
ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

II LIBURUKIA

- 3. DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK
- 4. DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK
- 5. DOKUMENTUA: KATALOGOA
- 6. DOKUMENTUA: EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA. JARDUKETA PROGRAMA.

SUSTATZAILEA



EGILEAK



Nagore Tolosa Irazusta
Nikolas Barandiaran Contreras

2021eko EKAINA

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

AURKIBIDEA:

I LIBURUKIA:

- 1 DOKUMENTUA: **MEMORIA**
- 2 DOKUMENTUA: **PLANOAK (AURKIBIDEA)**
- I. INFORMAZIO PLANOAK
 - II. ANTOLAMENDUAREN PLANOAK.
 - II.1. EGITURAZKO ANTOLAMENDUA
 - II.2. ANTOLAMENDU XEHATUA
 - II.3. HIRIGINTZAREN GAUZATZEA
 - II.4. AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK
 - II.5. KATALOGOA
 - II.6. ANTOLAMENDU ADIERAZGARRIA

II LIBURUKIA:

- 3 DOKUMENTUA: **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**
- 4 DOKUMENTUA: **NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES**
- 5 DOKUMENTUA: **KATALOGOA**
- 6 DOKUMENTUA: **JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA.
JARDUKETA-PROGRAMA.**

III LIBURUKIA:

- 7 DOKUMENTUA: **LABURPEN EXEKUTIBOA**

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

II LIBURUKIA

.- TALDE IDAZLEA.

Jarraian garatzen den Alegiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren dokumentua "OREKA arkitektura bulegoa" enpresaren parte edo kolaboratzaile diren honako teknikariek idatzi dute:



➤ Zuzendaritza eta koordinazioa:

- Nagore Tolosa IrazustaArkitektoa.
- Nikolas Barandiaran Contreras.....Arkitektoa.

➤ Laguntzaileak:

- Ekaitz Uribe Rus.....Arkitektoa.
- Alvaro Etxebarria OlaizArkitektoa.
- Jose Miguel Toledo Etxepare.Arkitektoa.

- Igor Cubillo Egiguren.Zuzenbidean Lizenz.
- Rafa Etxebarria. Geologoa.

➤ Edizioa eta konposizioa:

- Edurne Goya Caracciolo.....Delineatzailea

Alegiako Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren Ingurumen Azterketa Estrategikoa EKOLUR Asesoría Ambiental enpresako Leire Paz (biologian lizentziatua) eta Tomas Aranburu (nekazaritza ingeniari teknikoa) teknikariek idatzi dute.

Dokumentua idazteko oinarriko topografia gisa, Gipuzkoako Foru Aldundiko oinari topografikoak eta Alegiako Udalak dituen oinari topografikoak erabili dira.



➤ Zuzendaritza:

Dokumentuaren lanketarako zuzendaritza teknikoa Alegiako Idazkaritza Orokorrak eta Hirigintza Zerbitzu Teknikoek eraman dute, honako hauek ordezkaturak:

- Juan Antonio Bengoetxea..... Idazkaria.
- Garbiñe Pedroso.....Arkitektoa.
- Inhar Agirrezabal.....Arkitektoa.
- Eneko Iturbe Arkitekto Teknikoa.

• .

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

3 DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

SUSTATZAILEA



Alegiako
Udala

EGILEAK



oreka
arkitektura bulegoa

Nagore Tolosa Irazusta
Nikolas Barandiaran Contreras

2021eko EKAINA
(Rv. 01)

AURKIBIDEA

I.	TITULUA. PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK	10
1.	ARTIKULUA. APLIKAZIO EREMUA	10
2.	ARTIKULUA. INDARRALDI-BALDINTZAK	10
3.	ARTIKULUA. PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IZAERA ARAUEMAILEA EDO ORIENTATZAILEA	10
4.	ARTIKULUA. PLAN OROKORRAREN ZEHAZTAPEN MAILA ETA LOTURA ARAUEMAILEA.	11
5.	ARTIKULUA. URBANIZATZEKO ETA ERAKITZEKO UDAL-ORDENANTZAK.....	14
6.	ARTIKULUA. PLAN OROKORRAREN ALDAKETA.....	16
7.	ARTIKULUA. PLAN OROKORRA BERRAZTERTZEKO BALDINTZAK.	17
II.	TITULUA LURZORUAREN EGITURAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOKO ERREGIMENA	18
1.	KAPITULUA. HIRIGINTZA ERABILERAK	18
8.	ARTIKULUA. DEFINIZIOA.....	18
9.	ARTIKULUA. KALIFIKAZIOAREN SISTEMATIZAZIOA.....	18
10.	ARTIKULUA. HIRIGINTZA-ERABILEREN SISTEMATIZAZIO OROKORRA.....	19
11.	ARTIKULUA. HIRIGINTZA-ERABILEREN EDUKIA.....	19
2.	KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORRA.....	32
1.	SEKZIOA KALIFIKAZIO OROKORRAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO MATERIALAREN ERREGIMEN OROKORRA.....	32
12.	ARTIKULUA. ZONA OROKORRAK ETA HORIEN SISTEMATIZAZIOA.....	32
13.	ARTIKULUA. "A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONA" ZONA OROKORREN ERREGIMEN OROKORRA	33
14.	ARTIKULUA. "B. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ZONAK" ZONA OROKORREN ERREGIMEN OROKORRA	35
15.	ARTIKULUA. "D. LANDA ZONAK" ZONA OROKORREN ERREGIMEN OROKORRA	37
16.	ARTIKULUA. "E. KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORRA" ZONEN ERREGIMEN OROKORRA.....	48
17.	ARTIKULUA. "F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA" ZONEN ERREGIMEN OROKORRA	50
18.	ARTIKULUA. "G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA" ZONEN ERREGIMEN OROKORRA	52
19.	ARTIKULUA. "H. ZERBITZU-AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA" ZONEN ERREGIMEN OROKORRA	52
2.	SEKZIOA KALIFIKAZIO OROKORRAREN ZEHAZTAPENA.....	53
20.	ARTIKULUA. KALIFIKAZIO OROKORRAREN ERREGIMENA	53
21.	ARTIKULUA. Kalifikazio orokorraren eta garapen-plangintza lantzeko esparruen arauko lotura eta hura tratatzeko EDOTA berraztertzeko erregimena.....	54
3.	SEKZIOA ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA	56
22.	ARTIKULUA. ERAIKIGARRITASUNA SISTEMATIZATIZATZEKO ETA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.	56
23.	ARTIKULUA. ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ZENBATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK	59

24.	ARTIKULUA. ERAGINKORTASUN ENERGETIKOA HOBETZEKO ITXI DAITEZKEEN KANPOKO ESPAZIOAK.....	60
III. TITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA		61
1.	KAPITULUA.....	
	KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO MATERIALA ETA FORMALA	61
1.	SEKZIOA. AZPIZONA XEHATUEN ERREGIMEN OROKORRA.....	61
25.	ARTIKULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENAREN FORMULAZIOA.....	61
26.	ARTIKULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ESPARRUAK ETA HORIEN SISTEMATIZAZIOA.....	61
27.	ARTIKULUA. "a.10. ALDE ZAHARREKO BIZITEGI lursailtako" eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	62
28.	ARTIKULUA. "a.20. Eraikuntza Irekiko Bizitegi LURSAILETARAKO" eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	62
29.	ARTIKULUA. "a.30. GARAPEN BAXUKO BIZITEGI LURSAILETARAKO" eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	65
30.	ARTIKULUA. "b.10. industria erabilerako lursailtako"-en eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	68
31.	ARTIKULUA. "b.20. hirugarren sektoreko erabilerako lursailtako"-en eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	71
32.	ARTIKULUA. "e.10. BIDE SARE NAGUSIA" eta "e.20. TOKIKO BIDE SAREA, OINEZKOA ETA APARKALEKUAK" -en eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	73
33.	ARTIKULUA. "e.30. TRENBIDE SAREA" -Ren eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	74
34.	ARTIKULUA. "f.10", "f.20." eta "f.30." ESPAZIO LIBREEN eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.	76
35.	ARTIKULUA. "IBAI-BILGUEN SISTEMA OROKORRA" AZPIZONen eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	77
36.	ARTIKULUA. "g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA"-EN eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	78
37.	ARTIKULUA. "h. ZERBITZU-AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA"-EN eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	79
2.	SEKZIOA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN BESTE BALDINTZA MATERIAL BATZUK.....	79
38.	ARTIKULUA. TOKIKO SISTEMEN SAREA ANTOLATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK.	80
3.	SEKZIOA. KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA FORMALAK	80
39.	ARTIKULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA ARAUTZEKO IRIZPIDE OROKORRAK.	80
40.	ARTIKULUA. HIRI-LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA.	81
41.	ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUAREN KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	83
42.	ARTIKULUA. XEHETASUN-AZTERLANEN FORMULAZIOA.....	83
43.	ARTIKULUA. PLANGINTZA XEHATUAREN EDUKI MATERIALA ETA DOKUMENTU-EDUKIA. ..	84
2.	KAPITULUA..... LURSAIL ERAIKIGARRIETAN BAIMENDUTAKO ERAIKUNTZAK ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO ERREGIMEN OROKORRA	86
1.	SEKZIOA. IRIZPIDE OROKORRAK.....	86

44.	ARTIKULUA. ASKOTARIKO TERMINOAK ETA KONTZEPTUAK ETA HORIEN DEFINIZIOA.....	86
45.	ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN SOLAIRU KOPURUA ZEHAZTEKO IRIZPIDEAK	89
46.	ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO IRIZPIDEAK.....	89
47.	ARTIKULUA. ERAIKUNTZA-BALDINTZA OROKORRAK.....	90
2.	SEKZIOA. BIZITEGI ERAIKUNTZEN ERABILERA-BALDINTZAK	93
48.	ARTIKULUA. BIZITEGI-ERAIKUNTZETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK EZARTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	93
49.	ARTIKULUA. (a) BIZITEGI-ERAIKUNTZETAKO SOLAIRUETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK EZARTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	98
50.	ARTIKULUA. ETXEBIZITZAREN TAMAINA MINIMOA ETA BATEZ BESTEKOA.....	102
3.	SEKZIOA. BIZITEGI ERABILERAZ BESTELAKOETARA ZUZENDUTAKO ERAIKUNTZAK ERABILTZEKO BALDINTZAK (“b”, “e”, “g” eta “h” lursailak).....	103
51.	ARTIKULUA. ERABILTZEKO BALDINTZA OROKORRAK	103
4.	SEKZIOA. APARKALEKUAK ANTOLATZEKO BALDINTZAK.....	104
52.	ARTIKULUA. APARKALEKU-ZUZKIDURA ANTOLATZEKO BALDINTZA OROKORRAK	104
IV. TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ERREGIMEN OROKORRA.....		105
1.	KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.....	105
53.	ARTIKULUA. ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERAKO BALDINTZA OROKORRAK.....	105
54.	ARTIKULUA. LANDA-ERREPIDEAK ETA LANDA-BIDEAK.....	110
55.	ARTIKULUA. IBILGAILUENTZAKO PISTAK.....	111
56.	ARTIKULUA. LANDAREDIA INTERESGARRIAREN ETA FAUNAREN BABESA.....	112
57.	ARTIKULUA. HIRI-PLANGINTZAK ZEHAZTUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEEN ERAGINPEAN DAUDEN BESTE ESPAZIO ETA ELEMENTU BATZUEN BABESA ETA/EDO TRATAMENDUA	113
58.	ARTIKULUA. IBAI-IBILGUEN BABESA.....	113
59.	ARTIKULUA. ERAIKUNTZA MUGIKORRAK EDO AURREFABRIKATUAK EZARTZEA.....	113
60.	ARTIKULUA. LURRA, ZABORTEGIAK ETA HONDAKINDEGIAK EGOKITZEA.....	114
61.	ARTIKULUA. ERAIKITZEKO ERREGIMEN OROKORRA ARAUTZEN DUTEN IRIZPIDE OROKORRAK	114
2.	KAPITULUA.....	
	LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEA ARAUTZEN DUTEN XEDAPEN OROKORRAK.....	115
62.	ARTIKULUA. ERAUZTEKO ERABILERAK	115
63.	ARTIKULUA. NEKAZARITZA, ABELTZAINNTZA ETA BASO-LANETAKO USTIAPEN ARRUNTAK.....	115
64.	ARTIKULUA. NEKAZARITZA-ERABILERA PROFESIONALIZATUGABEAK	127
65.	ARTIKULUA. BASO-ERABILERAK	129
66.	ARTIKULUA. HERRI-LANEI LOTUTAKO ERABILERAK ETA INSTALAZIOAK	129
67.	ARTIKULUA. NEKAZARITZA-INDUSTRIA AUTONOMOAK	131
68.	ARTIKULUA. BIZITEGI-ERABILERA AUTONOMOAK	133
69.	ARTIKULUA. BAIMEN DAITEZKEEN BESTE ERABILERA ETA ERAIKUNTZA EZ-LANDATAR BATZUK.....	134
70.	ARTIKULUA. TURISMO-KANPALEKUAK.....	145

3. KAPITULUA..... HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK 147

71.	ARTIKULUA. IRIZPIDE OROKORRA.....	147
72.	ARTIKULUA HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK SISTEMATIZATZEKO ERREGIMENA.	148
73.	ARTIKULUA "INTERES NATURELEKO TOKIAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA	148
75.	ARTIKULUA "ONURA PUBLIKOKO MENDIAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	149
76.	ARTIKULUA "PASABIDE EKOLOGIKOAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA	150
77.	ARTIKULUA "ARRISKUAN DAGOEN LANDARETZA" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	150
78.	ARTIKULUA "AKUIFEROEN URRAKORTASUNA" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	152
79.	ARTIKULUA "KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	152
80.	ARTIKULUA "HIGADURA JASATZEKO ARRISKUA DUTEN EREMUAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA	152
81.	ARTIKULUA "UHOLDE ARRISKUA" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA	153
81.bis	ARTIKULUA "JABARI PUBLIKO HIDRAULIKOA" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	154
82.	ARTIKULUA "PAISAIA BEREZI ETA APARTEKOAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	154
83.	ARTIKULUA "EREMU AKUSTIKOAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA	155
84.	ARTIKULUA GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEEN ARAUZKO LOTURA ETA HORIEK BERRAZTERTZEKO ERREGIMENA.....	156

V. TITULUA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ERREGIMEN JURIDIKOA**ETA GAUZATZEKOA156**

1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA..... 156

85.	ARTIKULUA. LURZORUAREN SAILKAPENAREN ERREGIMENA	156
86.	ARTIKULUA. HIRI LURZORUA ETA KATEGORIAK.....	157
87.	ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAGARRIA	158
88.	ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAEZINA.....	159
89.	ARTIKULUA. HIRI-LURZORU FINKATU GISA SAILKATUTAKO LUR-EREMUEN JABEEN ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK	159
90.	ARTIKULUA. ERAIKIGARRITASUNA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORU GISA SAILKATUTAKO LUR-EREMUETAN PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENEKIN LOTUTAKO ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK	159
91.	ARTIKULUA. URBANIZAZIO FINKATUAREN GABEZIAGATIK ETA/EDO URRITASUNAGATIK FINKATU HIRI-LURZORU GISA SAILKATUTAKO LUR-EREMUETAN PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENEKIN LOTUTAKO HIRIGINTZAKO ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK.....	160
92.	ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAGARRI GISA SAILKATUTAKO LUR-EREMUETAN PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENEKIN LOTUTAKO HIRIGINTZAKO ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK.....	161

2. KAPITULUA.....HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA 162

93.	ARTIKULUA. IRIZPIDE OROKORRAK.....	162
94.	ARTIKULUA. HIRI-LURZORUAN HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMENA	164
95.	ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUAN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMENA.	166
96.	ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMENA.	167
3. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....		170
97.	ARTIKULUA. IRIZPIDE OROKORRAK.....	170
98.	ARTIKULUA. HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUAN HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA	171
99.	ARTIKULUA. ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK	171
4. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....		173
100.	ARTIKULUA. URBANIZAZIO-OBREN PROIEKTUAK FORMULATZEKO ERREGIMENA.....	173
101.	ARTIKULUA. URBANIZAZIO-OBREN PROIEKTUEK ANTOLAMENDUA EGOKITZEKO AUKERAREN MUGAK.....	174
102.	ARTIKULUA. URBANIZAZIO-OBREN EDUKIA ETA BALDINTZA TEKNIKO MINIMOAK	175
103.	ARTIKULUA. UDALAZ BESTELAKO SUSTATZAILEEK URBANIZAZIO-OBREN PROIEKTUAK GAUZATZEA	175
5. KAPITULUA.ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA		176
104.	ARTIKULUA. HIRI-LURZORUAN ERAIKUNTZA GAUZATZEA.....	176
105.	ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKUNTZA GAUZATZEA.....	178
106.	ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN ERAIKUNTZA GAUZATZEA ETA BAIMENDUTAKO JARDUERAK EZARTZEA.....	179
107.	ARTIKULUA. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK, INSTALAZIOAK ETA ERABILERAK, EDOTA PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZENAK.	182
108.	ARTIKULUA. HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN BEHIN-BEHINEKO ERABILERAK EZARTZEA.	185
VI. TITULUA INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK		186
109.	ARTIKULUA. INGURUMENA BABESTEIA ETA INTEGRATZEA	186
VII. TITULUA. HISTORIA, ARTE ETA NATURA INTERESEKO ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK		186
110.	ARTIKULUA. ELEMENTU KATALOGATUAK BABESTEKO ERREGIMENA FORMULATZEA.....	186
111.	ARTIKULUA. KATALOGATUTAKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN SAILKAPENA	187
112.	ARTIKULUA. KATALOGATUTAKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN BABES ERREGIMEN OROKORRA	187
113.	ARTIKULUA. KATALOGOAN ETA BERTAN BILDUTAKO AURREIKUSPENEN ARAU-MAILA	188

I. TITULUA. PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK**1. ARTIKULUA. APLIKAZIO EREMUA**

Hiria Antolatzeke Plan Orokor hau Alegiako udalerrri osoan aplikatzekoa izango da, indarrean jartzen denetik aurrera.

2. ARTIKULUA. INDARRALDI-BALDINTZAK

1.- Oro har, eta hurrengo 3. atalean aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, Plan Orokor honek eta bere proposamenek ordezkatu eta indargabetu egiten dute Gipuzkoako Diputatuen kontseiluak 1996ko otsailaren 6ko batzarraldian behin betiko onartu zen aurreko Alegiako Hiri Antolaketarako Arauen Testu Bategina, baita geroztik behin betiko onartu diren horren aldaketak ere — horietan biltzen diren aurreikuspenak barne —.

2.- Era berean, eta hurrengo 3. atalean adierazten diren salbuespenekin eta dokumentu honen lehen eta bigarren xedapen iragankorretan azaldutako baldintzetan, indargabetu egiten dira Hiri Antolaketarako Arauen garapenean sustatutako eta onartutako plan bereziak, plan partzialak eta xehetasun-azterlanak - horietan guztietan biltzen diren aurreikuspenak barne-, baldin eta Plan honetan planteatzen direnekin kontra esanean badaude eta/edo bateraezinak badira.

3.- Indargabetze horretaz kanpo geratu dira aurreko bi ataletan aipatutako hirigintza dokumentuak eta horietan biltzen diren zehaztapenak, baldin eta Plan Orokor honen "4. Dokumentua. Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan barne hartzen diren Arau Partikularretan osorik edo zati batean finkatzen badira. Finkatze horrek, nolana ere, kasuak kasu adierazitako irismena izango du, eta, oro har, eta Plan honetan aurreikusten diren egokitzapenen kalterik gabe, finkatutako dokumentu horietako bakoitzean aurreikusten den moduan egingo da.

4.- Plan Orokor honen zehaztapen jakin batzuen baliogabetasunak, deuseztapenak edo aldaketak ez du gainerako baliogan eraginik izango, betiere horien arteko elkarreraginaren edo menpekotasunaren ondorioz, horietakoren bat aplikaezina ez bada.

3. ARTIKULUA. PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IZAERA ARAUEMAILEA EDO ORIENTATZAILEA

1.- Plan orokor honek honako dokumentu hauek ditu:

- 1. Dok. Memoria
- 2. Dok. Planoak
- 3. Dok. Hirigintza Arau Orokorrak
- 4. Dok. Hirigintza Arau Partikularrak
- 5. Dok. Katalogoa
- 6. Dok. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa
- 7. Dok. Laburpen Exekutiboa
- 8. Dok. Ingurumenaren Jasangarritasunari buruzko Txostena.

2.- Plan Orokorraren eduki arauemailea dokumentu multzo osoak finkatzen badu ere, 2. Dokumentua "Planoak", 3. dokumentua "Hirigintza Arau Orokorrak" eta 4.dokumentua "Hirigintza Arau Partikularrak", 5. Dokumentua "Katalogoa" eta 8. Dokumentua "Ingurumen Azterketa Estrategikoa" azken hau neurri prebentibo eta zuzentzaileak, eta gainbegiratze programa atalei dagozkionean, hirigintza jarduera espezifikoki erregulatzen dutenak. Horrenbestez, aipatutako jarduera dokumentu horietako zehaztapenei lotu beharko zaie nahitaez.

Gainerako dokumentuek oharrak eta argibideak ematen dituzte; hortaz, kontraesanik balego, lehenbizikoek izango lukete lehentasuna.

3.- Eskala desberdinetan eginiko plano arauemaileen artean zehaztapenen bati buruzko desadostasunik agertuko balitz, eskala handiengan eginiko planoak, xehetasun maila handiagokoak, ezarritakoa hartu beharko litzateke kontuan, desadostasuna azken honen errakuntza nabarmen batetik sortzen denean izan ezik.

4.- Oro har, Plan Orokor honen dokumentu arauemaileen zehaztapenen artean planteatzen diren desadostasunak indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera ebazteko dira (besteak beste, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 7. artikulua).

4. ARTIKULUA. PLAN OROKORRAREN ZEHAZTAPEN MAILA ETA LOTURA ARAUEMAILEA.

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

Egitura-antolamenduaren zehaztapenak.

- Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.
- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.
- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko zehaztapenak.
- Bestelako zehaztapenak.

2.- Artikulu honen hurrengo 6. idatz zatian azaldutakoaren kalterik gabe, zehaztapen horiek aldatu nahi badira, beren maila arauemaileak kasu bakoitzean eskatzen dituen prozedura izapideak bete beharko dira. Izapide horiek zehaztapenen izaeraren beraren eta Plan Orokor honetan ezartzen den sistematizazioaren ondorio dira.

