean, azken "sestra gaineko oin" konputagarriaren **"fatxada altuera"**, oin horren zoruaren mailaren eta "eraikuntza altuera" neurtzeko "goragoko erreferentzi mailaren" artean dagoena da.

**\*"Altuera librea"** (espazio estali batena):

Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdearen puntu jakin batetik zoru amaituaren azaleraraino dagoen distantziarik laburrena da.

Izaera orokorrean, eraikuntza oin baten **"altuera libretzat"** oro har eta bereziki homogeno izaera duena hartuko da, elementu edo espazio berezi jakin batzuek altuera desberdin bat izatearen kaltetan izan gabe.

**"Altuera librearen"** baldintzak erregulatzen direnean, kasu guztietan adierazten den kopurua **"gutxienezko altuera libre"** baimendua dela hartuko da kontuan.

**\*"Eraikuntza profila":**

**-Sestra gainean:**

Urbanizatutako hurraren sestra gainean kokatutako edo "fatxada aldera ematen duen" eraikin baten "oin" kopurua da. Arau hauen **3.1.4.** artikuluan konputurako ezarritako irizpideen arabera neurtuko da.

**-Sestrapean:**

Konputagarria den "sestra gaineko oinetariko" lehenaren azpian dagoen edo baimentzen den "oin" kopurua da.

**"Eraikuntza profilaren"** baldintzak erregulatzen direnean, kasu guztietan adierazten den kopurua **"gehienezko eraikuntza profila"** baimendua dela hartuko da kontuan.



**\*"Estalki-aldapa":**

"Lurzatiaren" barnerantz gora doan "aldapa" da, zeinak, "eraikuntza altuera" neurtzeko "goragoko erreferentzi mailak" definitutako plano horizontalaren "fatxada azalerarekin" egiten duen gurutzagunetik aurrera, "estalkiaren" bolumentean baimendutako inguratzailea konfiguratzeko duen.

"Estalki-aldaparen" baldintzak erregulatzen direnean, kasu guztietan adierazten den kopurua **"gehienezko estalki-aldapa"** baimendua dela hartuko da kontuan.

**\*"Estalki-profila":**

"Fatxada lerrokaduraren" puntu jakin batean, estalkiaren bolumenaren baimendutako azalera inguratzailearen sekzioa da, "fatxada azalerarekiko" plano bertikal eta perpendikular batez sortua.

**2.-Eraikinen "oinak"**

**\*"Behe-oina":**

Bere "solairua", **bere perimetroaren %60an gutxienez**, "bide publikoen" edo "espazio libreen" -"publiko" edo "pribatua"- sestratik **1,20 m gainetiko edo 0,80 m azpitiko** mugean barruan kokatuta duena da. Aspektu hauen zehaztapenerako, **%100** baino aldapa handiagoko lubetek estaltzen dituzten aipatutako "oinen" kanpoaldeko paramentuak "sestra gaineko" tarteunetzat hartuko dira eta ez dira "mehelinekin" bat datozen "lurzatiaren" perimetroaren tarteuneeen kalkuluan kontuan hartuko.

**\*"Bastardea":**

"Erdisoto" baten gainean zuzenean kokatzen dena, bere solairua, **bere perimetroaren %60an gutxienez**, "bide publiko" edo "espazio libre" perimetralen sestratik **1,20 m gainetik** kokatzen delarik.

**\*"Goi-oina" / "atikoa":**

"Behe-oin" edo "bastardearen" gainean kokatutako oro da, halakorik badago. Halaber, "goi-ointzat" eraikin baten estalkipean zuzenean kokatzen direnak eta punturen batean **1,20 m baino gehiagoko "fatxada altuera"** dutenak hartuko dira.

"Estalkipea salbuetsita, eraikineko altuena bada edo altuenak badira eta "fatxada azaleratik" -kasu bakoitzean espreski ezartzen den "atzeramangunearekin"- bere perimetroaren %40ra atzera ematen bada edo badira, **"atiko"** deituko zaio edo zaie.

**\*"Erdisotoa":**

Bere zorua, **bere perimetroaren %60an gutxienez**, "bide publikoen" edo "espazio libre" perimetralen **azpitik 0,80 m** baino gehiagotan kokatuta duena da,- baldintza bete ezean "behe-ointzat" hartuko da; halaber, bere **"fatxada altuerak"**, **bere perimetroaren %40an gutxienez, 1,20 m baino gehiago** izango du -baldintza hau bete ezean "sototzat" hartuko da-. Aspektu hauen zehaztapenerako, "behe-oinetan" erabilitako neurketa irizpide berberak aplikatuko dira.

**\*"Sotoa":**

"Behe-oin", "erdisoto" baten azpian edo "sestra gainean eraiki gabeko" espazio bateko sestraren azpian kokatzen dena da. Bere **"fatxada altuera"**, bere **perimetroaren %40an gutxienez, 1,20 m baino gutxiagokoa** izango da kasu guztietan -baldintza hau bete ezean "erdisototzat" hartuko dira-.

**\*"Estalkipea":**

Zuzenean estalkiaren solairu edo taularen azpian kokatutakoa da, bere **"fatxada altuera"** -edo, hala badagokio, "atiko" bateko atzeraemandako "fatxada"- **1,20 m txikiagoa** denean.

"Eraikuntza profila" zehaztearen ikuspuntutik, eraikinen "oinak" oinarritzko bi kategoriatan sailkatzen dira:

**\*"Sestra gainean":**

Hasiera batean, **"sestra gaineko ointzat"** adierazitako "oin" tipologia guztiak hartuko dira, "sotoak" eta "estalkipeak" izan ezik. Azken hauek, hala ere, **3.1.3.** artikuluan adierazitako kasuetan "sestra gaineko" oin bezala konputatuko dira.

(Errepresentazioa: **"IV / II"**, azken "goi-oin" erregularra; **"III[a] / II"**, azken "oina" "atikoa"; **"IV[b] / II"**, "estalkipea" azken "oin" erregularren gainean gehigarri gisa konputagarria; **"III[a eta b] / II"**, "estalkipea" "atiko" gainean gehigarri gisa konputagarria; **"III[a edo b] / II"**, hautazko "atiko" edo "estalkipe" konputagarriak).

**\*"Sestrapean":**

Izaera orokorrean, **"sestrapeko ointzat"** "sotoak" hartzen dira.

(Errepresentazioa: **"IV / II"**).

**3.-Eraikinen elementuak**

**\*"Fatxada":**

Bertan eraikinaren lokalen argiztapen eta aireztapenerako hutsuneak ireki daitezkeen eraikinaren kanpoaldeko itxiera paramentua da.

**\*"Elementu irtenak":**

"Fatxadaren" zati edo honi erantsitakoa izanik "fatxada azaleratik" kanporatzen diren eraikuntza edo ornamentu izaerako elementu finkoak dira, ez-bizigarriak eta ez-okupagarriak. Halakotzat hartuko dira, besteak beste, "zokaloak", "pilastrak", inpostak, "mentsulak", "teilategalak", "erlaizak" eta "markesinak".

**\*"Hegalkinak":**

"Fatxadatik" kanporatzen diren elementu bizigarri eta okupagarriak dira. "Hegalkinak" **"itxiak"** edo **"irekiak"** izan daitezke.

**"Hegalkin itxi"**, ezaugarri gisa bere alde guztietan itxiera oso bat duten aroztegi edo fabrikako "begiratokiei" deitzen zaie, bai eta praktikagarri edo zatiz desmuntagarriak direnean ere.

**"Hegalkin irekiak"**, beren aldeak eta beren aurrekaldea guztiz edo zatiz irekita dituztenak dira, hala nola "eguterak", "terrazak" eta "balkoiak".

**"Hegalkinaren sakontasun"**, bere zati edo elementurik irtenenetik dagokion "fatxadara" dagoen distantziari deitzen zaio.

**\*"Patioak":**

**-Etxadi patioak:**

Eraikuntza "etxadien" barruan, berau osatzen duten eraikin multzoei argia eta bista eskaintzeko xedez, irekitzen direnak dira, lurzati bakar bat edo gehiagok konfiguratuak. **100.000 m<sup>2</sup>** baino gutxiagoko azalera dutenak eta barruan gutxienez **8,00 metroko Ø** duen zirkulua ez dutenak "barne-patiotzat" hartuko dira.

**-Barne-patioak:**

Eraikuntzen barruan irekitzen direnak dira, bertako gelei argia, bista eta aireztapena eskaintzeko xedez; arropa "eskegitzeko" espazio gisa; edota zerbitzu instalazioen eronbide bertikalak era integratu eta eskuragarrian antolatzeko espazio gisa.

**-Kanpoko patioak:**

"Fatxadan" bere azalerarekiko "atzeramangune" gisa irekitzen direnak dira, bere altuera osoan edo zati batean.

Aldi berean lurzati mugakideen gainean kokatutako bi edo eraikin gehiagorako balio duten aurreko edozein motatako "patioei" "patio amankomun" deitzen zaie, eta "lurzati" bakar batekoei aldiz, "lurzati patio".

**\*"Sabaiondoa" edo "oinartea":**

"Eraikuntza probetxamendu" eta "profil" ondorioetarako "konputagarria ez den" "solairu" edo "forjatu" gehigarria da, alabaina, "lurzati" jakin batzuetan eta "behe-oineko" eta "bastardeko" lokaletan baimentzen dena.

Horretarako, ezinbesteko beharkizunak izango dira, alde batetik "lokalaren" "altuera libreak" bi erabilpen maila gainjartzeko aukera ematea -hauek, era berean, Udalaren Hirigintza Ordenantzek honi dagokionez ezartzen dituzten baldintzak bete beharko dituzte- eta, bestetik, **"sabaiondoa"** kokatzen deneko lokalarekin "unitate bereiziezina" izatea, funtzionalki zein erregistro ondorioetarako.

### **3.1.2. artikulua.-"Eraikuntza probetxamenduaren" konputurako irizpideak.**

1.-Honako espazio hauek eraikin baten "eraikuntza probetxamenduaren" zati bezala konputatuko dira izaera orokorreaz:

.1.80 m baino gehiagoko **"altuera librea"** duten **espazio irekiak nahiz itxiak** -aipatutako "altuera" gainditzen duen hauen zatiak konputatuko du-.

.**Eraikuntzaren elementu trinkoak.**

.**"Patioak"** eta  $\phi < 1.50$  m-ko instalazioen eroanbideak.

.**"Igogailuen baoak"**.

.Estalkipeetan, arestian aipatutako espazio eta elementuek konputatuko dute, baldin eta nagusiki "lurzatiaren" "erabilera bereizgarri" edota "baimenduetara" destinatzen badira edota hauen "erabilera lagungarrietara" "-zerbitzu instalazioak" edo "trastelekuak"- destinatzen badira ere, ez badute okupatutako lokalekin batera "erregistro unitate" bereizezina osatzen, edota "trastelekuen" kasuan, beharkizun hau beterik, lokaleko **15,00 m<sup>2</sup>(e)** baino azalera erabilgarri handiagoa badute.

2.-Aitzitik, ondoko espazio eta elementuak ez dira inoiz "eraikuntza probetxamenduaren" zati gisa konputatuko:

.**Altueran 1,80 metro baino gutxiago duten espazio estali eta itxiak.**

.**"Patioak"** eta 1.50 metro baino gutxiagoko diametroa duten "instalazioen eroanbideak".

.**Erabilera publikoko "karrerapeak"**

.Espreski baimendutako **"sabaiondoak"** eta plangintzak **"ez konputagarri"** gisa definiturikoak.

3.-**"Sestra gaineko probetxamendua"**

"Eraikuntza probetxamenduaren" erregulazioa espreski **"sestra gaineko probetxamenduari"** buruz adierazita dagoenean, honako espazio eta elementuen azalera hauek bertako zati gisa konputatuko dute:

-.**"Goi-oinetan"** eta **"estalkipeetan"** izaera orokorreaz espazio eta elementu konputagarri guztiak.

-.**"Behe-oinetan"**, **"erdisotoetan"** eta **"sotoetan"** aipaturiko elementu eta espazio berberak, hurraren "sestraren" gainean "fatxada" daukaten zatian.

Hau "oinaren" guztizko azalerari "fatxada altueran" **1,20 metro baino gehiago** duen bere "perimetroaren" portzentaia aplikatuz kalkulatuko da.

Ondorio horietarako, **9100** baino aldapa handiagoko lubetek estaltzen dituzten aipatutako "oinen" kanpoaldeko paramentuak "fatxada duten" tarteunetzat hartuko dira eta ez dira "mehelinekin" bat datozen "lurzatiaren" perimetroaren tarteuneeen kalkuluan kontuan hartuko.

#### 4.-"Sestrapeko probetxamenduak"

Hauentzat "sabai azaleran" berariazko muga bat ezartzen denean, izaera orokorrean "sestra gaineko probetxamendutzat" hartzeko beharkizunak betetzen ez dituzten "probetxamendu" konputagarri guztiak hartuko dira halakotzat.

#### 3.1.3. artikulua.- "Eraikuntza profila" zehazteko irizpideak

1.-"Sestra gaineko eraikuntzaren profila" zehazteko "erdisotoak", "behe-oinak", "bastardeak" eta "goi-oinak" konputatuko dira kasu guztietan.

"Estalkipea" ez da, hasiera batean, "oin" gehigarritzat hartuko eraikin baten "eraikuntza profilaren" erregulazioan. Hala ere, baimendutako estalkiaren ingurutzaitetik kanporatzen diren edota ingurutzaitetik horren barruan bertikalki kokatzen diren -terrazen irekiera, "atzeratutako atikoak" edo beste edozein antzeko soluzio- "baoak" -"txapitulak"- dituenen, soluzio "amantsardatuak" erantzuten dituenen -%40 baino portzentaia altuagoa duen aldapa-, ondorio guztietarako halakotzat hartuko da.

"Plangintzatik", "estalkiaren" tratamendurako irtenbide hauetako bat antolatzea proposatzen bada espreski -"estalkipea" konputagarri eginez-, zirkunstantzia hori "eraikuntzaren profilaren" erregulazioan "(b)" notazioaz adierazi beharko da, baimendutako "sestra gaineko profila" definitzen duenaren ondoren -dokumentu honen 2.3.6. artikulua-.

2.-"Sotoak" "sestrapeko oin" bezala konputatuko dira.

#### 3.1.4. artikulua.-Eraikinen oin desberdinen "eraikuntza altuera" eta "fatxada altuera" neurtzeko irizpideak.

##### 1.-"Eraikuntza altuera"

a) Neurketarako irizpide orokorra

"Eraikuntza altuera", goiko erreferentzia gisa -eraikuntzak "teilategalik" ez badu- "fatxada azaleraren" punturik altuenaren maila hartuz eta beheko erreferentzia gisa "fatxada azaleraren" punturik baxuenaren maila hartuz neurtuko da honen eta lur urbanizatuaren arteko elkargunean.

b)"Goiko erreferentzi maila". (Kasu partikularrak)

-Eraikuntzak teilategalak dituen estalki bat badu, neurketarako "goiko maila" "fatxada azaleraren" eta "estalkiaren" solairu edo taularen goialdearen arteko gurutzagune teorikoaren punturik altuena izango da.

-Eraikinak "atikorik" baldin badauka edo "fatxada azalerarekin" bat datozen "fatxadaren" zatiak baino altuera handiago batean kokatzen diren "hegalkin", "elementu irten" edo aipatutako azalerarekiko atzera emandako elementuak baditu, neurketarako **"goiko erreferentzi maila"**, arestian adierazitako irizpidearekin, hegaldutako edo atzera emandako elementuaren "fatxadaren" azalerarekiko finkatuko da.

Ondorio horretarako, ez dira "plangintzak" espreski baimendutako "estalkipeen" "fatxadako" elementu bertikalak kontuan hartuko, eraikuntza edo elementu ornamentalak ez dira kontuan izango beren guztizko luzerak "fatxadaren" perimetroaren %15 gainditzen ez duenean, ez eta "artekormen" "bistako" "hastialak"; arotzia edo burdineria kalatuko elementuez eraikitako "barandak"; "obrako" "balaustrada" edo "karelak" ere, "plangintza xehekatuak" espreski baimentzen dituzten.

-"Industri eta merkataritza erabileretarako" eraikinetan, "eraikuntza altuera" neurtzeko "goiko erreferentzi maila" azken "sestra gaineko oin" konputagarriaren "altuera erabilgarria" neurtzeko "goiko maila" izango da, ondorio horietarako ez dira konputuan kontuan hartuko eraikinaren egituraren eta estalduraren elementuek okupatzen duten "altuera".

Hartutako egitura soluzioak ez badu irizpide hauek argi interpretatzea ahalbidetzen, Udal Zerbitzu Teknikoek honi dagokionez formulatutako interpretazioa, behar bezala justifikaturik, nagusituko da.

c)"Beheko erreferentzi maila". (Kasu partikularrak)

-"Mehelinen artean" kokatutako eraikinetan "eraikuntza altuera" neurtzeko **"beheko erreferentzi maila"** gisa fatxadarik desegokienerako **"eraikuntza lerrokaduraren" "erdiko puntua"** hartuko da, beti ere "fatxada lerrokaduraren" punturik baxuenarekiko gehieneko desnibela **1.20 m baino gehiagokoa ez bada**.

Desnibela handiagoa izanez gero, azken hura -punturik baxuena- hartuko da erreferentzia gisa, erregulazioaren ondorioetarako, izaera orokorrez, baimendutako "eraikuntzaren altuera" **1.20 m**-tan gehituko delarik.

-Aldapa handiko lurretan kokatutako eraikuntza bakanen kasuetan, **"eraikuntza lerrokaduraren" punturik baxuena** lehen "sestra gaineko oin" konputagarriaren solairuaren mailaren **azpitik 2.40 m** baino gehiagora kokatzen denean, maila hau **"-2,40"**- "eraikuntza altuera" neurtzeko **"beheko erreferentzi maila"** gisa hartuko da.

-Kasu hauetan bertan "eraikuntza bakanak", "garajeetarako" sarbide-arrapalen antolakerak "eraikuntza altuera" ezinbestean handitzen duenean, altuera hori zehazteko erreferentzi maila baxuagoa ezarri, altuera handiago hori ez da kontuan hartuko jarraian adierazitako baldintzaren bat betetzen bada:

.Eraikuntzaren perimetroaren %40 baino gutxiagori dagokionean.

.Lurzatiaren kanpoaldetik nabarmentzen ez denean.

## 2.-"Altuera teiltategetara edo erlaiz horizontaletara"

Kontzeptu hau espreski erregulatzerakoan, berau zehazteko beheragoko erreferentziatzen, izaera orokorrean, "eraikuntzaren altuera" neurtzeko ezarritakoa hartuko da, eta goragoko erreferentziatzen goien kokatzen den "teiltategal" edota "erlaiz horizontala" hartuko da, bertan neurketarako "erreferentzia maila", "eraikuntzaren altueraren" "goragoko erreferentzia maila" neurtzeko ezarritako irizpide beraz definitutako da.

## 3.-Eraikuntza bateko oin desberdinen "fatxada altuera".

-**"Erdisoto"** eta **"behe-oinetan"**, neurketarako "goiko erreferentzia" gisa hauen sabaiko solairuaren goialdearen maila hartuko da, "beheko erreferentzia" "eraikuntza altuerarako" aurreko atalean adierazitakoa izango delarik.

Ondorio hauetarako -eta, horrenbestez, "soto" eta "erdisotoetako" "sestra gaineko sabai azaleraren" konputuarekin loturik-, "eraikuntza altuera" zehazterakoan "garajeetarako sarbide-arrapaletarako" ezarritako salbuespena ez da kontuan hartuko.

-**"Bastarde"** eta **"goi-oinetan"**, altuera zoru eta sabaiko solairuen goialdeen artean neurtuko da.

-**"Ganbara"** eta **"estalkipeetan"**, "beheragoko erreferentzia" gisa solairuaren goialdea hartuz eta "goragoko erreferentzia" gisa "eraikuntza altuera" neurtzeko ezarritakoa hartuz neurtuko da "fatxada altuera".

### 3.1.5. artikulua.-Izaera orokorrean aplikagarriak diren eraikuntza baldintzak

#### 1.-"Sestrapeko" eraikuntzak

-Izaera orokorrean, eta kasu bakoitzean "plangintzak" ezar ditzakeen baldintza murriztatzaileen kaltetan izan gabe, Udal Mugartean burutzen diren eraikuntzetan **baimendutako "sestrapeko" oinen** gehienezko kopurua **hirukoa (3)** izango da.

Muga horrekin, eta hurrengo epigrafean ezarritako "probetxamenduari" buruzko muga orokorraren barruan, Arau Partikularrean ezarritako "sestrapeko profilarren" ondorioz "garaje" zuzkiduren galdakizumak bete ezin direnean, "plangintza xehekatuak" edo, puntualki, dagokion "eraikuntza lizentziak", "sestrapean" beste oin bat eraikitzeke baimena eman ahal izango du.

-Dagokion Arau Partikularrean ez bada espreski beste zehaztapenik ezartzen, izaera orokorrean, Udal Mugarteko eraikin guztietan **0,60 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>-ko (s) "sestrapeko eraikuntza probetxamendua"** baimentzen da, esleitutako "sestra gaineko probetxamenduaren" gehigarria.

#### 2.-"Goi-oinen" altuera

"Eraikuntza berriko" eta egungo eraikuntzen "ordezkapen" interbentzioetan, "goi-oinetako" **gutxienezko "fatxada altuera" 2,90 metrokoa** izango da -"estalkipeko" oina salbuetsi egiten da-.

"Ordezkapenen" kasuan, egungo eraikinaren "goi-oinen" altuera txikiagoa badute, eta "plangintza xehekatuak" horri dagokionez, beronen eraikuntzaren formaren parametroen kontsolidazioa baino ezartzen ez badu, "eraikuntzaren altuera" gehitu ahal izango da "goi-oin" guztiek ezarritako "fatxada altuera" lortzeko neurrian -"estalkipea" salbuetsi egiten da, egungo eraikinaren "altuera" baldintza berak gorde behariko baititu-.

### 3.-Estalkiaren tratamendua

-Izaera orokorrean, estalkiaren ingurutzalea **%40ko "estalki aldapa"** batek definituko du, aldapa "eraikuntzaren altuera" neurtzeko goreneko erreferentzia gisa hartutako puntutik neurtuz.

-Ezarritako "eraikuntza profila" eta "eraikuntza altuera" ahitzen duten eraikuntzetan, **"estalki profilaren"** gainean eraikuntzaren zerbitzu instalazioetako elementuak eta "luzernarioak" baino ezin izango dira kanporatu, eta espreski baimentzen direnean, "txapitulak" eta ornamentu "dorreak".

**"Estalkian"** irekitzen diren aireztapen eta argiztapen "baoak" haren "planoan" jarri beharko dira. Izan ere, espreski debekatuta dago elementu horiek "bertikalki" jartzea edota "estalkipeko" espazioan terrazak irekitzea, ezarritako "estalki profilaren" azpitik geratzen badira ere.

**"Estalki lauko"** soluzioak hartzen badira, estalki honen gainean, "estalki inklinatuen" kasuan "estalki profilaren" gainean baimendutako elementu lagungarriak soilik antolatu ahal izango dira.

**"Estalkian"** adierazitako beharkizun horiek betetzen ez dituzten "baoak" antolatzea ondoko kasuetan soilik izango da zilegi, hots, espreski baimendutako **"estalkipeko espazio konputagarrietan"** edo, eraikuntzak dagokion gehienezko "altuera" ahitu ez duelako "bao" horiek -hauen goiko aldean- ezarritako "eraikuntza altueraren" azpitik geratzen direneko kasuetan.

### 4.-Urbanizazioaren mailak

-Urbanizazio berriko interbentzionik proiektatzen ez deneko dagoeneko garatutako Hiri-Lurzoruan, gaur egungo urbanizazioaren mailak izaera orokorrean kontsolidatutzat hartuko dira, maila hauek eraikuntzen ezarpena "eraikuntza altuera" eta "eraikuntza profilaren" neurketa-erregulatzeko erreferentzia gisa balioko dutelarik gaur egungo eraikuntzen "eraikuntza berriko" edo "ordezkapen" interbentzioetan.

Aipatutako lurzoruetan, "xehekapen azterlanek" eta urbanizazio obretarako proiektuek birdoikuntza txiki batzuk sartu ahal izango dituzte, birdoikuntza hauek afektatutako espazioen aurreko eraikuntza eta "lurzatiarako" sarbide baldintzetan aldaketa esanguratsurik ekarriko ez badute ere.

-Urbanizazio berriko interbentzioei loturiko Hiri-Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian, urbanizazioaren mailak "plangintza xehekatuak" definituko ditu.