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

- Honako "3. Dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentu honetan biltzen diren zehaztapenak, indarrean dagoen hirigintza-legerian zein espresuki bertan adierazitakoaren arabera, beste maila eta izaera duten zehaztapen arauemaileak edo orientatzaileak izan ezik.

- "4. Dokumentua. Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko Hirigintza-Esparruen Hirigintza Arau Partikularretako "III. Egiturazko Hirigintza-Antolamendua" epigrafea

- "II-3a Lurzoruaren Sailkapena. Udal Barrutia", "II-1.2.a Antolamendu Kategoriak Lurzoru Urbanizazinean", "II-1.2.b Hirigintza Antolamenduaren Baldintzatzaile gainjarriak (udal barrutia)" eta "II-1.4 Kalifikazio Orokorra Hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarran" planoak. "II-3.b Lurzoruaren Sailkapena eta hirigintza antolamendurako

eremuak. Hiri-Lurzoru eta lurzoru hiritargarran" planoko lurzoruaren sailkapenari dagozkion aurreikuspen arautzaileak.

Dokumentu honetan espresuki ezartzen diren tolerantzietara egokitzen direnen kasuan izan ezik, plangintza orokorraren maila duen espediente bat formulatu beharko da zehaztapen horiek aldatu edo osatu ahal izateko.

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

- Honako "3. Dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentu honetan biltzen diren zehaztapenak, indarrean dagoen hirigintza-legerian zein espresuki bertan adierazitako kasuetan eta moduan.

- "4. Dokumentua. Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko Hirigintza-Esparruen Hirigintza Arau Partikularretako "IV. Antolamendu Xehatua" epigrafea eta "Eraikuntza, jabari eta Erabilera Baldintzak" planoak.

- "II-2 Kalifikazio Xehatua" planoak eta "II-1.3.b Lurzoruaren Sailkapena eta hirigintza antolamendurako eremuak. Hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarran" planoko lurzoruaren kategorizazioari dagozkion aurreikuspen arautzaileak.

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

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

5.- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko aurreikuspenen berezko izaera dute honako hauetan bildutakoek:

- "4. Dokumentua. Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko Hirigintza-Esparruen Hirigintza Arau Partikularretako "IV. Antolamendu Xehatua" epigrafeko "4. Hirigintza-Kudeaketarako eta egikaritzeko erregimena" atala.

- "II-3.1 Garapeneko eta Egikaritzeko Baldintzak" planoak.

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

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

6.- Hauek dira hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak:

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

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

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

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

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

- 8. Dokumentua "Ingurumenaren Jasagarritasunari buruzko Txostena.
- "3. Dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan, bertan espresuki adierazitako kasuetan eta terminoetan
- "4. Dokumentua. Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko Hirigintza-Esparruen Hirigintza Arau Partikularretako "V. Hirigintza-Antolamenduari Gainjarritako Baldintzatzaileak" epigrafea.
- "II-1.2.b Hirigintza Antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriak (Udal barrutia) eta "II-3.2 Baldintzatzaile gainjarriak Hiri-Lurzoru eta Lurzoru Hiritargarran" planoak.

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

7.- Aurreko zehaztapenei berariazko beste zehaztapen batzuk gehitzen zaizkie, hala nola Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin zerikusia dutenak, indarrean dagoen legeriak zein hiri-plangintzak -Plan Orokor honek barne- ezartzen dizkien maila eta izaera dutenak.

Testuinguru horretan kontuan izan behar da, dokumentu honen 110. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoaren arabera, Plan honen "5. Dokumentua. Katalogoa" dokumentuan biltzen diren aurreikuspenak berregokitu ahal izango direla dagozkien plan bereziak formulatzearen eta onartzearen testuinguruan. Izatez, babestu beharreko ondasunen zerrenda doitasunez zehazteko eta horien tratamendu- eta babes-neurriak zehazteko ondorioetarako sustatu beharreko plan bereziak izango dira.

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

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

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

5. ARTIKULUA. URBANIZATZEKO ETA ERAIKITZEKO UDAL-ORDENANTZAK

1.- Planeamendu Orokor honen garapenean, eta indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorritik (2006ko Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 60., 75. eta 99. Artikuluak) hirigintzaren eta eraikuntzaren inguruko dagozkion udal-ordenantzak idatzi eta onartuko dira. Hirigintza planeamenduan zehaztuta dagoen edo zehazteko dagoen hirigintza-antolamenduaren osagarri diren hirigintzako eta eraikuntzako esku-hartzearen irizpideak arautzeko helburuarekin.

2.- Hirigintzako legeria horretan ezarritako irizpideetara egokituko da bere edukia, eta, adierazitako helburuekin eta hirigintza-antolamendua osatzeko eta gauzatzeko, izaera hori duen agiri batean erregulatu daitezkeen xehetasun guztietan esku hartzeko parametroak zehaztea eragingo du. Zehazki, ondorengo gaiak jorratuko dituzte, besteak beste:

A.- Urbanizazioari dagokionez:

- 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "75.2" artikuluan aipatzen diren neurri erregulatzailerak (urbanizazioaren gutxieneko ezaugarriak eta kalitateak; urbanizazioa gauzatzeko baldintzak; eta abar)
- Ingurumen jasangarritasuneko eta klima aldaketa arintzeko eta egokitzeko irizpideak txertatzeko helburua duten neurriak.
- Kontzeptu bioklimatikoaren erabilpena sustatzeko neurriak.
- Gune publikoak eta garraiorako azpiegiturak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz.
- Bioingeniaritza sistemak sustatzeko neurriak.
- Lur mugimendu minimoak sustatzeko neurriak.
- Hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatzeko eta ezartzeko neurriak, betiere horien eraginkortasun-maila beste aukera batzuen baina handiagoa dela uste bada.
- Tokiko energia berriztagarrien erabilera sustatzeko neurriak.
- Tokikoak, naturalak, birziklagarriak edota birziklatuak diren materialen erabilera sustatzeko neurriak
- Eraginkortasun handiko argiteria publikoko instalazioak erabiltzeko neurriak, energia fotovoltaikoarekin elikatuak.
- Ur zikinen arazketa osoa (hiru ziklo) burutzeko neurriak
- Ura aurrezteko neurriak, eta euri-urak eta ur grisak berrerabiltzeko instalazioak antolatzea
- Euri urak geldiarazteko, lurruntzeko, infiltratzeko eta pixkanakako isurketa egiteko neurriak. Esaterako lur akabera iragazkorren erabilpena.
- Airearen kalitate egokia izan dadin suspentsioan diren partikulak eta CO2 isurketak murrizteko neurriak.
- Zarata ezabatzeko edota murrizteko neurriak.
- Eremu elektromagnetikoak murrizteko neurriak. Azken hauek Europako Ingurumen Bulegoak (EIB) gomendatutako neurriak eta balioak beteko dituzte. Kutsadura elektromagnetikoa sortzen duten iturburuekiko distantzia minimoak zainduz.
- Zuhaitzak landatzean hartu beharreko neurriak, urbanizazioaren testuinguruan espezie egokiak landatzeari dagokionez ez ezik, non landatuko den finkatzeko

irizpideei dagokienez ere — betiere klima, orientazioa, hezetasuna, zona publikoetan itzal-espazioak sortzea eta abar kontuan izanik —.

- Oro har landaretzaren erabilera sustatzeko neurriak, bai bioklimatikoki eta akustikoki dituzten onuraz baliatzeko zein espazio publikoari dakarkioten erakargarritasun eta edertasunagatik.

B.- Eraikuntzari dagokionez:

- 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "75.3" artikuluan aipatzen diren neurri erregulatzailleak (urbanizazioaren gutxieneko ezaugarriak eta kalitateak; urbanizazioa gauzatzeko baldintzak; ezaugarri morfologikoak eta estetikoak, segurtasun- baldintzak, estabilitate-baldintzak, estankotasun-baldintzak, errazbideak, osasungarritasun-baldintzak, funtzionalitate-baldintzak eta abar)
- Egokitzat jotzen diren bizigarritasun-baldintzak, morfologia, eraikuntza-kalitatea, tratamendu estetikoa, segurtasuna, funtzionaltasuna, eta abar. — arreta berezia jarriko zaio bioeraikuntza eta bioingeniaritza irizpideak erabiltzeari —.
- Ingurumen jasangarritasuneko eta klima aldaketa arintzeko eta egokitzeko irizpideak txertatzeko helburua duten neurriak.
- Eraikuntzaren energia eraginkortasunaren eta arkitektura bioklimatikoaren baldintza erregulatzailleak eta sustatzaileak — arreta berezia jarri beharko zaie aurrezpen energetikoari, tokiko energia berriztagarrien ekoizpenari, elementu bioklimatiko pasibo eta aktiboen erabilpenari eta abar —.
- Eraikuntzaren metabolismoaren edo funtzionamenduaren eraginkortasunaren baldintza erregulatzailleak eta sustatzaileak — arreta berezia jarri beharko zaie ura, energia eta materialen erabilera egoki eta eraginkorrari, hiri-hondakinen kudeaketa zuzenari eta abar —.

Testuinguru horretan, honako alderdi hauei jarriko zaie arreta:

- Ura aurrezteko neurriei, kontsumoa murrizteko mekanismoak instala daitezzen sustatuz.
 - Euri-urak eta ur grisak berrerabiltzeari.
 - Ur zikinen arazketa osoa (hiru ziklo) burutzeko neurriei
 - Tokiko energia berriztagarrien erabileri
 - Tokikoak, naturalak, birziklagarriak edota birziklatuak diren materialen erabileri
 - Egokitzat jotzen diren beste neurri batzuei.
- Eraikuntzaren barne giroaren kalitatea egokia eta osasuntsua izateko baldintza erregulatzailleak eta sustatzaileak — arreta berezia jarri beharko zaie aireztapen egokiari, eremu elektromagnetikoen balioei, suspentsioan diren partikulen kantitate eta izaerari, zaratari eta abar —.
 - Interesgarritzat jotzen diren ordenantza horien berezko beste alderdi guztiak.

C.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko xedea duten baldintza orokor eta bereziak, zarata aurreikusteko eta ezabatzeko neurriak eta abar zehaztea ere barne.

3.- Urbanizatzeko eta eraikitzeke udal-ordenantzak udalerrian garatuko diren Plan Estrategikoez ezartzen dutenari egokituko dira. Horien garapena eta horietara Ordenantzak egokitzeko "Libro Verde de Medio Ambiente Urbano" k jasotako jarduketara lerroak jarraituko dira. Hartara hiri/herri ekologikoaren helburuak gauzatzeari begira Plan Estrategiko desberdinen idazketa sustatuko da, Energia Inguruko Plan Estrategikoa esaterako.

4.- Hirigintza Ekologikoa edo Jasangarriaren Adierazleen Plan Berezia-ren idazketa sustatuko da, hiri/herri ekologikoaren helburuak lortzeko baldintzak jasoko dituen:

5.- Neurri horiek definitzeko, argitalpen hauetan deskribatutakoak kontuan hartuko dira:

— «Eraikuntza jasangarriaren gida EAerako» (Ihobe).

— «Irtenbide Naturalak Euskal Autonomia Erkidegoko toki-esparruan klima-aldaketara egokitzeko» (Ihobe).

— «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua» (Udalsarea 21).

6.- 5Urbanizatzeko eta eraikitzeke udal-ordenantzak sustatu eta onartu bitartean, Udalak, egoki irizten dionean, artikulua honetan adierazitako helburuak betetzeari begira, hirigintza ekologikoaren irizpideak kasu, jarraibide batzuk erabiltzea eskatu ahal izango du.

7.- Zehaztapenek ordenantzen berezko maila eta izaera izango dute. Izapidetzeko eta onartzeko, baita aldatzeko ere, indarrean dagoen legerian ordenantza horietarako ezarritako irizpideei jarraituko zaie (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 99. Artikulua)

6. ARTIKULUA. PLAN OROKORRAREN ALDAKETA

1.- Aldaketen zergatia eta justifikazioa:

Plan Orokor honen aldaketak indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Nolanahi ere, aldaketek interes orokorreko arazoietan oinarritu beharko dute eta euren edukiaren deskribapen xehatua eta euren izateko arazoien edo funtsaren berriazko justifikazioa galdutako dituzte. Deskribapenarekin eta justifikazioarekin batera, biztanleriari, enpleguari, komunitate ekipamendu orokorrari eta tokioari, espazio libreei, bide eta aparkalekuei eta azpiegiturei buruz Plan Orokorrak dituen aurreikuspenei buruzko aipamenak ere sartuko dira, baldin eta erreformaren garrantziagatik edo irismenagatik beharrezkoak edo egokiak badira

Aldaketa guztiek lotura izango dute justifikatzen dituzten zergatiarekin, eta, beraz, ezingo dira sartu espedientean zergati horrekin loturarik ez duten edo egindako deskribapen edo justifikazioetan berriaz aipatzen ez diren Planaren aldaketak.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea

Hirigintza eraikigarritasuna edo erabilera intentsitatea handitzea dakarren antolamenduaren aldaketa orok kontuan hartu beharko du indarrean dagoen legeriak zehazten dituen konpentsazio neurriak (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 105. Artikulua)

3.- Plan Orokorra bategitea edo eguneratzea.

Plan Orokor honi hainbat aldaketa egiten bazaizkio, bere bategitearen eta/edo eguneratzearen ondorioetarako indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio

(besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 107. Artikulua)

7. ARTIKULUA. PLAN OROKORRA BERRAZTERTZEKO BALDINTZAK.

1.- Arau hauek indarraldi mugagabea dute, legez. Nolanahi ere, eta hasteko, hamar urterako aurreikuspenak egiten dituzte.

2.- Legez horretara behartzen duten arrazoen ondorioz (legezko aldaketak, lurralde antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitzea eta abar) edo egokitasunaren eta/edo premiaren ondorioz, eta Udaltzatzen Plan Orokorra berraztertze bideratzen dituen ekimenak edozein izanik ere, honako suposizio hauek edozeinetan osorik berraztertuko da Plan Orokorra:

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

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

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

- Lehendik urbanizaezin gisa sailkatuta zeuden eta hiri-eremuari (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatzen duten multzoari) gehitzen zaizkion lur berrien azalera eremu horren azalera baino %20 handiagoa denean, betiere Plan Orokor honen aurreikuspenak erreferentziatzat hartuta.
- Aurretik lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen direnean, betiere horien azalera Plan horretan hala sailkatutako lur eremuen azalaren %50 baino handiagoa denean.
- Plan Orokor honek hiri-ingurunearen osotasunean (lurzoru urbanizagarriek eta hiri-lurzoruek multzoan) proiektatzen duen hirigintza-eraikigarritasun osoa %25 edo gehiago gehitzen denean.

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

3.- Bestalde, Plan Orokorra zati batean berraztertuko da edozein inguruabarren ondorioz udalerriko multzo homogeneo baten antolamendua zati batean berriz aztertzea komeni den kasuetan, baldin eta, batetik, haren baldintza eta ezaugarriek analisi eta tratamendu globala eta bateratua justifikatzen badute, eta bestetik, berraztertze horrek eraginpeko esparruaren berriazko egitura-antolamenduan eragina badu baina ez udalerriko osoarenean.

Eraginpeko esparruaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten duen Plan Orokor hau zati batean berraztertze proiektu orok indarrean dagoen legerian kasu horietarako ezarritako irizpideak bete beharko ditu (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 102. Artikulua)

4.- Osorik edo zati batean berraztertze erabakietako edozein hartzeko, aldez aurretik kasu bakoitzean ebaluatuko dira esparruen egungo egoera eta kasuan-kasu eraginpean hartutako gaiak, beharrezkoak diren txostenak eginez. Osorik edo zati batean berraztertzea komeni den aztertuko da.

II. TITULUA LURZORUAREN EGITURAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOKO ERREGIMENA

1. KAPITULUA. HIRIGINTZA ERABILERAK

8. ARTIKULUA. DEFINIZIOA

Lurraldearen erabilera eta eraikuntza araudia definitzen duen plangintzaren jardunari KALIFIKAZIO edo ZONAKATZEA deitzen zaio honako Plan honetan.

9. ARTIKULUA. KALIFIKAZIOAREN SISTEMATIZAZIOA

1.- Xehetasun mailaren arabera, kalifikazioa bi motatakoa izan daiteke: orokorra eta xehatua.

2.- Kalifikazio orokorraren bitartez, udalerriko eremu bakoitzari erabilera eta eraikuntza araudi jakin bat ezartzen zaio, izaera global edo generikoarekin. Eremu horiei "Erabilera globaleko zonak" esaten zaie, eta bi eratakoak izan daitezke: "zonak" eta "sistema orokorrak".

Zonak oinarritzko erabilera batzuetarako, pribatuak eta irabazi asmokoak gehienbat, gordetzen diren lurralde zatiak dira: etxebizitza, nekazaritza eta abeltzaintza.

Sistema orokorrak biztanleen oinarritzko zerbitzuetara bideratzen dira, -komunikabideak, espazio libreak, ekipamenduak-, publikoak edo pribatuak, eta orokorrean irabazi asmorik gabekoak.

Era berean, honako Plan Orokorraren honetan, eta Sistema Orokorraren kontzeptuaren barnean, zerbitzu azpiegitura orokorretako elementuentzat gordetako eremuak eta ibai ibilguak sartzen dira.

3.- Kalifikazio xehatuaren bitartez, erabilera globaleko zonen antolamendu zehatza egiten da, kalifikazio orokorrean haien zehaztutako erabilera eta eraikuntza baldintza orokorretatik abiatuta.

Horretarako, erabilera orokorreko zonak zatitzen dira, erabilera xehatuko zonetan hain zuzen, eta erabilera eta eraikuntza erregimen espezifiko bat ezartzen zaio haietako bakoitzari. Erregimen espezifiko honek xehea eta zehatza izan behar du, bertako eraikuntza eta jardueren erregulazio egokia ahalbidetzeko modukoa, zehaztapen gehiagoren beharrik izan gabe.

Erabilera xehatuko zonak bi motatakoak dira: lursailak eta espazio publikoak. Lursailak eraikuntzara bideratzen dira, zati batean edo osorik; zatitu egiten dira eta eremu pribatu bihurtu. Espazio publikoak, aldiz, ez dira zatitzen, sarrera librekoak dira eta ez da bertan eraikitzen. Bide eta errepideak egiteko erabiltzen dira batik bat.

10. ARTIKULUA. HIRIGINTZA-ERABILEREN SISTEMATIZAZIO OROKORRA

1.- Beren jardutea arautze aldera, ondorengo hirigintza erabilerak bereizten dira, orokorrak nahiz xehatuak:

- Bizitegi erabilera
- Jarduera Ekonomikoetarako erabilera
- Landa-erabilera eta/edo naturala
- Komunikazio erabilera
- Espazio Librean erabilera
- Ekipamendu Komunitarioaren erabilera
- Ibai-ibilguen erabilera
- Zerbitzu-azpiegituren erabilera

2.- Aurreko atalean definitutako kalifikazio orokor eta xehatuarekin jarraituz, hirigintza erabilerak ere bi maila horietan zehazten dira:

A.- Kalifikazio orokorrean, **erabilera bereizgarri bat, erabilera bateragarriak** edo onargarriak eta **debebatutako erabilerak** zehazten dira erabilera globaleko zona bakoitzarentzat, guztiak ondorengo artikuluan definitutako kategorien barnean. Erabilera bereizgarriak, proposatutako eraikuntza ereduarekin batera, dagokion erabilera orokorreko zonaren antolamendua zehazten du. Horrenbestez, haren antolamendu xehatutik sortutako lursailak erabilera horretarako gordetzen dira batik bat.

B.- Kalifikazio xehatuan, aurrekoan bezala, erabilera bereizgarri bat, erabilera bateragarriak edo onargarriak eta debebatutako erabilerak zehazten dira, eta halaxe osatzen da lursail eta espazio publikoentzako erabilera erregimena.

Lursailen kasuan, honakoek eratuko dute erabilera bereizgarria: erabilera orokorreko zonaren erabilera bereizgarriak, bateragarri edo onargarri den erabileraren batek edo komunitate ekipamenduetako erabilerak. Era berean, lursailetan, erabilera orokorreko zonako erabilera bateragarriak hartu ahal izango dira erabilera bateragarri gisa, baita zortasun edo uzte obligazio gisa hartuko diren zerbitzu erabilera publikoak ere.

Espazio publikoei dagokienez, zerbitzu erabilerak izango dira erabilera nagusi, ezinbestekoak lursailentarako aurreikusitako erabilerak bideragarri egiteko. Gainerako erabilera guztiak debebatu egingo dira. Salbuespen gisa beste erabileraren bat baimenduko balitz, eta erabilera horrek izaera pribatua eta irabazi asmoa edukiko balu, emakida erregimenean gauzatu beharko litzateke.

11. ARTIKULUA. HIRIGINTZA-ERABILEREN EDUKIA

1.- Bizitegi-erabilera

1.1.- Etxebizitza erabilera

Izaera orokorrez, etxebizitza-erabileratzat hartuko da okupatutako lokal batean pertsona bat edo gehiago, baina gehienez ere hamabi (12), bizitzea.

Etxebizitza-erabileraren erabilera osagarritzat hartuko dira ondorengoak:

* Atariak, trastelekuak, instalazio gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzeko

beste batzuk.

- * Aparkaleku-erabilera edo ibilgailuak gordetzearena.
- * Etxebizitzari atxikitako kirol-instalazioak –igerilekua, pilotalekua eta abar–.
- * Etxebizitza-erakinek bakarrik erabiltzekoak diren energia-hornikuntzarako biltegiak edo antzerako instalazioak.
- * Etxebizitzei loturiko gainerako instalazio eta azpiegiturak –igogailuak, energia-instalazioak, termikoak eta abar –.

Erabilera osagarri horiek koka daitezela baimendu edo debekatzearen inguruan, kasu bakoitzean ezarritakoa beteko da, eta bereziki, bai hirigintza-planeamenduan eta bai horren tresna osagarrietan ere.

Etxebizitza-erabileraren pareko erabileratzat hartuko dira honakoak:

- * 1. kategoriako industria-erabilerak.
- * Bulego profesionalak.

Erabilera horiek parekotzat har daitezzen, ondorengo baldintzak bete beharko dira: horiek kokatzen diren lokalak jarduketa horren titularraren edo legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorraren parte izatea, eta horietarako xedatutako azalera erabilgarria lokalaren azalera osoaren erdia baino handiagoa ez izatea, ezta azalera erabilgarriaren 125 m² (u) baino handiago ere.

1.2.- Bizitegi kolektiboaren erabilera

Bizitegi kolektiboaren erabileratzat hartzen da familia batekoak ez diren kolektiboek ostatua ematea, edozein eratakoa, okupatutako lokal bakoitzeko hamabi (12) pertsona baino gehiago direnean, laguntza emateko helbururik ez duena, titulartasun pribatuko erregimenean.

Horien artean sartuko dira aterpetxeak, komentuak eta abar, baita aurreko horien antzeko baldintzak eta izaera dutenak ere.

Erabilera osagarrien izaera izango dute horrela jotzen direnak, etxebizitza-erabilerarekin loturik.

Lehen kategoriako industria-erabilerak eta bulego profesionalak, azken horiek bizitegiko pertsonalak bakarrik burutuak, antzeko erabileren izaera izango dute.

Horien izaera kontuan izanik, bizitegi kolektiboaren erabilera ekipamendu pribatuko erabileratzat ere hartu ahal izango da.

3.- Erabilera bat etxebizitza erabilera edota bizitegi kolektiboa den zehazteko, juridikoki independienteak diren baina sarbide komunak dituzten edota barrutik elkarren artean komunikatuak dauden eremu edo lokaletan eragiten duten egoitza izaerako jarduketak, jarduketa bakar bat bailiran hartuko dira.

2.- Jarduera Ekonomikoetarako erabilera.

2.1.- Industria-Erabilera

A.- Industria erabilerak ondoko jarduerak biltzen ditu:

- Era guztietako produktuak egin eta eraldatzen dituzten industriak.
- Produktuak kontserbatu, gorde eta banatzeaz gainera, handizkariak, txikizkariak, instalatzaileak, fabrikatzaileak, banatzaileak, etab. bakarrik horni ditzaketen biltegiak.
- Gisa guztietako ekoizpen eta ikerkuntzarako laborategiak, baina salbuetsita geratuko dira manipulatzeko dituzten produktuek kalterik eragiten ez dutelako eta egindako jarduerak eragozpenik eragiten ez dutelako bulegoetarako erabilerarekin pareka daitezkeenak.
- Ibilgailuak, makinaria eta era guztietako tresnak konpontzeko tailerrak.
- Zerbitzuguneak, ibilgailuen garbiketa zerbitzuak barne, eta garajeak kategoriatan guztietan.
- Errepide garraiorako agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo auto-makinak gordetzeko garajeak.
- Estalperik gabeko txatarra, ibilgailu edo material biltegi eta deposituak.
- Meatzaritza industriak eta gisa guztietako aterakuntzako industriak, kasuaren arabera lurzoru ez-hiritargarran koka daitezkeenean.
- Arrain industriak Horien artean daude arrain-haztegiak, eta horiekin pareka daitezkeen beste instalazio batzuk.
- Nekazaritza industriak; hau da, ekoizpenean, jarduera egiten den lurzoru zuzenean erabiltzen ez den nekazaritza ekoizpeneko jarduera guztiak. Horien artean ditugu nekazaritza eta abeltzaintza ekoizpeneko industriak, zerrategiak eta landareak eta loreak ekoizteko haztegiak, guztiak ere ekoizpen finko eta egonkorrekoak.
- Oro har, lantzen dituzten materialengatik edo erabiltzen dituzten elementu teknikoengatik, pertsonentzako eragozpenak edo arriskuak eta ondasunentzako kalteak sor ditzaketen jarduera guztiak.
- Industria-erabilera nagusiaren osagarritzat har daitezkeen erabilerak, hala nola bulegoak, laborategi eta kalkulu zentroak, zerbitzu azpiegituretako eta hondakinen arazketarako zentroak, etab. Zaindariaren edo jagolearen etxebizitza erabilera honetatik kanpo geratzen da; horrenbestez, berariaz baimendu beharko da.

B.- Industria erabilera hainbat kategoriatan sailkatzen da, eragiten dituen kalte, eragozpen eta arriskuen arabera.

Honakoak bereizten dira:

• 1. Kategoria: Inolako eragozpenik edo arriskurik eragiten ez duten industria jarduerak dira; izan banakoarenak edo familiarenak. Horrelako kasuetan erabiliko den azalera, betiere, 125 m²(u)-azalera erabilgarria- baino txikiagoa izango da. Kategoriatan honetako industria-erabilerak bizitegi-erabilerei, hirugarren sektorekoei eta ekipamendu komunitariokoei parekatutzat joko dira, eta nagusiki erabilera horietara zuzendutako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

Ez dira 1. kategoriatzat hartuko, aipatutakoa baino azalera txikiagoa duten lokalak eta espazioak okupatu arren, jarduketari berari atxikitako su-kargaren ondorioz eragin arriskutsurik edo arriskurik dutenak.

• 2. Kategoria: Bizitegi-erabilerarekin, hirugarren sektorearekin edo ekipamendu komunitarioarekin bateragarriak diren arriskurik gabeko industria jarduerak dira, hala nola tailer txikiak, laborategiak edo biltegiak. Ez dute gas, hauts edo usainik sortzen, ezta zarata edo bibrazioak ere. Makina edo motor bakoitzak 4 CV baino potentzia txikiagoa du, instalatutako potentzia osoa ez da 0'135CV/m²(t)-ra iristen eta azalera erabilgarriak 250 m²(u) baino gutxiago hartzen ditu.

• 3. Katgoria: Tamaina ertain edo txikiko industria jarduerak dira -3.600 m² baino gutxiagoko lursaila-. 1. eta 2. kategorietan sailka ezin daitezkeenak, eskakizunen bat betetzen ez dutelako edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren eragozpenak sortzen dizkietelako eraikuntza berean edo aldamenean kokatutako etxebizitzei, hirugarren sektoreko aretoei edota ekipamendu komunitarioei. Zehazki, katgoria honetan sartzen dira bi langile baino gehiagoko ibilgailu eta makinaria konpontzeko tailerrak, estalperik gabeko biltegi eta deposituak, ibilgailuen energia-hornikuntzarako guneak, zerbitzuguneak eta garajeak -katgoria guztietan-.

• 4. Katgoria Tamaina ertain eta handiko industria-jarduketak biltzen ditu – eraikinak okupatutako partzelaren azalera 3.500 m²(po) baino handiagoa, edo sabai eraikia 5.000 m²(t) baino handiagoa–, eta halaber, tamaina horretara iritsi gabe, beste industria batzuekin zuzeneko jarraitasuna edukitzearekin bateraezinak direnak, gune libreen erabilera komunean gatazka funtzionalak sor daitezkeelako, edo, neurri zuzentzaileak hartu arren, kaltegarriak, osasungaitzak edo arriskutsuak izan daitezkeelako.

Katgoria honen barruan sartuko dira, 3. katgoriako industrietarako ezarritako partzela okupagarriaren azaleraren eta sabai-azaleraren mugak gainditu ez arren, eremu mugakideetan maniobra, zamaketa-lan, biltegitratze edo aparkatzearen jarduketa osagarrietan bolumen garrantzitsua sortzen duten ekoizpen-jarduketak, horiek beste jarduketa batzuekin batera erabili ahal izatea bateraezina delako.

Beren ezaugarriak direla eta, 5. katgoriako industrietatik hartu behar direnak izan ezik, 4. Katgoria honen barruan sartuko dira, bestak beste, 2.000 m²(t)tik gorako nekazaritza-industriak

• 5. Katgoria: Beharrezko ekoizpen-eremuaren hedaduragatik –partzelaren azalera 20.000 m²(p) baino handiagoa izan behar du– edo bere izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, kokapen berezi batzuetan bakarrik baimendu litezkeen jarduketak bilduko lituzke.

Berezko industria-erabilera duten guneetan kokatuko dira, planeamendu orokorrean erabakitzen den moduan. Horrelakoak baimentzeko, beharrezkoa izango da zenbait neurri zuzentzaile hartzea eta sektoreko araudia aplikatuz eska dakiekeen segurtasun-eremua finkatzea.

Zaindariaren etxebizitza (etxeb. 1 partzela bakoitzeko) katgoria honetako industrien erabilera osagarritzat har liteke. Nolanahi ere, dela dagokion hirigintza-eremuaren Arau Berezian, dela planeamendu xehatuan berariaz aurreikusita egon behar du hori baimentzen dela. Etxebizitza horren azalera ezin daiteke 90 m²(t) baino handiagoa izan.

C.- Industria-jarduera bat industria-erabileretako katgoria jakin bati atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gainera eta kasuak kasu ezarritako azalera eraiki (t) edo erabilgarri maximoaz gainera, eragozpenei, kaltegarritasun eta osasungaitzasunari eta arriskugarritasunari dagozkien eraginak baloratuko dira.

- Eragozpenak:
 - Zarata egitea (norberaren lokalaren kanpoaldea eta eragin handiena jasaten duen aldamenekoq).
 - Beroa sortzea.
 - Bibrazioak sortzea
 - Hautsa sortzea.
 - Hondakin urak sortzea.
 - Industria hondakinak sortzea.

- Merkantzien zamaketa-lanen bolumena.
- Aparkaleku premia.
- Bistan dauden instalazio edo biltegiak.
- Langile-pilaketak.
- Kaltegarria eta osasungaitza izatea:
 - Atmosferako emisio kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak.
 - Eragin kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin-urak sortzea.
 - Materia toxikoak edo osasungaitzak manipulatzeko edo biltegiak.
 - Erradiazioak sortzea.
 - Hondakin solido kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak sortzea.
- Arriskutsua izatea
 - Material erregarriak, sukoiak edo lehergarriak manipulatzeko edo biltegiak.
 - Presio arriskutsuan dauden prozesu edo ontziak erabiltzea.
 - Su-karga.

D.- Jarduera batean instalatutako potentzia elementu mekaniko mugikorak dituzten makina finko guztien potentziaren batura izango da, CV-tan neurtua. Zenbaketa horretatik kanpo utziko dira jardueraren berezko helburuaz bestelako funtzioa duten aire-erazgailuak, igogailuak edo antzeko instalazio mekanikoak, betiere horiek lokalaren giro-egokitzapen hobea eta egokitzapen funtzional hobea lortzera zuzentzen direnean, eta bertako langileek edo kanpoko jendeak erabiltzekoak direnean. Horren guztiaren kaltetan izan gabe, instalazioaren osotasunean eska daitezkeen neurri zuzentzaileen mende jarri ahal izango dira instalazio horiek.

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

2.2.- Hirugarren sektoreko erabilerak

A.- Ondorengo kategoriak bereizten dira:

- Ostatu turistikoko erabilera
- Kanpin erabilera
- Merkataritza erabilera
- Bulego erabilera
- Aisialdi erabilera
- Kultur eta gizarte erabilera
- Laguntza erabilera
- Osasun erabilera
- Irakaskuntza erabilera
- Kirol erabilera

B.- Ostatu turistikoko erabileran, irabazi asmoa duten era guztietako ostatu emateak sartzen dira, hala nola hotelak, hotel-apartamentuak, pentsioak, apartamentu turistikokoak eta landetxeak, aterpetxeak.

Ostatu turistikoei erantsitako erabilera edo erabilera osagarri gisa, garajea eta hotel instalazioengatik etxebizitza lokal bat onartuko dira, gehienezko azalera 90 m²(t)-koa.

Alokairu erregimenean ustiatutako apartamentu multzoak, dagokion sektore-legeriaren arabera aparthoteltzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen ez badituzte, etxebizitza-erabileratzat eta, beraz, bizitegi-erabileratzat hartuko dira horiek finka daitezela baimentzeari begira.

C.- Kanpin erabileran, pertsonen aldi baterako ostatua sartzen da, irabazi asmoarekin. Hala, behin-behineko bitartekoekin -ez finkoekin- garatzen da; esate baterako, kanpin dendekin, ibilgailu hornituekin eta bestelakoekin.

Erabilera honen erabilera osagarriak ere barne hartuko dira, honako hauek esaterako: zerbitzu-langileen etxebizitza -etxebizitza bat-; bulegoak; ostalaritzako zerbitzuak; lehen premiako merkataritza; eta ostatua hartzen duen jendeak soilik erabiltzekoak diren kiroletako eta jolaserako instalazioak. Eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango dira. Edonola ere, kanpamendu turistikoak ezarri ahal izateko alde zuzenetik antolatuta beharko dira horiek sustatu beharreko plangintza berezian.

D.- Merkataritza erabileran, era guztietako produktuen jendaurreko salmenta sartzen da, handizka nahiz txikizka, merkataritza biltegiak, jendearentzako era guztietako zerbitzuak, hala nola zerbitzu profesionalak, ile apaindegiak, tindategiak eta antzekoak, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Erabilitako material edo bitartekoen ondorioz, eragozpen handiak edo pertsona eta gauzen osasun eta segurtasunerako arriskuak sortzen dituzten merkataritza erabilerak industria erabilerarako arauen mende geratuko dira.

Merkataritza erabilerak honako kategoria hauetan banatzen dira, jendearen sarbide eskariei, bertako aparkaleku zerbitzuei eta maniobra eta salgaien zabalaketarako espazio premiei erantzuna emanez:

- 1. kategoria: 25'00m² (u) arteko azalera erabilgarria duten saltoki txikiak, behin-behineko eraikuntzetan, espazio publikoen berezko erabilerarekin bateragarriak - espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako guneak eta beste-, administrazioko emakida erregimenean.
- 2. kategoria: 25m² eta 200m² (u) arteko azalera erabilgarria duten merkataritza jarduerak; bizitegi, industria, hirugarren sektoreko edo komunitate ekipamenduko erabilerarekin bateragarriak.
- 3. kategoria: 200m² (u) eta 400m² (u) arteko azalera erabilgarria duten merkataritza jarduerak. Bizitegi, industria edo hirugarren sektoreko erabileretarako lursailetan txertatzeko, baldintza bereziak finka daitezke, honako alderdi hauei begira: jendearentzako sarbideen ezaugarriari begira, salgaiari begira, aparkaleku hornidurei begira edo zabalaketarako espazioari begira.
- 4. kategoria: 400m² (u) baino azalera erabilgarri handiagoa eta 2.000m² (t) baino sabai azalera txikiagoa duten merkataritza jarduerak. Horiek guztiek ondoko espazioak eduki beharko dituzte beren lokalen barnean: sarbide espazioak eta premiazkoak diren zabalaketarako espazioak. Aparkalekuetarako beharrezkoak dagokion lursail pribatuaren barruan konpondu beharko dira.

E.- Bulego erabileran, titulartasun publiko nahiz pribatuko jarduera administratiboak sartzen dira, banku, burtsa, aseguru etxe, gestoria, bulego profesional eta antzekoak barne, horiei dagozkien erantsitako erabilerekin.

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

F.- Aisialdi erabileran, lokal itxietan burutzen diren aisialdi eta denbora libreko jarduerak sartzen dira, titulartasun pribatukoak eta komunitate ekipamenduztat har ezin daitezkeenak: dantzalekuak, gastronomia elkarteak, ludotekak, eta antzeko izaera duten beste batzuk.

G.- Kultur eta gizarte erabileran, titulartasun pribatuko gizarte, politika eta kultur jarduerak sartzen dira; betiere, komunitate ekipamenduztat har ezin daitezkeenak. Esate baterako: alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa areto pribatuak, etab.

H.- Laguntza erabileran biztanleria-sektore berezi batzuei eskainitako ostatua eta gizarte-laguntzaren erabilerak sartzen dira, erretiratuen etxeak, haurtzaindegia, zaharren egoitzak, eguneko zentroak, gizareratze-zentroak, etxebizitza tutelatuak eta antzekoak, , titulartasun pribatukoak eta komunitate ekipamenduztat har ezin daitezkeenak.

Laguntza-erabileratzat hartuko dira, era berean, hildakoen laguntza-erabilerak, esaterako tanatorioak, nahiz eta ezin daitekeen errausketa-labeetara zabaldu, industria-erabileratzat hartuko direlako.

I.- Osasun-erabileran, gaixoen tratamendua, ostatua eta antzeko beste erabilera batzuk sartzen dira, titulartasun pribatukoak eta komunitate ekipamenduztat har ezin daitezkeenak. Horien artean ospitaleak, erietxeak, medikuntza edo albaitaritzako kontsultategiak eta osasunarekin loturiko beste batzuk.

J.- Irakaskuntza erabileran irakaskuntzarekin loturiko jarduerak sartzen dira, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, modalitate guztietan. Baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere, betiere, beren helburu edo baldintzak kontuan harturik, komunitate ekipamenduztat har ezin daitezkeenak.

K.- Kirol erabilerak kirol-jarduerak eta gorputz-heziketakoak jasotzen ditu, beren modalitate guztietan. Horren irakaskuntza, bai eraikinetan (kirol-instalazioak lokal itxietan –gimnasioak, igerilekuak eta beste–), eta bai berariaz horretarako egokitutako espazio libreetan (jolas-parkeak eta kirol-parkeak aire librean), baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere, titulartasun pribatukoak nahiz ondare titulartasunekoak, betiere, beren helburu edo baldintzak kontuan harturik, komunitate ekipamenduztat har ezin daitezkeenak.

3.- Landa-erabilerak

Lurraldearen ingurumen, aisialdi eta ekoizpen arloko baliabideak kontserbatzea eta/edo aprobetxatzea helburu nagusi duten jarduerak hartzen ditu. Ondoko kategorietan sailkatzen da:

- Ingurumena babesteko erabilerak
- Aisialdiko eta atsedendaldiko erabilerak
- Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

A.- Ingurumena babesteko erabilerak, ingurunea gaur egungo egoera eta baldintzetan mantentzea helburu dutenak kontsideratzen dira, baita beronen hobekuntza baita birbideratzea ere, bere natur izaera berreskura dezan, azken hau jatorrizkoa edo egoki irizten dena izan daitekeelarik.

Izaera hau dute, besteak beste, aipatutako ingurunearen mantentze eta hobetzea helburu duten kultur, zientzia etab. arloko jarduerak.

Ez du inongo eraikuntzarik.

B.- Aisia eta Atsedendaldiko erabilerak, ingurunearen erabilera eta gozapena helburu dutenak kontsideratzen dira, bai aisialdia eta turismoaren ikuspegitik, bai naturaren interpretazioaren ikuspegitik burutzen direnak, baita helburu hezitzaile eta didaktikoak dituztenak ere.

Ez du inongo eraikuntzarik.

C.- Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak

- Nekazaritza eta abeltzaintza erabileratzat jotzen dira nekazaritza-erabilerak (oro har, eta salbuespenak salbuespen, era guztietako landareak hazi eta ekoiztea, baso-ustiapena izan ezik), eta nahitaez landa-ingurunean ezarri behar diren abeltzaintzako eta abere-hazkuntzako erabilerak (edozein motatako abereen hazkuntza eta zaintzarekin zerikusia duten jarduerak).

Bi kategoria hauek bereizten dira

- Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako erabilera arruntak. Neurri batean edo guztiz profesionalizatuta dauden langileek garatzen dituzten ustiapenak dira, baldin eta ekonomikoki bideragarriak izateko beharrezkoak diren produktio-dimentsio minimoaren baldintzak betetzen badituzte. Zirkunstantzia hori arlo horretan eskumena duen administrazioak egiaztatu beharko du.

Ustiapen horien erabilera osagarritzat hartzen dira, besteak beste:

- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenera zuzendutako eraikuntzak.
- Ustiapenari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzea.
- Ustiapenerako produktuak biltegitratzea, eta jatorrian zuzenean saltzea. Edonola ere, oro har eta salbuespen jakin baten kalterik gabe, salmentara zuzendutako sabai-azalera gehienez 25 m²(t)-koa izango da nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen komun beraren testuinguruan. Salbuespen hori xede horretarako adierazitakoa baino sabai handiagoa lotu ahal izatearekin lotuta dago, betiere horren komenigarritasuna eta beharra justifikatzen bada salduko diren

produktuekin zuzenean lotzen den jarduera antolatzeko eta aurreikusteko plan berezia formulatzearen testuinguruan.

- Etxebizitza, bizitoki kolektiboko erabilera eta landa-turismoa, betiere horrekin loturik ezarritako baldintzak betetzen badira, bai alor honetan indarrean dagoen legerian eta bai planeamendu honetan bertan ere eta, hala egokituz gero, hori garatuz gerora susta litekeenean.

- Berotegiak

- Nekazaritza-industriak, nekazaritzako elikagaien industria eta hazitegien modalitatean, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen nagusiari atxikitako berezko jarduera osagarri gisa duen izaera justifikatzen diren kasuetan.

Nolanahi ere, nekazaritzako elikagaien industriak ustiapen horien osagarri gisa hartzeaz gain ustiapeneko bertako nekazaritza-produktuen edo ustiapenarekin lotzen diren produktuen jatorrizko transformazioko jardueretara mugatuta egongo da. Gainera, baterako garapenaren egokitasuna eta/edo komenigarritasuna justifikatu beharko da.

- Beren izaera eta ezaugarriak kontuan harturik, eta beharrezko justifikazio zorrotza lortu ondoren, ustiapenaren osagarritzat jo daitezkeen beste erabilera batzuk.

Abeltzaintzako erabileren artean, honako erabilera hauek bereizten dira: alde batetik egongo liriteke beren tamaina txikiagatik eta ekoizpen autonomia ezagatik nabarmentzen direnak, nekazaritza-ustiapen baten erabilera baimendutzat hartuko direlarik, eta beste alde batetik, aplikatu beharreko xedapen sektorialekin bat etorritik, abeltzaintza ustiapen estentsibotzat edo garrantzi nabarmeneko intentsibotzat hartzen direnak, ustiapenean dagoen animalia kopuruarengatik edo horretan diharduten langileen kopuruarengatik

- Nekazaritza-ustiapen profesionalizatu gabeko erabilerak

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

Ustiapenak berezkoak dituen eta berari atxikita dauden laborantzako lanabesak gordetzea soilik hartuko da ustiapen horien erabilera osagarritzat.

- Baso-erabilerak. Baso-masak zuzenean ustiatuz zura eta beste hainbat produktu lortzera zuzendutako jarduerak izango liriteke.

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

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

Etxebizitzak ez du inola ere erabilera osagarriaren izaerarik edukiko.

- Erauzteko erabilera aire libreko edo lurpeko harrobi eta meategien ustiapenari dagokio, eta baita horren araberako erabilera osagarriei ere.