### 5.-Izaera orokorreaz aplikagarriak diren bizigarritasun baldintzak

#### \*Lokaletako **argiztapen eta aireztapen baldintzak:**

-Izaera "autonomoaz" baimendutako beste "erabilera" batera destinatzen den "etxebizitza", "egoitza kolektibo", "bulego" edota lokal orotan "egongelak" -"etxebizitza" eta "egoitza kolektiboko" edozein modalitatetan- eta **16,00 m<sup>2</sup> (e)** baino gehiagoko gela batek -gainerako lokaletan- eraikinaren "kanpoaldeko fatxadatarako" baoak izango ditu, bai eta aurrean 100 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duen espazio bat duen "etxadi patio" baterako ere, alabaina, patio horretan  $\varphi \geq 8,00$  m-ko zirkulu horizontala egin ahal izango da, aipatutako bao horien ardatz bertikalen tangentean.

-A.100 zonak" eta Arau Subsidiarioek kontsolidatzen dituzten egungo eraikinetan kokatzen diren lokalak baldintza hau betetzeaz salbuetsi ahal izango dira, baldin eta hauetan berau ezinezkoa gertatzen bada.

#### \***Egoitza erabileretara destinatzen diren lokalen kokapena kanpoko lurraren sestrarekiko:**

"Egoitza erabileretara" destinatzen den lokal bateko gelak argizatzen edo aireztatzen duen edozein baoren **barlasaia 2,20 metroko altueran** kokatuko da aurrean duen **kanpoko lurraren sestrarekiko**, aipatutako espazioaren eta fatxadaren artean **lokalaren erabilera eskusiborako gutxienez 3,00 metroko sakonera** duen terraza edo lorategi zona bat duenean izan ezik. Terraza edo lorategi honek kanpoaldetik bereizteko **gutxienez 1,00 metro altuerako** obra itxiera eduki beharko du.

### 3.1.6. artikulua.-"Plangintza xehekatuak" Ordenantza Erregulatzailerak aplikatzeari buruzko xedapenak

#### 1.-"Lurzati eraikigarriak" "parametro erregulatzailerak" konputurako desberdindutako "exekuzio unitateetan" azpibanatzea.

Sarbide bertikalerako gune independenteak dituzten zenbait eraikuntza moduluz osatutako "lurzati eraikigarriak" direnean -"fatxada" desberdinak lur urbanizatuarekin elkartzen diren guneetan sestren arteko desnibelak 2,40 m-koak baino handiagoak diren aldapak dituzten lurretan kokatuak-, "plangintza xehekatuak" "lurzati" "eraikuntza modulu" osoz konfiguratzen diren "exekuzio unitate" desberdinetan banatu ahal izango du, "eraikuntza erregulatu duten parametroen" konputu irizpideak aplikatzeko ondorioetarako -"eraikuntzaren profila" eta "altuera" eta "sestrapeko eraikuntza probetxamendua"-.

Kasu hauetan, "garajetara" destinatutako "sotoen" antolakera unitarioak behartzen badu, aipatutako "unitate" hauetako batzuek -euren "oineko okupazioak" ez du "lurzatiaren" guztizko azaleraren %40 gaindizterik- dagokien Arau Partikularrak izaera orokorreaz baimendutako "sestrapeko oinez" gain oin gehigarri bat eduki ahal izango dute -ezarritako hiru (3) oineko gehienezko epea gainditu ahal izango dute-.

## 2.-Tolerantziak "eraikuntza profil" eta "altueran"

"Plangintza xehekatuak" Hirigintza Arau hauek ezartzen dituzten "erabilera globaleko zona" desberdinetarako ezarritakoak baino "eraikuntza profil" eta "altuera" handiagoak baimendu ahal izango ditu zenbait eraikuntzen konposizio arkitektonikoaren aukerak singularizatzeko asmoz. Hala eta guztiz ere, hala gertatzen bada, baimendutako "eraikuntza profila" eta "altuera" gainditzen duten eraikuntzek edo hauen zatiek oinean okupatzen duten azalerak ezin izango du "sestra gaineko" eraikuntzak dagokion "erabilera globaleko zonan" okupatzen duen azaleraren %15 gainditu.

Dena den, Udalak proposatutako antolamenduari ez badio bidezkoa irizten, errefusatu ahal izango du, honako Arau hauen arabera aplikatu behar diren "eraikuntza profila" eta "altuera" baldintzak hertsiki betetzera behartuz.

Tolerantzia hau ez da aplikagarria gertatuko Lurzoru Ez-Urbanizagarrian.

## 3.-Salbuespenak Ordenantza Erregulatzailleak aplikatzerakoan

Salbuespen gisa, "babeserako" edota "birgaikuntza bereziko plangintza" izaera duen "plangintza xehekatuak", berezkoak dituen babeserako helburuetan oinarriturik, bere interbentzio eremurako honako Ordenantza Erregulatzaille hauen -dokumentu honetako **Hirugarren Titulua**- edukia aldatzen duten zehaztapenak ezarri ahal izango ditu.

**2. ZATIA**  
**HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN**  
**APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZAK**

### 3.2. KAPITULUA.-"EGOITZA ERABILERARAKO LURZATIETAN" APLIKAGARRIAK DIREN "ERAIKUNTZA" ETA "ERABILERA" ORDENANTZA OROKORRAK ("a lurzatiak")

#### 3.2.1. SEKZIOA.-"Egoitza erabilerarako lurzatietan" aplikagarriak diren eraikuntza erregulatzeko baldintza orokorrak ("a lurzatiak")

##### 3.2.1.1. artikulua.-Eraikuntzaren formaren erregulazioa "egoitza erabilerarako lurzatietan" ("a lurzatiak")

Eraikuntzaren formaren erregulazioa "egoitza erabilerarako lurzatietan" ondoko sistema arautzaileei jarraiki ezartzen da:

##### 1.-a.100 Antzinako Egoitza Asentamenduen lurzatiak

"Eraikuntza probetxamenduaren" **"zeharkako erregulazioa"**, eraikuntzaren formaren erregulazioaren bitartez, "lurzati" bakoitzerako ordenantza partikularizatu batean oinarrituz, "interesa duen ondare eraikiaren" zaintzarako helburuen arabera eta kasu bakoitzean proposatutako Area afektatuetako ingurugiro balioen arabera.

##### 2.-a.200 Zabaldurako Egoitza lurzatiak

"Eraikuntza probetxamenduaren" **"zeharkako erregulazioa"**, eraikuntzaren formaren erregulazioaren bitartez, zeinak salbuespen bereziak izan ezik "lurzati lerrokadurekin" bat datozen definizio grafikoan oinarritutako erregulazioa eta beharrezkoak diren gainerako parametro geometriko erregulatzailerik definitzen dituzten "ordenantza orokorrak".

Eraikuntzaren bigarren mailako zenbait elementuren -hegalkinak eta beste zenbait- aukerako definizioaren ondorioz izan daitezkeen aldaketa txikiekin, emaitzako forma bakarra da, forma honek "lurzatiari" esleitutako "eraikuntza probetxamendua" definituko duelarik.

##### 3.-a.300 Eraikuntza Irekiko Egoitza lurzatiak

-Lurzati" bakoitzerako **antolamendu bolometriko partikularizatu** batean oinarritutako erregulazioa -definizio grafikoa "ordenantzen" laguntzaz, hala badagokio-, zeinak era berean lurzatiari emandako "eraikuntza probetxamendu" kantitate jakin baten berariazko esleipena barne hartuko duen. Emaitzako forma bakarra izan daiteke, esleitutako "probetxamendua" ezarritako antolamendu bolometrikoak definitutako "edukiera" agortzen duen ala ez kontuan hartuta.

-Egungo eraikuntzen ordezkapen kasuetan, dagokion Arau Partikularrean bestelako zehaztapenik ezean, ordezkatu beharreko eraikinak definitzen du "ordenantza partikularizatua", beti ere "soto", "hegalkin" eta bigarren mailako beste elementuen antolamendu berriaren aukeraren kaltetan izan gabe, honako sekzio honetan ezarritako baldintza orokorrei jarraiki.

Hala eta guztiz ere, dagokion Arau Partikularrak espreski aurkakoa ezartzen duenean izan ezik, "xehekapen azterlan" batek edo, beharrezkoa gertatzen bada, "plangintza xehekatuko" espediente batek aipatutako "ordenantza" aldatu ahal izango du, beti ere Arearen osotasunerako aplikagarriak diren "parametro erregulatzailerik" Area horretarako izaera orokorrez ezarritako mugen barruan.

##### 4.-a.400 Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitza lurzatiak eta a.500 Eraikuntza Bakaneko Egoitza lurzatiak beren aldaera desberdinetan

Lurzati bakoitzari emandako berariazko "eraikuntza probetxamendu" kantitate baten "-eraikigarritasun indize" baten bidez definitua- esleipenean oinarritutako erregulazioa eta beharrezkoak diren parametro geometriko erregulatuak definitzen dituzten "**ordenantza orokorrak**", "lurzati lerrokaduren" erreferentzia eginez. Emaitzako forma ez da bakarra, "parametro erregulatuak" definitutako "inguratuak" barruan esleitutako "probetxamendua" nahi bezala ordena daitekeelarik.

"Plangintza xehekatuak, lurzati guztietarako edo zenbaitetarako, berariazko antolamendu bolumentriko partikularizatu bat -unibokoa ala ez- ezarri ahal izango du, ezarritako soluzioa kokatzen direneko "erabilera globaleko zonan" aipatutako "kalifikazio" tipologiarako izaera orokorrekin definitutako baldintza eta parametro erregulatuak lotzen zaien neurrian.

### **3.2.1.2. artikulua.-"a.100 Antzinako Egoitza Asentamenduen lurzatietan" aplikagarriak diren eraikuntza erregulatzeko baldintza orokorrak**

#### **1.-"Eraikuntza interbentziarako" baldintza orokorrak**

"a.100 lurzatietan" burutu beharreko "eraikuntza interbentzioak, Eusko Jaurlaritzaren "Ondare urbanizatu eta eraikiaren Birgaikuntzarako Iharduketa babestuei buruzko ekainaren 17ko 189/90" Dekretuaren "I. Eraskina. Birgaikuntza Interbentzioak" izenekoan xedatutakoari lotu beharko zaizkio izaera orokorrekin.

Bertan, ondoko "interbentzio" modalitateak ezartzen dira:

-Eraikin eta eraikuntza "katalogatuetan", interbentzio tipologiak ondoko modalitateei lotuko zaizkie:

."2.a Zaharberrikuntza Zientifikoa" ("Kultur ondasun gisa kalifikatutako" eraikinak)

."2.b Artapen Zaharberrikuntza" (Honako Arau hauek "katalogatutako" gainerako eraikuntzak)

-Gainerako eraikuntzetan, beren berariazko zirkunstantzien arabera, definitutako gainerako interbentzio modalitateak aplikatuko dira:

."2.c Artapena eta Apaindura"

."2.d Kontsolidazioa"

."3.a Berreraikuntza" (Eraikina ordezkatzeko den kasuan)

."3.b Erreforma"

#### **2.-"Lurzatiketa" baldintzak**

-Gaur egungo "lurzatiketa" izaera orokorrekin kontsolidatzen da. "Lurzatiketa" hori eraikuntzaren forma erregulatzeko "baldintza" hauek aplikatzeko oinarri gisa erabili ahal izango da.

-Hala eta guztiz ere, "lurzati agregazioak" baimenduko dira -bi gehienez-, lurzati baten "fatxada" zabalera -bere aurreko bide publikoetara ematen duena- **4.00 m** baino gutxiagokoa den kasuetan soilik.

-Halaber, lurzati mugakide desberdinetako bi -gehienez- "behe-oineko lokalen" elkarketa fisiko eta funtzionala -ez "erregistrala"- baimenduko da -aurrerago elkarketa hori ezingo da beste lokal gehigarrietara zabaldu-, lokal horiek jabe bakar batena direnean eta destinatzen direneko "erabilerarako" baimendutako azalera erabiliaren gehienezko mugak gainditzen ez dituztenean. Helburu horrekin, "artekorman" bi -gehienez- pasabide "bao" irekitzea baimenduko da, kasu bakoitzean zabalera 1.20 metrotik beherakoa izango delarik.

-Eraikuntza berriko interbentzioak proposatzen direneko "lurzati" kasuetan, banantzeak baimenduko dira 95.00 m<sup>2</sup>-ko "gutxienezko azalera" baldintza batez. Hala ere, kasu honetan plangintzak "sotoetan" "garajeak" ipintzea aurriztatu badu, beren exekuzio eta ondorengo

funtzionamenduaren bideragarritasuna bermatu beharko da lurzati mugakideei beharrezkoak diren "iragan zortasunak" ezartzearen bitartez.

### 3.-Eraikuntza probetxamendurako" baldintzak

-Izaera orokorrez, jadanik eraikitako "lurzatieta" gaur egungo eraikuntzen "sestra gaineko eraikuntza probetxamendua" kontsolidatzen da, "sabai azalera" bidez -m<sup>2</sup>(s)- neurtua, dokumentu honetan ezarritako konputu irizpideei jarraiki.

Dena den, eraikuntza horietan -eta horietan soilik- kontsolidatutako "eraikuntza profila" kasu bakoitzean "eraikuntza berrirako" baimendutakoa baino txikiagoa denean, "eraikuntza probetxamenduaren" zabalkuntza txikiak baimentzen dira -"estalkian" "txapitulak" ipintzea eta beste antzeko zenbait adibidez, guzti hori Udalak edo "kultur intereseko ondarearen" tutoretzaz arduratutako gainerako Erakundeek kasu bakoitzean honi buruz eraikin "katalogatuetan" ezar ditzaketen murriztapenen kaltetan izan gabe.

Halaber, gaur egungo eraikuntzak "ordezkatzeko" interbentzioetan, ezarritako "sestra gaineko eraikuntza lerrokaduren" barruan "soto" bat ipintzea izaera orokorrez baimendutaz ulertuko da.

-Eraikuntza berriko" interbentzioak proposatzen direneko "lurzatieta", baimendutako "eraikuntza probetxamendua" artikulua honetan ezarritako eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintzak aplikatzearen emaitzazkoa izango da kasu bakoitzean, bakoitzerako definitutako "eraikuntza lerrokaduretatik" abiatuz.

### 4.-Sestra gaineko" eraikuntzaren konfigurazio tipologikoa "eraikuntza berriko" interbentzioetan

-10.00 metroko zabalera gaingitzen duen "fatxada nagusia" duten "eraikuntza berriko" lurzatiak aipatutako dimentsioa edo txikiagoa izango duten eraikuntza gorputz bereizietan zatitu beharko dira. Gorputz hauek eraikin independenteak izango bailiren tratatuko dira "eraikuntza profila" eta "eraikuntza altuera" finkatzearen eta "estalkia" konfiguratzaren ondorioetarako.

-Sestra gaineko" eraikuntzen antolakeraren kaltetan izan gabe, "garajetara" destinatatu beharko diren "sotoak" amankomunak izango dira eta sarbide bakarra izango dute.

#### 5.-Eraikuntza lerrokadurak

-Sestra gaineko" eta "sestrapeko" "eraikuntza lerrokadurak", dagokion Arau Partikularren "Eraikuntza, erabilera eta jabarirako xehekapen baldintzak" planoan finkatzen dira kasu bakoitzean.

-Jadanik eraikitako "lurzati" kasuan, gaur egungo eraikuntzen "lerrokadurak" izaera orokorreaz kontsolidatzen dira.

#### 6.-Eraikuntza profila

-a.100 lurzatiarako" ezarritako muga orokorraren kaltetan izan gabe **-IV(b)/II-**, "eraikuntza berriko" kasuetan aplikagarria den "eraikuntza profila" dagozkion Arau Partikularren "II. Hirigintza Erregimen Orokorra" atalean definitzen da.

-Jadanik eraikitako "lurzati" kasuetan, gaur egungo eraikuntzen "sestra gaineko profila" izaera orokorreaz kontsolidatzen da, "ordezkapen" kasuetan "soto" bat ipintzea baimentzen delarik.

#### 7.-Altuerak

-Eraikuntza berrien" kasuetan, "eraikuntza altuera" dagozkion Arau Partikularren "II. Hirigintza Erregimen Orokorra" atalean finkatzen da. Kasu hauetan, "goi-oinen" "fatxada altuera" -"estalkipeko" oina salbuetsi egiten da- 2.90 metrokoa izango da.

-Jadanik eraikitako "lurzati" kasuetan, gaur egungo eraikuntzen "altuerak" -"eraikuntza altuerak" eta oin desberdinenak- izaera orokorreaz kontsolidatzen dira.

#### 8.-Hegalkinak eta atzeraemanguneak

-Eraikuntza berriko" "lurzati" "balkoiek" jarraian adierazitako baldintzak bete beharko dituzte:

."Bigarren" eta "hirugarren" oinetan besterik ez dira baimentzen.

.40,0 cm-ko gehienezko sakonera izango dute eta erlaizeko "ertza" ez da 10,0 cm-tik gorakoa izango; osterantzean, molduratu egin beharko da itxerazko lodiera maximo horri eusteko.

."Bao" bakar bat zerbitzatuko dute eta bere simetria bertikaleko ardatz bera hartuko dute.

.Burdinazko barrotez egindako ohiko itxiera batekin burutuko dira; itxierak 1,0 metroko gutxienezko altuera izango du.

-Jadanik eraikitako "lurzati", "hegalkin itxiak" horrelakorik dituzten eraikinen ordezkapenetan eta artikuluan honen 3. atalean adierazitako kasuetan besterik ez dira baimenduko.

"Eraikuntza berriko" "lurzati", "fatxada nagusietan" soilik antolatu ahal izango dira, 50,0 cm-tik beherako "sakonerarekin", eta "goi-oinetan" "fatxada" osoa okupatuz antolatuko dira.

-Goi-oinetako" "atzeraemanguneen" antolakera, "azken oinean" edo "oinetan" soilik onartzen da "egutera" kofigurazio bati jarraiki, "artekormen" artean "oinaren" aurrealde osoa okupatuz eraikuntza "gorputz" desberdindu bakoitzean.

"Behe-oinetan", "lurzatiaren" aurrealde osoan gutxienez 3.00 metroko sakontasuneko "karrerapeak" jartzea

baimentzen da.

#### 9.-"Estalkiak"

- "Estalkiak" inklinatuak izango dira eta kasu guztietan "teilategalak" izango dituzte. "Ez da baimentzen "estalki laurik", ez eta bertan "terrazak" irekitzerik ere.

- "Estalki-aldapa" %35ekoa izango da. Hala eta guztiz ere, eraikin berri baten "estalkiaren" konfigurazioan ondoko eraikinen "estalkien" forma kontuan hartu beharko da interbentzioa burutzen deneko multzo eraikirako egokitzapen hobea eta eraikuntzaren zizilazte hobea lortzearen, honako ordenantza honen aukera guztiak erabiltzetik erator litezkeen desberdintasun txikiak saihestuz edo, behintzat, ahal bezainbeste murriztuz; bai eta beharrezkoak ez diren distortsioak saihestearren ere.

- "Teilategalak" horizontalak izango dira kasu guztietan, ezarritako "eraikuntza altueraren" gaineko "bistako" "hastialen" antolaketa "artekometan" -hauetan "baoen" irekierarik ez da baimenduko- eta 3,00 metrotik beherako zabalera duten "izkinetara" ematen duten "fatxadetan" soilik baimenduko delarik.

"Teilategalek" ondoko xehekapen konfigurazioari jarraitu beharko diote:

. "Teilategalaren" hegalkinaren gehienezko sakonera 70,0 cm-koa izango da "fatxada gainazalaren" gainean, bertatik urrutien dagoen muturrean neurtuta. Estalkirako bistako teilatu-hodiz egindako soluzioa aukeratzen bada, "teilategalaren" gehienezko hegalkin edo irtengunea 55,0 cm-koa izango da.

. "Estalkiaren aldaparen" hasiera marrazten duen "teilategaleko" aurrealdearen gehienezko "ertza" 12,0 cm-koa izango da bere azpiko aldetik neurtuta; osterantzean, molduratu egin beharko da itxerazko lodiera maximo horri eusteko.

- "Estalkipeko oinean" artikulua honen "3." atalean adierazitako kasuetan soilik onartzen da "txapitulak" antolatzea. Halakorik jartzekotan, jarraian adierazitako xehekapen konfigurazioari jarraitu beharko zaio:

. "Fatxada lerrotik" 2,00 m atzera eman beharko dira gutxienez.

. "Fatxadako" baoen konposizio ardatzen arabera kokatu beharko dira derrigorrez.

. Beren diseinu eta tratamenduari dagokionez, arkitektura tradizionalan mota hauetako elementuetarako erabili ohi diren soluzioei jarraituko diete.

. Baoek eraikineko gainerako oin guztietako baoen zabalera berbera izango dute.

. "Txapitularen" guztizko azalera ez da baoarena baino 0,40 m handiagoa izango.

. Baoaren altuera 1,20 m baino txikiagoa izango da.

. "Txapitulako" "estalkiaren" hormatalak "bi" edo "hiru isurkikoak" izango dira, %35eko aldapa izango dute eta "teilategalaren" hegalkina 60,0 cm-koa izango da bertan.

- Baimendutako "txapitulen" kasuan izan ezik, "estalkian" irekitzen diren aireztapen edo argiztapen "baoak", nolana ere, "estalki" horren "planoan" jarri beharko dira, beren antolaketa "bertikala" edo



"estalkipeko" espazioan terrazak irekitzea espreski debekatzen delarik, bai eta ezarritako "estalki-profilaren" azpian geratzen direnean ere.

#### 10.-"Patioak"

Eraikuntza berriko "patioek", beren "eraikuntza interbentzioaren" ezaugarrien kaltetan izan gabe, honako dimentsio hauek izango dituzte:

.**Gutxienez 3,00 metroko** diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

.Gutxienezko azalera  $\geq 10.00 \text{ m}^2$

Halaber, izaera orokorrez ezarritako gainerako baldintzak beteko dituzte.

#### 11.-"Sestra gainean" eraiki gabeko espazioak

Izaera orokorrez, eraikin nagusiarekiko independenteak diren "eraikuntza lagungarrien" ezarpena "sestra gainean" eraiki gabeko espazioetan, "plangintza xehekatuak" espreski erregulatu beharko du, osterantzean eraikuntza hauek "baimendu gabekotzat" ulertuko direlarik.

Aipatutako eraikinak ezin izango dira ezin kasutan "etxebizitza erabileretarako" destinatatu.

### **3.2.1.3. artikulua.-"a.200 Zabaldurako Egoitza lurzatieta" aplikagarriak diren eraikuntza erregulatzeko baldintza orokorrak**

#### 1.-"Eraikuntza interbentziorako" baldintza orokorrak

Dagokion Arau Partikularrean horrela ezartzen deneko Areetan, "a.200 lurzatieta" burutu beharreko "eraikuntza interbentzioak Eusko Jaurlaritzaren "Ondare urbanizatu eta eraikiaren Birgaikuntzarako Iharduketa babestuei buruzko ekainaren 17ko 189/90" Dekretuaren "I. Eraskina. Birgaikuntza Interbentzioak" izenekoan xedatutakoari lotu beharko zaizkio. Bertan, ondoko "interbentzio" modalitateak ezartzen dira:

-Eraikin eta eraikuntza "katalogatuetan", interbentzio tipologiak ondoko modalitateei lotuko zaizkie:

.2.a Zaharberrikuntza Zientifikoa ("Kultur ondasun gisa kalifikatutako" eraikinak)

.2.b Artapen Zaharberrikuntza (Honako Arau hauek "katalogatutako" gainerako eraikuntzak)

-Gainerako eraikuntzetan, beren berariazko zirkunstantzien arabera, definitutako gainerako interbentzio modalitateak aplikatuko dira:

."2.c Artapena eta Apaindura"

."2.d Kontsolidazioa"

."3.a Berreraikuntza" (Eraikina ordezkaten den kasuan)

."3.b Erreforma"

## 2.-"Lurzatiketa" baldintzak

Beren definizioa eta aurrerago lurzati "elkarketak" edo "banantzeak" egiteko aukera, kasu bakoitzean dagokien Arau Partikularrak ezarritakoari lotzen zaizkio.

## 3.-"Eraikuntza probetxamendurako" baldintzak

-Izaera orokorrean, "eraikuntza probetxamendua" "lurzatirako" definitutako "eraikuntza lerrokadurei" Area bakoitzerako ezarritako eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak aplikatzearen emaitzakoa izango da.

-Eraikin "katalogatuek" okupaturiko lurzatiak eta bakoitzean gaur egungo eraikuntza garapenen kontsolidazioa espreski ezartzen deneko Areetan bildutakoak -zeinetan aipatutako "probetxamenduaren" erreferentzia arautzaile hori izango den-, erregela honetatik salbuetsi egiten dira.