Ez dira erabilera osagarritzat hartuko:

- Zaindariaren edo jagolearen etxebizitza.
- Hormigoia edo asfalto-produktuak ekoizteko zentralak, horiek kokatzeko xedea duten ondoko harrobietatik ateratako legarrak erabili arren. Zentral horiek, nolatan ere, 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira.

- Arrain-haztegiaren erabilera. Arrain-espezieen hazkuntzarako eta zaintzarako helburua duten jarduerak eta horien lehen eraldaketakoak sartuko lirateke hauen barruan.

4.- Komunikabide erabilera.

4.1.- Bidesarea.

Bidesarea erabileraren barruan honako kategoriak ezartzen dira:

- Oinezkoen zirkulazio erabilera
- Txirrindularien zirkulazio erabilera
- Ibilgailu motordunen zirkulazio erabilera
- Aparkaleku erabilera
- Garaje erabilera

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

B.- Txirrindularien zirkulazio erabilera bizikleta bidez egiten diren lekualdaketak lirateke.

C.- Ibilgailu motordunen zirkulazio erabilera, berriz, pertsonak baliabide eta bitarteko motordunen, publikoen nahiz pribatuen bidez egindako lekualdaketak lirateke. Mekanismo horiek publikoak (garraio publikoa adiera zabalenean, taxia ere barne dela) zein pribatuak (autoa eta motoa batik bat) izan daitezke.

D.- Ibilgailuak espazio publiko zein pribatuan aire librean geratzeari deritzo aparkaleku erabilera.

Aparkaleku eta garaje erabilera, izaera orokorrez, etxebizitza-erabileren, ekonomia-jarduketan erabileren edo ekipamendu komunitarioko erabileren erabilera osagarritzat hartzen da. Dagokion partzelan burutu beharreko aparkaleku-plazen kopurua horrek zerbitzu ematen dien erabilera nagusien zuzkidura- premietara egokitu beharko da. Aparkaleku-plazen gutxieneko edo gehieneko kopurua bai planeamendu orokor honetan edo bai, hala egokituz gero, hori garatzen duen planeamendu xehatuan finkatuta geratuko da.

E.- Espazio estali eta itxietan ibilgailuak gordetzeko tokiari, berriz, garaje izena ematen zaio.

Aparkaleku-erabileraren erabilera osagarritzat hartuko dira, gune itxietan kokatuta egon beharko dutelarik, komunak, instalazio-gelak eta antzekoak, baita ibilgailuak

garbitzeko instalazioak ere. Ez, ordea, erregaiaren hornitegi, gasolindegi eta konponketa-tailerren erabilerak.

Aparkaleku eta garaje erabilera, izaera orokorrez, etxebizitza-erabileren, ekonomia-jarduketan erabileren edo ekipamendu komunitarioko erabileren erabilera osagarritzat hartzen da. Dagokion partzelan burutu beharreko aparkaleku-plazen kopurua horrek zerbitzu ematen dien erabilera nagusien zuzkidura- premietara egokitu beharko da. Aparkaleku-plazen gutxieneko edo gehieneko kopurua bai planeamendu orokor honetan edo bai, hala egokituz gero, hori garatzen duen planeamendu xehatuan finkatuta geratuko da.

4.2.- Trenbide-sarea.

Trenbide-erabilerak barnean hartzen ditu trenbideak eta bere erabilera osagarriak, baita geltokiak eta geralekuak ere. Kanpoan geratzen dira etxebizitzak eta era guztietako tailerrak

5.- Espazio libreen erabilera.

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

Espazio Libreen erabileren artean 3 kategoria bereizten dira:

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

A.- Hiriko espazio libreen erabilerei dagokie:

Erabilera gune ez-eraikigarriei dagokie (arestian aipatutako salbuespenak kenduta), hiri-eremuaren barruan kokatuak eta biztanleen aisialdi eta gozamenerako xedatuak – parkeak, lorategieremuak, plazak, oinezkoentzako eremuak, jolas-eremuak, pasealekuak eta abar–, baita eraikin edo azpiegituren babeserako xedatuak ere. Beste erabilera mota bati atxikita ez dauden eta hondar izaera duten gune publiko ez-eraikigarriak, halaber, erabilera horri dagozkio.

Lorategia zaintzeko erabilerak –makineria, lanabesak eta materiala gordetzekoak– eta erabiltzaileei zerbitzua ematekoak –komun publikoak eta antzeko beste batzuk– gune libreen erabileraren erabilera osagarritzat jotzen dira.

Hiriko gune libreek, edonola ere, oinarrizko zerbitzuaren erabilera baten izaera izango dute, eta erabilera orokorreko gune guztietan zuzenean baimenduta dagoela jotzen da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

B.- Landa-espazio libreen erabilera bereziki –ez bakarrik, ordea-, landa eremuan garatzen den biztanleriaren aisialdiari eta zabaltzeari dagokio, horretara bideratutako titulartasun publikoko parke eta aisialdirako landa-guneetan

C.- Lurralde-elementuen erabilera lurraldeko elementu naturalei lotutakoa da. Horien artean: ibai-ibilguak; mendialdeak; natur parkeak, edo horien zati bat; natura aldetik interesa duten eremuak; eta abar.

6.- Ekipamendu komunitario erabilera

Jendearen zerbitzura bideratutako irabazi asmorik gabeko edo irabazi asmoko jarduerak biltzen ditu eta, titulartasun publiko zein pribatuko erregimenean gauzatzen dira.

Hainbat kategoriatan banatzen da:

- Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera
- Osasun eta Laguntza ekipamenduko erabilera
- Kirol-ekipamenduko erabilera
- Kultur-ekipamendu erabilera
- Jolas-ekipamenduko erabilera
- Erljio-ekipamenduko erabilera
- Erakunde-ekipamenduko erabilera
- Zerbitzu publikoko ekipamenduko erabilera
- Zuzkidura-bizitokiko erabilera.

A.- Irakaskuntza-ekipamenduko erabilerak erabileraren barruan irakaskuntzaren modalitate guztiak biltzen ditu, titulartasun publiko erregimenean eta irabazi-asmorik gabe burutuak. Baita dagozkion erabilera osagarriak ere.

B.- Osasun eta Laguntza ekipamenduko erabilerei dagokienez, osasun zerbitzuen barnean, gaixoen tratamendu eta alojamendua (anbulatorioak, klinikak, kontsultategiak, etab.), albaitaritza klinikak eta antzekoak sartzen dira; laguntza zerbitzuen barnean, aldiz, erretiratu etxeak, zaharrentzako eta baliabiderik gabeko pertsonentzako egoitzak eta babesik gabeko biztanle sektoreentzako zerbitzuak, irabazi asmorik gabekoak eta erakunde publiko nahiz pribatuetakoak izan daitezkeenak.

C.- Kirol-ekipamenduko erabilerak kirol-jarduketak eta gorputz-ariketak sartzen dira beren modalitate guztietan eta beronen irakaskuntza sartzen dira, eraikinetan nahiz kirola egiteko prestatutako espazio libreetan, eta baita horiei dagozkien erabilera atxikiak ere.

D.- Kultur-ekipamenduko erabileraren barnean, kultura eta sorkuntza artistikoa bultzatzeko jarduerak sartzen dira, hala nola liburutegiak, museoak, erakusketa edo hitzaldi aretoak, musika aretoak, etab., baita dagozkien erabilera atxikiak ere.

E.- Jolas-ekipamenduaren erabileran, berriz, antzokiak, zineak, jolas-parkeak, ludotekak, gaztetxeak eta aisialdiko beste establezimendu batzuk sartzen dira, eta irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean burutzen dira.

F.- Erljio-ekipamenduko erabilerak erlijio katoliko nahiz baimendutako beste erlijioetako eliza, ermita, kapera eta parrokia zentroetan burutzen diren gurtza eta erlijio prestakuntzako jarduerak biltzen ditu, baita dagozkien erabilera atxikiak ere.

G.- Erakunde-ekipamenduko erabilerak izaera publikoko erakunde-erabilerak eta erabilera zibiko-administratiboak biltzen ditu. Horien artean administrazio publikoaren erakunde guztien bulegoak, ertzain-etxeak eta bestelako polizia-etxeak,

posta-bulegoak eta abar hartuko dira aintzat, baita, kasu guztietan, horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

H.- Zerbitzu publikoko ekipamenduko erabilaren barnean sartzen dira aurreko ataletan sartzen ez diren biztanleriaren zerbitzura dauden erabilerak, izaera askotarikoak eta ez soilik erakundeei dagozkionak. Hala nola, suhiltzaileak, merkatuak, hilerriak, beilatokiak, errausketa-labeak, aterpetxeak eta abar, titulartasun publikoko erregimenean irabazi asmorik gabe burutuak.

I.- Zuzkidura-bizitokiaren erabilerak premia bereziak dituzten gizarte-kolektiboen bizitoki premiei erantzuten dieten erabilerak biltzen ditu, eta indarrean dagoen hirigintza-legerian araututa daude (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17. artikulua eta Bederatzigarren Xedapen Gehigarria, besteak beste). Bizitoki horiek titulartasun publikokoak dira eta ez dute irabazi-asmorik. Dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

7.- Zerbitzu-azpiegituren erabilera

Honako kategoriak ezartzen dira Zerbitzu-azpiegituren erabilaren barruan:

- Ur-hornidurako azpiegituren erabilera.
- Saneamenduko eta hondakin-urak arazteko azpiegituren erabilera.
- Elektrizitatea produzitzeko eta hornitzeko azpiegiturretako erabilera.
- Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapenerako azpiegituren erabilera.
- Erregaien hornidurarako azpiegituren erabilera.
- Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.

A.- Ur-hornidurako azpiegituren erabilaren barruan hauek sartzen dira: urtegiak, araztegiak, biltegiatzeko eta banatzeko deposituak, hornidura-arteriak, banaketa-sareak eta dagozkien erabilera osagarriak. Eguzki plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak erabilera honetan sartzen dira baldin eta, horien izaera kontuan izanik, zerbitzu-azpiegituratzat hartu behar badira.

B.- Saneamenduko eta hondakin-urak arazteko azpiegituren erabilaren barruan sartzen dira: urak tratatzeko eta arazteko estazioak; saneamendu-sareak, euri-urak eta hondakin urak biltzeko hodi biltzaileak eta horien elementu osagarriak osatzen dituztenak (ponpak eta estazioak, gainezkabideak, ekaitz-tankeak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak); eta aurrekoei dagozkien erabilera osagarriak.

C.- Elektrizitatea produzitzeko eta hornitzeko erabilaren barruan sartzen dira: elektrizitatea banatzeko estazioak eta azpi-estazioak; transformazio-zentroak; hornidurako eta banaketako aireko eta lurpeko sareak, herriko argiak barne; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak; energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak (plaka fotovoltaikoak, eguzki-plakak; haize-instalazioak, etab.); eta aurrekoei dagozkien erabilera osagarriak.

D.- Telefoniako, telekomunikazioko eta seinaleztapenerako azpiegituren erabilaren barruan sartzen dira: telefono-zentralak; irratiko eta telebistako instalazioak eta produkzio-zentroak; mota orotako antenak; eta aurrekoei dagozkien erabilera osagarriak eta sareak.

E.- Erregaien hornidurarako azpiegituren erabilera gasbideak eta jendeari zuzenean zerbitzatzeko gas-banaketarako sareak daude, baita horiei erantsitako produktio, tratamenduko eta biltegiatzeko instalazioak ere.

Erabilera-modalitate honen barruan sartzen dira zuzeneko erabiltzaileen erregai-biltegiak, petrolioaren eratorri astunen biltegiak -gasolioa edo fuel-olioa- eta gas likidotuen biltegiak.

Era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltegiatzeko instalazioak, beren edozein modalitatetan saltzeko xedea dutenak, 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

F.- Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira: hiri-hondakin solidoak biltzeko eta prozesatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, biltegiatzea, transferentzia, aukeraketa eta tratamendurako tokiak eta xede hori bera duten beste instalazio batzuk, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

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

2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORRA

1. SEKZIOA KALIFIKAZIO OROKORRAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO MATERIALAREN ERREGIMEN OROKORRA

12. ARTIKULUA. ZONA OROKORRAK ETA HORIEN SISTEMATIZAZIOA

1.- Planeamendu orokor honek erabakitako lurzoruaren Kalifikazio Orokorrean lurzoruaren erabilera horrela sistematizatzen da.

- **A. BIZITEGI ERABILERAKO GUNEAK**
- **B. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO GUNEAK**
- **D. LANDA ZONAK**
- **E. KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORRA**
- **F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA**
- **G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA**
- **H. ZERBITZU-AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA**

2.- Honako Plan honek antolatutako esparruan, aurreko idazpuruan aipatutako erabilera orokorreko oinarritzko zona motak ondoko aldagaien arabera garatuko dira -horietako bakoitzak erabilera eta eraikuntza erregimen espezifiko bat izango du-:

- **A. BIZITEGI ERABILERAKO GUNEAK**
- A.10. Alde Zaharreko Bizitegi Subzona
- A.20. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzona
- A.30. Garapen Baxuko Bizitegi Subzona
- **B. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ZONAK**

- B.10. Erabilera Industrialeko Subzona
- B.20. Hirugarren Sektoreko Erabilerarako Subzona

- **D. LANDA ZONAK**
- D.10. Basoko Landa Zona
- D.20. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko Landa Zona
- D.30. Babes bereziko Landa Zona
- D.40. Lurrazaleko uren babeserako Landa Zona
- D.50. Ingurugiroaren hobekuntzarako Landa Zona

- **E. KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORRA**
- E.10. Bide-sarea
- E.20. Trenbide Sarea

- **F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA**
- F.10. Espazio Libre Hiritarrak
- F.20. Espazio Libre Ez-Hiritarrak

- **G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA**

- **H. ZERBITZU-AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA**

13.ARTIKULUA. "A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONA" ZONA OROKORREN ERREGIMEN OROKORRA

A.10. Alde Zaharreko Bizitegi Subzona

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Alde zaharreko edo hirigune historikoko morfologia duten bizitegi guneen presentziak osatzen duen zona, berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintza alorrekoa kontuan izanik iraurarazi nahi dena.

Gune horretan eraikitze erregimena, batetik, esparruari dagokion arau partikularrak ezarritakoa da, eta, bestetik, Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak ezarritakoa.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Gune horretan erabilera erregimena, batetik, esparruari dagokion arau partikularrak ezarritakoa da, eta, bestetik, Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak ezarritakoa.

- Bizitegiarenarekin bateragarri diren beste erabileretara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Gune horretan bizitegiarenarekin bateragarri diren beste erabileretara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa, batetik, esparruari dagokion arau partikularrak ezarritakoa da, eta, bestetik, Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak ezarritakoa.

- Erregimen Juridikoa

Gune horretan erregimen juridikoa, batetik, esparruari dagokion arau partikularrak ezarritakoa da, eta, bestetik, Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak ezarritakoa.

A.20. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzona

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Dagoeneko garatutako edo garapen berriko zonak, altueran garatutako bloke tipologia irekiari erantzuten diote, bereziak edo atxikiak.

Gaur egungo eraikinak finkatzen dira.

Eraikuntza berriaren bolumetria antolamendu proiektu espezifiko baten bitartez erregulatuko da.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarria:

- Bizitegi-erabilera.

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- Industria erabilera (1. eta 2. kategoriak).
- Hirugarren Sektorekoak, betiere planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Partikularrak edo planeamendu xehatuan erabilera mota horretarako izendatzen badira.

Izaera orokorrez, partzela hauetan 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak kokatu daitezela baimentzen da. 4. Kategoriako merkataritza erabilera soilik baimenduko da, erabilera horretara osorik edo nagusiki bideratutako lursail edo espazioetan.

- Bide-sarea
- Zerbitzu-Azpiegiturak
- Ekipamendu komunitarioa (etxebizitzarekin bateragarria dena)
- Espazio Libreak

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak.

- Bizitegiarenarekin bateragarri diren beste erabileretara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, bizitegirako ez diren erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren osoaren % 40aren baliokidea izango da.

- Erregimen Juridikoa

Zona horrek, izaera orokorrez, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo pareko erabilerako gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

A.30. Garapen Baxuko Bizitegi Subzona

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Bizitegi-kokaguneek nagusiki taxututako zona, tipologia irekiko blokeak osatuak, dentsitate txiki eta ertainekoak.

Eraikuntza berriaren bolumetria antolamendu proiektu espezifiko baten bitartez erregulatuko da.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarria:

- Bizitegi-erabilera.

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- Industria erabilera (1. eta 2. kategoriak).
- Hirugarren Sektorekoak, betiere planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Partikularrak edo planeamendu xehatuan erabilera mota horretarako izendatzen badira.

Izaera orokorrez, partzela hauetan 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak kokatu daitezela baimentzen da. 4. Kategoriako merkataritza erabilera soilik baimenduko da, erabilera horretara osorik edo nagusiki bideratutako lursail edo espazioetan.

- Bide-sarea
- Zerbitzu-Azpiegiturak
- Ekipamendu komunitarioa (etxebizitzarekin bateragarria dena)
- Espazio Libreak

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak.

- Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren beste erabileretara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, bizitegirako ez diren erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-erakigarritasun osoaren % 40aren baliokidea izango da.

- Erregimen Juridikoa

Zona horrek, izaera orokorrez, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo pareko erabilerako gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

14.ARTIKULUA. "B. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ZONAK" ZONA OROKORREN ERREGIMEN OROKORRAB.10. Erabilera Industrialeko Subzona

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Industria-erabilerei dagokien modalitatean lehentasunez jarduera ekonomikoko erabileretara zuzendutako zona. Bertan, oro har, jarduera horietarako eta horien osagarrietarako xedatutako eraikinak kokatuta daude.

Eraikuntza berriaren bolumetria antolamendu proiektu espezifiko baten bitartez erregulatuko da.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarria:

- Industria-erabilera.

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- Industria lursailetan: "b.10 tipologia duten partzeletan oro har baimendutako erabilerak, planeamendu orokor honek edo, hala dagokionean, planeamendu xehatuak ezarritako baldintzetan.

- Industriadako tipologia ez duten eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste lursailetan:

- Etxebizitza autonomoaren erabilera: lehendik dauden lursailetan edota eraikinetan, planeamendu orokor hau onetsi aurretik erabilera horretara zuzendutakoak, betiere dagokion Arau Partikularren edo hori garatzen duen planeamendu xehatuan finkatuta geratu baldin bada.

- Hirugarren sektoreko erabilera autonomoak: planeamendu orokor honetan edo hori garatzen duen planeamendu xehatuan erabilera horietarako bereziki xedatzen badira, edo bestela, erabilera horietarako edo horiekin bateragarri diren beste erabilera batzuetarako.

Lursail horietan merkataritza-erabilerak ezartzea baimentzen da.

- Bide-sarea
- Zerbitzu-Azpiegiturak
- Ekipamendu komunitarioa (industria erabilerarekin bateragarria dena)
- Espazio Libreak

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak.

- Industria erabilerarekin bateragarri diren beste erabileretara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, industriadako ez diren erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-erakigarritasun osoaren % 40aren baliokidea izango da.

- Erregimen Juridikoa

Zona horrek, izaera orokorrean, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo pareko erabilerako gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

B.20. Hirugarren Sektoreko Erabilerarako Subzona

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Nagusiki hirugarren sektoreko erabilerei dagokien modalitatean jarduera ekonomikoko erabileretara zuzendutako zona da. Bertan, izaera orokorrez, jarduera horietara, zein horien osagarri diren beste batzuetara, zuzendutako eraikinak kokatuta daude. Eraikuntza berriaren bolumetria antolamendu proiektu espezifiko baten bitartez erregulatuko da.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarria:

- Hirugarren sektoreko erabilera.

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- Hirugarren sektoreko lursailetan: "b.20" tipologia duten partzeletan oro har baimendutako erabilerak, planeamendu orokor honek edo, hala dagokionean, planeamendu xehatuak ezarritako baldintzetan.
- Hirugarren sektoreko tipologia ez duten eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste lursailetan:
 - Etxebizitza autonomoaren erabilera: lehendik dauden lursailetan edota eraikinetan, planeamendu orokor hau onetsi aurretik erabilera horretara zuzendutakoak, betiere dagokion Arau Partikularren edo hori garatzen duen planeamendu xehatuan finkatuta geratu baldin bada.
 - Industria-erabilerak dagokion Arau Partikularrean, edo hori garatzen duen planeamenduan, erabilera horietara bereziki zuzentzen diren 1., 2. eta 3. kategorietako partzela eta/edo eraikinetan, berariaz erabilera horietara edo erabilera horietara eta horiekin bateragarri diren beste erabilera batzuetara zuzenduak.
 - Bide-sarea
 - Zerbitzu-Azpiegiturak
 - Ekipamendu komunitarioa (hirugarren sektoreko erabilerarekin bateragarria dena)
 - Espazio Libreak

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak.

- Hirugarren sektoreko erabilerarekin bateragarri diren beste erabileretara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, industriarako ez diren erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 40aren baliokidea izango da.

- Erregimen Juridikoa

Zona horrek, izaera orokorrez, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo pareko erabilerako gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

15. ARTIKULUA. "D. LANDA ZONAK" ZONA OROKORREN ERREGIMEN OROKORRA

D.10. Basoko Landa zona

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Beren bokazio funtzionalagatik (oraingoa edo potentziala), ezaugarri fisikoengatik, ingurumen-balioengatik eta beste arrazoi batzuegatik, basogintzaren jarduketarako xedatutako lurzoruei dagozkien landa-guneak dira, horien ekoizpen-gaitasunak eta natura mailakoak babestu eta osatzeko xedea dutenak.

Zona honetan ez da eraikin berririk eraikitzea baimentzen. Salbuespen gisa, eraikuntza berriak exekutatzeko baimendu ahal izango da, betiere alde zuzeneko behar bezala justifikatu baldin badira, gune horren baso erabilera bereizgarriari atxikita egoteagatik eta erabilera horiek garatzeko ezinbestekoak izateagatik.

Planeamendu orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikinak finkatuta gelditzen dira, baldin eta dagokion udal eraikuntza-baimenak edo, hala badagokio, legezatzeko udal baimenak babesten baldin baditu.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatutako den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita zona horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

Testuinguru honetan, lehendik dauden baserriak eta nekazaritza-ustiategiak finkatzen dira.