## 4.-"Eraikuntza lerrokadurak"

"Sestra gaineko" eta "sestrapeko" "eraikuntza lerrokadurak", dagokion Arau Partikularren "Eraikuntza, erabilera eta jabarirako xehekapen baldintzak" planoan finkatzen dira kasu bakoitzean.

## 5.-"Eraikuntza profila"

-"a.200 lurzatietan" "eraikuntza berrien" kasuetan aplikagarria den "eraikuntza profila", izaera orokorrean **IV(b)/II** izango da.

-Eraikin "katalogatuek" okupaturiko lurzatiak -hauetarako dagozkien Arau Partikularretan berariazko zehaztapenak ezartzen direlarik- eta lurzati bakoitzean gaur egungo eraikuntza garapenen kontsolidazioa espreski ezartzen deneko Areetan bildutakoak -zeinetan "eraikuntza profilaren" erreferentzia arautzaile hori izango den-, erregela honetatik salbuetsi egiten dira.

## 6.-"Altuerak"

-"Eraikuntza berriko" interbentzioetan, "eraikuntza altuera" Area bakoitzerako dagozkion Arau Partikularren "II. Hirigintza Erregimen Orokorra" atalean finkatzen da izaera orokorrean.

Kasu hauetan, "goi-oinen" "fatxada altuera" -"estalkipeko" oina salbuetsi egiten da- **2,90 metrokoa** izango da, Arau Partikularrean bestelako zehaztapenik ezartzen denean izan ezik.

-Eraikin "katalogatuek" okupaturiko lurzatiak -hauetarako dagozkien Arau Partikularretan berariazko zehaztapenak ezartzen direlarik- eta lurzati bakoitzean gaur egungo eraikuntza garapenen kontsolidazioa espreski ezartzen deneko Areetan bildutakoak, erregela horretatik salbuetsi egiten dira. Izan ere, area hauetan "eraikuntza altueraren" erreferentzia arautzailea horixe izango da.

#### 7.-Hegalkinak eta "atzeraemanguneak"

Dagokion Arau Partikularrean beste baldintza partikularizatu batzuk ezartzen direnean izan ezik, aurreko artikuluan "**a.100 lurzatiatarako**" ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

#### 8.-Estalkiak

-"Estalkiak" inklinatuak izango dira eta kasu guztietan "teilategalak" izango dituzte. "Ez da baimentzen "estalki laurik", ez eta bertan "terrazak" irekitzerik ere.

-"Estalki-aldapa" ~~%35~~**eko** izango da. Hala eta guztiz ere, eraikin berri baten "estalkiaren" konfigurazioan ondoko eraikinen "estalkien" forma kontuan hartu beharko da interbentzioa burutzen deneko multzo eraikirako egokitzapen hobea eta eraikuntzaren zigilatze hobea lortzearen, honako ordenantza honen aukera guztiak erabiltzetik erator litezkeen desberdintasun txikiak saihestuz edo, behintzat, ahal bezainbeste murriztuz; bai eta beharrezkoak ez diren distortsioak saihestearren ere.

-"Teilategalak" horizontalak izango dira kasu guztietan, ezarritako "eraikuntza altueraren" gaineko "bistako" "hastialen" antolakera "artekometan" -hauetan "baoen" irekierarik ez da baimenduko- baimenduko delarik.

-Izaera orokorrez, "estalkipeko oinean" "txapitulak" jartzea baimentzen da, dagokion Arau Partikularrean horrela ezartzen deneko Area eta "lurzatiatan", aurreko artikuluan "**a.100 lurzatiatarako**" ezarritako xehekapen konfigurazioari jarraiki.

Salbuespen horrekin, "estalkian" irekitzen diren aireztapen edo argiztapen "baoak", nolahi ere, "estalki" horren "planoan" jarri beharko dira, beren antolaketa "bertikala" edo "estalkipeko" espazioan terrazak irekitzea espreski debekatzen delarik, bai eta ezarritako "estalki-profilaren" azpian geratzen direnean ere.

#### 9.-Patioak

Eraikuntza berriko "patioek", beren "eraikuntza interbentzioaren" ezaugarrien kaltetan izan gabe, honako dimentsio hauek izango dituzte:

a)"Lurzati patioak":

.**Gutxienez 3,00 metroko** diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

.Gutxienezko azalera  $\geq 10.00 \text{ m}^2$

b)"Patio amankomunak":

.**Gutxienez 3,50 metroko** diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

.Gutxienezko azalera  $\geq 14.00 \text{ m}^2$

#### 10.-"Sestra gainean" eraiki gabeko espazioak

Izaera orokorrean, eraikin nagusiarekiko independenteak diren "eraikuntza lagungarrien" ezarpena "sestra gainean" eraiki gabeko espazioetan, "plangintza xehekatuak" espreski erregulatu beharko du; osterantzean, eraikuntza hauek "baimendu gabekotzat" ulertuko dira.

Aipatutako eraikinak ezin izango dira ezein kasutan "etxebizitza erabileretarako" destinatu.

### **3.2.1.4. artikulua.-a. 300 Eraikuntza Irekiko Lurzatieta "eraikuntza" erregulatzeko baldintza orokorrak**

#### **1.-"Lurzatiketa"**

-Plangintza xehekatuak" definituko du "lurzatiketa" eta honen garapenean aldarrean formulatzen diren "exekuzio" espedienteek.

-Jadanik garatutako Area eta eremuetan, dagozkien Arau Partikularretan espreski aurkakoa adierazten ez bada, egungo "lurzatiketa" kontsolidatzen da.

Hauen aldaketa "xehekapen azterlan" baten bitartez formulatu beharko da, honek "zonakatze xehekatuaren" aldaketa eragiten duenean izan ezik. Izan ere, kasu hauetan lerrun arautzaile hori duen espediente bat tramitatu beharko da, Arau Subsidiario hauek ezartzen dituzten "probetxamenduen" esleipen mekanismoek lerrun handiagoko espediente bat galdatzearen kaltetan izan gabe.

#### **2.-"Eraikuntza probetxamendua"**

-Plangintza xehekatuak" "lurzati eraikigarri" bakoitzerako esleitutako "eraikuntza probetxamendua" berariaz definituko du.

-Gaur egungo garapenak generikoki kontsolidatzen direneko eremuetan kokatzen diren jadanik eraikitako "lurzati" kasuetan, non dagozkien Arau Partikularrek ez duen espreski "esleitutako eraikuntza probetxamendua" adierazten, hauetariko bakoitzean okupatzen dituzten eraikuntzen "eraikuntza probetxamendua" kontsolidatzen da, dokumentu honetan ezarritako irizpideei jarraiki neurturik.

Eraikuntza ordezkatzeko bada, eta dagozkien Arau Partikularrean berari eragozten duten zehaztapenak ezartzen ez badira, lehendik zegoen "sestra gaineko probetxamenduaz" gainera, izaera orokorrean baimendutako "sestrapeko probetxamendua" garatu ahal izango da, nahiz eta lehendik halakorik ez egon edo txikiagoa izan.

-Lurzatiketa" aldatzen den kasuetan izan ezik, aipatutako aldaketa bideratzen duen espedienteak <sup>(17)</sup> "xehekapen azterlana" edo "plangintza xehekatua"- emaitzazko "lurzati" berriei bidezko "eraikuntza probetxamendua" esleituko die. Beti ere, "lurzati" berriei esleitutako "probetxamenduen" baturak Plan Orokorrak interbentzioak afektatzen dituen jatorrizko "lurzati" guztietarako baimendutakoaren berdina izan behar du "-probetxamenduaren" gehikuntza globala edozein kasutan "plan orokorraren aldaketatzat" hartuko da-, hori guztia, Plan Orokorrak honek ezartzen dituen "probetxamenduen" esleipen mekanismoek lerrun handiagoko espediente bat galdatzearen kaltetan izan gabe.

### 3.-Eraikuntzaren formaren erregulazioa

-Eraikuntzaren formaren erregulazioa "plangintza xehekatuak" formulatuko du, izaera orokorrez, "lurzati" bakoitzerako "ordenantza partikularizatu" baten bitartez.

-Espreski kontsolidatzen diren "garapenen" kasuan, beti ere hauetan eraikuntza interbentzionik proposatzen ez bada, egungo eraikuntzak aipatutako "ordenantza" definitzen duela hartuko da kontuan eta, hasiera batean, beronen ordezkapenerako interbentzio orok honetatik eratoritzen den bolumetria eta "parametro erregulatuak" jarraitu beharko dio.

Hala eta guztiz ere, hauek, kasuan-kasuan, honako artikuluko honetan elementu desberdinetarako ezartzen diren tolerantzien barruan aldatu ahal izango dira.

### 4.-Lerrokadurak

-Plangintza xehekatua" eragortzen da izaera orokorrez hauen definizioa.

-Jada garatutako Area eta eremuetan dauden "lerrokadurak" "-eraikuntza" eta "lurzati" lerrokadurak-kontsolidatu egiten dira, dagozkien Arau Partikularretan aurkakoa adierazten denean izan ezik.

Eraikuntzaren "ordezkapena" gertatzen bada, "eraikuntza lerrokadura" berriek, "sestra gainean" edo "sestrapean", ordezkaturako eraikinaren "eraikuntza lerrokadura" gainditzen badute, aurretik "xehekapen azterlana" formulatzea galdatuko da.

### 5.-Eraikuntza altuera" eta "profila"

-Area bakoitzerako, izaera orokorrez, edo berariazko "lurzatiarako", zehazki, "II. Hirigintza Erregimen Orokorra" atalean definituko da.

-Halaber, ezarritako mugen barruan eta Hirigintza arau hauetako 3.1.6 artikuluko "2." epigrafean aurrikusten diren "tolerantziak" kontuan hartuz, "plangintza xehekatuak", hala badagokio, berariazko baldintzak ezarri ahal izango ditu "lurzati" jakin batzuetarako.

-Jada garatutako Area eta eremuetan, gaur egun dauden eraikuntzen "altuera" eta "profila" kontsolidatu egiten dira "lurzati" bakoitzean, dagozkien Arau Partikularretan espreski aurkakoa definitzen denean izan ezik.

Eraikuntzaren "ordezkapenaren" kasuan, eraikuntza berriek aurretik zegoen "eraikuntzaren" "altuera" eta "profila" gainditu ahal izango dute, beti ere arestian aipatutako mugen barruan - Area edo

---

<sup>17)</sup>Kudeaketa proiektuek "lurzatiak" soilik "zaitu" ahal izango dituzte, emaitzazko zati bakoitzari "plangintzak" ezarri duen "probetxamendua" esleitzuz.

"erabilera globaleko zonarako" izaera orokorrean ezarritako "eraikuntza profila" eta "altuera". Horretarako "xehekapen azterlan" bat formulatu beharko da edota, lerrun arautzaile horrekin espreski ezarritako zehaztapenak aldatzen badira, "plangintza xehekatuko" espediente bat.

#### 6.-Hegalkinak eta atzeraemanguneak

-Elementu hauen definizioa, izaera orokorrean, dagokien "plangintza xehekatuak" eragortzen da.

-Hala eta guztiz ere, "plangintza xehekatuak" ez baditu espreski bestelako baldintzak ezarri ez badu, ondoko baldintzak aplikatuko dira:

."Hegalkinak" -itxiak nahiz irekiak- "goi-oinen" multzoan **fatxada bakoitzeko azaleraren %60**an jartzea baimentzen da, "atikoan" izan ezik, halakorik badago.

Konputuan globalki aipatutako "oinen" "fatxada azalera" hartuko da, oin jakin batean "hegalkinak" dituen fatxada baten proportzioak ezarritako muga orokorra gainditzea baimenduz.

."Hegalkinen" gehieneko "sakonera" **1,00 metrokoa** izango da, benetan eraikitako "fatxadatik" neurtuta.

."Hegalkinak" eraikinaren izkina ahurretatik eta alboko etxebizitzetatik gutxienez **3,00 metro** atzeratu beharko dira, jarraian eta etxebizitzaren arteko separazioan "mehelina" konfiguraturaz jartzen direnean izan ezik.

-Egungo eraikinen "ordezkapenen" kasuetan, zeinatan dagokion "plangintza xehekatuak" ez ditu espreski bestelako baldintzak ezarri, aipatutako eraikinak zituen "hegalkin" berak ere jarri ahal izango dira -kasu guztietan ordezkatzeko den eraikinaren "eraikuntza probetxamendua" gorde beharko da-.

#### 7.-Estalkiak

-Estalkietan "txapitulak" edo estalkiaren planoari egokitzen ez zaizkion bestelako baoak -ezarritako "estalkiaren profiletik" kanporatuz nahiz kanporatu gabe- plangintzak espreski erregulatzen dituen "estalkipe" "konputagarrietan" -"b"- edo bao horiek ezarritako "eraikuntza altuera" gainditzen ez duten kasuetan soilik antolatu ahal izango dira.

-Txapitulek ondoko konfigurazioa gordeko dute:

."Gutxienezko atzeraemangunea":..... **2,00 m**  
.Gehieneko "fatxadaren aldea": ..... **"Fatxadaren" luzeraren %35**  
. "Aluera fatxadan": **3,00 m**  
. "Teilategal horizontalen altuera":..... **2,30 m**

#### 8.-Barne-patioak

-Pertsonak maiz eta luzaroan egotera destinatutako "etxebizitzetako" gelak -"egongelak", "sukaldeak", "jangelak" eta "logelak"- aireztatzeko eta argitzeko "barne-patioak" antolatu ahal izango dira salbuespen gisa, Arau Subsidiario hauek -dagokion Arau Partikularrean- espreski hala ezartzen dutenean.

Aipatutako "patioek", gutxienezko betebeharrak gisa, elementu hauekarako **"a.200 lurzatiaren"** ezarritako dimentsioari buruzko beharrezkoak bete beharko dituzte. Hala eta guztiz ere, "plangintza xehekatuak" hauen ezaugarriak erregulatzen ahal izango ditu berariaz, baldintza zorrotzagoak ezarri.

-Bestelako xedeetara destinatzen diren "barne-patioak" edozein kasutan baimenduko dira eta hauen ezaugarriak eta dimentsioak **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** ezartzen dutenera egokituko dira.

#### 9.-Sestra gainean eraiki gabeko espazioak

-Izaera orokorrean, eraikin nagusiarekiko independenteak diren "eraikuntza lagungarriak" "sestra gainean" eraiki gabeko espazioetan ezartzea "plangintza xehekatuak" erregulatu beharko du espreski. Horrela egin ezean, eraikuntza hauek "baimendu gabe" daudela ulertuko da.

Aipatutako eraikuntzak alboetan itxiak badira eta "sestra gainean" jartzen badira, "lurzatiari" esleitutako "eraikuntza probetxamenduaren" zati gisa konputatu beharko dira.

-Izaera orokorrean, "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan, "aire zabalekoak" diren eta "sestrapeko" "obra" elementurik ez duten kirol edo atsedeen instalazioak "igerileku" edo "jolas pista" gisa antolatzea baimentzen da.

### **3.2.1.5. artikulua.-a.400 Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitza lurzatietan" (Arruntak) aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak**

#### **1.-"Lurzatiketa"**

-"Plangintza xehekatuak" definituko du "lurzatiketa" eta honen garapenean aldarrean formulatzen diren "exekuzio" espedienteek, dagokion Arau Partikularrean Area bakoitzerako ezartzen diren baldintzen barruan "-gutxienezko lurzatiak"-.

-Jadanik garatutako Area eta eremuetan, dagozkien Arau Partikularretan espreski aurkakoa adierazten ez bada, egungo "lurzatiketa" kontsolidatzen da.

Hauen aldaketa zuzenean bideratu ahal izango da "-lurzatiketarako lizentzia" edo "kudeaketa proiektua"-, honek "zonakatze xehekatuaren" aldaketa eragiten duenean izan ezik. Izan ere, kasu hauetan lerrun arautzaile hori duen espediente bat tramitatu beharko da, Arau Subsidiario hauek ezartzen dituzten "probetxamenduen" esleipen mekanismoek lerrun handiagoko espediente bat galdatzearen kaltetan izan gabe.

#### **2.-"Eraikuntza probetxamendua"**

-Izaera orokorrean, "lurzatiari" esleitutako "eraikuntza probetxamendua" "plangintza xehekatu" aplikagarriak ezartzen duen "lurzatiaren eraikigarritasunaren indizearen" arabera zehaztuko da. Aipatutako indizea, bestelako baldintzarik ezartzen ez denean, antolamenduaren emaitzazko "lurzatiaren" azalerari dagokio.

-Hala eta guztiz ere, gaur egungo garapenak generikoki kontsolidatzen direneko eremuetan kokatzen diren jadanik eraikitako "lurzatiaren" kasuetan, non dagozkien Arau Partikularrak ez duen espreski "esleitutako eraikuntza probetxamendua" adierazten, hauek okupatzen dituzten eraikuntzen "eraikuntza probetxamendua" -dokumentu honetan ezarritako irizpideei jarraiki neurturik- izaera orokorrean ezartzen den "eraikigarritasunaren indizea" aplikatzearen ondoriozkoa gaunditzen badu, kontsolidatutzat hartuko da.

Eraikuntza ordezkatzen bada, eta dagokion Arau Partikularrean berau eragozten duten zehaztapenak espreski ezartzen ez badira, lehendik zegoen "sestra gaineko probetxamendua" gainera, izaera orokorrean baimendutako "sestrapeko probetxamendua" garatu ahal izango da, nahiz eta lehendik halakorik ez egon edo txikiagoa izan.

-Era berean, "plangintza xehekatuak" "lurzati" baten baterako edo guztietarako esleitutako "eraikuntza probetxamendua" definitu ahal izango du berariaz.



-Lurzatiketa" aldatzen den kasuetan izan ezik, aipatutako aldaketa bideratzen duen espedienteak <sup>(18)</sup> kasu bakoitzean dagokion interbentzio eremuaren barruan emaitzako "lurzati" berriei bidezko "eraikuntza probetxamendua" esleituko die. Beti ere, "lurzati" berriei esleitutako "probetxamenduen" baturak Plan Orokorrak interbentzioak afektatzen dituen jatorrizko "lurzati" guztietarako baimendutakoaren berdina izan behar du, hori guztia, Arau Subsidiario hauek ezartzen dituzten "probetxamenduen" esleipen mekanismoek lerrun handiagoko espediente bat galdatzearen kaltetan izan gabe.

### 3.-Eraikuntzaren formaren erregulazioa

-Eraikuntzaren formaren erregulazioa, izaera orokorrean, "lurzatiketaren" definizioaren bitartez erregulatuko da, bai eta ondoren artikulua honetan definitutako Ordenantza Erregulatuaren emaitzako "lurzati" generikoki aplikatuz; edota, hautabidez, aipatutako ordenantzen zehaztapenak bete beharko dituen "lurzati" bakoitzerako "ordenantza partikularizatu" baten bitartez ere.

-Espreski "antolamenduz kanpo" deklaratu ez diren gaur egungo eraikinak kontsolidatuz hartuko dira ondorio guztietarako, artikulua honetan ezartzen den zehaztapenen bat betetzen ez badute ere.

Dena den, aipatutako eraikinen "ordezkaketaren" kasuan aditzera emandako zehaztapenak bete beharko dira, esleitutako "eraikuntza probetxamenduak" gauzatzea eragozten duten kasuan izan ezik. Kasu honetan ezarritako zehaztapenak aplikatzeko ondoko lehentasun ordena ezartzen da:

1.)"Eraikuntza profila" eta "altuera".

2.)"Erretiroak" ("lurzati lerrokaduratik")

3.)Bestelako zehaztapenak.

Beste hautabideak bideraezinak gertatzen badira, aurretik dagoen eraikinaren berreraikuntza ere baimenduko da.

---

<sup>18</sup>Lurzatiketa proiektuek eta "kudeaketa proiektuek" "lurzatiak" soilik "zaitu" ahal izango dituzte, emaitzako zati bakoitzari "plangintzak" ezari duen "probetxamendua" esleituz. Kasu honetan aipatutako "probetxamendua", izaera orokorrean eta adierazitako salbuespenak izan ezik, dagokion "erabilera globaleko zonalako" orokorrean ezarritako "lurzatiaren eraikigarritasunaren indizeari" dagokio.

#### 4.-Eraikuntza tipologia

- "Bloke exentuek" konfiguratutako eraikuntza, bloke hauek sarbide bertikaleko gune batean edo gehiagotan bertikalki edota alboetatik taldekatutako "etxebizitza" moduluez osatua, "bloke" bakoitzeko hamabi (12) etxebizitza izanik gehienez.
- "Lurzati" bakar batean zenbait "bloke" taldekatzea baimentzen da -gehienezko etxebizitza kopuruari dagokionez mugarik gabe-, bloke hauek "erabilera lagungarrietara" destinatzen diren "sestrapeko" eraikuntza unitarioak eduki ditzakete, bai eta titulartasun eta erabilera amankomuneko bestelako espazio eta elementuak ere.
- Ez da "barne-patioak" antolatzea baimentzen, baldin eta pertsonak luzaroan egotera destinatzen diren "etxebizitzetako" gelen aireztapen eta argiztapenera destinatzen badira "-egongelak", "sukaldeak", "jangelak" eta "logelak"-.
- "Sestrapeko lurzatiaren okupazioa" kasu orotan "**sestra gainean**" %60 eta "**sestrapean**" %80 baino txikiagoa izango da.

#### 5.-Lerrokadurak eta "erretiroak"

- "Plangintza xehekatuak" kasu bakoitzean "lurzati lerrokadurak" definituko ditu, ezarritako "erretiro" baldintzen bitartez eraikuntzaren gehienezko inguratzailea definitzen duten "eraikuntza lerrokadurak" inplizituki erregulatuko direlarik.
- Izaera orokorrez **5,00 metroko** "erretiroa" ezartzen da, hala ere, Hiri-Lurzoruan Arau Partikularrek **3,00 metrora** murriz dezakete, egungo eraikuntza garapenari buruzko baldintzen arabera.
- Lurzati bereko "blokeen" arteko gutxienezko separazioa **6,00 metrokoa** izango da.
- Honako artikulua honetan formulatutako "eraikuntza" baldintza orokorretara egokituz, "antolamendu xehekatuak" "lurzati" bakoitzerako antolamendu partikularizatu bat definitu eta "derrigorrezko eraikuntza lerrokadurak" ezarri ahal izango ditu.
- Jadanik garatutako Area eta eremuetan, dagozkien Arau Partikularretan espreski aurkakoa adierazten ez bada, egungo "lurzati" "lerrokadurak" kontsolidatzen dira.

#### 6.-Eraikuntza profila

Izaera orokorrez **IV/II** "eraikuntza profila" ezartzen da.

#### 7.-Eraikuntza altuera

Dagokion Arau Partikularrak Area bakoitzerako ezartzen dituen baldintza partikularrak aplikatuko dira.

#### 8.-Hegalkinak eta "atzeramanguneak"

Beren antolakera librea izango da, baina ezarritako "erretiro" baldintzak errespetatu beharko dituzte kasu orotan.

#### 9.-Estalkiak

"Txapitulak" antolatzeari dagokionez, aurreko artikuluan "a.300 lurzatiatarako" ezarritako baldintza berdina aplikatuko dira.

#### 10.-Barne-patioak

-Espreski debekatuta dago pertsonak maiz eta luzaroan egotera destinatutako "etxebizitzetako" gelak "egongelak", "sukaldeak", "jangelak" eta "logelak"- aireztatzeko eta argitzeko "barne-patioak" antolatzea.

-Bestelako xedeetara destinatzen diren "barne-patioak" edozein kasutan baimenduko dira eta hauen ezaugarriak eta dimentsioak **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** ezartzen dutenera egokituko dira.

#### 11.-"Sestra gainean" eraiki gabeko espazioak

-Izaera orokorrean, eraikin nagusiarekiko independenteak diren "eraikuntza lagungarriak" "sestra gainean" eraiki gabeko espazioetan ezartzeko ahalmena "plangintza xehekatuak" erregulatu beharko du espreski, osterantzean eraikuntza hauek "baimendu gabekotzat" ulertuko direlarik.

Aipatutako eraikuntzak alboetan itxiak badira eta "sestra gainean" jartzen badira, "lurzatiari" esleitutako "eraikuntza probetxamenduaren" zati gisa konputatu beharko dira.

-Izaera orokorrean, "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan, "aire zabalekoak" diren eta "sestrapeko" "obra" elementurik ez duten kirol edo atsedeen instalazioak "igerileku" edo "jolas pista" gisa antolatzea baimentzen da.

-Kasu guztietan derrigorrezkoa izango da "lurzatiketa" mugetan "itxierak" eraikitzea, itxiera hauek indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzetan** eskatzen diren baldintzetara egokitu beharko direlarik.

### **3.2.1.6. artikulua.-"a.410 Familia Bakarreko Eraikuntza Adosatuko Egoitza Lurzatiatan" aplikagarriak diren "eraikuntza" baldintza orokorrak**

#### 1.-"Lurzatiketa", "eraikuntza probetxamendua" eta "eraikuntzaren forma erregulatze" baldintza orokorrak

"a.400 Garapen Baxuko Egoitza Lurzatiatarako" (Arruntak) ezartzen diren baldintzak aplikatuko dira.

#### 2.-Eraikuntza tipologia

-**Etxebizitza bakarreko "eraikin moduluek"** konfiguratutako eraikuntza, alboetatik adosatuak **gehienez zortzi (8) moduluko** multzoak sortuz. Aipatutako "etxebizitza" moduluek bi "fatxada nagusietan" sarbide indibidualizatua izango dute, bai eta lorategiak eta "sestra gainean eraiki gabeko" espazioak ere, erantsiak eta hauetako bakoitzeko erabilera pribatibokoak.

- "Lurzati" bakar batean zenbait eraikuntza multzo taldekatzea baimentzen da -gehienezko etxebizitza kopuruari dagokionez mugarik gabe-, bloke hauek "erabilera lagungarrietara" destinatzen diren "sestrapeko" eraikuntza unitarioak eduki ditzakete, bai eta titulartasun eta erabilera amankomuneko bestelako espazio eta elementuak ere.

- "Sestrapeko lurzatiaren okupazioa" kasu orotan **70%** baino txikiagoa izango da.

### 3.- Lerrokadurak eta erretiroak

- "Plangintza xehekatuak" kasu bakoitzean "lurzati lerrokadurak" definituko ditu, ezarritako "erretiro" baldintzen bitartez eraikuntzaren gehieneko ingurutzaila definitzen duten "eraikuntza lerrokadurak" inplizituki erregulatuko direlarik.

- Izaera orokorrez **5,00 metroko** "erretiroa" ezartzen da, hala ere, Hiri-Lurzoruan Arau Partikularrek **3,00 metrora** murriz dezakete, egungo eraikuntza garapenari buruzko baldintzen arabera.

- Lurzati bereko "blokeen" arteko gutxienezko separazioa **6,00 metrokoa** izango da.

- Honako artikulua honetan formulatutako "eraikuntza" baldintza orokorretara egokituz, "antolamendu xehekatuak" "lurzati" bakoitzerako antolamendu partikularizatu bat definitu eta "derrigorrezko eraikuntza lerrokadurak" ezarri ahal izango ditu.

### 4.- Eraikuntza profila

Izaera orokorrez **III/II** "eraikuntza profila" ezartzen da.

### 5.- Eraikuntza altuera

Dagokion Arau Partikularrak Area bakoitzerako ezartzen dituen baldintza partikularrak aplikatuko dira.

### 6.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak

Beren antolakera librea izango da, baina ezarritako "erretiro" baldintzak errespetatu beharko dituzte kasu orotan.

### 7.- Estalkiak

"Txapitulak" antolatzeari dagokionez, **3.2.1.4.** artikuluan "a.300 lurzatiatarako" ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.

### 8.- Sestra gainean eraiki gabeko espazioak

- Izaera orokorrez, eraikin nagusiarekiko independenteak diren "eraikuntza lagungarriak" "sestra gainean" eraiki gabeko espazioetan ezartzeko ahalmena "plangintza xehekatuak" erregulatu beharko du espreski, osterantzean eraikuntza hauek "baimendu gabekotzat" ulertuko direlarik.

Aipatutako eraikuntzak alboetan itxiak badira eta "sestra gainean" jartzen badira, "lurzatiari" esleitutako "eraikuntza probetxamenduaren" zati gisa konputatu beharko dira.

-Izaera orokorrean, "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan, "aire zabalekoak" diren eta "sestrapeko" "obra" elementurik ez duten kirol edo atseden instalazioak "igerileku" edo "jolas pista" gisa antolatzea baimentzen da.

-Kasu guztietan derrigorrezkoa izango da "lurzatiketa" mugetan "itxierak" eraikitzea. Itxiera hauek indarrean dauden "Udalaren Hirigintza Ordenantzetan" eskatzen diren baldintzetara egokitu beharko dira.

### **3.2.1.7. artikulua.-a. 420 Industri Erabileren Tolerantzia duten Egoitza Lurzatietan" aplikagarriak diren "eraikuntza" baldintza orokorrak**

#### **1.-"Lurzatiketa", "eraikuntza probetxamendua" eta "eraikuntzaren forma erregulatzeko" baldintza orokorrak**

"a.400 Garapen Baxuko Egoitza lurzatiarako" (arruntak) ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

#### **2.-Eraikuntza tipologia**

-Eraikuntza tipologia bakanekoa izango da eta gehienez ere bi (2) "etxebizitza" unitate izango ditu "lurzati" bakoitzeko.

#### **3.-"Lerrokadurak" eta "erretiroak"**

-"Plangintza xehekatuak" kasuan-kasuan definituko ditu "lurzati lerrokadurak". Eraikuntzaren gehienezko inguratzailea definitzen duten "eraikuntza lerrokadurak" implizituki erregulatuko dira ezarritako "erretiro" baldintzen bitartez.

-Izaera orokorrean **5,00 metroko** "erretiroa" ezartzen da. Hala eta guztiz ere, Hiri-Lurzoruan, egun dagoen eraikuntza garapenak honi buruz dituen baldintzen arabera, Arau Partikularrek **3,00 metrora** murriztu ahal izango dute.

#### **4.-"Eraikuntza profila"**

Izaera orokorrean, **III / I** "eraikuntza profila" ezartzen da.

#### **5.-"Eraikuntza altuera"**

Dagokion Arau Partikularrak Area bakoitzerako ezartzen dituen baldintza partikularrak aplikatuko dira.

#### **6.-"Hegalkinak" eta "atzeraemanguneak"**

Antolakera librea izango dute, baina kasu orotanezarritako "erretiro" baldintzak errespetatu beharko dituzte.

### 7.-Estalkiak

-Egoitza eraikuntzetan **%40ko** "estalki aldapa" baimentzen da. "Industri erabileretara" edo "hirugarren sektoreko erabileretara" destinatzen diren eraikuntzetan, aldiz, aldapa hori **%30ekoa** izango da edo, bere gainean egoitza eraikuntzaren bat antolatzen baldin bada, "estalkia" laua izango da.

-"Txapituluen" antolakerari dagokionez, **3.2.1.4.** artikuluan "a.300 lurzatiatarako" ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.

### 8.-Sestra gainean eraiki gabeko espazioak

-Izaera orokorrean, eraikin nagusiarekiko independenteak diren "eraikuntza lagungarriak" "sestra gainean" eraiki gabeko espazioetan ezartzeko ahalmena "plangintza xehekatuak" erregulatu beharko du espreski, osterantzean eraikuntza hauek "baimendu gabekotzat" ulertuko direlarik.

1.000 m<sup>2</sup>-tik (l) gorako azalera duten lurzatietan, ordea, alboetan itxita ez dauden eraikuntzak antolatzea baimentzen da definizio espresu horren beharrik gabe. Eraikuntza hauek "lurzatiaren" izaera pribatiboko "atseden erabileretara" "-pilotalekuak" eta antzeko bestelako instalazioak- destinatuta egon behar dute eta, horrez gain, ezarritako "eraikuntza altuera" eta "erretiroari" buruzko baldintzak errespetatu beharko dituzte.

Aipatutako eraikuntzak alboetan itxiak badira eta "sestra gainean" jartzen badira, "lurzatiari" esleitutako "eraikuntza probetxamenduaren" zati gisa konputatu beharko dira.

-Izaera orokorrean, "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan, "aire zabalekoak" diren eta "sestrapeko" "obra" elementurik ez duten kirol edo atsedeen instalazioak "igerileku" edo "jolas pista" gisa antolatzea baimentzen da.

-Kasu guztietan derrigorrezkoa izango da "lurzatiketa" mugetan "itxierak" eraikitzea. Itxiera hauek indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzetan** eskatzen diren baldintzetara egokitu beharko dira.

### **3.2.1.8. artikulua.-"a.500 Eraikuntza Bakaneko Egoitza lurzatietan" aplikagarriak diren "eraikuntza" baldintza orokorrak**

#### 1.-Lurzatiketa, "eraikuntza probetxamendua" eta "eraikuntzaren forma erregulatze" baldintza orokorrak

"a.400 Garapen Baxuko Egoitza Lurzatiatarako" (Arruntak) ezartzen diren baldintzak aplikatuko dira.

#### 2.-Eraikuntza tipologia

-Eraikuntza tipologia bakanekoa izango da eta gehienez ere "lurzati" bakoitzeko bi (2) "etxebizitza" unitate izango ditu.

-Araudi Partikularrak "lurzati" bakoitzeko eraiki beharreko "etxebizitza" kopurua -bat (1) edo bi (2)- beronen azalerara baldintzatu ahal izango du.

-**"Lurzati okupazioa"** "sestra gainean" **%40** baino txikiagoa izango da eta **"sestrapean"**, berriz, **%60** baino txikiagoa.

#### 3.-Lerrokadurak eta "erretiroak"

-Plangintza xehekatuak" kasu bakoitzean "lurzati lerrokadurak" definituko ditu, ezarritako "erretiro" baldintzen bitartez eraikuntzaren gehieneko ingurutzaila definitzen duten "eraikuntza lerrokadurak" implizituki erregulatuko direlarik.

-Izaera orokorrez **5,00 metroko** "erretiroa" ezartzen da, hala ere, Hiri-Lurzoruan Arau Partikularrek **3,00 metrora** murriz dezakete, egungo eraikuntza garapenari buruzko baldintzen arabera.

-Honako artikuluko honetan formulatutako "eraikuntza" baldintza orokorretara egokituz, "antolamendu xehekatuak" "lurzati" bakoitzerako antolamendu partikularizatu bat definitu eta "derrigorrezko eraikuntza lerrokadurak" ezarri ahal izango ditu.

-Jadanik garatutako Area eta eremuetan, dagozkien Arau Partikularretan espreski aurkakoa adierazten ez bada, egungo "lurzati" "lerrokadurak" kontsolidatzen dira.

#### 4.-Eraikuntza profila

Izaera orokorrez, **III/I** "eraikuntza profila" ezartzen da.

#### 5.-Eraikuntza altuera

Dagokion Arau Partikularrak Area bakoitzerako ezartzen dituen baldintza partikularrak aplikatuko dira.

#### 6.-Hegalkinak eta atzeraemanguneak

Beren antolakera librea izango da, baina ezarritako "erretiro" baldintzak errespetatu beharko dituzte kasu orotan.

#### 7.-Estalkiak

-Izaera orokorrez ~~960~~ko "estalki-aldapa" ezartzen da.

-"Txapitulak" antolatzeari dagokionez, **3.2.1.4.** artikuluan "a.300 lurzatiatarako" ezarritako baldintza berberak aplikatuko dira.

#### 8.-Sestra gainean eraiki gabeko espazioak

-Izaera orokorrez, eraikin nagusiarekiko independenteak diren "eraikuntza lagungarriak" "sestra gainean" eraiki gabeko espazioetan ezartzeko ahalmena "plangintza xehekatuak" erregulatu beharko du espreski, osterantzean eraikuntza hauek "baimendu gabekotzat" ulertuko direlarik.

Hala eta guztiz ere, 1.000 m<sup>2</sup>(l) baino azalera handiagoa duten lurzatietan, espreski definitu beharrik gabe, ezarritako "eraikuntza altuera" eta "erretiro" baldintzak errespetatzen dituzten eta "lurzatiaren" pribatiboak diren "atseden" edota "kirol erabilerara" destinaturiko alboetan itxi gabeko eraikuntzak jartzea baimentzen da -"pilotalekuak" eta bestelako antzeko instalazioak-.

Aipatutako eraikuntzak alboetan itxiak badira eta "sestra gainean" jartzen badira, "lurzatiari" esleitutako "eraikuntza probetxamenduaren" zati gisa konputatu beharko dira.

-Izaera orokorrez, "sestra gainean eraiki gabeko" espazioetan, "aire zabalekoak" diren eta "sestrapeko" "obra" elementurik ez duten kirol edo atseden instalazioak "igerileku" edo "jolas pista" gisa antolatzea baimentzen da.

-Kasu guztietan derrigorrezkoa izango da "lurzatiketa" mugetan "itxierak" eraikitzea, itxiera hauek indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzetan** eskatzen diren baldintzetara egokitu beharko direlarik.



### 3.2.2. SEKZIOA.-"Egoitza erabilerarako lurzatieta" aplikagarriak diren "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak")

#### 3.2.2.1. artikulua.-"Egoitza erabilerarako lurzatieta" "erabilera baimenduak" ezartzeko erregimen orokorra ("a lurzatiak")

##### 1.-"Erabilera nagusia"

"Egoitza erabilerarako lurzatiak" nagusiki **"etxebizitza erabileretara"** eta **"egoitza kolektibo erabileretara"** destinatuko dira, definitutako lurzati mota bakoitzerako dokumentu honen **1.3.3. artikuluan** -"**Erabilera xehekaturako zonen eraikuntza, erabilera eta jabari erregimena**"- ezarritakoari jarraiki.

##### 2.-Bestelako "erabilera baimenduak" ezartzeko baldintza orokorrak

Gainera, hauetan aipatutako artikuluan mota horietako bakoitzerako "baimendutako erabilerak" ezarri ahal izango dira, sekzio honetan ezarritako xehekapen baldintzetan.

Nolanahi ere, ezarpen hori aipatutako erabileren eta lurzatiaren "egoitza erabilera" "bereizgarrien" arteko bateragarritasun efektiboaren menpe geratuko da. Hori dela eta, aurkako zentzuan erreferentzia nabarmenik izanez gero, Udalak ezarpen horretarako baimena ukatu ahal izango du.

Honela, erabat utziko da kanpoan -bidezko neurri zuzentzaileak hartzen badira ere- "egoitza erabilerarako lurzatieta" "goi-oinetan", hauek partzialki okupatuz, "Iharduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamenduan" ezarritako ondorioetarako "kalterik gabekotzat" hartzen ez diren "iharduerak" ezartzea.

##### 3.-Udalaren Hirigintza Ordenantzek ezartzen dituzten "erabilera" baldintzen aplikazioa

"Egoitza erabilerarako lurzatieta", halaber, esleitutako "eraikuntza probetxamenduen" "irabazizko" balioa zuzenean afektatzen ez duten "erabilera" baldintzen bigarren mailako alderdiei dagokienez, indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzetan** ezartzen diren zehaztapenak aplikagarriak izango dira -"jabari" baldintzak, industri ihardueren "eragiketen standardak", "ostalaritza" eta "atseden erabilerak" ezartzeko distantziak, eta bestelakoak-.

##### 4.-"Erabilera publikoko" zortasunak

Plangintzak izaera publikoko zerbitzu erabilerak edo lurzati mugakideetan baimendutako erabileren "erabilera lagungarriak" esleitu ahal izango dizkie "egoitza erabilerarako lurzatieta" eta okupatzen dituzten eraikuntzei, behar izanez gero legeriak ezarritako "hirigintza kudeaketarako" tresnen bitartez dagozkion "zortasun" eskubideak eratuz.

##### 5.-"Aparkaleku" edota "garaje" zuzkidura

-Egoitza erabilerarako lurzatieta" garatzen diren "oin berriko" eraikuntzek, **125 m<sup>2</sup>(s) baino gutxiagoko** azalera eraikia duen etxebizitza bakoitzeko plaza bateko **-1,0 plz./etx.-** "erabilera pribatuko" "aparkaleku" edota "garaje" zuzkidura antolatu beharko dute, eta eraikitako azalera hori gainditzen duen etxebizitza bakoitzeko **1,5 plz./etx.** zuzkidura. Erabilera horretara destinatutako "sotoak" antolatzea baimenduta ez dutenean, eraikuntzari dagokionez berauek antolatzea zaila gertatzen denean edota sortuko litzatekeen plaza kopurua kontuan hartuz errendimendu txikia gertatzen denean, adierazitako exigentzia hori ez da aplikatuko "a.100" eta "a.200 lurzatieta" eraikinen ordezkapenetan.

Zuzkidura honi bestelako erabileretara destinatutako lokalen zuzkidura gehituko zaio, **100,00 m<sup>2</sup>(s) bakoitzeko bi plaza**, ondorio hauetarako afektatutako azalera guztiek konputatuko dute, "erabilera nagusien" "erabilera lagungarrietara" destinatutako espazioak barne.

-Egoitza erabilerako lurzatieta "eraikitako" oin berriko "eraikinak erabilera" nagusi" gisa bestelako "erabilera baimenduak" dituztenean eta, okupazio "nagusi" horren baldintzetan, gaur egun dauden eraikinetan iharduerak ezarri berri direnean -kasu honetan zuzkidura gauzatzeko aukera objektiboen arabera-, dokumentu honek ezarri beharreko erabilerarako edo erabilera honetara asimila daitezkeen beste erabilera batera berariaz destina daitezkeen "lurzatiarako", dokumentu honen **3.3.2.** artikulua ezartzen dituen "garaje" zuzkidurari dagozkion beharrezkoak bete beharko dira.

Halaber, zuzkidura gauzatzeko aukera objektiboen arabera, aipatutako **3.3.2.** artikulua honi dagokionez ezartzen dituen beharrezkoak bete beharko dira "egoitza erabilerako lurzatieta" lokaletan ihardueren ezarpen berriko kasuetan, beti ere adierazitako artikulua iharduera horietarako berariazko "garaje" zuzkidurak ezartzen baditu.

-Hala eta guztiz ere, **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** eta, hala badagokio, "garapen plangintzak", trafikorako eta hiri-garraiorako helburuen arabera, zenbait Areatan ezabatu ahal izango dute guztiz edo zati batean galdakizun hori, bai eta bere eremuan garajeak ezartzeko debekua ere.

6.-Egoitza erabilerarako lurzati" mota desberdinetan "erabilera bereizgarriak" eta "baimenduak" ezartzeko baldintza orokorrak

a) "a.100", "a.200" eta "a.300 lurzatiak"

\*"Etxebizitza" ("erabilera asimilatuak" barne):

-Sestra gaineko oinetan" soilik ezarriko da. "a.200" eta "a.300" "lurzatieta" sekzio honen **3.2.2.3.** artikuluan ezarritako "kanpoko luraren mailarekiko kokaera" baldintzak bete beharko ditu.

-Lurzati bakoitzean etxebizitzaren **gutxienezko "batezbesteko tamaina" 60,00 m<sup>2</sup>-tik (s) gorakoa** izango da **"a.100 lurzatieta"** eta **80,00 m<sup>2</sup>-tik (s) gorakoa "a.200" eta "a.300" lurzatieta**. Baldintza hau, hasiera batean, mota guztietako interbentzioetan aplikatuko da, honek eraikin baten zati bat -"gaur egun dauden etxebizitzaren" azpizatiketak-, eraikin oso bat edo hauen multzo bat afektatzen baditu ere.

Era berean, "plangintza xehekatuak" osotasunean bete beharko du bere interbentzio eremuan. Ildo horretan, "lurzati" jakin batean etxebizitza kopuru handiagoa metatzeko aukera onartzen da, baldin eta aipatutako betebeharra beste "lurzatieta" "batezbesteko tamainak" ezarri bermatzen bada.

Izan ere, kontsolidatzen diren eraikinetan, baimendu egiten da kontsolidatutako eraikinean gaur egun dagoen etxebizitza kopuru bera gordetzea edozein ordezkapen interbentzioaren kasuan, nahiz eta "batezbesteko tamaina" izaera orokorrean ezartzen den gutxienezkora helden ez den.

Aipatutako **"batezbesteko tamainaren"** konputuaren ondorioetarako, nagusiki "erabilera" horretara destinatzen diren oinetan eraikitako azalera hartuko da kontuan, sarbiderako espazio amankomunak -eskailerak, igogailuak, eskailburu eta korridoreak eta beste antzeko zenbait- barne hartuz, ez ordea "erabilera lagungarrietara" destinatutako espazioak -"trastelekuak", "instalazio gelak" eta antzeko beste zenbait- ez eta etxebizitzek okupatu gabeko eraikinaren oinetan kokatutako sarbidekoak ere -"behe-oineko" "ezkaratzak" eta beste zenbait-.

-Plangintzak" "nagusiki" "etxebizitza erabilerara" destinatutako espazioen zati bat bestelako "erabilera baimenduak" okupatzen dutenean, "etxebizitza kopuruaren" erregulazioari dagokionez,

"lurzatirako" ezarritako "etxebizitzako" "gutxienezko batezbesteko tamaina" baino azalera txikiagoa duten lokalek etxebizitza bat (1) bezala konputatuko dute, hauei dagokien "etxebizitza" kopurua kalkulatzeko, neurri hori gainditzen dutenen azalera, "batezbesteko tamaina" horrekin zatituko da. ("Beherantza" borobilduko dira 0,5 baino txikiagoak diren zatidurak eta "gorantza" kopuru hori gainditzen dutenak).

-**Udalaren Hirigintza Ordenantzek** lurzati mota hauetan -kasuan-kasuan ezartzen diren baldintzetan- baimendu ahal izango dute ezarritako "gutxienezko batezbesteko tamainaren" galdakizunak betetzen ez dituzten "apartamentu" multzoak ezartzea -"asistentzi" edo "sustapen libreko" izaerakoak-.

\***"Etxebizitza erabileraren" "erabilera lagungarriak"** ("garaje erabilera" izan ezik):

Eraikinaren "oin" guztietan ezarri ahal izango dira, "etxebizitzetan" molestiak sortzen dituzten zerbitzu instalazioen elementuak derrigorrez "behe-oinean" edo "sestrapean" kokatu beharko badira ere.

\***"Garajea":**

Izaera orokorrean, "erabilera pribatuko" "garajeak" "sestrapean" ezartzea baimentzen da, "kategoria" guztietan -beharrezkoak gertatzen diren sarbide-arrapalek "behe-oina" afektatu ahal izango dute-.

Dagokion "plangintza xehekatuak", halaber, "behe-oinean" "garajeak" ezartzea baimendu ahal izango du, bai eta "3." eta "4." "kategoriako" "erabilera publikoko" "garajeak" antolatzea ere.

\***"Egoitza kolektiboa":**

-Lurzati" oso bat okupatu beharko dute, edo, lurzati hau "bide publikotik" sarbide independentea duten eraikuntza modulu batek baino gehiagok eraiki badute, eraikuntza modulu oso bat okupatuz, sestra gaineko oin guztietan, eta sekzio honen **3.2.2.3.** artikuluan "etxebizitzetarako" ezarritako "kanpoko lurraren mailarekiko kokaera" baldintzetan.

-Okupaturiko **"azalera erabilgarria" 250.00 m<sup>2</sup>-tik (e) beherakoa** bada, era berean, "lehen oinean" baimenduko da, etxebizitzetarako sarbide amankomunarekin.

\* **"Hirugarren sektoreko erabilera baimenduak":**

-Hotel erabilerak:

"Egoitza kolektiborako erabileraren" baldintza berberetan ezarriko dira.

-Merkataritza erabilerak("2.", "3.", "4." eta "5." kategoriakoak). "Erabilera asimilatua" barne hartzen dituzte):

"4." eta "5." kategorietako "merkataritza erabileren" ezarpena "plangintza xehekatuak" aurrakusi eta baimendu beharko du espreski "5." kategoriakoena" dagokion Arau Partikularrak ere-. "Plangintza xehekatuak" afektatutako "lurzati" edo "lokalaren" barruan "karga eta deskargarako" eta "aparkalekurako" beharrezko espazioak antolatu beharko ditu, beti ere Udalak Arearen antolamendurako baldintza orokorren arabera xedatzen duenari jarraiki.

"Plangintza xehekatuak" adierazitako aurrikuspen espresuaren beharkizuna betetzen duten "3." kategoriako "merkataritza erabileren" kasuan, Udalak hauen ezarpena "lurzati" edo "lokalaren" barruan aipatutako espazio libreak antolatuzera baldintzatu ahal izango du.

.Izaera orokorrez, "behe-oinean", "bastardean", eta "sestrapeko lehen oinean" baino ez dira ezarriko, sekzio honetan ezartzen diren baldintzak betez, eta "bide publikotik" duen sarbidea etxebizitzaren sarbidearekiko independentea izango da.

Ondoko kasuetan "lehen oinean" ere baimenduko da:

-Eraikineko "etxebizitzetarako" sarbide amankomunaz, "zerbitzu profesionalen" eta "IGOKA Erregelamenduaren" ondorioetarako kalterik gabeko bestelako antzeko "erabilerak", hala nola "ilepaindegiak" eta "edergintza aretoak", eta **250,00 m<sup>2</sup>(e)** baino gutxiagoko azalera erabilia duten beste batzuk ezartzea baimentzen da.

-Behe-oineko "merkataritza" lokalen zabalkuntzek zuzeneko sarbidea izan behar dute lokal hauetatik, eta hauekin eremu funtzional bateratu bat konfiguratu behar dute. Ez da baimentzen eraikinaren komunikazio elementu orokorretatik sarbiderik burutzea.