Aipatutako eraikin finkatu horietan, gune horretako erabilera bereizgarriak edo horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk kokatzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Horrez gain, aipatutako eraikin finkatu horietan berrikuntza-lan partzialak eta eraikin horiek eraisteko eta ordezkatzeko lanak egitea baimenduko da, betiere planeamendu orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Lan horiek guztiak egiteko beharrezkoak diren udal lizentziak erdietsi aurretik, ezinbestekoa izango da kasu bakoitzean beharrezkoak diren txostenak egitea eta baimenak lortzea, indarrean dauden lege-xedapenekin eta sektoreko araudi aplikagarriekin bat etorritik.

- Erabilera-erregimen orokorra.

Erabilera bereizgarria:

- Baso-erabilerak.

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- Ingurumena babesteko erabilera.
- Nekazaritza-ustiategiaren erabilera, basogintza-erabilerekin bateragarria den neurrian.
- Aisialdiko erabilerak, betiere gune honetako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.
- Basogintza-ustiategian lortutako produktuen lehen transformazioko erabilerak, jatorrian, betiere, horren ezaugarriak kontuan izanik industria-erabilera batekin parekatzerik ez badago eta ingurumen eta hirigintza alorrean eragin larririk sortuko

ez duela bermatzen bada, eta gune horretarako proposatutako helburu orokorrekin kontraesanean dagoen ondorioarik eragingo ez duela ziurtatzen bada.

- Bizitegi-erabilerak: Lehendik dauden eraikinetan bakarrik baimentzen dira, eta planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik legez erabilera horretarako xedatuta egon behar zuten, nekazaritza-ustategien etxebizitza osagarriak izan nahiz beste erabilera onargarri batzuk izan.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak: Landa-eremuarekin eta basogintzarekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere erabilera hori kokatzea egokia bada eta interes orokorreko arrazoiek justifikatzen badute (udalak baloratu beharrekoak). Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eta, dituzten ezaugarriak kontuan izanik, erabilera horietarako xedatu daitezkeen eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da.

- Hirugarren sektoreko erabilerak: Hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabilerean modalitateetan, planeamendu orokor hau indarrean sartu baino lehen zeuden eraikinetan bakarrik, betiere erabilera hori landa-eremuan kokatzea egoki bada eta interes orokorreko arrazoi bidez justifikatuta badago (udalak baloratu beharrekoak).

Hori baimentzeari begira, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekagarriak direla ulertuko da

- Zerbitzuko azpiegituren erabilerak: Landa-eremuarekin eta basogintzarekin bateragarriak diren modalitateetan (Nekazaritza eta Basozaintzako LPS-ak B Motako Zerbitzu azpiegiturak), betiere erabilera hori kokatzea egoki bada eta interes orokorreko arrazoiek justifikatzen badute (udalak baloratu beharrekoak).

Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta gune honen eta landa-eremuaren berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direnak.

Edonola ere, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta kokatzeko, ezinbestekoa izango da legedian eta indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan ezarritako irizpideekin bat etortzea.

- Erregimen juridikoa.

Zona horrek, izaera orokorrez, ondorioetarako, erabilera pribatua, ondare-erabilera edo erabilera publikoa duen gune baten berezko izaera izango du, duen hirigintza-helburuaren eta titulartasunaren arabera.

D.20. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko Landa zona

Balio Estrategiko Altuko Landa zona

Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko Landa zonaren azpikategoria da eta balio agrologiko handiko zonak izateagatik sektorearentzat estrategikotzat jotzen diren guneak jasotzen ditu. Horiek beste erabilpenen aurrean behar bezala zaintzea eta mantentzea lehentasuna izango da.

Nekazaritza eta Elikadura Politikarako 17/2008 Legeak Balio Estrategiko Altuko Landa zonak Euskadiko Autonomia Erkidegoari begira estrategikotzat eta gizarte intereseko ondasuntzat jotzen ditu, hortaz, udalek babesturiko lurzorua dira.

Helburuak lurzoruen gaitasun agrologikoari eusteaz gain, nekazaritza eta abeltzaintza jarduerari eta horiekin, ekosistemen eta nekazaritza paisaien babesa bermatzea da. Eraikuntza eta azpiegituren ezarpenerako prozesuak ekidingo dira.

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Oro har, gune horretan onartutako erabilera bereizgarriekin lotutako eraikinak baimentzen dira, guztiak ere indarrean dagoen legedian, lurralde antolamenduaren tresnetan, planeamendu orokor honetan eta hori garatzeko sustatuko den planeamenduan finkatutako baldintzak betez kokatuak.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzean zeuden eraikinak finkatuta gelditzen dira, betiere dagokion udal eraikuntza-baimenak edo, hala badagokio, legeztatzeke udal baimenak babesten baldin baditu.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

Aipatutako eraikin finkatu horietan, gune horretako erabilera bereizgarriak edo horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk kokatzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Horrez gain, aipatutako eraikin finkatu horietan berrikuntza-lan partzialak eta eraikin horiek eraisteko eta ordezkatzeko lanak egitea baimenduko da, betiere planeamendu orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Halaber, eraikin berriak eraikitzea ere baimentzen da, betiere eraikin horiek baliatuko dituen nekazaritza ustiategiarekin lotura badute eta nekazaritza eta basozaintza jardueran izandako eraginaren azterketa egin eta neurri zuzentzaileak jaso ondoren, Nekazaritza eta Basozaintzako LPS-an aurreikusitako Sektore-Eragina Ebaluatzeke Protokoloan adierazitako moduan (SEEP)

Lan horiek guztiak egiteko beharrezkoak diren udal lizentziak erdietsi aurretik, ezinbestekoa izango da kasu bakoitzean beharrezkoak diren txostenak egitea eta baimenak lortzea, indarrean dauden lege-xedapeneekin eta sektoreko araudi aplikagarriarekin bat etorritik.

- Erabilera-erregimen orokorra.

Erabilera bereizgarria:

- Nekazaritza-ustiategiaren erabilerak.

Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

- Ingurumena babesteko erabilera.
- Basogintza-erabilerak, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerekin bateragarriak diren neurrian.
- Aisialdiko erabilerak, betiere gune honetako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

- Bizitegi-erabilerak:

* Erabilera bereizgarrien erabilera osagarri gisa, lehentasunez lehendik dauden eraikinetan, baina baita behar bezala justifikatutako kasuetan ere eraikin berrietan, bai alor horretan indarrean dagoen legedian eta bai planeamendu orokor honetan eta, hala badagokio, hori garatuz sustatuko den planeamenduan ere ezarritako irizpideekin eta baldintzekin bat etorritik.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak, landako eta nekazaritza-abeltzaintzako ingurunearekin bateragarriak direnean, betiere erabilera horiek ezartzea egokia bada eta interes orokorreko arrazoen bidez justifikatuta badago (udalak baloratu beharrekoak).

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da, baldin eta, horien ezaugarriak aintzat hartuta, erabilera horietarako xedatu badaitezke.

- Hirugarren sektoreko erabilerak, hala nola hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabilerak, erabilera soziokulturalak eta turismo-kanpalekuen erabilerak, betiere landako eta nekazaritza-abeltzaintzako ingurunean ezartzea egoki bada eta interes orokorreko arrazoien bidez justifikatuta badago (udalak baloratu beharrekoak).

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eraikin finkatueta bakarrik kokatzea baimentzen da, baldin eta erabilera horietarako xedatu badaitezke.

Hori baimentzeko, aipatutako hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekatu daitezkeela ulertuko da.

- Zerbitzuko azpiegiturak, landa-eremuan kokatzea beharrezkoa edo egokia denean eta, hala badagokio, interes orokorreko arrazoien bidez justifikatuta badago (udalak baloratu beharrekoak), soilik Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan B motakoak bizala izendatuak direnak.

Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta landa-eremu honen eta nekazaritza eta abeltzaintzako gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direnak.

Edonola ere, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta kokatzeko, ezinbestekoa izango da legedian eta indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan ezarritako irizpideekin bat etortzea (Bereziki, Nekazaritza eta Basozaintzako LPS-a eta bere erabileren matrizea).

- Erregimen juridikoa.

Zona horrek, izaera orokorrez, ondorioetarako, erabilera pribatua, ondare-erabilera edo erabilera publikoa duen gune baten berezko izaera izango du, duen hirigintza-helburuaren eta titulartasunaren arabera.

Trantsiziozko Landa Paisaia

Aurreko azpikategoriaren aldean gaitasun agrologikoa baxuagoa duten nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa zona dira hauek.

Gune hauetan, helburuak lurzoruen gaitasun agrologikoari eusteaz gain, nekazaritza eta abeltzaintza jardueri eta horiekin, ekosistemen eta nekazaritza paisaien babesa bermatzea da. Eraikuntza eta azpiegituren ezarpenerako prozesuak ekidingo dira.

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Oro har, gune horretan onartutako erabilera bereizgarriekin lotutako eraikinak baimentzen dira, guztiak ere indarrean dagoen legedian, lurralde antolamenduaren tresnetan, planeamendu orokor honetan eta hori garatzeko sustatuko den planeamenduan finkatutako baldintzak betez kokatuak.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzean zeuden eraikinak finkatuta gelditzen dira, betiere dagokion udal eraikuntza-baimenak edo, hala badagokio, legeztatzeko udal baimenak babesten baldin baditu.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

Aipatutako eraikin finkatu horietan, gune horretako erabilera bereizgarriak edo horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk kokatzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Horrez gain, aipatutako eraikin finkatu horietan berrikuntza-lan partzialak eta eraikin horiek eraisteko eta ordezkatzeko lanak egitea baimenduko da, betiere planeamendu orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Halaber, eraikin berriak eraikitzea ere baimentzen da, betiere eraikin horiek baliatuko dituen nekazaritza ustiategiarekin lotura badute edo landa-eremuan eta gune horretan kokatzea behar bezala justifikatuta baldin badago, interes publikoa kontuan izanik, eta aipatutako inguruaren eta gunearen izaerarekin eta helburuekin bateragarria eta koherentea bada.

Lan horiek guztiak egiteko beharrezkoak diren udal lizentziak erdietsi aurretik, ezinbestekoa izango da kasu bakoitzean beharrezkoak diren txostenak egitea eta baimenak lortzea, indarrean dauden lege-xedapenekin eta sektoreko araudi aplikagarriarekin bat etoriz.

- Erabilera-erregimen orokorra.

Erabilera bereizgarria:

- Nekazaritza-ustiategiaren erabilerak.

Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

- Ingurumena babesteko erabilera.
 - Basogintza-erabilerak, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerekin bateragarriak diren neurrian.
 - Nekazaritza-industrien erabilera, baldin eta horien jarduketa ustiategi nagusiaren berezko eta/edo horrekin lotutako nekazaritza eta abeltzaintza produktuak jatorrian aldatzera mugatuta badago, haren erabilera osagarri izanik. Ekonomiako eta ekoizpeneko arazoak direla medio, beharrezkoa izango da batera garatzearen egokitasuna justifikatzea, eta ingurumena eta hirigintza modu negatiboan kaltetuko ez dituela edo gune horretan planeatutako helburu orokorrek kontraesankorrak ez diren ondorioak izango dituela justifikatzea.
 - Aisialdiko erabilerak, betiere gune honetako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.
 - Bizitegi-erabilerak:
 - * Erabilera bereizgarrien erabilera osagarri gisa, lehentasunez lehendik dauden eraikinetan, baina baita behar bezala justifikatutako kasuetan ere eraikin berrietan, bai alor horretan indarrean dagoen legedian eta bai planeamendu orokor honetan eta, hala badagokio, hori garatuz sustatuko den planeamenduan ere ezarritako irizpideekin eta baldintzekin bat etoriz.
 - * Erabilera autonomo gisa, planeamendu orokor hau onetsi baino lehen zeuden eraikinetan bakarrik eta aldeztu aurretik, administrazioaren baimen egokiak izanik, erabilera horretarako xedatuta zeudenetan.
 - Ekipamendu komunitarioko erabilerak, landako eta nekazaritza-abeltzaintzako ingurunearekin bateragarriak direnean, betiere erabilera horiek ezartzea egokia bada eta interes orokorra dela medio justifikatuta badago (Udalak baloratu beharrezkoa).
- Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da, baldin eta, horien ezaugarriak aintzat hartuta, erabilera horietarako xedatu badaitezke.
- Salbuespen gisa, eraikin berrietan ere ezarri ahal izango da, aurretik bai eraikuntza-eta erabilera baldintza bereziak eta bai ingurumen naturala babesteko eta zaintzeko dagozkion baldintzak ere definituko dituen arauzko Plan Berezia idatziz

gero; plan horrek mota guztietako eraginak ezabatzeko eta/edo gutxitzeko beharrezko neurri guztiak ere jasoko ditu.

- Hirugarren sektoreko erabilerak, hala nola hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabilerak, erabilera soziokulturalak eta turismo-kanpalekuen erabilerak, betiere landako eta nekazaritza-abeltzaintzako ingurunean ezartzea egoki bada eta interes orokorra dela medio justifikatuta badago (Udalak baloratu beharrekoa)..

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da, baldin eta erabilera horietarako xedatu badaitezke.

Salbuespen gisa, eraikin berrietan ere kokatu ahal izango dira, aurretik bai eraikuntza- eta erabilera baldintza bereziak eta bai ingurumen naturala babesteko eta, hala badagokio, zaintzeko dagozkion baldintzak ere definituko dituen arauko Plan Berezia idatziz gero; plan horrek mota guztietako eraginak ezabatzeko eta/edo gutxitzeko beharrezko neurri guztiak ere jasoko ditu.

Hori baimentzeko, aipatutako hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekatu daitezkeela ulertuko da.

- Zerbitzuko azpiegiturak, landa-eremuan kokatzea beharrezkoa edo egokia denean eta, hala badagokio, interes orokorra dela medio justifikatuta badago (Udalak baloratu beharrekoa)..

Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta landa-eremu honen eta nekazaritza eta abeltzaintzako gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direnak.

Edonola ere, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta kokatzeko, ezinbestekoa izango da legedian eta indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan ezarritako irizpideekin bat etortzea.

- Erregimen juridikoa.

Zona horrek, izaera orokorrez, ondorioetarako, erabilera pribatua, ondare-erabilera edo erabilera publikoa duen gune baten berezko izaera izango du, duen hirigintza-helburuaren eta titulartasunaren arabera.

D.30. Babes bereziko Landa zona

Landa-zona hori bat dator baldintza eta ezaugarri naturalengatik eta/edo paisajistikoengatik babestu eta zaindu behar diren udalerriko esparruekin eta inguruneekin. Horietako asko horiei buruzko legezko xedapen orokorretan eta berariazkoetan ezarritako esku hartzeko berezko irizpideen mende dauden esparruen parte dira —interes naturalistikoko eremu eta abar diren aldetik edo horietan barne hartzen diren aldetik—.

Horien artean daude Interes Naturalistikoko Eremuen zerrenda irekian Alegiako udalerriko zati bat hartzen duen 'Araxes ibaiaren harana-Jazkugane eta Basabe' eremua eta (ES2120005) Oriá Garaia/Alto Oriá Kontserbazio Bereziko Zona (KBZ).

Bestetik ere badaude garrantzi komunitarioko habitatak zein landaretza interesgarria duten eremuak.

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Plan Orokor hau baino goragoko lerruna duten eta/edo esparru horietan berariazko eragina duten legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden zona honetako esparruetan eta lur-eremuetan, eraikuntza-erregimena xedapen horietan biltzen diren aurreikuspenen emaitzazkoa izango da.

Osagarri gisa, adierazitako legezko berariazko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean ez dauden esparruetan eta lursailetan:

- Finkatu egiten dira aurretik dauden eta zona horietan baimendutako erabilerekin lotzen diren eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen plangintzaren arabera eraiki baziren, betiere dagozkion administrazio-baimenak, udal-lizentziak barne, lortu ostean.

Plan Orokor honetan zein, hala badagokio, horren garapenean sustatzen den plangintzan, eraikuntza horietarako ezartzen diren baldintzetara egokitu beharko dira eraikuntza horiek.

- Erabilera-erregimen orokorra.

Erabilera bereizgarria:

- Ingurumena babesteko erabilera.

Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapeneko erabilera, Plan hau onartu aurretik dauden eta halakotzat aitortzen diren ustiapenekin lotzen badira besterik ez, betiere ustiapenak zona horren barruan osorik edo zati bat kokatzearen kalterik gabe.

Oro har, hiri-plangintzak finkatzen dituen eta ustiapenak garatzeko egokiak diren aurretiazko eraikuntzetan ezartzea baimentzen da, horietan ezartzearen egokitasuna justifikatu ondoren. Salbuespenez, eta beharra eta egokitasuna justifikatu ostean, baimendu egiten da eraikuntza eta instalazio berrietan ezartzea, baldin eta eraikuntza horiek zuzenean nekazaritza eta abeltzaintzako erabileretara zuzentzen badira —nekazaritza- industriak, etxebizitza osagarriak, ostalaritza-erabilerak eta abar izan ezik—.

- Baso-erabilerak, egungo landaredi-espezie interesdunak bestearekin, birsortzearekin eta, hala badagokio, ustiatzearekin lotzen direnak, eta baso-berritzearekin lotzen direnak, baso-berritzea interesgarria jotzen bada.

- Aisialdiko eta atsedenaldiko erabilera.

- Ekipamendu komunitarioa.

Baso eta landako ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes orokorreko arrazoiek justifikatzen badute (udalak baloratu beharrekoak).

Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikinetan soilik ezartzea baimenduko da, betiere haien ezaugarriak kontuan izanik erabilera horietara zuzen daitezkeenetan. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen eta/edo ondoren legeztatu den plangintzan ezarritako irizpideen arabera.

- Hirugarren sektoreko erabilerak:

Hotel, ostalaritza, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikuntzetan besterik ez, baldin eta landa-ingurunean ezartzea egokia bada eta interes orokorrak justifikatzen badu (udalak baloratu beharrekoa). Finkatze hori eraikin horien

eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera, eta/edo ondoren hori legezatzearekin.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekagarritzat joko dira.

- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak:

Landa-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada interes orokorreko arrazoiek justifikatzen badute (udalak baloratu beharrekoak).

Erabilera debekatuak:

Debekatutzat emango dira aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

- Erregimen juridikoa.

Indarrean dauden Plan Orokor honen goragoko mailako legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden esparruetako eta lursailtako erregimen juridikoa —pribatua edo publikoa— xedapen, plan edo proiektu horietan biltzen diren aurreikuspenen emaitzazkoa izango da.

Zona horretako gainerako esparruek eta lursailek erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilera zein erabilera publikoko esparruen eta lursailen berezko izaera dute. Horretarako, zonaren hirigintza-helburua eta titulartasuna batera eta modu osagarrian hartuko dira aintzat.

D.40. Lurrazaleko uren babeserako Landa Zona

Uraren ibilguei eta babestu beharreko ibai-bazterrei dagokien landa-gunea, lurzoru ez-hiritargarian sartutako eremuan. Ibilgu horiek 449/2013 Dekretuan, azaroaren 19koan, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren Aldaketan (Irusialde Kantauriarra eta Mediterranearra- grafikoki identifikatuta daude; babestu beharreko ibai-bazterrak aipatutako L.A.P.-ak araututako hirigintza-osagaiaren arabera egokitu dira,

Oro har, bai alor horretan indarrean dagoen legedian eta bai aipatutako Lurralde Planean ere finkatutako irizpideen arabera egokitu beharko da horren tratamendua.

Planeamendu Orokor honek onetsitako antolamenduaren arabera, zona orokor honen zati batzuk, beste Landa Zona batzuekin gainjartzen dira.

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Aipatutako ibilguen eta ibai-bazterren eraikuntza-erregimen orokorra gai horri buruz indarrean dagoen legedian eta aipatutako Lurralde Plan Sektorialean ezarrita dago, baita dagokion hirigintza-planeamenduan.

- Erabilera-erregimen orokorra.

Erabilera bereizgarriak:

- Lurralde-elementuen erabilerak.
- Ingurumena babesteko erabilera.

Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

- Aisialdiko erabilerak, nekazaritza eta abeltzaintzako ustategien erabilerak, gune libreen erabilerak eta zerbitzuko azpiegituren erabilerak, betiere gunearen babes-helburuekin bateragarriak badira, baina nolana ere, bete egin behar dira EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeako Sektoreko Lurralde Planaren Araudi Orokorra, uraren arloan indarrean dagoen legedia eta planeamendu orokor honetan aurreikusitako antolamenduari gainjarritako baldintzetatik eratorritako mugak.
- Gunearen babes helburuekin bateragarri diren beste erabilera batzuk.

Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan jaso ez diren erabilerak, baldin eta landa-eremuaren eta gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez badira.

Edonola ere, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta kokatzeko, ezinbestekoa izango da legedian eta indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan ezarritako irizpideekin bat etortzea.

- Erregimen juridikoa.

Ibai-ibilguk, jabari publiko hidraulikoaren barruan sartutako zatian, erabilera publikoko gune izaera izango dute.

Halaber, ibilgu horien babes-ertzek, jabari publiko horren kanpoaldean, erabilera pribatuko edo ondareko gune baten izaera izango dute, hirigintza-planeamenduan jasotako aurreikuspenetan eta/edo lurralde antolamendurako tresnetan jasotako kasuetan eta zatietan erabilera publikoko izaera dutenean izan ezik.

D.50. Ingurugiroaren hobekuntzarako Landa Zona

Eremu marjinalak edo degradatuak dira eta, beraz, beharrezkoa da haien ingurumen kalitatea hobetzea, ingurumen balio handiagokoen inguruan daudela kontuan hartuta.

Gune hauetan bideratu beharreko erabilerari dagokionez, egun bizi duten egoeratik ekologiaren aldetik baldintza hobeak eskainiko dituen beste egoera hobeago baterantz eramatea da irizpide nagusia. Izaera orokorrezt bultzatuko da ekosistemaren eraberritzea (landaretza potentziala) eta haren kontserbazioa.

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Oro har, eta aurrerago aditzera emango den salbuespenaren kalterik gabe, Plan Orokor hau baino goragoko lerruna duten eta/edo esparru horietan berariazko eragina duten legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden zona honetako esparruetan eta lur-eremuetan, eraikuntza-erregimena xedapen horietan biltzen diren aurreikuspenen emaitzazkoa izango da.

Osagarri gisa, adierazitako legezko berariazko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean ez dauden esparruetan eta lursailetan:

- Finkatu egiten dira aurretik dauden eta zona horietan baimendutako erabilerekin lotzen diren eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen plangintzaren

arabera eraiki baziren, betiere dagozkion administrazio-baimenak, udal-lizentziak barne, lortu ostean.