."Lurzati" bakoitzean, **"merkataritza-lokalen" "batezbesteko azalera"** gutxienez **40,00 m<sup>2</sup>(e)** izango ditu, hauek baimentzen den **gutxienezko "azalera erabilgarria" 25,00 m<sup>2</sup>-koa (s)** izango delarik. Ondorio horretarako "sestra gaineko" azalera konputagarria soilik hartuko da kontuan.

-"Bulegoak", "osasun eta asistentzi erabilerak" eta "hirugarren sektoreko askotariko erabilerak":

."Egoitza kolektiborako erabileraren" baldintza berberetan ezarriko dira.

."Merkataritza erabileren" "asimilatutako erabilera" gisa, "merkataritza erabilera" horien ezarpena baimentzen deneko lokal eta baldintzetan ere ezarri ahal izango dira.

\***Ekipamendu komunitarioa** ("etxebizitza erabilerarekin" bateragarriak diren modalitateetan):

-Egoitza kolektiborako erabileraren baldintza berberetan ezarriko dira.

-Merkataritza erabilerari "asimilatutako erabilera" gisa, "merkataritza erabilera" horien ezarpena baimentzen deneko lokal eta baldintzetan ere ezarri ahal izango dira.

b) **"a.400" "a.410" eta "a.500 lurzatiak"**

\***Etxebizitza** (Dagozkion "erabilera asimilatuak" barne hartzen ditu):

-"a.100", "a.200" eta "a.300" lurzatiatarako finkatutako baldintza orokor berberetan ezarriko da.

Ez da inolako kasutan "lurzati" dauden eraikin "lagungarrietan" ezartzea baimentzen, "plangintza xehekatuak" hauek baimendu dituen kasuan.

-Ondoren aipatzen den "lurzati" mota bakoitzean -edota "plangintza xehekatuak" ezarritako muga globalki beteko dela bermatzen badu, hauen osotasunean- baimendutako gehienezko "etxebizitza" kopurua, "lurzatiari" esleitutako "sestra gaineko eraikuntza probetxamendua" kontuan hartuta eta ondoko **gutxienezko "batezbesteko tamainetan"** oinarrituta zehazten da:

."a.400 lurzatiak":.....	80,00 m <sup>2</sup> (s)
."a.410 lurzatiak":.....	125,00 m <sup>2</sup> (s)

Aipatutako "batezbesteko tamainak" "a.100", "a.200" eta "a.300" lurzatiatarako ezarritako irizpide berberen arabera aplikatuko dira.

\***Etxebizitza erabileraren "erabilera lagungarriak":**

-"a.100", "a.200" eta "a.300" lurzatiaren baldintza orokor berberetan ezarriko da. Halaber, "plangintza xehekatuak" baimentzen badu, "eraikuntza lagungarri" independenteetan ezarri ahal izango dira.

-Izaera orokorrean, "sestrapean" edo "behe-oinean" ezarriko dira, "lurzatiaren" eraikuntza nagusian edo eraikuntza "lagungarrietan" hauek baimentzen badira. Lurzati bakoitzaren "garaje" plaza guztiek, etxebizitzari edo "lurzati" okupatzen duten beste "erabilera baimenduei" erregistralki lotetsirik geratuko beharko dute.

\***Bestelako erabilera baimenduak:**

"Lurzati" osoa okupatuz soilik, kasu horretan "lurzati" "etxebizitza lagungarri" bat (1) antolatzea baimentzen delarik.

c) **"a.600 lurzatiak":**

Artikulu honetako a) edo b) epigrafepean elkartutako "lurzati" asimilatutako zaizkie, kasu bakoitzean dagoen Arau Partikularrak ezartzen duenaren arabera.

**3.2.2.2. artikulua.-"Soto" eta "erdisoto" lokalen "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak")**

1.-"Soto" eta "erdisoto" lokalak ondoren adierazten diren "erabilerak" ezartzera soilik destinatuko dira eta ondoren ezartzen diren baldintzetan:

**-Egoitza erabileren "erabilera lagungarriak":**

.Eraikinaren "etxebizitzei" edo "egoitza kolektiboek" erantsitako "trastelekuak".

.Eraikinaren zerbitzu instalazioak, hala nola "urandelak" edo "erregai deposituak", "berokuntza galdarak" eta "ur beroa", "ponpaketa instalazioak", "igogailuen makineria" eta antzeko beste zenbait.

**-Hirugarren sektoreko erabilera" eta "ekipamendu komunitarioako erabilera" baimenduak" eta hauen "erabilera lagungarriak":**

."Sestrapeko" lehen "oina" soilik okupa dezakete, beti ere "bide publikoaren" edo sarbiderako "espazio librearen" mailaren azpitik **4,00 metro** baino gutxiagora kokatzen badira.

.Kasu honetan, indarrean dauden Udalaren Hirigintza Ordenantzek eta legeria orokorrak hautentzat ezarritako "sargarritasun", "hustuketa", "aireztapen" eta "sute prebentzio" baldintzak bete beharko dituzte.

.Baldintza hauek betetzen ez dituzten eta bidezko neurri zuzentzaileak aplikatuta ere betetzen ez dituzten egungo iharduerak ondorio guztietarako **"antolamenduz kanpokotzat"** hartuko dira.

**-Garaje erabilera" eta honen "erabilera lagungarri" eta osagarriak.**

**-Energia elektrikoa transformatzeko zentroak".**

-Baldintza hauek betetzen ez dituzten eta bidezko neurri zuzentzaileak aplikatuta ere betetzen ez dituzten "sestrapeko" espazioetako egungo iharduerak ondorio guztietarako "antolamenduz kanpokotzat" hartuko dira.

2.-"Behe-oinean" baimendutako "erabilera baimenduen" "zabalkuntza" eta "erabilera lagungarrietara" -"garaje erabilerara" izan ezik- destinatzen diren **"soto"** eta **"erdisotoko"** lokalek, nolahi ere, erregistro unitate zatietan bat konfiguratuko dute, bien arteko komunikazio zuzena izango duen eremu funtzional unitario bat konfiguratuko beharko dute, komunikazioa eraikinaren komunikaziorako elementu orokorren bitartez burutzea ezein kasutan ahalbidetuko ez delarik.

3.-"Garaje" plazen gutxienezko zuzkidura bat derrigorrez bete behar deneko "lurzati" kasuan, gainerako "erabilera baimenduak" besterik ezingo dira gaitu gainerako **"soto"** edo **"erdisoto"** lokalen zatian, galdakizun hori betetzeko beharrezkoa den azalera erreserbatu ondoren.

### **3.2.2.3. artikulua.**"Behe-oineko" edo "bastardeko" lokalen "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak")

#### **1.**"Egoitza erabileren" ezarpena

-Egoitza erabilerak "bastardeetan" eta "behe-oinetan" ezarri ahal izateko, jarraian adierazitako baldintzak -hautabidez- bete beharko dira -"a.100 lurzatieta" ez da halakorik betetzea galdutako:-

."Etxebizitzako" gelak argizatzen edo aireztatzen dituen edozein baotako barlasaia, kasu orotan, parean dituen "espazio publikoen" urbanizazio mailaren gainetik **2.20 metroko** altueran geratuko da.

.Hautabidez, fatxadak parean dituen "espazio libreen" eta "fatxadaren" artean afektatutako "etxebizitzaren" erabilera eskusiboko **terraza edo lorategi** zona bat antolatuko da. Zona honek **3,00 metroko** gutxienezko fondoa izango du eta kanpoaldetik bereizteko gutxienez **2,00 metroko altuera duen itxiera** bat -itxiera hori indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzetan** ezarritako tratamendu baldintzei egokituko zaie-.

-Lokal hauetan, nolahi ere, goiko oinetan lekutatutako "egoitza erabileren" "erabilera lagungarriak" ezarri ahal izango dira, hauekin erregistro unitate zatietan bat eratu beharko dutelarik.

-Hala ere, eraikinak "soto" edo "erdisotoa" duen kasuetan, alboko "etxebizitzetako" molestiak eragiten dizkieten zerbitzu instalazioen elementu teknikoak -deposituak, igogailuen makineria, galdara gelak eta antzeko beste zenbait- derrigorrez "sestrapeko oinetan" kokatu beharko dira, "behe-oinetan" edo "bastardean" ezartzea baimentzen ez delarik.

#### **2.**Bestelako "erabilera baimenduen" ezarpena

-Gainera, "behe-oin" eta "bastardeko" lokalak "egoitza erabilerarako" lurzatiaren tipologia desberdinetan baimendutako gainerako erabileretara dedikatu ahal izango dira, kasu bakoitzean dokumentu honen "Erabilera xehekaturako zonen eraikuntza, erabilera eta jabari Erregimena" **1.3.3.** artikuluan ezarritako diren muga eta baldintzetan.

-"a.100", "a.200" eta "a.300 lurzatieta", "behe-oinetan" "garaje erabilerak" ezartzea, "plangintza xehekatuak" baimendu beharko du espreski.

### **3.2.2.4. artikulua.**"Goi-oinen" "erabilera" baldintzak ("a lurzatiak")

1.-"Goi-oinak", lurzatiari esleitutako "egoitza erabilera" nagusietara eta hauen "erabilera lagungarrietara" destinatutako dira batez ere, "egoitza erabileretara" destinatutako lokalen erabiltzaileei molestiak eragin diezazkieketen instalazioen elementu teknikoak izan ezik.

Halaber, espreski "etxebizitza erabilerari" asimilaturiko "industri erabileren" -1. kategoriakoak- eta "hirugarren sektoreko erabileren" ezarpena baimenduko da.

2.-Aurreko epigrafean ezarritako lehentasunezko erabilpenaren kaltetan izan gabe, **"lehen oinean"** edo, lurzatiaren okupazio eskusiboaren kasuan, **"goi-oin"** guztietan, beste "erabilera baimendu" batzuk ezarri ahal izango dira, sekzio honen **3.2.2.1.** artikuluan ezartzen diren mugekin.

### **3.2.2.5. artikulua.-"Ganbara" eta "estalkipeen" "erabilera" baldintzak** ("a lurzatiak")

1.-**"Ganbara"** eta **"estalkipeak"**, eraikinaren **"etxebizitzan" "erabilera lagungarriak"** ezartzera destinatuko dira "batik bat".

2.-Halaber, lokalek indarrean dagoen araudian ezarritako altuera, argiztapen eta aireztapen baldintzak eta indarreko legeriak galdatutako isolamendu termikoari buruzko beharkizumak biltzen dituztenean, "etxebizitza erabilerak" edo bestelako "erabilera baimenduak" ezarri ahal izango dira.

Hala okupatutako azalera, "lurzatiari" esleitutako "eraikuntza probetxamenduaren" erregulazioaren ondorioetarako, honako Arau hauetan ezarritakoari jarraiki konputatuko da.

### **3.2.2.6. artikulua.-"Karrerapeen" eta "sestra ganean eraiki ezin diren" areen "erabilera" baldintzak** ("a lurzatiak")

1.-**"Erabilera publikoko" zortasunpean ez dauden espazioak**

"Egoitza erabilerarako lurzatiei" adskribatutako "sestra ganean eraiki ezin diren" espazioak, izaera orokorrean "oinezkoen sarbide", "aparkaleku", "garajeetarako" sarbide, "mota guztietako erregaien depositu", "lorategi", "egonaldi", "jolas", "atseden", "kirol pista" eta adskribatuta daudeneko eraikineko biztanleei propioak zaizkien beste antzeko erabilerak, berauek okupatzen dituzten eraikinen biztanleentzako pribatiboak.

2.-**"Erabilera publikoko" zortasunpean dauden espazio estalgabeak eta "karrerapeak"**

"Erabilera publikoko" zortasunpean dauden espazio estalgabeak eta "karrerapeak", "oinezkoen" edo "ibilgailuen zirkulazio" -kasu honetan plangintzak horrela espreski ezartzen duenean- edota "egonaldi" erabileretara destinatuko dira, sarbide librearekin. Izan daitezkeen murriztapen bakarrak, indarreko legeriak ezarritako beharkizunei jarraiki espazio horiei buruz Udalak "lagapen" erregimenean eman ditzakeen "erabilera pribatiboetarako" baimenetatik ondoretzen direnak izango dira.



### 3.3. KAPITULUA.-"EGOITZAKO EZ BESTELAKO" ERABILERETARAKO LURZATIETAN APLIKAGARRIAK DIREN "ERAIKUNTZA" ETA "ERABILERA" ORDENANTZA OROKORRAK ("b", "c", "e", "g" eta "h" lurzatiak)

#### 3.3.1. artikulua.-"Eraikuntza probetxamendua" eta eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak ("b", "c", "e.140", "g" eta "h" lurzatiak)

- 1.-Erreferentziazko "lurzati" mota desberdinek kasu bakoitzean "eraikuntza probetxamenduaren" erregulazio baldintzak eta dagozkien Arau Partikularrek ezartzen duten eraikuntzaren forma, hauetako bakoitzarentzat Arau hauetako **"1.3 Kalifikazio Xehekatua"** kapituluaren izazera orokorrean definitzen diren "parametro erregulatuak" barruan.
- 2.-Aipatutako Arau Partikularrek honi dagokionez ez badute definizio zehatzik ezartzen, edota partzialki eta osatu gabe egiten badute, aipatutako Arauek ondoko erabilerak kokatzen direneko "erabilera globaleko zonetako" "egoitza", "industri", edota "hirugarren sektoreko erabilerarako lurzati" "bereizgarrietarako" ezartzen dituen baldintza orokorrak subsidiarioki aplikatu ahal izango dira.
- 3.-Halaber, eraikuntza baldintzen bigarren mailako alderdiei dagokienez, indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzetan** ezartzen diren zehaztapenak izango dira aplikagarri "bizigarritasun", "funtzionalitate", instalazioen zuzkidura, "sute prebentzio", tratamendu estetikoetarako baldintzak, eta bestelakoak.

#### 3.3.2. artikulua.-Erabilera baldintza orokorrak ("b", "c", "e.140", "g" eta "h" lurzatiak)

##### 1.-Baldintza orokorrak

- Egoitzakoez bestelako erabileretarako lurzatietan, kasu bakoitzean dagozkion Arau Partikularrek ezarritako "erabilera" baldintzak bete beharko dira, Arau hauetako **"1.3. Kalifikazio Xehekatua"** kapituluaren "lurzati" mota bakoitzerako definitzen den erregimen orokorrari egokitzuz.
- Era berean, "erabilera baimenduen" ezarpen baldintzei dagokienez, indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzetan** ezartzen diren zehaztapenak ere aplikatzekoak izango dira.

##### 2.-"Sestrapeko espazioen" erabilera

- "A.100", "A.200" eta "A.300 Zonetan" kokatzen diren mota honetako "Lurzatiak" izan ezik -dagozkien Arau Partikularrean edo "plangintza xehekatuan" aurkakoa zehazten ez bada, zona hauetako bereizgarriak diren "egoitza lurzatiak" ezarritako baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie hauei, "eraikuntza probetxamenduaren" zati gisa konputatzen ez diren "egoitzakoez bestelako lurzatiak" "sestrapeko espazioak" "lurzatiari" esleitutako "erabilera nagusiaren" "erabilera lagungarrietara" destinatuko dira bereziki.

### 3.-"Karga eta deskargarako" edo "ibilgailuak jasotzeko" espazioak

-**"3.", "4.", eta "5. kategoriako" "industri"** iharduerak; **"4.", eta "5. kategoriako" "merkataritza"** iharduerak -edota hauen "taldeketak"- okupaturiko eraikin orok (eta Udalak beharrezkoa irizten badu, bai eta **"merkataritza erabilerako" "3. kategoriakoak"** edota 2.000 m<sup>2</sup>(s) "sabai azalera" erabilia duten "hirugarren sektoreko" edo "ekipamendu komunitarioako" iharduerak ere), bere barruan edo titulertasun pribatuko "eraiki gabeko espazio" erantsietan merkagaien **"karga eta deskargarako" zona** bat eduki beharko dute, "kamioi artikulatu" plaza baterako behar adinako edukierarekin eta bide publikoan maniobrarik egin behar izan gabe ibilgailuak sartu eta irteteko sarbide batekin.

-2.000 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko "sabai azalera" duten "Industri" iharduerak edo "5. kategoriako" "merkataritza" iharduerak okupaturiko "lurzatiak" direnean, "karga eta deskargarako" espazioaren gutxienezko edukiera bi (2) plazetakoa izango da. "Iharduera" eraikinaren "goi-oin" batean kokatzen bada, eta, ezaugarri egokiak dituen sarbide arrapalarik ez badauka, aipaturiko espazioa "behe-oinean" edota "eraiki gabeko" espazio erantsi batean eduki beharko du, bai eta bere maila berean "behe-oineko" "kargarako" espazioarekin "kargagailuz" loturik dagoen "karga eta deskargarako atari" bat ere.

-"Automobilak konpontzeko tailerrek" -"konponketa azkarrerako tailerrak" izan ezik- ibilgailuak biltzeko 1 plz./100 m<sup>2</sup>-ko (e) espazioa -edo zatia- izan beharko dute iharduerara destinatutako lurzatiaren edo lokalaren barruan, dena den, ezin izango du inolaz ere "tailerraren" eta kanpoaldearen artean ibilgailuen zirkulazio librea eragotzi.

### 4.-"Aparkaleku" eta "garajeen" zuzkidura

-"Hiri-Bideetatik" "egoitza erabilerakoak ez diren lurzatiatarako" ibilgailuen sarbideak **1.1.3.** artikulua edota kasuan-kasuan "plangintza xehekatua" ezartzen dituen murrizketen menpe egongo dira.

-"Plangintza xehekatua" ezarritako antolamendu baldintzek ahalbidetzen duten guztietan, "egoitzakoez bestelako erabileretarako lurzatiatan" burutzen diren eraikuntza berrietan; eta, egungo eraikinetan ihardueren ezarpen berria gertatzen denean, beti ere berauek gauzatzeko aukera objektiboen arabera, eta plangintzak ezarritako antolamendu baldintzek ahalbidetzen badute, **1,0 plz/100 m<sup>2</sup>(s)** "aparkaleku" edo "garaje" zuzkidura antolatzea galdatuko da.

Ondoko kasuetan gehituko da zuzkidura hau:

#### ."Automobilak konpontzeko tailerrak"

("Konponketa azkarrerako tailerrak"

baztertuta):\*Aldi berean konpon daitekeen ibilgailu kopuruaren arabeko tailerraren gehienezko edukierari dagokion zuzkidura galdatuko da.

#### ."Merkataritza erabilerak":

-Kontsumorako ekoizkinen

"xehekako" salmenta:

."3." eta "4." "kategoriak": **4,0 plz/100 m<sup>2</sup>(s)**

."5. kategoria": **6,0 plz/100 m<sup>2</sup>(s)**

-Bestelako ekoizkinen "xehekako salmenta".

("3.", "4." eta "5." "kategoriak"): \*Udalak ezarriko du kasu bakoitzean beharrezko zuzkidura, Gehienezko erreferentzia gisa "kontsumorako ekoizkinen salmentarako" eskatzen den zuzkidura kontuan hartuta.

-Automobilien salmenta: **1,5 plz/100 m<sup>2</sup>(s)** (Erakusketara  
destinatuak)

."Ostalaritza" eta "atseden erabilerak"

("3." eta "4." "kategoria"): **3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)**

."Hotel erabilerak"

("Sabai azalera"

okupatua > 2.000 m<sup>2</sup>[s]): **1,0 plz/2 gela**

.Bestelako "hirugarren sektoreko"

eta ekipamendu komunitariorako

erabilerak ("Sabai azalera

okupatua > 2.000 m<sup>2</sup>[s]): **2,0 plz/100 m<sup>2</sup>(s)**

Hala eta guztiz ere, "garapen plangintzak", hiriko trafiko eta garraia antolatzeko helburuen arabera, Area jakin batzuetan galdakizun hori guztiz edo zati batean ezabatu ahal izango dute, eta bere eremuan garajeak ezartzeko debekua jartzera ere irits daiteke.

**3. ZATIA**  
**LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN APLIKAGARRIAK**  
**DIREN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK (LEU)**

### **3.4. KAPITULUA.-LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN IZAERA OROKORREZ APLIKAGARRIAK DIREN XEDAPENAK (LEU)**

#### **3.4.1. artikulua.-Ordenantzak Lurzoru Ez-Urbanizagarrian aplikatzeko erreferentzia arautzailea**

1.-"Hirigintza erabilerak" eta eraikuntza Lurzoru Ez-Urbanizagarrian ezarri eta egikaritzea, dokumentu honen **1.2.3** artikuluan ezartzen den halakotzat sailkatutako "erabilera globaleko zonetarako erabilera eta eraikuntza erregimen orokorrari" egokituko zaio kasu orotan.

2.-Halaber, Lurzoru Ez-Urbanizagarrian ezartzen diren eraikin eta eraikuntzek, indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen **15, 16, 17 eta 138.** artikuluetan eta xedapen baterakorretan ezarritako "landa-ingurunearekiko egokitzapen" beharkizun orokorra bete beharko dute, Kapitulu honetako artikulatuan garatzen dena hain zuzen.

#### **3.4.2. artikulua.-"Eraikuntza" eta "urbanizazio" baldintza orokorrak (LEU)**

##### 1.-Kokapen baldintzak

-Udalak baldintzak ezarri ahal izango dizkio eraikuntzen kokapenari -arau hauetan ezartzen diren baldintzen gehigariak- eraikuntzek paisajeari edo ingurugiroari dagokionez izan dezaketen inpaktua murrizteko xedez edota derrigorrezko separazioen distantzia aplikatzearen ondorioz, finka mugakideetako eraikuntza aukerei buruzko afekzioak murrizteko xedez.

##### 2.-Eraikuntzen forma eta bolumen baldintzak

."Estalki-aldapa": (\*) **¶40**

."Eraikuntza profila": (\*) **III/I**

."Eraikuntza altuera": (\*) **9,00 m**

.Gehienezko eraikuntza luzera:..... **50,00 m**

.Gehienezko "oinplano-okupazioa"

eraikuntza bakoitzeko: **1.000 m<sup>2</sup>**

.Gehienezko "sabai azalera eraikigarria"

eraikuntza bakoitzeko: **1.200 m<sup>2</sup>(s)**

(\*) Muga hau ez zaie aplikagarri izango egokitzapen funtzionaleko utziezinezko beharkizunengatik gainditu behar duten "landa-erabilera" edo "zerbitzu azpiegitura" baimenduetara zuzenean destinatutako eraikuntza edo instalazioei.

##### 3.-Urbanizazio baldintzak

-Eraikuntza berrien ezarpena baimentzen deneko lurzatiek -"nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeetara" destinatutakoak eta "zerbitzu azpiegiturara" destinatutakoak izan ezik, galdakizun hau objektiboki premiagabekoa suertatzen den kasuetan-, ibilgailuentzako sarbidez hornituta egon beharko dute Arau hauen **3.4.4.** artikuluan ezarritako baldintzetan, bai eta ur-hornidura, saneamendua, elektrizitate hornidura eta kanpo-argiteria ere.

-Aipaturiko zerbitzuren bat ez badago edo behar bezalako baldintzak biltzen ez baditu, eskatzaileak bere kargura ziurtatu beharko du haren ezarpena edo hobekuntza, eta hala egin ezean, Udalak eskaturiko lizentzia ukatu ahal izango du. Obligazio hau, "erabilera ez-landatzen" ezarpenaren kasuan, eskatutako ihardueraren garapen egokirako askieza suertatzen den ahalmena duten sare

orokorre -bidesarea eta hiri-zerbitzuena- hedatu ahal izango zaie.

### **3.4.3. artikulua.-Eraikuntza mugikor edo prefabrikatuen ezarpena (LEU)**

Eraikuntza prefabrikatu finko nahiz mugikorak, karabanak, edo bizileku, lojamendu edo astialdirako leku gisa erabil daitekeen beste edozein elementu egonkorki ezartzea, dela etengabe dela tarteka, "etxebizitza erabilerara" destinatutako "eraikuntza berritza" hartuko da ondorio guztietarako eta, hortaz, mota hauetako eraikuntzetarako galdatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

### **3.4.4. artikulua.-"Errepideak" eta "landabideak"**

1.-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian daudelarik, "bidesareen sistema orokorrekotzat" espreski kalifikatu gabe dauden "errepide" eta "bide publikoak" hartuko dira halakotzat, proiektu hau indarrean sartzen den unean **3,50 metroko** gutxienezko zabalera galtzadara zolatua dutenak.

2.-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian "errepide" edo "bide" berriak irekitzea Udal Osoko Bilkurak horrelakotzat deklaratzeko "onura publiko" eta "interes sozialeko" irizpideetan oinarrituz edo gaur egun dauden eta "antolamenduz kanpokotzat" deklaraturik ez dauden eraikuntza partikularretarako sarbide emateko baimenduko dira soilik.

Udalak egun dauden "errepide" eta "landabideen" sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du, nahiz zuzenean dagozkion "obra arrunten proiektuak" formulatuz, nahiz aipatutako bidetaz baliatzen diren erabilera eta eraikuntza berrietarako baimena, beharrezko hobekuntza eta zabalkuntza beharrezko baldintzapean jarritz.

3.-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian jaso nahi diren eraikuntza berriek sarbidea izan beharko dute 1. atalean adierazitako "errepide" edo "bideren" batetik, eta hauetatik **5,00 m** baino urrunago eta **100,00 m** baino hurbilago kokaturik egon beharko dute.

"Erabilera ez-landatarretara" destinatzen diren eraikuntzetan, ondokoak beharrezkoak ere betetzen dituzten "errepide" edo "bideetatik" burutu beharko da sarbidea:

-Zolatuta egon behar du -zolatadura asfaltikoa edo hornigoizkoa- eta honi dagokionez aplikagarria den legeria orokorrak eta indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzek** galdatzen dituzten ahalmen portanteari buruzko beharrezko baldintzak bete behar ditu.

-Galtzadaren" gutxienezko zabalera: ..... **4,00 m**

-Aldapa: **< %15**

-Irteera bide alternatiboa edukitzea, edota, aurkako kasuan, sekzio honetako **3.4.9.** artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten **12,50 metroko** diametroa duen "zokogune" zirkular batean edo eraikinaren bide perimetral batean bukatu.

Gaur egun dauden eta kanpoko jendearen sarrerarik ez dakarten erabileretara destinatzen diren eraikuntzetarako "sarbideen" kasuan, adierazitako beharkizunen bat bete gabe utzi ahal izango da, berau betetzea oso zaila edo ezinezkoa gertatzen bada.

4.-Lurzoru Ez-Urbanizagarrian "errepide" eta "bideetatik" paisaia ikusteko aukera babestearren, eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukerak bereziki mugatu ahal izango dira -indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen 138. artikulua, b) atala-.

#### **3.4.5. artikulua.-Ibilgailuentzako pista** (LEU)

##### **1.-Irekiera**

Pista irekierak debekatuta daude Lurzoru Ez-Urbanizagarrian, beren xedea zein den justifikatzen ez denean, edo xede hau landa-ingurua ustiatzeko ihardueraren bati ez dagokionean, edo baimenik eman dakioken obra edo eraikuntzaren baten zati ez badira.

##### **2.-Irteerarik gabeko "pistak"**

Irteerarik gabeko pistetan **1.000 metrotik behin 12,50 metroko** erradioa duten espazio zirkularrak antolatu beharko dira eta, kasu orotan, pista amaitzen den lekuan beste bat.

#### **3.4.6. artikulua.-Zuhaitzen babesa** (LEU)

Debekatuta dago "ebaketarik" egitea eta mota orotako interbentzio suntsitzaile edo degradatzailearik burutzea egungo zuhaitz-masa autoktonoetan, berauen hobekuntzarako egiten diren garbiketa eta tartebaketak eta "onura publikoko" edo "interes sozialeko" eraikuntzak edo instalazioak burutzeko derrigorrez beharrezkoak izan litezkeenak izan ezik.

#### **3.4.7. artikulua.-Lurpeko uren" babesa** (LEU)

1.-"Lurpeko urak kutsatzeko arriskua duten area" gisa kalifikatzen dira Eusko Jaurlaritzako Ingurugiro Sailordetzak landutako Euskal Herriko Autonomi Elkarteak "Kutsatzeko arriskua duten akuiferoen mapa" -1/25.000 eskala<sup>49</sup> horrelakotzat definituta dauden lurzorua.

2.-"Lurpeko urak kutsatzeko arriskua duten area" horietan debekatuta dago beren toxikotasunagatik edo konposizio kimiko nahiz bakteriologikoagatik "lurpeko urak" kutsatzeko arrisku nabarmena ekar dezaketen isurketak sortzen dituzten iharduerak ezartzea. Hauen artean, "hondakin zaborteak", "hornitegiak" eta antzeko beste hainbat aipa daitezke.

3.-Aipatutako "areetan", "lurpeko urak" kutsa ditzaketen hondakinak sortzen dituzten beste "erabilera" espreski "baimendu" batzuen ezarpena, hala nola baimendutako "nekazaritza eta abeltzaintzarako" instalazioen edo "etxebizitzaren" saneamendurako "hobi septikoena", beharrezko babes neurriak hartu eta lizentzi eskaerarekin batera adierazitako arriskuari aurre egiteko proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatuko duen "azterlan hidrogeologikoa" aurkeztearen baldintzapean jarriko da.

---

<sup>49</sup>Edo honen ordez eman litekeen beste dokumenturen batean.

#### **3.4.8. artikulua.-Ibai-ubideen" babesa (LEU)**

-Ezarpen berriko eraikuntzak, izaera orokorrean, **10,00 m** aldendu beharko dira "ibai ubideetatik" -errekak eta errekaak-.

-Aipatutako zehaztapenak ez zaizkie aplikatuko "ibai-ubideen" erabilera eta probetxamendura destinatutako eraikuntza eta instalazioei -urtegiak, dikeak, kanalak, untziralekuak, aforalekuak eta antzeko bestelakoak- eta "ibaietako jabari publikoaren" titularraren Administrazioak dagokion legeria sektorialean ezarritakoarekin bat etorri baimentzen dituen "komunikabideen" eta "zerbitzu azpiegituren" "sistemetak" elementuei.

#### **3.4.9. artikulua.-Suteen aurkako babesa "erabilera ez-landatarretara" destinatutako eraikinetan (LEU)**

##### 1.-"Erabilera ez-landatarretara" destinatutako eraikuntzen ezarpena

Kasu guztietan, sute bat zabal dezaketenez zehazkarik edo landaretzarik ez duen **25,00 metroko** zabalera errenkada bat antolatu beharko da "baso-areetatik" hurbil kokatzen diren "erabilera ez-landatarretara" destinatutako eraikinen perimetroan "-erabilera landatarren" "etxebizitza lagungarriak" barne-.

##### 2.-Sarbide baldintzak

-"Baso-areetatik" hurbil kokatzen diren "erabilera ez-landatarretara" destinatutako eraikinek gutxienez **5,00 metroko** bide perimetrala edo, hautabidez, **12,50 metroko** erradioa duen "zokogune" zirkular bat eduki beharko dute.

-Kasu guztietan "-baso-areetan" kokatzen badira ere- ondoko beharrezkoak betetzen dituen maniobrarako espazioa izan behar dute -hala badagokio arestiko atalean aipatutako "zokogunea" izango da:-

.Gutxienezko zabalera libre: **6,00 m**

.Eraikinerako sarbiderako

gutxienezko distantzia: **30,00 m**

.Gehienezko aldapa: **10%**

.Ahalmen portantea:\*Legeria orokorrean eta indarrean dauden **Udalaren Hirigintza Ordenantzetan** galdatutakoa.

#### **3.4.10. artikulua.-Aire-hariterien integrazio paisajistikoa (LEU)**

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu linea elektriko eta telefonikoen aire-arteria osatzen duten elementuen trazadura eta konfigurazioan, paisaiaren eta nekazaritza eta baso probetxamenduen gaineko eragin negatiboa, bertan biltzen diren faktoreen barruan, ahalik eta txikiena izan dadin lortzeko.



**3.4.11. artikulua.- Lurraren egokitzapenak (LEU)**

Lurzoru Ez-Urbanizagarrian edozein motatako egokitzapenak egin ahal izateko, udal lizentzia lortu baino lehen Autonomi Elkarteko Ingurugiro Babesaren organismo arduradunak horretarako baimena eman beharko du, "Hondakin inerteen eta inertizatuen kudeaketari buruzko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuan" eta dekretu hau garatzen duen Eusko Jaurlaritzaren "Aginduan" ezarritako baldintzetan.

### **3.5. KAPITULUA.-LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENA ERREGULATZEN DUTEN ORDENANTZAK**

#### **3.5.1. artikulua.-"Erauzpen erabilerak" (LEU)**

##### 1.-Baimenaren beharkizunak

-Erauzpen erabilerak" ezartzeko dagokion baimena izan beharko da, horri dagokion organismo aginpidedumen lizentzia eskatu baino lehen.

-Horren tramitazioaren ondorioetarako, "erauzpen erabilerak" kasu orotan Iharduera **"Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Erregelamenduari"** loturiko ihardueratzat hartuko dira eta, indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraiki, "ingurugiroarekiko eraginaren ebaluazioa" egin beharko da hauetan.

##### 2.-Proiektuaren edukia

"Erauzpen erabilerak" ezartzeko proiektuak, sektoreko legeria aplikagarriak ezartzen dituenaz gain, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

-Erauzpenak afektatzen duen eremua eta erauzpenaren bolumena definituko ditu, bai eta hau zein eratan burutuko den eta afektaturiko lurraldearen amaierako konfigurazioa zein izango den ere.

-Lortu beharreko produktuak eta hauek merkaturatzeko area definituko ditu, produktuen garraioak intentsitate handinez afektatuko dituen bideuneak seinatuz.

-Ustiapenaren drenai arazoak era egokian konpontzeko modua aztertuko du, finka mugakideei edo bidesare publikoari -errepide edo bideak- afekzioarik sor ez diezaieten ziurtatuz.

-"Ingurugiroarekiko eragina" murrizteko hartu beharreko neurriak definituko ditu, dagokion "eraginaren deklarazioak" ezarritakoaren arabera, bai ustiapenaldian zehar -zuhaitzak landatzea, ustiategirako sarbidean bidesare publikoa irauarazi eta garbitzea, hauts eta hondakin emisioak muga onargarrietara murriztea, eta beste hainbat- eta bai amaitutakoan afektatutako lurraldea berreskuratzeko.

-Aurikusitako ustiapen epea definituko du.

##### 3.-Ustiapenaren hirigintza baldintzak

-Ibilgailuen sarbidea:

Ustiapena kokatu nahi deneko lurzatiak **3.4.4.** artikuluan ibilgailuen sarbide antolakerari buruz izaera orokorrean ezarritako baldintzak bete beharko ditu; ondorio horretarako, ustiapena "erabilera ez-landatartzat" hartuko da.

-"Ekarpen gisa gaineratutako" gutxienezko lurzatia: ..... **2,5 ha**

-Ustiategiaren mugatiko gutxienezko separazioak:

.Egun dauden etxebizitza eraikuntzetara eta  
bestelako "erabilera ez-landatarretara":..... 100,00 m  
.Lurzatiaren mugara: 20,00 m

### **3.5.2. artikulua.-"Nekazaritza ustiapen arruntak" (LEU)**

#### **1.-Lizentzia eskatu aurreko txostena**

"Nekazaritza Ustiapen Arrunt" berri bat eratzen duten edo mota honetako ustiategi baten zati diren eraikuntzak ezarri aurretik, "nekazaritza" gaietan aginpidea duen Gipuzkoako Foru Aldundiko Departamentuak ondokoak ziurta ditzan galdatuko da: bere titularrak "nekazaritza produzitzea aintzatetsiak" direla, ustiapenak kasuan-kasuan galdatutako produkzio eta bideragarritasun dimentsioari buruzko beharkezunak biltzen dituela, eta instalazioak ondorio horretarako aplikagarri den indarreko araudiari egokitzen zaizkiola.

#### **2.-Gutxienezko lurzatia**

-Ezarpen berria: 5.000 m<sup>2</sup>

-Ustiategiaren "lagungarri diren egoitza erabileren" ezarpena:

."Etxebizitza" bat (1): 10.000 m<sup>2</sup>

.Bi (2) "etxebizitza": 13.000 m<sup>2</sup>

."Egoitza kolektiboa": 15.000 m<sup>2</sup>

Aipatutako ekarpen eta lotespenen ondorioetarako, ekarpen gisa jarritako finka jarraigabea izan daiteke eta iharduketak afektatutakoaren aldameneko "erabilera globaleko zonetan" kokaturik dauden lur mugakideak barne hartu ahal izango ditu.

#### **3.-Eraikuntza eta urbanizazio baldintza orokorrak**

-Eraikuntzek Arau hauen 3.4. kapituluan galdatzen diren beharkezun orokorrak bete beharko dituzte.

-Ustiategian dagoeneko "baserri" bat edo "egoitza erabilera lagungarriko" eraikin bat baldin badago, haren bestelako "erabilera lagungarrietara" destinatutako gainerako eraikuntzak aipatutako eraikinarekin bat eginez edo beroni adosatuz antolatuko dira, eta berarekin harmonikoak diren material eta soluzio arkitektonikoak erabiliko dira eraikitzeko. Hala eta guztiz ere, egungo egoitza erabileren erosotasun edo osasungarritasun baldintzen -ikulu, landetxe eta antzekoen ezarpena-, edo proiektaturiko instalazioen funtzionaltasunaren ondorioz beharrezkoa balitz, eraikuntza lagungarri hauen antolakera exentua baimenduko litzateke.

-Mota honetako erabileretara destinatutako lurzatieta eraikuntza prefabrikatu finko nahiz mugikorak, karabanak, edo bizileku, lojamendu edo astialdirako leku gisa erabil daitezkeen beste edozein elementu egonkorki ezartzea, dela etengabe dela tarteka, "egoitza erabilera" lagungarrietara destinatutako eraikuntzat hartuko da ondorio guztietarako eta, hortaz, mota hauetako eraikuntzetarako galdatutako beharkezunak aplikatuko zaizkio.

#### 4.-Egungo "baserrien" konponketa, erreforma edo zabalkuntza obrak

- Obrek eraikinaren funtsezko ezaugarriak eta, baldin baditu, bere balio arkitektonikoak edo historikoak errespetatu beharko dituzte.
- Obrek kanpoaldeko elementuak afektatzen badituzte, lehenespenez, funtsean landa-eraikuntza tradizionalei propio zaizkien materialak erabiliko dira, edo aurrez zegoen eraikinaren berdinak zabalkuntza obren kasuetan. Harlangaitzezko hormak, mortero entokadurarekin nahiz gabe, edo kanpo-itxura beretsukoak, zuriz edo kolore argiz pintatuak, kolore naturaleko teila zeramikazko estalki inklinatuak, eta zurezko arotziak hartuko dira landa-eraikuntzei propio zaizkien soluziotzat.
- Zabalkuntza gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batezbestekoa gaindituko, alabaina, izaera orokorrez, "erabilera ez-landatarretara" destinatutako eraikuntzetarako ezarritako "eraikuntza altuera" eta "profilerako" gehienezko mugak bete beharko ditu kasu orotan.
- Baserri baten zaharberrikuntza edo berrikuntza osatuak, bere barne-banaketaren arrazionalizazioarekin bat etorritik, hurbilean dituen txabola, prekarioko eraskin eta teilapeen desagerpena ekarriko du, eraikinak eta bere inguruak osatzen duten multzoaren konfigurazioa eta itxura hobetuz.

#### 5.-Egoitza "erabilera lagungarri" berrien ezarpena

- "Nekazaritza Ustiategi Arrunt" batean baimendutako "egoitza erabilera" lagungarrien ezarpen berria eraikuntza bakarrean burutuko da, gehienez ere **ustiategi bakoitzeko bi (2) etxebizitza unitate** onartuz, eta honako beharkizum hauetara egokituko da:

\*"Eraikuntza" baldintzak:

-Gutxienezko separazioak:

.Lurzatiaren mugetara: **5,00 m**

. Egun dauden etxebizitza eraikuntzak

(Bestelako finkak soilik): **20,00 m**

.Babespeko elementu natural edo

eraikietara (Zuhaitzak,

ibai-tubideak, itsasertza,

errepide eta bideak eta bestelakoak): \*Izaera orokorrez galdatutakoak.

."Egoitzakoez bestelako erabileretara"

destinatutako egungo eraikuntzetara

(bestelako finkak):\*Elkarrekiko galdatutakoak.

-Gehienezko azalera eraikigarria

("Nekazaritzakoak ez diren

erabileretara" destinatua):

.Gaineratutako lurz. < 13.000 m<sup>2</sup> (etx. 1): ..... **350 m<sup>2</sup>(s)**

.Gaineratutako lurz. > 13.000 m<sup>2</sup> (2 etx.): ..... **600 m<sup>2</sup>(s)**

.Gaineratutako lurz. > 15.000 m<sup>2</sup> (eg.kol): ..... **800 m<sup>2</sup>(s)**

-"Oinplanoan okupatutako azalera", gutxienezkoa:..... **120 m<sup>2</sup>(lo)**

-"Teilategal" horizontalak dituzten

"fatxaden" "altuera": **7,00 m**

-Txapitulak":

**3.2.1.4.** artikuluan "a.300 lurzatiatarako" ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

\*"Erabilera" baldintzak:

"Nekazaritzakoa ez den" beste hainbat erabilera  
baimendu: **"Nekazaturismoa"**. (Gehienez ere 12 ohe guztira)

\*"Etxebizitza" erabilerari "asimilatutako" bestelako erabilerak.

\*"**Garajea**". ("1. katego-riakoa").

\*"**Kirol instalazioak**" (Ustiatetikoko etxebizitzaren erabilera pribatibokoak).

-Halaber, "egoitza erabilera lagungarritara" destinatutako eraikin berri bat garatu ahal izango da, aurrez erabilera  
hauetara destinatutako zegoen eraikinen bat "aurri" egoeran baldin badago edo, desegokia delako  
edo bere konponketa oso garestia delako, bertan behera utzia izan bada.

Desalojatutako eraikina eraitsi egin beharko da "katalogatuta" ez badago- edo ustiatetikoren beste erabilera  
batzuetara destinatuta, eta ustiapenak eratu beharko duen unitate erregistrari lotetsita geratu  
beharko dute bi eraikuntzek.

-Nekazaritza ustiatetik arrunt" batean honez gero "baserri" bat edo "etxebizitza-erabilera lagungarritara"  
destinatutako eraikin bat baldin badago, erreformatzeko baimena emango da, bertan gehienez ere  
**bi (2) "etxebizitza" unitate** antolatzeko xedez.

Dagoeneko eraikin berean dauden beste etxebizitza batzuk, erregistralki ustiatetikira adskribaturik ez daudenak,  
edo bere okupatzaileek proiektu hau indarrean sartu aurretik deklaraturako egoitza gisa erabiltzen  
dituztenak, ez dira ondorio horretarako konputatuko.

Hautabidez, eta adierazitako ustiatetik bakoitzeko bi (2) etxebizitza unitateren gehienezko mugarekin,  
etxebizitza gehigarria kasu honetarako ezarritako beharkizun orokorrak betetzen dituen eraikin  
berri batean ezarri ahal izango da. Eraikuntza berria **1.0 ha** baino dimentsio handiagoko lurzati  
baten gainean ezarri beharko da, eta jatorrizko baserria bezalaxe, aipaturako ustiapenak eratu  
beharko duen unitate erregistrari lotetsirik geratuko da.

-Aurreko paragrafoetan adierazitako kasu guztietan, proiektaturiko etxebizitza berrien okupatzaileek  
ustiapenean parte hartu eta ofizialki aintzatetsitako nekazaritza produzitzaile izan beharko dute, eta  
ustiapenak, proiektaturiko etxebizitza bakoitzaren premia justifikatzeko behar adinako produkzio  
dimentsioa izan beharko du. Zirkunstantzia hauek, ezarpenerako lizentzi eskaera egin aurretik  
Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza eta Naturagune Departamentuak ziurtatu beharko ditu.

-Kasu orotan, "nekazaritza ustiatetik arrunt" baten "etxebizitza lagungarri" berrien lehen erabilpenerako lizentzia  
emateko aurretiazko beharkizun izango da, galdaturako produktibitate beharkizunekin erabiltzeari  
ekitea.

6.-"Nekazaritza ustiapenera" destinatutako eraikuntzen ezarpena

-Hauen artean, izaera "finkoa" eta egonkorra duten eraikuntza guztiak bilduko dira, zuzenean "nekazaritza

ustiapeneko erabileretara" edo "erabilera lagungarrietara" destinatuta daudenak -"egoitza erabileretara" destinatutakoak izan ezik-

-Ondoko eraikuntza baldintzak bete beharko dituzte:

\*Gutxienezko separazioa:

-Izaera orokorreaz:

.Lurzoru Ez-Urbanizagarriaren mugara:..... 50,00 m

."Erabilera ez-landatarretara" destinatutako

ustiapenez kanpoko eraikuntzetara: ..... 50,00 m

.Lurzatiaren mugara: 5,00 m

.Gehienezko "lurzatiaren luzerara" edo

"okupaziora" iristen diren ustiategiaren

pabiloietara (euren artean zein bestelako

eraikinetarako separazioa): 20,00 m

-Lurraldeari lotesten ez zaizkion "abeltzaintza industria" lagungarriak:

.Lurzoru Ez-Urbanizagarriaren mugara:..... 250,00 m

."Erabilera ez-landatarretara" destinatutako

eraikuntzetara (Bestelako finkak): ..... 100,00 m

.Ustiapenaren "egoitza erabilera lagungarrietara"

destinatutako eraikuntzetara: 20,00 m

\*"Eraikuntza profila": II / -

\*Gehienezko "lurzati okupazioa" "lurzati azaleraren" arabera:

<10.000 m<sup>2</sup>: %15,0

>10.000 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup>: %12,0 [1.500 m<sup>2</sup>(lo) gutx. muga]

>20.000 m<sup>2</sup> < 60.000 m<sup>2</sup>: %10,0 [2.400 m<sup>2</sup>(lo) gutx. muga]

>60.000 m<sup>2</sup>: %7,5 [6.000 m<sup>2</sup>(lo) gutx. muga]

(Ondorio hauetarako ez dira egun "lurzatian" dauden edota aurrikusten diren "erabilera ez-landatarretara" destinatutako eraikinak kontuan hartuko)

\*"Eraikuntza probetxamendua": ..... 1,00 m<sup>2</sup>(s) / m<sup>2</sup>(lo) (Aurreko epigrafean ezarritako baldintzen emaitzazko "lurzati okupagarriaren azalerari buruz adierazia)

\*Ustiapenean higiene eta osasun baldintza egokiak ziurtatu beharko dira, bai eta **Udalaren Hirigintza Ordenantzetan** ezarritako zabor bilketa eta arazketarako beharkizunak beteko direla ziurtatu ere.

Arau hauetan bildutako definizioaren arabera **eraikuntza "finko" eta "egonkorrekotzat" hartzen ez diren "negutegiak"**, halaber, jarraian adierazitako baldintza hauei lotuko zaizkie:

\*Gutxienezko separazioak:

-Lurzatiaren mugara: **5,00 m**

-"Erabilera ez-landatarretara" destinatutako eraikinak  
(bestelako finakak):**20,00 m**

\*Gehienezko "lurzati okupazioa" "lurzati azaleraren" arabera:

<10.000 m<sup>2</sup>: **%40**

>10.000 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup>: **%35 [4.000 m<sup>2</sup>(lo) gutx. muga]**

>20.000 m<sup>2</sup> < 60.000 m<sup>2</sup>: **%25 [7.000 m<sup>2</sup>(lo) gutx. muga]**

>60.000 m<sup>2</sup>: **%15 [15.000 m<sup>2</sup>(lo) gutx. muga]**

### **3.5.3. artikulua.-"Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak" (LEU)**

#### **1.-Tramitazioa:**

Beren ezarpenak ez du aurretiazko txostenik beharko.

2.-Gutxienezko lurzatia: ..... **2.000 m<sup>2</sup>**

#### **3.-Eraikuntza baldintzak**

-Lurzati bakoitzeko txabola baten eraikuntza baimentzen da, lanabesak gordetzeko. Txabola horrek, beti ere, Arau hauen **3.4. kapitulu**an galdatutako beharkizun orokorrak bete beharko ditu.

-Halaber, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

.Gehienezko sabai azalera eraikigarria:..... **9,00 m<sup>2</sup>(s)**

."Eraikuntza altuera": **2,50 m**

."Lurzatiak" kanpoko edozein

eraikuntzatarako gutxienezko separazioak:..... **20,00 m**

.Eraikuntza ezaugarriak:

-Material ez-iraunkorrak erabiliz eraikiko dira, erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, eta oso zimentazio txikia izango dute.

-Ezin izango dute ur-hornidurarako edo hondakin-uren hustuketarako inolako instalaziorik eduki.

-Paisaiari egokitzearen, Udalak egitura edo estaldura material jakin batzuk hartu eta inguruari hobeto egoki dakizkion kolore eta formak zehaz daitezen galdatu ahal izango du.

#### **3.5.4. artikulua.-"Baso-erabilerak" (LEU)**

1.-Zuhaitz landaketak, lurak nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako eskaintzen duen ahalbideari trabarik egingo ez dioten lekuetan burutuko dira.