Plan Orokor honetan zein, hala badagokio, horren garapenean sustatzen den plangintzan, eraikuntza horietarako ezartzen diren baldintzetara egokitu beharko dira eraikuntza horiek.

- Erabilera-erregimen orokorra.

Erabilera bereizgarria:

- Ingurumena babesteko erabilera.
- Baso-erabilerak, egungo landaredi-espezie interesdunak bestearekin, birsortzearekin eta, hala badagokio, ustiatzearekin lotzen direnak, eta baso-berritzearekin lotzen direnak, baso-berritzea interesgarria jotzen bada.

Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapeneko erabilera, Plan hau onartu aurretik dauden eta halakotzat aitortzen diren ustiapenekin lotzen badira besterik ez, betiere ustiapenak zona horren barruan osorik edo zati bat kokatzearen kalterik gabe.

Oro har, hiri-plangintzak finkatzen dituen eta ustiapenak garatzeko egokiak diren aurretiazko eraikuntzetan ezartzea baimentzen da, horietan ezartzearen egokitasuna justifikatu ondoren.

- Aisialdiko eta atsedenaldirako erabilera.
- Ekipamendu komunitarioa.

Baso eta landako ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes orokorreko arrazoiek justifikatzen badute (udalak baloratu beharrekoak).

Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikinetan soilik ezartzea baimenduko da, betiere haien ezaugarriak kontuan izanik erabilera horietara zuzen daitezkeenetan. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen eta/edo ondoren legeztatu den plangintzan ezarritako irizpideen arabera.

- Hirugarren sektoreko erabilerak:

Hotel, ostalaritza, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikuntzetan besterik ez, baldin eta landa-ingurunean ezartzea egokia bada eta interes orokorrak justifikatzen badu (udalak baloratu beharrekoa). Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera, eta/edo ondoren hori legeztatzearekin.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekagarritzat joko dira.

- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak:

Landa-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta eta interes orokorreko arrazoiek justifikatzen badute (udalak baloratu beharrekoak)..

Erabilera debekatuak:

Debekatutzat emango dira aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

- Erregimen juridikoa.

Indarrean dauden Plan Orokor honen goragoko mailako legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden esparruetako eta lursailtako erregimen juridikoa —pribatua edo publikoa— xedapen, plan edo proiektu horietan biltzen diren aurreikuspenen emaitzazkoa izango da.

Zona horretako gainerako esparruek eta lursailek erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilera zein erabilera publikoko esparruen eta lursailen berezko izaera dute. Horretarako, zonaren hirigintza-helburua eta titulartasuna batera eta modu osagarrian hartuko dira aintzat.

16. ARTIKULUA. "E. KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORRA" ZONEN ERREGIMEN OROKORRA

- E.10. Bide-sarea
- E.20. Trenbide Sarea

E.10. Bide-sarearen Sistema Orokorra:

E.10.1. Herri arteko bideak (eskualdeko eta tokiko errepideak

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Ez da eraikuntzarik baimentzen, salbuespen jakin batzuekin: errepidearen elementu funtzionalei atxikitako eraikuntzak, lurrazpiko zentro edo zerbitzu-azpiegitura sareen eraikuntza, erregaiz hornitzeko zerbitzuguneak, aparkaleku eta atsedeen gunek, pisatzeko baskulak, eta mantenuerako, konponketa eta hobekuntza lanak burutzeko aldi baterako eraikuntzak.

- Erabilera-erregimen orokorra:

- Erabilera bereizgarria:

- Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motordunen zirkulazio erabilera

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- Sarearen erabilera osagarriak.
- Zerbitzu-Azpiegiturak.
- Espazio Libreak.

- Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak.

Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan -indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne- ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

- Erregimen Juridikoa

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko -lehenatasunez- zona baten berezko izaera edukiko du.

E.10.2. Herri barruko bideak (ibilgailu eta oinezkoen bide-sarea eta aparkalekuak), Bidegorriak eta Auzobideak

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Ez da eraikuntzarik baimentzen lurrazpiko zentro edo zerbitzu-azpiegitura sareen eraikuntza salbu.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarria:

- Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motordunen zirkulazio erabilera

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- Sarearen erabilera osagarriak.
- Zerbitzu-Azpiegiturak.
- Espazio Libreak.
- Aparkalekuak.

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak.

- Erregimen Juridikoa

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko –lehentasunez- zona baten berezko izaera edukiko du.

E.20 Trenbide-Sareko Sistema Orokorra:

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Soilik trenbide erabilerari lotutako eraikuntzak eta horren osagarriak baimentzen dira.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarria:

- Trenbide erabilera.

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

Dagokion Arloko legedian ezarritakoari jarraituz, trenbide erabilerarekin parekatutakoak.

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak.

Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan -indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne- ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan. Besteak beste, Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sarearen Lurraldeko Sektore Plana eta Trenbide Sektorearen Irailaren 29ko 38/2015 Legea.

Gainera, trenbidearen inguruko lursailak, aipatutako 38/2015 Legearen I Tituloko III Kapituluak zehaztutako Jabetza-mugetara lotuak geratuko dira.

- Erregimen Juridikoa

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko –lehentasunez- zona baten berezko izaera edukiko du.

17. ARTIKULUA. "F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA" ZONEN ERREGIMEN OROKORRA

F.10. Espazio Libre Hiritarrak

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Erabilera Bereizgarriaren eta erabilera bateragarrien erabilera osagarrietara bideratutako eraikuntza apaingarriak eta eraikuntza finko edo behin-behinekoak sestra gainean baimenduko dira soilik, betiere emakida erregimenean.

Era berean, sestra azpian gune libreen instalazio osagarriak eraikitzea baimenduko da. Zorupean, horiei dagozkien azpiegiturak instalatzea ere onartzen da.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarria:

- Hiriko Espazio Libre erabilera

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- 1. Kategoriako merkataritza-erabilerak eta ostalaritzakoak, erabilera bereizgarriaren zerbitzura dauden erabilera osagarri gisa (kioskoak eta abar), aldi baterako eraikuntzetan.
- Espazio libreekin bateragarri diren ekipamendu erabilerak.
- Aparkaleku erabilerak.
- Garaje erabilera (sestra azpian)
- Zerbitzu-Azpiegiturak (sestra azpian)

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak.

- Erregimen Juridikoa

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko –lehentasunez- zona baten berezko izaera edukiko du.

F.20. Espazio Libre Ez-Hiritarrak

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Oro har, gune horretan onartzen diren erabilera bereizgarriekin lotutako eraikinak baimentzen dira, baldin eta indarrean dagoen legedian, lurralde-antolamenduaren tresnetan, planeamendu orokor honetan eta hau garatzeko sustatuko den planeamenduan finkatutako baldintzak betetzen badituzte.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzen den unean existitzen diren eraikinak finkatu egingo dira, betiere aurretik indarrean egon den planeamenduan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat etorri eraiki badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarria:

- Landa espazio-libreen erabilera.
- Lurralde-elementuen erabilera.
- Ingurumena babesteko erabilerak.
- Aisialdirako erabilerak.

Erabilera horiek guztiak erabilera bereizgarri gisa hartzen direnez, baimena jaso ahal izateko ezinbesteko baldintza izango da gune horren berezko helburuekin bat etortzea.

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera
- Baso erabilera
- Hirugarren sektoreko erabilerak, planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian zein hori garatzeko duen planeamendu xehatua aurreikusitako modalitate eta baldintzetan, gune horretan interes publikoagatik ezartzea justifikatzen baldin bada eta horren izaera eta berezko helburuekin bateragarria baldin bada.
Lehentasunez, erabilera horiek planeamendu orokor hau onartu baino lehen zeuden eraikinetan eta gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin bat etorri eraikitako eraikinetan kokatuko dira.
Salbuespen gisa, alde aurretik horien egokitasuna eta ingurunera eta inguru naturalera egokitzen direla justifikatzen bada, erabilera horietarako xedatutako eraikuntza berrietan gaitzea onartu ahal izango da, legedian, lurralde-antolamendurako tresnetan eta indarrean dauden hirigintza planeamenduetan finkatutako baldintzetan.
- Ekipamendu erabilerak, espazio libreen erabilerarekin bateragarri direnak.
- Aparkaleku erabilerak, gune horren erabilera bereizgarriekin bateragarria den neurrian.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.
Plan Orokor honetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintzan aurreikusten diren modalitateetan eta baldintzetan, betiere landa-ingurunean (eta horren barruan zona honetan) ezartzeko beharra eta horien interes publikoa justifikatzen bada.

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak, landa-eremuarekin eta gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direlako.

Aurreko ataletan azaldutako erabileren erregimena, hala badagokio eta aurretiaz justifikatuz gero, gune hauek sustatzeko planeamendu bereziaren arabera berregokitu eta osatu ahal izango da.

- Erregimen Juridikoa

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko –lehentasunez- zona baten berezko izaera edukiko du.

18.ARTIKULUA. “G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA” ZONEN ERREGIMEN OROKORRA

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Erabilera eta jarduera bereizgarri eta bateragarriak aurrera eramateko beharrezkotzat jotzen diren eraikuntza eta instalakuntzak baimenduko dira, bai sestra gainean, baita sestra azpian ere.

Eraikin eta instalakuntza berriak, duten erabilaren arabera, dagokien legedi sektorialean, Arau Partikularrean, edota, hala badagokio, antolamendu xehatua ezarritakoari egokitu beharko zaizkio.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarria:

- Ekipamendu komunitarioko erabilera.

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- Espazio libreen erabilera.
- Aparkalekuen erabilera.
- Garaje erabilera.
- Hirugarren sektoreko erabilera: salbuespen gisa, planteatzen diren helburuekiko bateragarritasunaren arabera eta helburu horiek lortzeko egiten den ekarpenaren arabera zona horietan ezartzearen komenigarritasuna justifikatu ostean.

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak.

- Erregimen Juridikoa

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko –lehentasunez- zona baten berezko izaera edukiko du.

19.ARTIKULUA. “H. ZERBITZU-AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA” ZONEN ERREGIMEN OROKORRA

- Eraikuntza-erregimen orokorra:

Hiri-zerbitzua egiteko eta garatzeko, kasuak kasu, beharrezkoak diren eraikuntzak eta instalazioak eraikitzea baimentzen da.

Orokorrean, eraiki beharreko eraikuntzek eta instalazioek arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan kasuak kasu ezarritako eraikuntza-erregimen bereizari erantzungo diote.

Eraikin eta instalakuntza berriak, duten erabilerearen arabera, dagokien legedi sektorialean, Arau Partikularrean, edota, hala badagokio, antolamendu xehatua ezarritakoari egokitu beharko zaizkio.

- Erabilera-erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarria:

- Zerbitzu-azpiegitura erabilera

Erabilera bateragarriak edo onargarriak

- Ekipamendu erabilera.
- Gainerako erabilerak, zona hauen berezko helburuekin bat datozenak (aparkalekuak, espazio libreak eta abar).

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan aipatu gabekoak.

- Erregimen Juridikoa

Dagozkion ondorioetarako, zona horiek erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko dute, edo hala badagokie, erabilera pribatukoa, ekipamenduaren izaeraren eta horren titulartasunaren arabera.

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

Dena den, zona horretan zehar igarotzen diren edo hura erabiltzen duten zerbitzuak egiteko erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

2. SEKZIOA KALIFIKAZIO OROKORRAREN ZEHAZTAPENA

20. ARTIKULUA. KALIFIKAZIO OROKORRAREN ERREGIMENA

1.- Plan Orokor honetan definitzen da Alegiako udalerraren kalifikazio orokorraren erregimena. Hain zuzen ere, atal hauen barruan zehaztutakoa:

- Hirigintza Arau Orokor hauen Bigarren Titulu honen aurreko Lehen Kapituluak.
- Hirigintza Arau Orokor hauen "2. Kalifikazio Orokorra" kapitulu honen beraren aurreko Lehen Atalean.
- Dokumentu honetan izaera hori bera duten gainerako aurreikuspenetan.
- Plan Orokor honetako "4. Dokumentua. Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko Hirigintza-Esparruetako Hirigintza Arau Partikularretako III.1 atala.
- Plan Orokor honetako "2 . Dokumentua. Planoak" dokumentuko "II-1.2.a Antolamendu Kategoriak Lurzoru Urbanizazinean" eta "II-1.4 Kalifikazio Orokorra" planoak

21. ARTIKULUA. KALIFIKAZIO OROKORRAREN ETA GARAPEN-PLANGINTZA LANTZEKO ESPARRUEN ARAUZKO LOTURA ETA HURA TRATATZEKO EDOTA BERRAZTERTZEKO ERREGIMENA**1.- Irizpide orokorrak.**

Plan Orokor honetan ezarrita dauden kalifikazio orokorreko erregimena arautzeko zehaztapenek egiturazko antolamenduaren berezko maila dute. Maila hori bera dute artikulu honen hurrengo idatz zatietan azaltzen diren erregimen hori egokitzeko irizpideek ere.

Horregatik, irizpide horietara egokituko diren kalifikazio orokorreko aurreikuspenen egokitzapenek ez dute planeamendu orokor honek finkatutako erregimena aldatuko, eta horren ondorioz, ez da beharrezkoa izango hori aldatzeko txostenik idaztea.

Halaber, irizpide horiekin bat ez datozen egokitzapenak Plan horren aldaketatzat hartuko dira ondorio guztietarako, eta beharrezkoa izango da aldez aurretik planeamendua aldatzeko txosten bat idaztea.

2.- Plan Orokor honetan aurreikusitako lurzoruairen sailkapen eta kalifikazio esparruen eta area eta sektoreen mugaketaren egokitzapenak

Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak egokitzapenak sartu ahal izango ditu Plan Orokorraren xede diren esparruen mugaketan. Alabaina, ezin izango du esparru horien azalera %5 baino gehiago handitu edo murriztu.

Egokitzapen horiek zona orokorren mugaketara eta eraginpean hartzen dituzten lur-eremuen sailkapenera hedatu ahal izango dira, horiek direnak direla ere.

Arrazoi objektibo horiek adierazitako aurreikuspenak errealitate fisiko-juridikora moldatzeari edo egokitzeari lotuta dauden zirkunstantziekin erlacionatuta egon daitezke.

Adierazitako egokitzapenen zein horiek justifikatzen dituzten arrazoen komenigarritasuna eta arrazoizkotasuna aldez aurretik ebaluatuko dituzte dagozkien udal-zerbitzuek, baita eskumena duten gainerako erakunde ezberdinek ere. Egokitzapen horiek soilik onartuko dira lursailai dagokien babes erregimenarekin edo tratamenduarekin bateragarri diren kasuetan.

Edonola ere, egokitzapen horien ondoriozko espazio libre orokorren azalera ezin izango da inola ere Plan Orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa izan.

Bestalde, berregokitzapen horrek Plan Orokor honetan hiri-lurzorutzat espresuki jotzen ez diren lur-eremuak hiri-lurzoru gisa sailkatzea ekarriko duen heinean, berregokitzapen horren aurreikuspena eta onarpena baldintzatuta egongo da. Izan ere, aurretik justifikatu egin beharko da lur-eremu horiek indarrean dagoen legerian hiri-lurzoru gisa sailkatzeko ezarritako urbanizazio eta/edo eraikuntzako baldintzak betetzen dituztela.

3.- Lehendik dauden eraikuntzak eta erabilerak tratatzeko eta/edo finkatzeko erregimena, integratzen diren zona globalaren erregimen orokorarekin bat ez datozenak barne.

A.- Oro har, Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean finkatutako eta/edo sustatutako plangintza xehatua, hala badagokio, ezarritako berregokitzapenen kalterik gabe, Plan Orokor honetan aurretik dauden eraikuntzak eta erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraiki eta gaitu baziren, betiere udal-lizentzia lortu ostean edo aurrerago legeztatu ostean -nolanahi ere, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik-.

B.- Plan Orokor honetan mugatutako hirigintza-esparruetako arau partikularrek gaur egun dauden eraikuntzak finkatu ahal izango dituzte, nahiz eta kokaleku duten erabilera orokorreko zonaren berezko eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorrera egokitzen ez diren.

4.- Trenbide-sareen trazadura zehazteko erregimen orokorra, eta horiekin lotzen diren instalazioetan esku hartzeko eta horiek tratatzeko irizpideak zehaztekoa.

Oro har, ADIFen trenbide-sare berrien trazadura zehatza eta behin betikoa zehazteko ondorioetarako, eta aurretik dauden sareak birmoldatzeko, hobetzeko, bikoizteko eta beste ondorio batzuetarako, indarrean dagoen trenbide sektorearen araudian eta sare horietan eskumena duten Administrazioek sustatutako eta indarrean dagoen legerian ezartzen diren irizpideen arabera onartutako berariazko planetan eta proiektuetan (lurralde-antolamenduko instrumentuetan, eta abar) zehazten denari jarraituko zaio.

Esku hartzeko irizpide hori, halaber, aplikatzekoa izango da sare horiekin lotzen diren instalazioetan -geltokietan eta geralekuetan barne-.

5.- Udalerriko bide-sistema orokorraren sarean sartzen diren bideen trazadura zehazteko erregimen orokorra eta horietan esku hartzeko eta horiek tratatzeko irizpideak zehaztekoa

Oro har, udalerriko bide-sistema orokorraren sarean sartzen diren bide berrien trazadura zehatza eta behin betikoa zehaztean, eta aurretik dauden izaera bereko bideak birmoldatzean, aldatzean eta abar, honako irizpide hauetara egokitu beharko da, besteak beste:

- Gipuzkoako Foru Aldundiko errepide-sarean sartzen diren bideei dagokienez, Administrazio horrek sustatu dituen eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera onartu diren berariazko planetan eta proiektuetan (lurralde-antolamenduko tresnetan, eraikuntza proiektuetan, eta abar) ezarritako arlo horretako proposamenak izango dira aplikatzekoak.
- Gainerako bideei dagokienez, Plan Orokorraren garapenean sustatu beharreko plangintza bereziaren edo partzialaren mende izan behar duten hirigintza-esparruetan eta - azpi-esparruetan eragina duten kasuetan, plangintza horrek arlo horretan zehazten dituen esku hartzeko proposamenak izango dira aintzat. Ildo horretan, Plan Orokor honetan bertan biltzen eta grafiatzen diren arlo horretako aurreikuspenek izaera kontzeptuala ez ezik, orientatzailea ere izango dute, eta ez fisikoa edo trazadura zehaztekoa eta behin betikoa. Garapen-plangintza horretan zehaztuko da hori. Irizpide hori hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian zein lurzoru urbanizaezinean izango da aplikatzekoa.

Aurreko irizpideak aplikatzekoak izango dira orotariko bide-azpiegituretan, horien modalitatea eta/edo izaera edozein izanik ere (oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak; ibilgailu motordunetarako bideak; kaleak eta errepideak; eta abar) eta dagokien lurzoru mota edozein izanik ere.

6.- Bestelakoak.

Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintzaren mende dauden esparruak zein zona orokorrak mugatzearen alorrean aurreko ataletan azaldutako aurreikuspenen emaitzazko hirigintza-proposamenak Plan honen berezko proposamentzat joko dira ondorio guztietarako, eta Planaren edukari txertatuko zaizkio.

Testuinguru horretan, proposamen horiek ez dira Plan Orokor horren aldaketatzat joko, ezta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan eragina dutenak ere. Horien ingurumen ebaluazioa Plan honen esparruan egin dela ulertuko da ondorio guztietarako.

3. SEKZIOA ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA

22.ARTIKULUA. ERAIKIGARRITASUNA SISTEMATIZATZETZKO ETA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, hiri-plangintzak sestra gainean eta sestrapean aurreikusten duen eta eraikita edo eraiki gabe dagoen irabazizko eta ez-irabazizko sabai-azalera osoa da eraikigarritasun fisikoa.

B.- Legeria horretan ezarritakoa kontuan harturik, hirigintza-eraikigarritasuntzat hartzen da hiri-plangintzak aurreikusitako irabazizko eraikigarritasun fisikoa, gaur egun dauden zuzkidura publikoei eta finkatutakoei zein berriei loturik dagoena kanpoan utzita.

C.- Lursail eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisikoa zuzenean eta izendatuki definitu ahal izango da (eraikigarritasun-indizearen, guztizko eraikigarritasunaren eta abarren bitartez), edo zeharka, eraikuntzaren forma arautzearen bitartez, gaur egun dagoen eraikuntzaren formara bidaltzea barne.

D.- Eraikigarritasuna zeharka, hau da, eraikuntzaren formaren arautzearen bitartez, definitzen den kasuetan, Plan Orokor honetan ezarritako zenbaketa-irizpideei jarraituko zaie oinarrizko magnitude arautzaileak neurtzeko -oinplanoko okupazioa eta eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua-.

E.- Zona edo lursail bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneousotasunik gabeko zehaztaperen multzo batek definitzen duenean -guztizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun-indizea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztaperenak-, zehaztaperen horiek guztiak elkarri gainjarrita aplikatzearen emaitza izango da baimendutako aprobeitxamendu maximoa, eta zehaztaperenik murriztaileenek mugatuko dute.

Dena den, zehaztaperen horietako edozeinek izaera arauemailea badu eta gainerakoak orientagarriak badira, hura aplikatzearen ondorio denari jarraituko zaio.

F.- Sistema orokorreko sarean edo tokiko sistemetako sarean barne hartzen diren zuzkidura-erabilera publikoetara zuzendutako zona orokorren eta lursail xehatuen eraikigarritasun fisikoa arautzen duten zehaztapenek, oro har eta ondorio guztietarako, antolamendu xehatuaren aurreikuspen erregulatzailleen berezko izaera izango dute, eta ez egitura-antolamenduaren aurreikuspen erregulatzailleena.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna

A.- Oro har, hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko da hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian mugatutako lursail hauei esleitzen zaiena, sestrapean zein sestra gainean: Bizitegi erabilera, Jarduera Ekonomikoetarako erabilera, titulartasun pribatuko Komunitate-Ekipamendurako Sistema Orokorra eta Zerbitzu Azpiegitura pribatuak.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikuntzei lotzen zaiena ere hartuko da hirigintza eraikigarritasuntzat.