Ondorio horretarako, **%30etik beherako aldapa** duten egungo larrediak ezin izango dira koniferoen landaketa masibora destinatatu.

2.-Hedadura handiko zuhaitz landaketak egiteko, kasu orotan "nekazaritza" gaietan aginpidea duen Gipuzkoako Foru Aldundiko Departamentuari dagokion txostena eskatu beharko zaio aldez aurretik.

#### **3.5.5. artikulua.-"Itsasertza ustiatzeko erabilerak" (LEU)**

1.-Aurretiazko beharkizunak

"Itsasertzeko baliabideak ustiatzeko erabileren" ezarpenak, ustiapenerako baimena beharko du, eraikuntza lizentziaren eskaera egin aurretik organismo aginpidedunek emango dutena.

2.-Ezarpenerako hirigintza baldintzak

"Itsasertzeko baliabideak ustiatzeko erabilerak ezarri ahal izateko, Arau hauen **3.5.2.** artikuluan "nekazaritza erabilera arruntan" ezarpenerako finkatutako baldintza orokorrak aplikatuko dira, "egoitza erabilera" lagungarrietara destinatutako eraikinen eraikuntzari buruzkoak izan ezik, ez baitira baimentzen.

#### **3.5.6. artikulua.-"Obra publikoei lotetsitako erabilerak" (LEU)**

1.-Kontuan hartutako erabilerak

Komunikabideen sistemak "-errepideen" kasuan "hornitegiak" hauen artean barne hartuko dira-, edo hiri-zerbitzuen azpiegiturak -ur-hornidura, hondakin-uren saneamendu eta arazketa, gas eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista eta bestelakoak- ustiatu eta iraunarazteko erabilera eta eraikuntza lagungarriak hartuko dira halakotzat, landa-ingurunean ezarri beharrekoak, Arau Subsidiario hauek beren ezarpen eremua "sistema orokor" gisa espreski definitu ez dutenean.

2.-Tramitazioa

Eraikuntza lizentzia eskatu aurretik, Udalari kontsulta bat formulatuko zaio, eta honek, arrazoitutako ebazpenean, "lurzati ekarpen", "eraikigarritasun" eta "aparkaleku" zuzkidurari buruzko baldintzak definituko ditu -aspektu hauetan guztietan, artikulua honen hurrengo epigrafeetan bildutako definizioak erreferentziatzen hartuko dira-, bai eta legokiokenean aldez aurretik "plan berezi" bat formulatzeko galdakizuna ezarri ere.



### 3.-Lurzati ekarpena

Ez da izaera orokorrean aplika daitezkeen baldintzarik ezartzen. Hala ere, Udalak, dagokionean, ezartzeko baimena eskatzen den erabilerak beste erabilera "ez-landatar" batzuekin izan lezakeen antza dela eta, azken hauetarako ezarritako "lurzati ekarpenari" buruzko baldintzak aplika daitezkeen galdatu ahal izango du.

### 4.-Gutxienezko separazioak:

.Lurzatiaren mugara: **5,00 m**

.Egun dauden "etxebizitza" eraikuntzetara: ..... **50,00 m**

Horrez gain, kasu bakoitzean indarrean dagoen sektoreko legeriak ezar ditzakeenak aplikatuko dira, bai eta honako kapitulu honen gainerako artikuluetan eraikin mota desberdinentzat definiturikoak ere.

### 5.-Eraikuntza baldintzak:

Udalak, **%10eko** gehienezko "lurzati okupazioaren" barruan, kasu bakoitzean bidezkotzat jotzen dituen berriazko eraikuntza beharkizunak xedatuko ditu, arrazoituta eabazpen bidez. Edozein kasutan, Ordenantza hauen **3.4. kapituluan** ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

### **3.5.7. artikulua.-Lurraldearen ustiapenari lotetsi gabeko "nekazaritza industriak" (LEU)**

1.-Halakotzat hartuko dira Lurzoru Ez-Urbanizagarrian ezarri beharreko "nekazaritza industriak", beti ere "nekazaritza ustiapen" bati "erabilera lagungarri" gisa lotzen ez bazaizkio eta, edozein kasutan, **2.500 m<sup>2</sup>(s)** baino gehiagoko "sabai azalera" edota aire zabalean **5.000 m<sup>2</sup> (l)** baino gehiagoko maniobra edo biltegitratze espazioa dutenak.

### 2.-Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak

-"Ekarpen gisa jarritako" gutxienezko "lurzati":..... **20.000 m<sup>2</sup>**

-Eraikuntzek Arau hauetako **3.4.** kapituluan galdatzen diren beharkizun orokorrak beteko dituzte -ibilgailuen sarbideen antolakeraren ondorioetarako "erabilera ez-landatartzat" hartuko dira-. Halaber, kapitulu honetako **3.5.2.** artikulua **"6."** epigrafean "nekazaritza ustiapenera" destinatzen diren eraikinetarako ezartzen diren baldintzak bete beharko dituzte.

### **3.5.8. artikulua.-Lurraldearen ustiapenari lotetsi gabeko "egoitza erabilerak" (LEU)**

-Egun dauden eraikuntzetan soilik ezarriko dira, lehendik "egoitza erabileretara" destinatuta zeudenetan.

-Aldizka burutzen diren birgaikuntza eta erreforma obrak dokumentu honen **2.6.4.** artikuluko 3. epigrafean definitutako erregimenaren menpe jarriko dira, baldin eta eraikinek proiektu honetako zehaztapenen bat betetzen ez badute; horrez gain, kasu guztietan beharrezko zerbitzu azpiegituren, sarbiderako bidesarearen eta beharrezko urbanizazioaren hobekuntza eskatuz, bai eta dagozkion erabilera mugak betetzea eskatuz ere.

-Arau Subsidiario hauek "onesten" diren unean dagoen "eraikuntza probetxamenduarekiko" **60,00 m<sup>2</sup>-rainoko (s)** zabalkuntzak soilik baimenduko dira.

-Sistema orokortzat" hartzen diren "zonetan" kokatzen diren eraikuntzak ezin izango dira zabaldu elementuaren exekuzioak edota dagokion obra proiektuaren onespina administratiboak afekziorik ez dagoela bermatzen ez duten arte.

**"F.200 Atsedeen Areetako Zonen"** kasuan baimena formulatu beharreko "garapen plangintzara" eragortzen da.

-Zabalkuntzek -kasu orotan eraikin nagusiarri adosatu beharko zaizkio- beste eraikin eta elementuetarako separazioei buruz ezarrita dauden elkarrekiko baldintzak bete beharko dituzte, beti ere baldintza horiek betetzerik baldin badago.

### **3.5.9. artikulua.-Baimen daitezkeen beste "erabilera ez-landatar" batzuk (LEU)**

#### **1.-Kontuan hartutako erabilerak**

-Zona" desberdinetan baimendutako "hirugarren sektoreko erabilerak" eta "ekipamendu komunitarioakoak", titulartasun publiko nahiz pribatukoak kontuan hartzen dira hauen artean, landa-ingurunean ezarri beharrekoak, beren "onura publiko" edo "interes sozialaren" ikuspuntutik aski justifikatzen bada.

-Gaur egun dauden **200 m<sup>2</sup>(s)** baino azalera eraiki handiagoko eraikuntzetan soilik baimenduko da "ostalaritza erabilera" berriak ezartzea, aldez aurretik "plangintza berezia" formulatu beharrik gabe. Eraikuntza horietan, alabaina, zabalkuntza obrak burutu ahal izango dira ezarritako eraikuntza baldintza orokorren barruan.

Hala eta guztiz ere, erabilera programa zabalagoa duten "plangintza berezira" loturik dauden interbentzioak direnean, non "ostalaritza erabilerekin" izaera lagungarria duten -hala nola, "atseden areak"-, eraikuntza berriko eraikinetan ezartzea baimenduko da.

#### **2.-Egungo instalazioen ezarpen edo zabalkuntzarako baldintza orokorrak**

a)"Hirugarren sektoreko" eta "ekipamendu komunitarioako erabilerak"

-**2.3.4.** artikulua **"3."** idazatian aurrez "plan berezi" bat tramitatzen den kasuetarako aurrikusitako salbuespenak kontuan izanik, artikulua honetan ezarritako berariazko baldintzak bete beharko dira, bai eta Arau hauen **3.4. kapitulu**an ezarritako izaera orokorrekoak ere, hala eraikuntza berrien kasuan, nola egungo eraikuntzen okupazio edo zabalkuntzaren kasuetan.

-Lurzati ekarpena (gutxienezko azalera): .....**10.000 m<sup>2</sup>** (Ekarpen gisa gaineratutako lurzati eraikuntzari erregistralki lotetsita geratu beharko da).

-Gutxienezko separazioak" (Legeria sektorial aplikagarriak kasuan-kasuan ezarritakoez gainera):

.Lurzatiaren mugetara: **5,00 m**  
.Egungo etxebizitza eraikuntzetara:..... **50,00 m**  
.Egungo "erabilera ez-landatarretara" destinatutako eraikuntzetara: **250,00 m**  
.Egungo "nekazaritza eta abeltzaintzarako industrietara": **250,00 m**  
.Lurzoru Ez-Urbanizagarriaren mugara:..... **50,00 m**  
.Ezarpen berria egungo eraikuntzetan (Bestelako eraikuntzak oro har): .....**50,00 m** (Ezarritako gainerako "separazio" baldintzak ez dira aplikatuko)

Aipatutako kasuetako edozeinetan, Udalak separazio handiagoen galdakizuna ezarri ahal izango du, ezarri beharreko erabileraren ezaugarriak eta aurrez zeuden beste erabilera baimendu batzuei ekar lekiekeen eragin negatiboa edo molestiak kontuan hartuz.

-Eraikuntza" eta "erabilera" baldintza orokorrak:

.Lurzatiaren okupazioa":

-Lurzatia < 6,0 ha : **5,0**  
-Lurzatia > 6,0 ha < 20,0 ha: **3,0 [3.000 m<sup>2</sup>(lo) gutx. muga]**  
-Lurzatia > 20,0 ha: **6.000 m<sup>2</sup>(lo)**

.Eraikuntza probetxamendua": .....**1,00 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>(lo)** (Aurreko epigrafean ezarritako baldintzen emaitzazko "lurzati okupa-garriaren" azalerari buruz adierazia).

.Teilategal" horizontalak dituzten "fatxadetako" "altuera": **7,00 m**

.Txapitulak":

"a.300 lurzatiatarako" **3.2.1.4.** artikuluan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

.Etxebizitza lagungarriak":

-Gehienezko "etxebizitza" kopurua:

.Lurzatia < 2,0 ha: **1 etx.**  
.Lurzatia > 2,0 ha: **2 etx.**

-Instalazioak ustiatzen edo zaintzen dituzten pertsoneri zuzenduko zaizkie eta baimendutako "eraikuntza probetxamenduaren" barruan integraturik eraikiko dira eraikin nagusian, halakorik egin badaiteke. Ezinezkoa gertatzen bada, honen ezarpenak "nekazaritza erabilera arrunten" "egoitza erabilera" lagungarriak ezartzeko galdatzen diren baldintzak bete beharko ditu.

.Aparkalekuak" eta "garajeak":

-Oro har: **plaza 1 / 100 m<sup>2</sup>(s)**

-Ostalaritza erabilerak":..... plaza 1 / 30 m<sup>2</sup>(s)

-Gaur egun dauden eraikuntzen zabalkuntzak

"Gutxienezko azaleraren" baldintza **betetzen ez duten** "lurzatieta" kokatzen diren eraikuntzen kasuan, Arau Subsidiario hauek "onesten" diren unean dagoen "eraikuntza probetxamenduaren" **60,00 m<sup>2</sup>-rainoko (s)** zabalkuntzak soilik baimenduko dira.

"Sistema orokortzat" hartzen diren "zonetan" kokatzen diren eraikuntzetan ere arau hau aplikatuko da, alabaina, hauek ezin izango dira zabaldu elementuaren exekuzioak edota dagokion obra proiektuaren onespenean administratiboak afekziorik ez dagoela bermatzen ez duten arte. **"F.200 Atsedeen Areatako Zonen"** kasuan baimena formulatu beharreko "garapen plangintzara" eragortzen da.

Zabalkuntzek -kasu orotan eraikin nagusiari adosatu beharko zaizkio- beste elementuetarako separazioei buruz eraikuntza berrirako ezarrita dauden baldintzak bete beharko dituzte, beti ere baldintza horiek betetzerik baldin badago.

b)Titulartasun eta sustapen pribatuko "zerbitzu azpiegituren erabilerak".

"Erabilera autonomo" gisa ezarri ahal izateko, **3.4.** artikuluan azaldutako baldintza orokorrak ez ezik, Hirigintza Arau hauekiko **3.5.6.** artikulua **"3", "4", "5"** eta **"6."** idazatietan ezarritako irizpideak ere bete beharko dituzte; dena den, erabilera hauekiko baimena **2.6.3.** artikulua **"3."** idazatian xedatutakoari egokituko zaio.

**LAUGARREN TITULUA**  
**HIRIGINTZA ONDARE KATALOGATUA**  
**BABESTEKO ARAUAK**

#### **4.1. artikulua.-Elementu "katalogatuen" babes erregimenaren formulazioa.**

1.-Lurzoruaren Legearen 72.2 f) eta 72.3 d) artikuluek eta bat datozen xedapenek aurriztutako dutenaren arabera, beren interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko edo naturalistikoaren ondorioz hondamendirik edo degradaziorik jasan ez dezaten zaindu eta babestu egin behar diren elementu eraiki nahiz naturalen babeserako neurri lotesleak zehazten ditu.

2.-Arau Subsidiarioen dokumentu osagarri gisa eta Lurzoruaren Legearen 93. artikulua eta Plangintza Erregelamenduaren 86 eta 87 artikuluek aurriztutakoaren arabera katalogo bat eratu da -dokumentu honi eranskin gisa gaineratzen zaiolarik- aurreko epigrafean seinalaturiko babesaren xede diren ondasunen zerrenda edo lista ordenatua barne hartzen duena.

3.-Aipatutako Katalogoak, besteak beste, ondare historiko-artistikoari buruzko legeriaren arabera organo aginpidedunek dagoeneko "kalifikatutako" Hondarribiko Udal Mugartean dauden "kultur ondasun" guztiak barne hartzen ditu, eta, gainera, indarrean dagoen "Euskal Kultur Ondarearen 7/1990 Legeak" xedatzen duenaren arabera beren "kalifikazio" edo "inbentariotzea" "irekita" dutenak ere.

Era berean katalogora inkorporatutzat kontsideratuko dira honako dokumentu honetan egiten den katalogoaren formulazioaren barnean ez egonik, Arauen indarraldian zehar "kalifikazio" berriaren xede diren edota "kultur ondasunen" "inbentarioan" barne hartuak diren elementu guztiak.

#### **4.2. artikulua.-"Katalogazioaren" eraginak.**

1.-Elementu katalogatuak ezin izango dira interbentzio suntsitzaile edo degradatzaileen xede izan, baliorik gabeko eranskinak afektatzeagatik bereziki baimentzen diren edota elementu "katalogatuaren" izaera kemengabetzen dutenen salbuespenarekin<sup>(20)</sup>.

2.-Elementu katalogatuetan obrak exekutatzeko edo edozein motako erabilerak ezartzeko, aldeztu aurretik Udalari "kontsulta" bat egin beharko zaio aipatutako elementuenganako zaintza helburuei dagokienez proiektatzen diren interbentzioak egokiak ote diren jakiteko, eta udalak dagozkion organoetara bidaliko du, legez hauen tutoretzapean dauden ondasun "katalogatuen" kasuan, edota, gainontzeko kasuetan, berak ebaziko du zuzenean Udal zerbitzu teknikoaren dagozkien txostenetan oinarrituz.

3.-Aipatutako organismoek, edota kasua bada Udalak, eraikuntza eta erabilera murriztapen edo erregulazio bereziak jarri ahal izango dituzte, bai eta, Lurzoruaren Legearen **246. artikulua** ezarritako mugen barruan, jabeen kargura obra batzuen exekuzioa agindu ere, elementu "katalogatuen" alderdi edo zati interesgarriak babestu eta baloratzeko xedez.

---

<sup>(20)</sup>Disziplina Erregelamenduaren 29 eta 30 artikuluek berariazko neurri hertsatzaileak ezartzen dituzte ezkutuko eraspene kasuetarako.

#### **4.3. artikulua.-Ondare eraiki "katalogatuaren" babeserako irizpide eta xedapen orokorrak.**

##### **1.-"Babes mailak" eta interbentzio baimenduak**

-Izaera orokorrean bi babes "maila" ezartzen dira eraikin "katalogatu"etarako, hauetariko bakoitza "Zeharberrikuntza Zientifikoa" -"I" Maila-, eta "Artapen Zaharberrikuntza" -"II" Maila- deituriko "zabalkuntzarik gabeko eraikuntza interbentzioa" tipologiei dagokienez, Eusko Jaurlaritzaren "Ondare Urbanizatu eta Eraikiaren Birgaikuntza Iharduketa Babestuei buruzko ekainaren 17ko 189/90 Dekretuaren" "I. Eraskina. Birgaikuntza Interbentzioak" eraskinean definitzen direlarik.

-Aipatutako "mailetariko" lehenengoa dagoeneko "kalifikaturik" dauden eraikin eta elementuei dagokie, eta bigarrena honako Arau Subsidiario hauetako Katalogoan bane hartzen diren gainontzeko eraikin eta elementuei.

"II. Maila" deritzon horretan, eraikuntzaren artapen egoeraren arabera aipatutako dekretuan definitzen diren interbentzioko "kategoriak" -"A", "B", edo "C"- izango dira aplikagarriak.

Aipatutako aplikazioaren kalterik gabe, aparteko izaeraz, dagokion Arau partikularrean horrela ezartzen denean, "II Mailako" eraikin "katalogatu"en zabalkuntza obrak baimentzen dira kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzetan.

2.-Eraikin "katalogatu"en egiten diren obrek dagokion alde aurreko kontsultari erantzuten dion udal ebazpenean ezartzen diren baldintzak bete beharko dituzte, eta, hala dagokionean, "ondasun kalifikatu"en edo "inbentariatu"en tutoretzaren erantzule diren organismoek ezartzen dituztenak.

Udalak, proposamena ukatzen badu, bideragarriak baldin badira beste interbentzio proposamen batzuk iradokiko ditu, formulatutako "kontsultaren" titularrak lortu nahi dituen helburuei erantzun diezaioten.

3.-Eraikin "kalifikatu"en edozein motatako obren burutzapenak -Udalak beharrezkotzat jotzen badu, "obra txiki" kasuan ere- "arkitekto" baten partaidetza galdatuko du beraz definitzeko eta bere exekuzioa gainbegiratzeko.

##### **4.-"Kultur ondasuntzat" edo "inbentariatutzat" deklaratu"en eraikinak eta elementuak "aurri egoeran deklaratzeko"**

"Kultur ondasuntzat" edo "inbentariatutzat" deklaratu"en eraikinak eta elementuak "aurri egoeran deklaratzeko, **"Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen" 36. artikuluan** ezarritako erregimen eta prozedurara egokitu beharko da.

#### **4.4. artikulua.-Babes erregimenaren aldaketak "garapen plangintzaren" bidez**

Elementu edo eraikin "katalogatuak" barne hartzen dituzten Areatan tramitatzen diren "birgaikuntza integratuko planek" beren iharduketa eremuan eraikin eta elementu "katalogatuen" zerrenda aldatu ahal izango dute, elementu berriak inkorporatuz edo beste batzuk kanpo utziz, azterketa zehatzago batetik gaiari buruzko balorazio irizpide desberdinak sortuz gero, eta ez da "Arau Subsidiarioen aldaketatzat" hartuko. Ahalmen honek, hala eta guztiz ere, ez ditu "kultur ondasun" gisa "katalogatu" edo "inbentariatutako" eraikin edo elementuak barne hartuko.

Aipatutako "planek", era berean, aipatutako Areatan barne harturik dauden eraikin eta elementu "katalogatuetarako" adierazitako babes irizpideak aldatu eta osatu ahal izango dituzte.

#### **4.5. artikulua.-Ondare "eraiki gabea" babesteko arauak**

##### 1.-"Ondare naturalistikoa"

-Interes naturalistikoko area "katalogatuetan" debekatuta geratzen da bertako lur, landare edo abereengan edozein interbentzio suntsizaile edo anderatzaile burutzea, eta, besteak beste, "lurren mugimenduak", "erretanak" edo "pistak" irekitzea, mota orotariko "lurrak" edo "hondakinak" botatzea, zuhaitz "mozketa" edo "landaketak", eraikuntzak edo fabrika obrak ezartzea, azpiegiturak ezartzea, "nekazaritza eta abeltzaintza iharduerak" eta antzekoak.

-Berauetan soilik hobekuntza edo indarberitze ekintzak baimenduko dira -dagokionean aurreko epigrafean seinaturiko interbentzioren bat barne har dezaketelarik-, ingurugiroaren babesaren organismo arduradunen ekimenez edota berauen gainbegiraketapean exekutatu direlarik, zeinak, Lorzoru Ez-Urbanizagarrian aurrikusitako "plan berezien" eremuan barne hartutako "Interes naturalistikoko areatan", berauetan berariaz aurrikusita egon beharko duten.

##### 2.-"Hobi arkeologikoak"

-Kalifikazio honekin "katalogatutako" elementuen gainean edozein zuzeneko interbentzio edo afekzio fisiko debekatuta geratzen da, organismo aginpidedunek espreski baimendutako "hondeaketa" edo "babes" lanen salbuespenarekin.

-Era berean berauen inguruan 50.00 metroko "babes zona" bat ezartzen da, bertan lur mugimenduak, edozein motako eraikuntzak eta zuhaitz landaketak debekatuta daudelarik. Beste 50.00 metroko bigarren errenkada batean interbentzio hauentzat muga bereziak ezarri ahal izango dira, elementu "katalogatuen" babes egokiak horrela gomendatuko balu.

1996ko abendua

Sin.: Francisco de León Molina, arkitektoa.<sup>(21)</sup>

---

<sup>(21)</sup>Behin-behineko onespenerako" eta "behin-betiko onespenerako" egindako testuategina, Francisco de León Molina arkitektoak bakarrik egina.



**AURKIBIDEA:**

**I. MEMORIA**

1.-Sarrera. Katalogoaren xedea

2.-"Katalogazio" irizpideak

2.1.-"Ondare eraikia"

2.2.-"Ondare naturalistikoa"

**II. ERAIKIN ETA ELEMENTU KATALOGATUEN ZERRENDA**

## I. MEMORIA

### **1.-SARRERA. KATALOGOAREN XEDEA**

Hirigintza plangintzaren berezko funtzioetako bat, hiri garapenaren prozesuak beren zuzeneko balio ekonomikoa eta bere jabetza egoera alde batera utziz, ikuspuntu zientifiko, naturalistiko, ekologiko, historiko edo kulturaletik balio kolektibo nabaria, edo, era berean, eta epe luzerako perspektibarekin, balio ekonomikoa duten lurraldeko elementuak, naturalak nahiz eraikiak, arbitrarioki eta justifikaziorik gabe suntsi ez ditzan berma dezaten mekanismoak ezartzea da.

Xede horrekin, hirigintza legeriak aurriztatu du interes kolektiboko ondare kultural eta naturalistikoaren aipatutako babes xedeak lortzera bereziki zuzentzen diren "planek", dokumentu osagarri gisa, aipatutako xedeetara egokitutako beste zenbait zehaztapenez gain, babesaren xede diren ondasunen "katalogo" edo "zerrenda" gainera dezatela, ondasun hauei babes neurri bereziak aplikatu beharko zaielarik, eta, beren suntsiketa edo narriadura espreski debekatzen da.

Hirigintza plangintzak ezartzen dituen katalogazioa eta babes neurriak, sektoreko legeria aplikagarriak eta gaien aginpidea duten organismoen xedapenek seinatzen diren kasuetariko bakoitzean -ondare naturalistikoa eta "kultur intereseko" ondarea- ezartzen duten erregimenaren osagarri izango dira, aipatutako organismoak, beren berezko izaera dela medio, udalerri batek duena baino perspektiba zabalago batetik interes berezia duten ondasunetara zuzentzen direlarik, eta, oro har, plangintzak ezarri behar dituen babes politika integratuetatik askatuta geratzen direlarik.

Zentzu honetan, "hirigintza katalogazioak", "kultur ondasuntzat" deklaraturako elementu, eraikin edo multzoak eta aipatutako legeria orokorraren aplikazioan ezarritako "espazio natural babestuak" biltzeaz gain, balio handi edo garrantzitsurik ez badute ere era batean edo bestean errepikaezinak gertatzen diren, udalerriaren hiri paisaia edo paisaia naturala identifikatu eta bereizten duten zati garrantzitsuak eratzten dituzten edota herri osoarentzat kultur balioa, erabilera, epe luzerako ikuspuntu batetik ekonomikoa, edo ekologikoa duten elementu natural eta eraiki guztiak ere bildu behar ditu.