B.- Aitzitik, hirigintza-eraikigarritasun gabekotzat eta, horrenbestez, irabaziko aprobetxamendurik gabekotzat jotzen dira zuzkidura-erabilera publikoetara zuzentzen diren eta honako kalifikazioa duten lursailetan eta espazioetan aurreikusten diren eraikuntzak: Bide-sarearen Sistema Orokorra, Trenbide-Sareko Sistema Orokorra, Espazio Libreen Sistema Orokorra, titulartasun publiko edo ondarezko Komunitate-Ekipamendurako Sistema Orokorra eta Zerbitzu-Azpiegitura publikoetarako Sistema Orokorra

Halakotzat hartuko da, halaber, aurreko "A" idatz zatian aipatu diren irabaziko lursailetan aurreikusitako eraikigarritasuna, dagokion plangintzaren berariazko zehaztapenaren ondorioz zuzkidura-erabilera publikora zuzentzen dena.

C.- Eraikigarritasun minimoaren eta maximoaren arloan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak bete behar dituzten hiri-lurzoru finkatu gabe gisa eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparruetan, askotariko irabaziko zona globalak bereizten badira (bizitegikoak, jarduera ekonomikoetarakoak, ekipamendukoak, ...), eta antolamendu xehatua zehazteko esparru bateratua osatzen badute, zona horietako bakoitza bereizita hartuko da aintzat legezko baldintza horiek betetzearen ondorioetarako.

3.- Sestrapeko eraikigarritasuna.

A.- Irizpide orokorrak:

- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aplikatzekoa:

Sestrapean baimentzen den eraikigarritasuna, oro har, honako irizpide hauekin lotuko da:

- "A.10. Alde Zaharreko Bizitegi SubZona." lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: sestrapeko solairu bat.
- "A.20. Eraikuntza Irekiko Bizitegi SubZona" lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: sestrapeko bi.
- "A30. Garapen Baxuko Bizitegi SubZona" lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: sestrapeko solairu bat.

- "B. Jarduera Ekonomikoetarako" lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: sestrarepeko solairu bat.
 - Titulartasun pribatuko "G. Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra" lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: sestrarepeko solairu bat.
 - Beste kalifikazio tipologia batzuetara atxikitako espazioetan baimentzen den eraikigarritasuna (titulartasun publikoko "G. Ekipamendu Komunitarioa"; espazio libreak; sestra gainean eraikigarritasunik ez duten bestelako titulartasun publiko eta pribatuko lursail eta espazioak): sestrarepeko solairu bat.
- Lurzoru urbanizaezinean aplikatzekoa:

Oro har, eta ondoren aditzera ematen den salbuespenaren kalterik gabe, sestrarepean baimentzen den eraikigarritasuna sestra gaineke eraikinaren oinplanoaren %100a da, gehienez, betiere etxebizitza osagarriaren erabilerara soilik zuzenduko dena. Horretarako etxebizitza horrek oinplanoan hartzen duena baino ez da hartuko erreferentziatzat.

B.- Sestrarepeko eraikigarritasunaren xedea:

Aurreko A atalean azaldutako parametroen sestrarepeko eraikigarritasuna honako erabilera hauetara zuzenduko da:

a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:

- Lehenetsunez, garaje erabilera eta erabilera bereizgarriaren erabilera osagarriak (instalazio gelak, trastelekuak ...)

Eraikuntzara sartzeko bide sistemari sarbidea ematen dioten erdi-sotoko solairuetan, sestra gaineke solairuen erabilera nagusiei lotutako sarbide-erabilerak (atariak eta komunikaziorako elementuak) ezarri ahal izango dira, betiere ingurunearen baldintza orografiko berezien arabera eta horretara erregulatutako antolamendu xehatuari jarraituz.

- Modu osagarrian, eta behar bezala justifikatuta, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamenduak

Edonola ere, erabilera nagusietara edo osagarrietara zuzentzen bada ere, sestrarepean baimentzen den guztizko eraikigarritasuna aurreko A atalean azaldutako irizpideren orokorren emaitzazkoa da.

b) Lurzoru urbanizaezinean, kasuak kasu, sestrarepeko eraikigarritasuna lotzen den erabilera nagusien erabilera osagarrietara.

4.- Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta arautzeko parametroak.

A.- Oro har, erabilera orokorreko zonetan zein erabilera xehatuko lursail eta espazioetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa ondoren adierazitako irizpideren baten arabera zehaztu eta arautuko da:

- Zuzenean eta izendatuki, sabai-azalera eraikigarrian $-m^2(t)-$, hurrengo "B" idatz zatian azaldutako jarraibideen arabera.

Halakotzat hartuko da espazio eraiki eta estaliek eraikuntzako pisuetako edo solairuetako espazio eraiki eta estalietan dituzten oinplanoko azalaren batura, hormak eta eraikuntzaren elementu trinkoak barne. Izatez, dokumentu honetako hurrengo artikuluan bertan horri dagokionez ezarritako irizpideen arabera zenbatuko dira azalera horiek.

- Zeharka araututa honako hauen bitartez:
 - Eraikuntzaren forma arautzea.
 - Egun dagoen eraikuntza finkatzea.
 - Plan Orokor honen katalogoan sartzen diren eraikuntzen katalogazio-erregimenaren aurreikuspen erregulatzailerak.

B.- Eraikigarritasun fisikoa zuzenean arautzearen ondorioetarako, sabai eraikigarriko metro koadroa izango da neurtzeko unitatea, eta "m²(t)" laburtzapenaren bidez identifikatuko da.

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan arautu ahal izango da, eta baimentzen den guztizko sabai-azalera eraikigarriaren definizioaren bitartez arautuko da, edo, hautabidez, dagokion esparruaren azalera kontuan izanik. Azken suposizio horretan, esparru horri esleitutako eraikigarritasun-indizea adieraziko da, esparruaren azalera metro koadro bakoitzeko sabai-azalera metro koadrotan neurtuta -m²(t)/m²-.

5.- Eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenen maila eta izaera juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Plan Orokor honetan mugatutako zona orokorretako hirigintza-eraikigarritasun orokorraren aurreikuspen erregulatzailerak egiturazko antolamenduaren maila bera izango dute.

B.- Plan Orokor honen emaitzazko edo plangintza xehatuaren emaitzazko lursail edo azpizona xehatuen hirigintza-eraikigarritasunaren aurreikuspen erregulatzailerak antolamendu xehatuaren maila bera izango dute.

C.- Zuzkidura publikoetara zuzentzen diren zonetak eta lursailetak, edo horien zatietako, eraikigarritasun fisikoaren aurreikuspen erregulatzailerak antolamendu xehatuaren maila bera izango dute.

23. ARTIKULUA. ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ZENBATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK

1.- Oro har, honako espazio hauek zenbatuko dira eraikuntza baten eraikigarritasun fisiko gisa:

- Sestra gainean zein sestrapean 1,80 m-tik gorako altuera libre dute espazio estaliak eta itxiak -edozein motatako materialarekin-. Altuera hori gainditzen duen zatia zenbatuko da.
- Eraikuntzaren elementu trinkoak.
- Patioak eta diametroa < 1,50 m-ko instalazioen hodiak.
- Igogailuen baoak.
- Eskailerek okupatzen duten azalera, horien oinplano inklinatuak edo kurbatuak barne.

- Hegal irekiak (balkoiak, terrazak, eguterak, etab.) estaliak daudenean eta erabilera publikoko zortasunen mende ez daudenean, azaleraren %50ean zenbatuko dute.
- Karrerapeak erabilera publikoko zortasunen mende ez daudenean, azaleraren %50ean zenbatuko dute.
- Ezarritako fatxada-linearekiko atzeraemanguneak, lurzoruaz eta sabaiaz gain —lau aldeetatik hiru itxita dituztenak eta aurrealdean irekita daudenak— %50 zenbatuko dira.
- 1,80 metro baino gehiagoko altuera duten eta erabilera nagusietarako xedatuta dauden estalkipeko guneak (bereizgarriak eta partzelan onargarriak direnak, osagarriak izan ezik), beheko solairuan aurreikusita daudenekin lotuta egon, autonomoak izan edota bereizita egon.

2.- Aitzitik, honako espazio eta elementu hauek ez dira adierazitako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatuko:

- 1.80 m baino altuera txikiagoa duten espazio estaliak eta itxiak.
- Patioak eta diametroa > 1.50 m-ko instalazioen hodiak.
- Erabilera publikoko karrerapeak, titulartasun publikokoak zein pribatukoak (kasu horretan erabilera publikoko zortasunaren mende).
- Baimendutako goitegiak.
- Teilatu-hegalak, erlaitzak edo aurrekoen antzeko beste elementu batzuk, horiek betetzen duten funtzioaren arabera.

Dena den, adierazitako eraikigarritasuna zehazterakoan lursailaren sestra gainean eta sestrapean aurreikusitakoak bereiziko dira oro har.

3.- Kale segurtasuna sustatzeko asmoz kalerantz balkoirik ez duten egungo eraikinetan balkoiak ireki ahal izango dira, etxebizitza bakoitzeko 2,50 m² gehienera (eraikigarritasun gisa zenbatuko ez dutenak). Beti ere eraikin osoa jasotzen duen diseinu eta irizpide bateratuarekin. HE1 Alde Zaharra esparruan salbu, non Alegiako Hirigune Historikoa Eraberritzeko Plan Bereziak arautuko dituen balkoiak zabaltzeko irizpideak.

4.- Aurreko ataletan aditzera ematen diren irizpideak Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzekin osatu ahal izango dira -dokumentu honen aurreko 5. artikuluan egiten da horien aipamena-.

24. ARTIKULUA. ERAGINKORTASUN ENERGETIKOA HOBETZEKO ITXI DAITEZKEEN KANPOKO ESPAZIOAK

Egungo eraikinen energia eraginkortasuna hobetzeari begira, etxebizitza bakoitzeko balkoi, terraza edo eguterak itxitura beiradun baten bitartez ixtea baimendu egingo da, etxebizitzako 2,50 m²-rainoko azalera arte (eraikigarritasun gisa zenbatuko ez dutenak). HE1 Alde Zaharra esparruan salbu, non Alegiako Hirigune Historikoa Eraberritzeko Plan Bereziak arautuko duen.

Beti ere, honako baldintzak betetzen badira:

- Ukitutako fatxadetan tratamendu arkitektoniko bateratu eta egokia bermatzen bada.
- Etxebizitzaren eraginkortasun energetikoa hobetu egingo dela justifikatu eta frogatzen bada.

- Itxi gabe geratzen den balkoi zatiak 2,50 m²-ko gutxieneko azalera izatea bermatzen bada.
- Udal teknikarien eskudunaren irizpidearen arabera aplikatuko da artikulua hau kasu zehatz bakoitzean.

III. TITULUA KALIFIKAZIO XEHATUA**1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO MATERIALA ETA FORMALA****1. SEKZIOA. AZPIZONA XEHATUEN ERREGIMEN OROKORRA****25. ARTIKULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENAREN FORMULAZIOA.**

Plan Orokor honek kalifikazio xehatuko erregimena zehazten du erabilera orokorreko zona eta sistema orokorrenzat, bai aurreikuspenen zuzeneko gauzatzearen bitartez, garapen plangintzarik gabe, bai alde aurreko garapen plangintza behar duten zonetarako.

Kalifikazio xehatuko araudia "Erabilera eta Eraikuntzako Ordenantza Orokorretan" eta Hirigintza-Esparru bakoitzaren Hirigintza-Arau Partikularretan definituko da.

26. ARTIKULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ESPARRUAK ETA HORIEN SISTEMATIZAZIOA.

Hirigintza-antolamendu xehatuaren emaitzako lursailletako eta/edo espazioetako bakoitzari deritza azpi-zona xehatua.

Kalifikazio xehatuaren erregimen orokorrak hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako lurzoruetan du eragina, eta erabilera xehatuko eremuen oinarritzko mota hauek bereiziz sistematizatzen da:

Bizitegi lursailak (a)

- a.10. Alde Zaharreko bizitegi lursaila
- a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila
- a.30. Garapen baxuko bizitegi lursaila

Jarduera Ekonomikoetarako lursailak (b)

- b.10. Industria erabilerako lursaila
- b.20. Hirugarren sektoreko erabilerako lursaila

Komunikazio Sistema (e)

- e.10. Bide-sare nagusia (S.O.)
- e.20. Tokiko bide sarea, oinezkoa eta aparkalekuak
- e.30. Trenbide sarea (S.O.)

Berdeguneak eta espazio libreak (f)

- f.10. Espazio libre hiritarrak (S.O.)
- f.20. Espazio libre ez hiritarrak (S.O.)
- f.30. Espazio libre lokalak

Ibai ibilguak

Ekipamendu Komunitarioa (g)

- g.1. Irakaskuntza ekipamenduko lursaila
- g.2. Kirol ekipamenduko lursaila
- g.3. Osasun ekipamenduko lursaila
- g.4. Zuzkidurazko bizitokiko lursaila
- g.5. Sozio-kultural ekipamenduko lursaila
- g.6. Institutuzio eta zerbitzu publiko ekipamenduko lursaila
- g.7. Erljio ekipamenduko lursaila
- g.8. Erabilera zehaztu gabeko ekipamenduko lursaila

Zerbitzu azpiegiturak (h)

- h.10. Zerbirtzu azpiegituretako lursaila

27.ARTIKULUA. "a.10. ALDE ZAHARREKO BIZITEGI LURSAILETAKO" ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.

Alde zaharreko edo hirigune historikoko morfologia duten bizitegi guneen presentziak osatzen duen zona, berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintza alorrekoa kontuan izanik irauarazi nahi dena.

Gune horretan eraikuntza, erabilera eta jabari erregimena batetik, esparruari dagokion arau partikularrak ezarritakoa da, eta, bestetik, Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak ezarritakoa.

28.ARTIKULUA. "a.20. ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILETARAKO" ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.1.- Definizioa.

Tipologia irekiko eraikinek okupatutako edo okupa dezaketen Lurzatia, bereziak edo atxikita elkartuak bloke edo dorre formarekin, etxebizitzatara bideratuak nagusiki, sargune eta komunikazio bertikaleko gune komun baten gainean bertikalki eta horizontalki bilduak, eraikuntza-modulu bat edo gehiago eratuz.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

2.1.- Lurzatien zatiketa.

Lurzatien zatiketa dagokion antolamendu xehatuan ezarritako irizpideetara egokituko da

Finkatu egiten da -haren garapenean sustatutako planeamendu xehatuan ezarritako doikuntzekin, hala badagokio- lurzatien gaur egungo zatiketa, bertan dauden eta finkatzen diren eraikuntzekin lotzen dena.

Garajerako sotorik gabeko eraikuntzen kasuetan, haien sarbide bertikaleko gune bakoitzak lurzati bereiz bat eratu ahal izango du hirigintza eraginetarako.

Hainbat sarbide gunetarako garaje komuna duten eraikuntzetan, ukitutako eremu osoak lursail bat osatuko du hirigintza eraginetarako. Xehetasun Azterlanek, hala ere,

eraikuntza unitate bereiziak finkatu ahal izango dituzte eta, kasu horretan, multzoaren funtzionalitate orokorra ziurtatu beharko da egikaritzearen erdiko faseetan. Bestalde, lursaila azpizatitu ahal izango da baldintza orokorrak betetzen dituzten garajeetarako sarbide independenteak bideragarri gertatzen diren kasuetan.

2.2.- Hirigintza Eraikigarritasuna.

Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako egokitzapenen kalterik gabe, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak haien eraikigarritasunarekin baliozkotzen dira.

Dena den, hirigintza-eraikigarritasun hori Plan Orokor honek sestrapean baimentzen duenak osatuko duela ulertuko da, dokumentu honen 22. artikuluan azaldutako baldintzetan.

2.3.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak

A.- Lerrokadurak, altuerak eta solairu kopurua.

Lursail bakoitzean baimendutako eraikuntzen lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua, kasu bakoitzean, Plan Orokor honen Arau Partikularrean edota berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

Orokorrean, lehendik dauden eraikuntzen lerrokadurak, altuerak eta solairu kopuruak finkatu egiten dira. Horiek osatuko dira, hala badagokio, Plan Orokor honetan sestrapean baimendutakoekin, betiere, dagozkion Hirigintza-Arau Partikularretan edo bere garapeneko planeamenduan ezarri daitekeenaren kalterik gabe.

B.- Teilatu-hegalak

Teilatu-hegala gehienez ere 1,20 metro irtengo da fatxada-gainazaletik. Hegalak dauden fatxada-tarteetan, teilatu-hegala 50 cm irten ahal izango da horietatik.

C.- Hegalak eta atzeraemanguneak.

Bide publikora edo gune libre pribatuetara ematen duten fatxadetan hegalak eraiki ahal izango dira, hirigintza-eraikigarritasun aplikagarriari kalterik egin gabe eta baldintza hauek betetzen badira:

- Irekiak edo itxiak izan daitezke.
- Eraikinen goi-solairuetan kokatuko dira. Horien eraikuntza-elementuak gune publikoaren edo eraikinari dagokion lursail hiritartuaren sestraren gainetik 3 metrora egongo dira gutxienez, eta 2 metro gordeko dituzte, gutxienez, finka mugakidearekiko. Azken baldintza hori ez da nahitaez bete beharko finka mugakidearen jabeak berariaz horretarako baimen formala ematen badu.
- Gehienez ere 1,20 m-ko sakonera izango dute fatxada-gainazaletik.
- Fatxadetan jarritako hegalek ez dute eraikinaren perimetroaren %66 baino gehiago hartuko, goi-solairuen kopuruarekin biderkatuta. Zenbateko horretatik, % 50, gehienez ere, hegal itxiak egiteko xedatu ahal izango da. 5 m baino gutxiagoko luzera duten fatxadetan, 3 metroko hegalak baimenduko dira, gehienez ere, fatxadaren aurrealdean.

Hala ere, aurreko parametroekin bat ez datozen gaur egun existitzen diren hegala finkatu egiten dira, betiere eraiki ziren momentuko hirigintza-irizpideekin bat exekutatuak izan baziren.

Bestetik, atzeraemanguneak libreak izango dira lehen solairutik aurrera, bere sakonera, frontearen halako bi baino txikiagoa izateko baldintzarekin.

D.- Estalkiak.

Nolanahi ere, ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte.

Baimendutako estalki-profiletik elementu hauek besterik ezin izango dira irten: tximiniak; aireztatzeko edo hozteko hodiak; sabai-leihoak; estalki-gainazalarekiko paralelo doazen eta 0,40 metro baino altuera txikiagoa duten argi-zuloak; irrati eta telebistarako antenak; eguzki-plakak, eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera estalkiaren gainetik nahitaez goratu behar diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak, irisgarritasuna bermatzekoak barne.; eta abar.

E.- Patioak.

Barneko patioen araudia, BOE-en diseinurako ordenantzetan ezarritakoarekin bat dator.

F.- Sestra gainean eraiki gabeko erabilera publikoko espazioak.

Sestra gainean, soilik baimentzen dira, haien ezaugarriengatik hirigintza-erakigarritasun gisa zenbatu daitezkeen elementurik gabeko kirolerako eta jolaserako aire zabaleko instalazioak gaitzea, hala nola, frontoiak, igerilekuak, energia-hornikuntzarako biltegiak edo antzerako instalazioak. Horiek ezartzeko esku hartzea hirigintza ekologikoaren irizpideen arabera egiten bada betiere.

3.- Erabilera-erregimen orokorra:

A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan etxebizitzaren erabilera pribaturako kirol-instalazio edo aisialdikoak ezartzea baimentzen da –igerilekuak, frontoiak eta abar.-

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Industria-erabilerak:
 - 1. Katgoria: sestra gaineko edozein solairutan.
 - 2. Katgoria: soilik behe solairuan.
- Hirugarren sektoreko erabilerak:
 - Ostatu turistiko erabilera:
Ostatu turistiko (hotelak, pentsioak,...) erabileraren kategorizazioari eta dagozkion irisgarritasun baldintzei buruz dagoen araudia, eta araudi honetako 48. Artikuluan ezarritakoa bete beharko da.
 - Merkataritza erabilera (2. eta 3. kategoriak):
Behe solairuan eta solairuarteetan, eta sarbide independentearekin.
Sestrapeko 1. Solairuan, behe solairuari lotuta.

Kategoria handiagoko erabilerak ezarri ahal izango dira indarrean dauden edo sustatutako diren udal ordenantzek baimentzen duten heinean.

- Bulego erabilera:

Behe solairuan eta solairuarteetan, merkataritza erabileraren baldintza berberetan.

Lehen solairuan, etxebizitzekin partekatutako sarbidearekin eta hartzen duen lursailaren beraren muga bakarrarekin.

Goiko solairuetan, "bulego profesional" motan, "etxebizitza" erabilerari parekatutako erabilera gisa eta etxebizitzaren gehienezko azalerarekin.

- Aisialdi erabilera:

"Aisialdi elkarte" motan, merkataritza erabileraren baldintza berberetan, erdisotoa eta sotoko solairuak txertatuz.

- Kultur eta gizarte erabilera:

Bulego erabileraren baldintza berberetan, goiko oinak izan ezik.

Ostalaritzaren erabilera osagarriak dituzten kasuetan, horiek behe solairuan edo solairuarteetan kokatuko dira, izaera orokorreko babes-neurriak betez.

- Garaje erabilera.

- Aparkaleku erailera.

- Ekipamendu komunitario erabilera:

Bizitegi-erabilerarekin bat datozen bateragarri direnak.

- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

C.- Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzan ez diren erabilerak

D.- Etxebizitza babestuak eraikitzea zuzentzen diren tipologia horretako lursailak izanik, bizitegi-erabileraz bestelako erabilera batzuk erabilera horietara zuzentzen diren solairuetan eta/edo espazioetan baimenduko badira, bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute, betiere etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

4.- Erregimen juridikoa:

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri-plangintzak zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi-asmorik gabekoarekin) osatuko da.

29. ARTIKULUA. "a.30. GARAPEN BAXUKO BIZITEGI LURSAILETARAKO" ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Definizioa.

Bloke tipologiako eraikin gehienetan bereiziek okupatutako edo okupa dezaketen lurzattia, dentsitate ertainekoak, eraikuntza bakoitzean bi etxebizitza-unitate baino gehiagokoak, sargune eta komununikazio bertikaleko gune komunekin, eta inguruan zona berde pribatuak dituenak.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

2.1.- Lurzatien zatiketa.

Lurzatien zatiketa dagokion antolamendu xehatuan ezarritako irizpideetara egokituko da

Finkatu egiten da -haren garapenean sustatutako planeamendu xehatuan ezarritako egokitzapenekin, hala badagokio- lurzatien gaur egungo zatiketa, bertan dauden eta finkatzen diren eraikuntzekin lotzen dena.