Era berean, adierazi beharra dago katalogoa dokumentu irekia dela, elementu berriak inkorporatu behar direlarik denboraren iraganarekin esanahi edo interes berezia bereganatzen duten heinean, edota babes irizpideen bilakaeraren arabera, zeinak ziuraski arian-arian exigenteagoak bihurtuko diren, era berean gero eta suntsitzaileagoa eta lurraldearen gainean zabalagoa den giza interbentzioaren eraginaren aurrean.

"Plan orokorren" edo "arau subsidiarioen" kasuan, -hauez gain "plan berezi" modalitate batzuek ere babeserako neurriak ezar ditzakete- "katalogazioa" Udal Mugarte osoa barne hartzen duen eremu baten barnean egin behar da, eta kultur babesa merezi duten eta hirigintza plangintzaren interbentzio eremuaren barnean biltzen diren elementu guztiak barne hartu beharko ditu.

Hauek, batez ere, bi talde handitan sailka daitezke, ondorengo eran deituko ditugularik: **"kultur intereseko ondare eraikia"**, hemen lurrarekiko giza ekintzaren ondorio diren eraikin, eraikuntza edo urbanizazio elementu historiko edo kulturalak barne hartzen direlarik, eta, **"ondare naturalistikoa"**, bertan interes zientifiko edo ekologikoa duten area, elementu edo baliabide naturalak barne hartzen direlarik, ondorengo epigrafeetan kasu bakoitzean aplikatu diren katalogazio irizpideak deskribatzen direlarik.

## 2.-KATALOGAZIO IRIZPIDEAK

### 2.1.-"Kultur intereseko" ondare eraikia

Katalogoaren zati honen elaborazioan erabilitako dokumentu iturriak desberdinak izan dira:

- \*"Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico-Artístico de la Provincia de Guipúzcoa" (Dirección General del Patrimonio Histórico-Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura. 1.980).
- \*"Carta Arqueológica de Guipúzcoa" (Aranzadi Zientzi Elkarte. 1.982).
- \*"Estudio del Medio Físico de Txingudi" (Aranzadi Zientzi Elkarte. 1.983 Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolaketa eta Garraio Sailarentzat).
- \* Arau Subsidiario hauen "Plangintzaren Aurrelaburpenaren" landa-lana eta "katalogatu beharreko elementuen inbentarioa", Cristina Fontán Villanueva arkitektoak egina izenpetzen duen talde idazlearen zuzendaritzapean (1985eko urria).
- \*"Hondarribiko HAPOren Arau Osagarriak eta Elementuen Aldaketa" espedientearen "elementu babestuen" Katalogoa (29, 29.A eta 32 Poligonoak) Iñaki Ormazabal arkitektoak formulatua. (1988ko azaroa).
- \*"Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico Inmueble de Guipúzcoa. Municipio de Hondarribia" (Foru Aldundiaren Kultur departamentua. 1988ko abendua).
- \*"Inventario Provisional del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco. Municipio de Hondarribia (Comarca del Bajo Bidasoa)". (Eusko Jaurlaritzaren Kultura eta Turismo Saila. Hondarribiko Udalera 1993ko ekainean igorria).
- \*"Santigoko Bidearen" interes historiko-artistikodun elementuak "kultur ondasuntzat" kalifikatzeko oinarritzko azterlanak. (Eusko Jaurlaritzaren Kultura eta Turismo Saila. Hondarribiko Udalera 1993ko ekainean igorria).

Proposaturiko Katalogoak -inkorporatutako elementuen aipamen historiografiko eta deskribapen arkitektonikorako lehendik aipaturiko iturrietara eragortzen da- "kultur ondasun kalifikatu" eta "inbentariatuak" barne hartzeaz gain, edota "kalifikazio" edo "inbentariatzeko" hori "jaso" dutenak, -kasu bakoitzean adierazten diren zirkunstantziak- erreferentzia gisa erabili diren "katalogo" eta "inbentarioetan" aipaturiko ia elementu eta eraikin guztiak ere barne hartu dira, bi inbentario zabalenetako -Eusko Jaurlaritzako eta Foru Aldundi Kultura Departamentuenak- elementu bakan batzuen salbuespenarekin.

Kanpoan uzte horiek batez ere "baserri" batzuetan zentratu dira, zerrenda zabal baten barnean ez baitira interesgarritzat jo, hiri eraikin desberdinak, batzuk dagoeneko bota direnak -"Villa Toki-Ona" "Alde zaharrea" eta "Villa Alta" "Portua"- edota arau hauetan espreski bota daitezkeen proposatzen direnak, berauek mantentzen daitezkeen justifikatzen "balio" kulturalen -oso mugatuak direlarik- gainetik egon behar duten interbentzio helburuetan oinarrituz -hala nola, "Villa Amparo", "Josefina Enea", eta San Nikolas 21ean, Alde Zaharrea, kokaturiko etxea, eta "Villa Eugenia" "Kai Zaharrea"- edo, azkenik, beren "katalogazioa" justifikatzeko adina baliorik ez duten beste eraikin eta elementu batzuk -"Kosta" eta "Santa Engraziako" etxeak, "Portua" arean katalogatu gabeko eraikin batzuk, "San Juan de Dios" monumentua eta beste zenbait.

"Monumentu multzo" "kalifikatuei" -"Gune Historikoa" eta "Panpinot kalea"- eta "inbentariatuei" -"Portu auzoa"- dagokienez, zenbait aldaketa proposatzen dira beren definizioan.

"Guneari" dagokionez, "kalifikazio" espedientearen oinarri izan zen mugapenaren berregokitzapen bat planteatzen da, beronetik kanpo utziz "Zumardia" eta "San Nikolas Revellina", zeinak gaur egun hirigintza eremu erabat desberdinak diren, hirigintza espediente berdinen bitartez antolatzeak ez duelarik zentzurik. Aipatutako elementuak, halere, elementu babestu bezala "katalogatzen" dira, era desberdinean. Era honetan "monumentu multzoaren" eremua Eusko Jaurlaritzaren Hirigintza eta Etxebizitza Sailak gaur egun elaborazio prozesuan dagoen "planaren" formulaziorako espreski mugatutako "birgaikuntza integratuko arearenarekin" bat dator.

"Pampinot kaleari" dagokionez, bere "katalogazio" espresua elementu berezi gisa gehiegizkotzat jo da, "Gune Historiko" osoaren "monumentu multzo" gisako "kalifikazioa" dela medio, eta beroni aurrealdea ematen dioten ia eraikin guztientzat proposaturiko "katalogazio" berezia.

Azkenik, "Portu auzoari" dagokionez, deklarazio monumentaleko espedientearen -oraindik erabaki gabea- "irekierarako" oinarri izan zen mugapen nahasgarriaren birkontsiderazioa proposatzen da era berean, gaur egun oraindik existitzen den "Madalen Errebal" zaharraren zatiaren eremura egokituz, Arau hauetan "47. Madalen auzoa" Area gisa identifikatzen delarik, zeinarentzat "birgaikuntza integratuko plan" baten formulazioa proposatzen den.

"Portu" auzoaren gainontzekoa proposaturiko hirigintza antolamenduaren bidez bere balioetan nahiko babestua geratzen dela uste da, antolamenduak lehen indarrean zegoen "HAPOren Aldaketa" espedientearen edukia biltzen du; izan ere, lurralde horretarako tramitatu zen berau babesteko helburu horrekin.

## **2.1.-Ondare naturalistikoa**

"Ondare naturalistikoaren" Katalogoaren eraketan, "Arantzadi Zientzi Elkartek" Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolaketa eta Garraio Departamenturako formulatu zuen "Estudio del Medio Físico de Txingudi" (Julio 1.983) -"Mapa nº7 Catálogo del Patrimonio Cultural y Naturalístico"- izeneko lanean gai honi buruz egiten den proposamena hartu da erreferentzi gisa.

Proposamen horretan "kataloga" zitezen eskatzen zen zenbait elementu kanpo utzi da, beren lurralde zabalkuntzagatik "hirigintza katalogazioari" esleitutako "babes" kontzeptu berezira egokitzen ez direlako, era egokiagoan erantzuten ziotelarik, bestalde, Lurzoru Ez-Urbanizagarriaren "kalifikazio globaleko" "kategoria" gisa hartzen duten definizioari dagokionez -"Nekazaritza Zona Babestuak"-, bere definizio arautzailean lortu nahi diren babes helburuak sartzen direlarik, edo, "katalogazioaz" bestelako araudi babesleci -errekastoak-.

## **II. ERAIKIN ETA ELEMENTU KATALOGATUEN ZERRENDA**

### **A. INTERES NATURALISTIKOA DUTEN ELEMENTUAK**

- A.1 Abasokogainako baso "mistoa" ..... ("Gaintxurizketa". LEU)
- A.2 Urdanubiako hariztiak ..... ("3. Jaizkibel Urbanizazioa" Area)
- A.3 Jaizubia eta Kostako seskadiak ..... ("Jaizubia auzoa" eta "Kosta". L.E.U.)
- A.4 Jaizkibelgo arkaitzak ..... ("Jaizkibel". L.E.U.)
- A.5 Justizeko baso laurifolia ..... ("Jaizkibel". L.E.U.)
- A.6 Artzu Erreka, Iturriolatxo Erreka eta Moundiko Errekako lezkadiak ..... ("Jaizkibel". L.E.U.)

### **B. HOBI ARKEOLOGIKOAK**

- B.1 "Bordagaineko" historiaurreko hobia. .... ("3. Jaizkibel Urbanizazioa" Area)
- B.2 "Manziategi-Zarreko" historiaurreko hobia. .... ("3. Jaizkibel Urbanizazioa" Area)
- B.3 "Iskulingo" trikuharria. .... ("Jaizkibel". L.E.U.)
- B.4 "Jaizkibelgo" cromlechak. .... ("Jaizkibel". L.E.U.)
- B.5 "Guadalupeko" historiaurreko hobia. .... ("Guadalupe". L.E.U.)
- B.6 "Asturiagako hobi erromatarra". .... (Itsas hondoa. Asturiagako kala)

### **C. MONUMENTU MULTZOAK**

- C.1 "Alde Zaharra". ("Kultur ondasun kalifikatua") ..... ("32. Alde Zaharra" Area)
- C.2 "Madalen auzoa". ("Kalifikazio" espedientea "irekita") ..... ("47. Madalen auzoa" Area)

### **D. ERAIKUNTZA PUBLIKOA**

- D.1 "Higerreko faroa". .... ("Higer" Area. L.E.U.)
- D.2 "Villa Catalina" (Arrain lonja zaharra). Lapurdi kalea. .... ("30. Bretxa Azpia)
- D.3 Udaletxea, Kale Nagusia, 20. .... ("32. Alde Zaharra" Area)
- D.4 Santa Maria atea. Kale Nagusia. ("Kultur ondasun kalifikatua") ..... ("32. Alde Zaharra" Area)
- D.5 San Nikolas atea. San Nikolas kalea. ("Kultur ondasun kalifikatua") ..... ("32. Alde Zaharra" Area)
- D.6 "Casino Zaharra". .... ("32. Alde Zaharra" Area)
- D.7 San Gabriel Ospitalea. Iparraldeko kalea. .... ("32. Alde Zaharra" Area)
- D.8 Done Pedro Itsasgizonen Kofradia. Zuloaga kalea. .... ("48. Portua" Area)

### **E. ELEMENTU BEREZIAK**

- E.1 "Beko-errota". .... ("Jaizubia auzoa". L.E.U.)
- E.2 "Erdiko-errota". .... ("Jaizubia auzoa". L.E.U.)
- E.3 "Goiko-errota". .... ("Jaizubia auzoa". L.E.U.)
- E.4 "Artzuko" Errota. .... ("Montaña auzoa". L.E.U.)
- E.5 Santiagoko bidea (Kostako galtzada. Aztarnak) ..... ("Arkoll auzoa". L.E.U.)
- E.6 Itsas-errota (Aztarnak) ..... ("23. Santa Engrazia" Area)
- E.7 San Markoseko Gurutzea  
(bere jatorrizko kokalekutik desplazatua). .... ("30. Bretxa Azpia" Area)
- E.8 "Kai Zaharra". .... ("49. Kai Zaharra" Area)

## F. ERAIKUNTZA MILITARRAK

F.1 San Enrique Gaztelua. ("Inbentariatu" espedientea "irekita") .....	("Jaizkibel". L.E.U.)
F.2,3,4 Jatorria karlistadan duten dorretzar militarrik .....	("Jaizkibel". L.E.U.)
F.5 Guadalupeko Gotorlekua. ("Inbentariatu" espedientea "irekita") .....	("Guadalupe". L.E.U.)
F.6 Harresiak. ("Kultur ondasun kalifikatua") .....	("32. Alde Zaharra" Area)
F.7 Bolborategia. (Jabier Ugarte kalea) .....	("32. Alde Zaharra" Area)
F.8 Karlos V.aren Gaztelua ("Kultur ondasun kalifikatua") .....	("32. Alde Zaharra" Area)
F.9 Bolborategia ("Villa Josefina". Bretxa Pasealekua. Gaineratutako eraikinak kanpo) .....	("32. Alde Zaharra" Area)
F.10 San Nikolas Revellina ("Gune historikoko monumentu multzoaren" eremuan barne hartua, hasiera batean "kalifikatua") .....	("37. Zezen Plaza" Area)
F.11 San Telmo Gaztelua. ("Kultur ondasun kalifikatua") .....	("66. Gaztelu" Area)

## G. ERLIJO ERAIKUNTZA

G.1 Santiagotxoko Ermita. ....	("Arkoll auzoa". L.E.U.)
G.2 Santa Barbara Ermita. ....	("Jaizkibel". L.E.U.)
G.3 Guadalupeko Amaren Eliza. ....	("Guadalupe". L.E.U.)
G.4 Amuteko Aita kaputxinoen komentua. ....	("16. Amute" Area)
G.5 Santa Engraziako Ermita (N <sup>a</sup> S <sup>a</sup> de Gracia) .....	("23. Santa Engrazia" Area)
G.6 Jasokunde eta Sagarrondoko Ama Birjinaren Parroki Eliza. ("Kultur ondasun kalifikatua") .....	("32. Alde Zaharra" Area)
G.7 Sainduako Kristo Gurutziltzatuaren Ermita. ....	("38. Saindua" Area)
G.8 Madalen Ermita (Aztarnak) .....	("47. Madalen auzoa" Area)

## H. EGOITZA ERAIKUNTZA LANDATARRA

H.1 "Istilloaundi-zar" baserria. ....	("B <sup>o</sup> Gaintxurizketa". L.E.U.)
H.2 "Kamio" baserria. ....	("3. Jaizkibel Urbanizazioa" Area)
H.3 "Manziategi-zar" baserria. ....	("3. Jaizkibel Urbanizazioa" Area)
H.4 "Manziategi-berri" baserria. ....	("3. Jaizkibel Urbanizazioa" Area)
H.5 "Landagorrieta" baserria. ....	("3. Jaizkibel Urbanizazioa" Area)
H.6 "Berrotaran" baserria. ....	("3. Jaizkibel Urbanizazioa" Area)
H.7 "Iturmendieta" baserria. ....	("3. Jaizkibel Urbanizazioa" Area)
H.8 "Kareagaenea" baserria. ....	("Arkoll auzoa". L.E.U.)
H.9 "Zuloaga-aundi" baserria ("Llobregat") .....	("Arkoll auzoa". L.E.U.)
H.10 "Txanduena-goia" baserria. ....	("Arkoll auzoa". L.E.U.)
H.11 "Ipistiku" baserria. ....	("Jaizubia auzoa". L.E.U.)
H.12 "Errandonea-zar" baserria. ....	("Montaña auzoa". L.E.U.)
H.13 "Palacio" baserria. ....	("Montaña auzoa". L.E.U.)
H.14 "Blankenea" baserria. ....	("Montaña auzoa". L.E.U.)
H.15 "Justiz" baserria. ....	("Montaña auzoa". L.E.U.)
H.16 "Artzu" baserria. ....	("Montaña auzoa". L.E.U.)
H.17 "Gornuz" baserria. ....	("Montaña auzoa". L.E.U.)
H.18 "Larramendi" baserria. ....	("45. Larramendi" Area)
H.19 "Domingotxonea" baserria. ....	("52. Domingotxonea" Area)

## I.HIRIKO EGOITZA ERAIKUNTZA (XX. MENDEA BAINO LEHENAGOKOA)

I.1"Bar Alameda" etxea.....	("27. Zumardia" Area)
I.2"Oria" etxea, Bretxa, z/g.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.3Murrua, 2 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.4Murrua, 4 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.5Murrua, 6 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.6Murrua, 8 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.7Murrua, 12 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.8Ubilla kalea, 1 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.9Ubilla kalea, 3 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.10Ubilla kalea, 9 etxea (Aurria).....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.11Ubilla kalea, 11 etxea (Aurria).....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.12Ubilla kalea, 2 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.13"Artzu" etxea, Ubilla kalea, 4.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.14Ubilla kalea, 6 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.15Ubilla kalea, 8 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.16Ubilla kalea, 10 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.17Eguzki kalea, 6 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.18Eguzki kalea, 10 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.19Panpinot kalea, 2 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.20Panpinot kalea, 4 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.21Panpinot kalea, 18 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.22Panpinot kalea, 22 etxea (Rameri Museoa).....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.23Panpinot kalea, 24-26 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.24Kale Nagusia, 1 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.25"Casadevante" jauregia. Kale Nagusia, 3 ("Kultur ondasun kalifikatua").....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.26Kale Nagusia, 5 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.27Kale Nagusia, 7 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.28Kale Nagusia, 9 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.29Kale Nagusia, 11 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.30Kale Nagusia, 13 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.31Kale Nagusia, 15-17 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.32Kale Nagusia, 19 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.33Kale Nagusia, 21 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.34Kale Nagusia, 23 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.35Kale Nagusia, 25 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.36Kale Nagusia, 27 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.37Kale Nagusia, 29 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.38Kale Nagusia, 31 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.39Kale Nagusia, 33 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.40"Ladrón de Guevara" etxea. Kale Nagusia, 2.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.41Kale Nagusia, 4 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.42Kale Nagusia, 6 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.43"Zuloaga" etxea. Kale Nagusia, 8 ("Kultur ondasun kalifikatua").....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.44Kale Nagusia, 12 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.45Kale Nagusia, 14 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.46Kale Nagusia, 16 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.47Kale Nagusia, 18 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.48Kale Nagusia, 22 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.49Kale Nagusia, 24 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)

**I.HIRIKO EGOITZA ERAIKUNTZA (XX. MENDEA BAINO LEHENAGOKOA)(Jarraipena)**

I.50Kale Nagusia, 26 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.51Kale Nagusia, 28 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.52Kale Nagusia, 30 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.53Kale Nagusia, 32 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.54Apezpiku kalea, 1 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.55Apezpiku kalea, 5 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.56"Etxebeste" etxea, Bikario plaza ("Kultur ondasun kalifikatua") .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.57Denda kalea, 1 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.58Denda kalea, 3 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.59Denda kalea, 5 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.60Denda kalea, 5.bis etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.61Denda kalea, 9 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.62Denda kalea, 13 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.63Denda kalea, 2 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.64Denda kalea, 4 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.65Denda kalea, 6 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.66Denda kalea, 8 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.67Denda kalea, 10 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.68San Nikolas kalea, 1 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.69San Nikolas kalea, 5 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.70San Nikolas kalea, 7 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.71San Nikolas kalea, 9 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.72San Nikolas kalea, 11 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.73San Nikolas kalea, 13 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.74San Nikolas kalea, 15 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.75San Nikolas kalea, 17 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.76San Nikolas kalea, 19 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.77	
I.78"Mugaretenea" etxea, San Nikolas kalea, 2.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.79San Nikolas kalea, 4 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.80San Nikolas kalea, 6 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.81San Nikolas kalea, 10 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.82San Nikolas kalea, 14 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.83Arma plaza, 1 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.84Arma plaza, 2 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.85Arma plaza, 3 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.86Arma plaza, 4 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.87Arma plaza, 5 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.88Arma plaza, 6 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.89Arma plaza, 7 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.90Arma plaza, 8 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.91Arma plaza, 9 etxea (Eskolak) .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.92Arma plaza, 10 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.93Arma plaza, 11 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.94Iparralde kalea, 1 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.95Iparralde kalea, 3 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.96Iparralde kalea, 5 etxea.....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.97"Egiluz" etxea ("Juana Eroaren" etxea).	
Juan de Laborda kalea, 3 ("Kultur ondasun kalifikatua") .....	("32. Alde Zaharra" Area)



### **I.HIRIKO EGOITZA ERAIKUNTZA (XX. MENDEA BAINO LEHENAGOKOA)(Jarraipena)**

I.98	Juan de Laborda kalea, 5 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.99	Uria Harresia, 4 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.100	Jabier Ugarte kalea, 2 etxea .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.101	"Vista Eder" etxea Jabier Ugarte kalea, z/g .....	("32. Alde Zaharra" Area)
I.102	"Villa Alberto" .....	("42. Villa Alberto" Area)
I.103	"Solados-Samo" etxea, San Pedro kalea, 19 .....	("47. Madalen auzoa" Area)
I.104	"Zeria" etxea, San Pedro kalea, 23 .....	("47. Madalen auzoa" Area)
I.105	San Pedro kalea, 39 etxea.....	("47. Madalen auzoa" Area)
I.106	San Pedro kalea, 41 etxea.....	("47. Madalen auzoa" Area)
I.107	Madalen Karrika, 6-8 etxea .....	("47. Madalen auzoa" Area)
I.108	Santiago kalea, 41 etxea .....	("47. Madalen auzoa" Area)
I.109	San Pedro kalea, 13 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.110	San Pedro kalea, 14 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.111	San Pedro kalea, 16 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.112	San Pedro kalea, 18 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.113	San Pedro kalea, 20 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.114	San Pedro kalea, 22 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.115	San Pedro kalea, 24 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.116	San Pedro kalea, 26 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.117	San Pedro kalea, 32 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.118	San Pedro kalea, 34 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.119	San Pedro kalea, 36 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.120	San Pedro kalea, 38 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.121	Zuloaga kalea, 10 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.122	Zuloaga kalea, 12 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.123	Matxin Arzu kalea, 10 etxea .....	("48. Portua" Area)
I.124	Matxin Arzu kalea, 12 etxea .....	("48. Portua" Area)
I.125	Itsas Argi kalea, 6 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.126	Itsas Argi kalea, 12 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.127	Itsas Argi kalea, 10 etxea.....	("48. Portua" Area)
I.128	"Etxe Alai" etxea, Butron Pasealekua, 6.....	("48. Portua" Area)

### **J.EGOITZA ERAIKUNTZA GARAIKIDEA**

J.1	"Lesakaenea" baserria .....	("Arkoll auzoa". L.E.U.)
J.2	Damarri kalea, 7 etxea (Modernismoa) .....	("27. Zumardia" Area)
J.3	"Ur Gain Etxea" (Razionalismoa. Aizpurua Arkitektoa) .....	("30. Bretxa Azpia" Area)
J.4	Alde Zaharraren berreraikuntza (Historizismo regionalista. Manzano Monís arkitektoa.) .....	("32. Alde Zaharra" Area)
J.5	"Villa Elisa" (Modernismoa) .....	("38. Saindua" Area)
J.6	Zuloaga kalea, 2, 4 eta 6 etxea (Regionalismo Neoeuskalduna. Fernández Casadevante arkitektoa) .....	("48. Portua" Area)
J.7	"Patxiluke Etxea" (Razionalismoa. Cánovas del Castillo arkitektoa) .....	("49. Kai Zaharra" Area)
J.8	"Arrantzaleen auzoa" (Regionalismoa. Murugarren arkitektoa) .....	("50. Arrantzale auzoa" Area)

## K.URBANIZAZIO ETA LORATEGI MULTZOAK

- K.1 "Zumardia". ..... ("27. Zumardia" Area)  
K.2 "San Markos Itxierako" parkea. .... ("30. Bretxa Azpia" Area)  
K.3 San Felipe Babeslekuko lorategiak. .... ("32. Alde Zaharra" Area)  
K.4 "Casino Zaharraren lorategiak".  
(San Felipe Babeslekuaren gainaldea) ..... ("32. Alde Zaharra" Area)

1996ko abendua

Sin.: Francisco de León Molina, arkitektoa.<sup>(22)</sup>

---

<sup>(22)</sup>Behin-behineko onespenerako" eta "behin-betiko onespenerako" egindako testu bategina, Francisco de León Molina arkitektoak bakarrik egina.