Hainbat sarbide gunetarako garaje komuna duten eraikuntzetan, ukitutako eremu osoak lursail bat osatuko du hirigintza eraginetarako. Xehetasun Azterlanek, hala ere, eraikuntza unitate bereiziak finkatu ahal izango dituzte eta, kasu horretan, multzoaren funtzionalitate orokorra ziurtatu beharko da egikaritzearen erdiko faseetan. Bestalde, lursaila azpizatitu ahal izango da baldintza orokorrak betetzen dituzten garajeetarako sarbide independenteak bideragarri gertatzen diren kasuetan.

2.2.- Hirigintza Eraikigarritasuna.

Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako birdoikuntzen kalterik gabe, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak haien eraikigarritasunarekin baliozkotzen dira.

Dena den, hirigintza-eraikigarritasun hori Plan Orokor honek sestrapean baimentzen duenak osatuko duela ulertuko da, dokumentu honen 22. artikuluan azaldutako baldintzetan.

2.3.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak

A.- Lerrokadurak, altuerak eta solairu kopurua.

Lursail bakoitzean baimendutako eraikuntzen lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua, kasu bakoitzean, Plan Orokor honen Arau Partikularrean edota berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

Orokorrean, lehendik dauden eraikuntzen lerrokadurak, altuerak eta solairu kopuruak finkatu egiten dira. Horiek osatuko dira, hala badagokio, Plan Orokor honetan sestrapean baimendutakoekin, betiere, dagozkion Hirigintza-Arau Partikularretan edo bere garapeneko planeamenduan ezarri daitekeenaren kalterik gabe.

B.- Teilatu-hegalak

Teilatu-hegala gehienez ere 1,20 metro irtengo da fatxada-gainazaletik. Hegalak dauden fatxada-tarteetan, teilatu-hegala 50 zentimetro irten ahal izango da horietatik.

C.- Hegalak eta atzeraemanguneak.

Horien ezarpena librea izango da, baina zehaztutako erretiro baldintzak beteko dituzte betiere, antolamendu xeheak ezarriko dituenak baldintzatu gabe.

D.- Estalkiak.

Nolanahi ere, ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte.

Baimendutako estalki-profiletik elementu hauek besterik ezin izango dira irten: tximiniak; aireztatzeko edo hozteko hodiak; sabai-leihoak; estalki-gainazalarekiko paralelo doazen eta 0,40 metro baino altuera txikiagoa duten argi-zuloak; irrati eta telebistarako antenak; eguzki-plakak, eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera estalkiaren gainetik nahitaez goratu behar diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak, irisgarritasuna bermatzekoak barne.; eta abar.

E.- Patioak.

Ez da aurreikusten tipologia honetako eraikinetan barneko patiorik agertuko direnik. Edonola ere, beharrezko balira, beraien araudia, BOE-en diseinurako ordenantzetan ezarritakoarekin bat dator.

F.- Sestra gainean eraiki gabeko erabilera publikoko espazioak.

Sestra gainean baimentzen dira:

- Haien ezaugarriengatik hirigintza-eraikigarritasun gisa zenbatu daitezkeen elementurik gabeko kirolerako eta jolaserako aire zabaleko instalazioak, hala nola, frontoiak, igerilekuak, energia-hornikuntzarako biltegiak edo antzerako instalazioak. Horiek ezartzeko esku hartzea hirigintza ekologikoaren irizpideen arabera egiten bada betiere.
- Lanabesak gordetzera bideratutako Txabola, Nekazaritza-ustiapen profesionalizatu gabeko erabilerrari lotua, lurzati bakoitzean gehienez txabola bateko mugarekin.

3.- Erabilera-erregimen orokorra:

A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan etxebizitzaren erabilera pribaturako kirol- instalazio edo aisialdikoak ezartzea baimentzen da –igerilekuak, frontoiak eta abar.-

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Industria-erabilerak:
 - 1. Kategoría: sestra gaineko edozein solairutan.
- Hirugarren sektoreko erabilerak:
 - Ostatu turistiko erabilera:
Ostatu turistiko (hotelak, pentsioak,...) erabileraren kategorizazioari eta dagozkion irisgarritasun baldintzei buruz dagoen araudia, eta araudi honetako 48. Artikuluan ezarritakoa bete beharko da.
 - Merkataritza erabilera (1. eta 2. kategoriak):

Behe solairuan eta solairuarteetan, eta sarbide independentearekin.

Sestrapeko 1. Solairuan, behe solairuari lotuta.

Kategoria handiagoko erabilerak ezarri ahal izango dira indarrean dauden edo sustatutako diren udal ordenantzek baimentzen duten heinean.

- Bulego erabilera:

Behe solairuan eta solairuarteetan, merkataritza erabileraren baldintza berberetan.

Goiko solairuetan, "bulego profesional" motan, "etxebizitza" erabilerari parekatutako erabilera gisa eta etxebizitzaren gehienezko azalerarekin.

- Aisialdi erabilera:

"Aisialdi elkarte" motan, merkataritza erabileraren baldintza berberetan, erdisotoa eta sotoko solairuak txertatuz.

- Kultur eta gizarte erabilera:

Bulego erabileraren baldintza berberetan, goiko oinak izan ezik.

Ostalaritzaren erabilera osagarriak dituzten kasuetan, horiek behe solairuan edo solairuarteetan kokatuko dira, izaera orokorreko babes-neurriak betez.

- Garaje erabilera.

- Aparkaleku erailera.

- Ekipamendu komunitario erabilera:

Bizitegi-erabilerarekin bat datozen bateragarri direnak.

- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

C.- Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak

D.- Etxebizitza babestuak eraikitzen zuzentzen diren tipologia horretako lursailak izanik, bizitegi-erabileraz bestelako erabilera batzuk erabilera horietara zuzentzen diren solairuetan eta/edo espazioetan baimenduko badira, bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute, betiere etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

4.- Erregimen juridikoa:

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri-plangintzak zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi-asmorik gabekoarekin) osatuko da.

30. ARTIKULUA. "b.10. INDUSTRIA ERABILERAKO LURSAILEN" ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Definizioa.

Batik bat, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden jarduera intentsiboko edo isolatuko industria-eraikuntzak ezartzeko xedatutako lursailak.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

- Lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza-erregimena (lurzatiaren zatiketa, eraikigarritasuna, lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua etab.), Plan Orokor honetan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatua ezarritakoa izango da.

Dena den, hirigintza-eraikigarritasun hori Plan Orokor honek sestrapean baimentzen duenak osatuko duela ulertuko da, dokumentu honen 22. artikuluan azaldutako baldintzetan.

- Aipatutako planetan erabilera pribatuko eraiki ezinezkotzat jotzen diren jarduera ekonomikoetarako lursailen zatietan, instalazioetako elementuak, zerbitzu azpiegituretako zentroak, deposituak edo teilape arin, ireki eta behin-behinekoak jartzeko baimena emango da, aparkatutako ibilgailuak babesteko; elementuok ez dira konputagarriak izango ezarritako eraikuntza-eraikigarritasunaren mugetarako.

- Arau Partikularretako "Antolamendu Xehatuko Planoek" industria erabilerako lursailetan definitutako lursail eraikigarrien azalera antolamendu xehatuaren zehaztapen arauemaile izaera izango du, eta izapidetzen diren Xehetasun Azterlanek ezingo dute inolaz ere handitu. Xehetasun Azterlanek eraikuntza lerrokaduren eraketa aldatu ahal izango dute lursailen barruko eraikinen oineko eraketa aldatuz, baina ezingo dituzte aldatu lehen aipatutako mailako izaera arauemailea izango duten "lursaileko lerrokadurak".

- Industria erabilerako sektore nagusiarri dagozkion "Antolamendu Xehatuko" planoetan definitutako eraikuntza lerrokadurek ez dute balio arauemailek eta antolamendu xehatuaren zehaztapenen ilustrazio gisa soilik ulertu behar dira.

- Industria erabilerako lursailetan okupatzen dituzten eraikinetako lursail urbanizatueta lur sestrak eta bermatze mailak industria erabilera dagoen eremuko urbanizazioak izango dira. Bestalde, garapen berriko eremu eta bidetako elementuetan edo lehengo urbanizazioa aldatzen den eremuetan, "Antolamendu Xehatuko" planoetan finkatutako erreferentziazko mailetatik abiatuz urbanizazio lanetako proiektuek finkatzen dituztenak izango dira.

Zortasun publikoetan dauden lursailek, berarek hartzen dituen espazio publikoaren urbanizazioaren sestra eta urbanizazio mailetara egokituko dira. Era berean, erabilera pribatua duten azalera ez eraikigarriek, bere perimetroan, aurpegi ematen dieten espazio publikoen sestra eta mailak mantenduko dituzte, "Antolamendu Xehatuko" planoetan espresuki kontraktorik esaten ez den bitartean.

- Gehieneko altuera baimendua 11,00 m-koa izango da. Oro har, gehienez 2,50m-tan gaintu ahal izango dute altuera hori estalkipeko elementuek, baina maila horretatik gora dagoen barruko espazioa ezingo da izan erabilgarria.

Produktzio sistemak hala eskatuko balu, aipatutako altuera gaintutzea onartuko litzateke.

- Ez dira baimentzen finkatutako eraikuntza lerrokadurak gaintuzten dituzten hegadak.

- Orokorrean, eta udalerriko hirigintza-ordenantzek ezar ditzaketen behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, eta baimendutako goitegiak ezartzearekin lotzen diren salbuespenen kaltetan izan gabe, solairu bakoitzaren altuera libreza ez da 3,00 metrotik beherakoa izango.
- Goitegiak jar daitezke, baina dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan edo udalerriko hirigintza-ordenantzeta ezarritako baldintzetan.
- Partzela bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea izan beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko gune pribatuetatik –gune horien jabetza gune horietara ematen duten partzela edo lokalen jabeen artean partekatua izan daiteke-, eta zamalanetarako gunea ere izan beharko du. Sarbide eta gune horiek indarrean dagoen legeriak, planeamendu orokor honek eta hori garatzeko sustatutako gainontzeko plan eta ordenantzek ezartzen dituzten gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko dituzte.

3.- Erabilera-erregimen orokorra:

A.- Erabilera bereizgarriak:

- Industria-erabilerak

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Hirugarren Sektoreko erabilerak:

- Ostatu turistikoko erabilera:

Ostatu turistikoko (hotelak, pentsioak,...) baldin eta partzelaren erabilerarekin eta kokatzen den eremuaren funtzionalitatearekin bateragarriak badira. erabileraren kategorizazioari eta dagozkion irisgarritasun baldintzei buruz dagoen araudian bete beharko da.

- Merkataritza erabilera (kategoria guztiak)
Soilik beheko solairuan eta goi solairuetan, beheko solairuari lotua.
- Bulego erabilera.
- Aisialdi-erabilera.
- Kultur eta gizarte erabilera.

- Etxebizitza-erabilera: 4. eta 5. kategoriako industria-jarduketa bati funtzionalki eta erregistro bidez lotutako erabilera osagarri gisa bakarrik (etxebizitza bat (1) partzela bakoitzeko), eta 90 m²-ko(t) azalera izango du gehienez ere. Edonola ere, baimena lortzeko etxebizitzaren beharra lotzen zaion jarduketaren izaerarekin erlazionatuta dagoela justifikatu beharko da aldez aurretik.

- Garaje erabilera.

- Aparkaleku erabilera.

- Ekipamendu komunitario erabilera: Baldin eta partzelaren erabilerarekin eta kokatzen den eremuaren funtzionalitatearekin bateragarriak badira.

- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

C.- Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak

4.- Erregimen juridikoa:

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri-plangintzak zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi-asmorik gabekoarekin) osatuko da.

31.ARTIKULUA. "b.20. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO LURSAILEN" ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Definizioa.

Batik bat, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden jarduera intentsiboko edo isolatuko eraikuntzak, lehentasunez hirugarren sektoreko erabileretarako xedatutako lursailak.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

- Lursail bakoitzaren berriazko eraikuntza-erregimena (lurzatiaren zatiketa, eraikigarritasuna, lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua etab.), Plan Orokor honetan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatua ezarritakoa izango da.

Dena den, hirigintza-eraikigarritasun hori Plan Orokor honek sestrapean baimentzen duenak osatuko duela ulertuko da, dokumentu honen 22. artikuluan azaldutako baldintzetan.

- Aipatutako planetan erabilera pribatuko eraiki ezinezkotzat jotzen diren jarduera ekonomikoetarako lursailen zatietan, instalazioetako elementuak, zerbitzu azpiegituretako zentroak, deposituak edo teilape arin, ireki eta behin-behinekoak jartzeko baimena emango da, aparkatutako ibilgailuak babesteko; elementuok ez dira konputagarriak izango ezarritako eraikuntza-eraikigarritasunaren mugetarako.

- Arau Partikularretako "Antolamendu Xehatuko Planoek" hirugarren sektoreko erabilerako lursailen definitutako lursail eraikigarrien azalerak antolamendu xehatuaren zehaztapen arauemaile izaera izango du, eta izapidetzen diren Xehetasun Azterlanek ezingo dute inolaz ere handitu. Xehetasun Azterlanek eraikuntza lerrokaduren eraketa aldatu ahal izango dute lursailen barruko eraikinen oineko eraketa aldatuz, baina ezingo dituzte aldatu lehen aipatutako mailako izaera arauemailea izango duten "lursaileko lerrokadurak".

- Jarduera ekonomikoaren erabilerako sektore nagusiari dagozkion "Antolamendu Xehatuko" planoetan definitutako eraikuntza lerrokadurek ez dute balio arauemailerik eta antolamendu xehatuaren zehaztapenen ilustrazio gisa soilik ulertu behar dira.

- Jarduera ekonomikoaren lursailen okupatzen dituzten eraikinetako lursail urbanizatuetako lur sestrak eta bermatze mailak jarduera ekonomikoa dagoen

eremuko urbanizaziokoak izango dira. Bestalde, garapen berriko eremu eta bideko elementuetan edo lehengo urbanizazioa aldatzen den eremuetan, "Antolamendu Xehatuko" planoetan finkatutako erreferentziazko mailetatik abiatuz urbanizazio lanetako proiektuek finkatzen dituztenak izango dira.

Zortasun publikoetan dauden lursailek, berauek hartzen dituen espazio publikoaren urbanizazioaren sestra eta urbanizazio mailetara egokituko dira. Era berean, erabilera pribatua duten azalera ez eraikigarriek, bere perimetroan, aurpegi ematen dieten espazio publikoen sestra eta mailak mantenduko dituzte, "Antolamendu Xehatuko" planoetan espresuki kontrakorik esaten ez den bitartean.

- Ez dira baimentzen finkatutako eraikuntza lerrokadurak gainditzen dituzten hegala.
- Goitegiak jar daitezke, baina dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan edo udalerriko hirigintza-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

Testuinguru horretan, instalazio horiek guztiek tratamendu bateratua eta koordinatua izango dute eraikuntzan oro har modu harmonikoan eta integratuta aurreikustearen eta ezartzearen ondorioetarako, eta orotariko inpaktuak (ikus-inpaktuak, paisajistikoak, akustikoak,...) ezabatzea edo murriztea eragingo duten baldintzetan. Komenigarria eta egokia irizten zaion heinean, eraginpean dagoen espazioa ikuspegi global eta integralek behar bezala antolatutako oinplano tekniko baten moduan antolatuko da.

- Oro har, eta lursailean eraikuntza bat edo gehiago egotearen kalterik gabe, lursailtako bakoitzak inguruko bide eta/edo espazio publikoetatik zuzenean sartzeko aukera emango duen ibilgailuentzako sarbidea izango du.

3.- Erabilera-erregimen orokorra:

A.- Erabilera bereizgarriak:

Hirugarren Sektoreko erabilerak. Hirugarren sektoreko erabilerak, kategoría guztietako merkataritza-erabilerak barne.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Industria erabilerak:
 - 1. Kategoría: Hirugarren sektoreko erabileren pareko erabilerak.
 - 2. Kategoría: Dagokien Hirigintza Arau Berezia edo planeamendu xehatua horiek ezartzea baimentzen denean.
 - Salbuespen gisa, baldin eta nahiz dagokion Hirigintza Arau Berezia nahiz garapeneko planeamenduan berariaz baimentzen bada, 3. Kategoríaiko industria-erabilerak ezarri ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan. Nolanahi ere, erabilera horiek ezarri aurretik eraikuntzan baimendutako erabilerei edozein izaerako eragozpenak eta arazoak eragitea saihesteko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak eta eskakizun funtzionalak zehaztu eta gauzatu beharko dira aurretik.
- Etxebizitza-erabilera: Hirugarren sektoreko jarduera bati edo multzo bati funtzionalki eta erregistro bidez lotutako erabilera osagarri gisa besterik ez (etxebizitza bat (1) partzela bakoitzeko edo gutxienez 2.000 m²-ko (t) eraikigarritasun fisikoko partzela multzoa), eta 90 m²-ko (t) azalera izango du gehienez ere. Edonola ere, baimena lortzeko etxebizitzaren beharra lotzen zaion jardueraren izaerarekin erlazionatuta dagoela justifikatu beharko da alde aurretik.

- Garaje erabilera.
- Aparkaleku erabilera.
- Ekipamendu komunitario erabilera: Baldin eta partzelaren erabilerarekin eta kokatzen den eremuaren funtzionalitatearekin bateragarriak badira.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

D.- Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak

4.- Erregimen juridikoa:

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri-plangintzak zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi-asmorik gabekoarekin) osatuko da.

32. ARTIKULUA. "e.10. BIDE SARE NAGUSIA" eta "e.20. TOKIKO BIDE SAREA, OINEZKOA ETA APARKALEKUEN" ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Definizioa.

Tokiko komunikazio-azpiegiturek eta orokorrek osatzen dituzten azpizonak, erabiltzen den mugikortasun-bitartekoa dena dela ere, baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide-ardatz edo bide-elementu linealen bat behar badute edo horretaz baliatzen badira

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Azpizona hauetan, salbuespen jakin batzuekin, ez da eraikuntza baimentzen. Salbuespen horiek honako hauek baimentzearekin eta ezartzearekin lotzen dira:

- Bide-sarearen (errepideen, kaleen, oinezkoentzako sareen, bidegorrien eta abar) erabilera osagarrietara zuzentzen diren eraikuntzak, instalazioak eta elementu funtzionalak, eta *ibilgailuen energia-hornikuntzarako guneak* eta zerbitzuguneak, horiek ezartzea komenigarri irizten zaion kasuetan eta arlo horretan indarrean dagoen legerian eta indarrean dagoen hiri-plangintzan -Plan Orokor honetan barne- ezarritako irizpideetara egokitzen bada. *Ibilgailuen energia-hornikuntzarako guneak* eta zerbitzuguneak ezartzea izendatuki hartu beharko da aintzat hirigintza-antolamendu xehatuaren esparruan.
- Aparkaleku-erabileretara zuzendutako eraikuntzak, sestra gainean eta sestrapean. Eraikuntza horiek gaitu eta gauzatuko badira, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da espresuki, egokitasuna justifikatu ostean -antolamendua, edozein

arrazoi dela eta, egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik-

- Titulartasun publikoko hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak, azpizona horren sestraperan soilik.
- Salbuespenez, horien beharra eta/edo azpizona mota horretako -horren sestraperan soilik- erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, eta antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, betiere, edozein arrazoirengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik
- Titulartasun pribatuko hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

A.- Erabilera bereizgarriak:

- Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motordunen zirkulazio erabilera.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Erabilera bereizgarrien zerbitzuguneak.
- Bide-sarearen erabilera osagarriak, , ibilgailuen energia-hornikuntzarako guneak eta zerbitzuguneak barne –berez errepide esandakoen kasuan–, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorritik.
- Aparkalekua eta garajea (sestra gainean eta sestraperan), aurreko 2. idatz zatian azaldutako irizpideen arabera antolatutako eraikuntzetan.
- Titulartasun publikoko zerbitzu-azpiegiturak.
- Espazio libreak.

C.- Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak

4.- Erregimen juridikoa:

Azpizona hauek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera publikoko eta/edo pareko erabilerako azpizona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak azpizona horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpizonen zatiak aske geratuko dira.

33.ARTIKULUA. “e.30. TRENBIDE SAREA” -REN ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Definizioa.

Trenbide-komunikazioen azpiegiturak eta horien berezko instalazio eta elementuek eta/edo haien zerbitzura daudenek osatzen duten azpizona.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Trenbide-erabilerei eta horien erabilera osagarriei lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira, indarrean dagoen arloko legerian ezarritako baldintzetan.

Halaber, lursail honetan bateragarriak edo onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.**A.- Erabilera bereizgarria:**

- Trenbide-erabilera.

B.- Erabilera bateragarriak edo osagarriak:

- Trenbide-erabileraren erabilera osagarriak, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.

- Beste komunikazio-erabilera batzuk, sestra gaineko eta sestrapeko aparkaleku erabilera barne, baldin eta trenbide-erabilerekin bateragarriak badira.

- Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak.

- Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren ekipamendu-erabilerak.

C.- Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D.- Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hiri-plangintzan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

4.- Erregimen juridikoa.

Azpizona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten berezko izaera edukiko du.

Nolanahi ere, salbuespenez, eta haren beharra eta trenbide-alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetarako egokitzapena justifikatu ostean, hiri-plangintzak titulartasun pribatuko erabilerak eta/edo eraikuntzak antolatu ahal izango ditu azpizona honetan, dagokion hirigintza eraikigarritasunarekin osatuta (irabazizkoa). Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpizonen zatiak aske geratuko dira.

5.- Trenbidearen babes:

Bai "e.30 Trenbide Sarea" eremuan kokatutakoo lursailak, baita Trenbide Sektoreari buruzko 38/2015 Legearen I. Tituloko III. kapituluaren definitutako Jabari Publikoko Eremuaren, Babes Eremuaren eta Eraikitze Mugen barruan kokatutako trenbidearen

inguruko lursailak ere, aipatutako kapitulu horretan definitutako Jabetza Mugen mende geratzen dira.

34. ARTIKULUA. "f.10", "f.20." eta "f.30." ESPAZIO LIBREEN ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.1.- Definizioa.

Espazio lorategidunak eta arboladunak –parkeak edo lorategiak- edo zatirik handienean zolatuta dauden espazioak –jolas-eremuak, plazak, pasealekuak eta oinezkoen bestelako eremuak-.

Halakotzat joko dira mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako ezaugarriak (dimentsionamendua, etab.) betetzen dituzten espazio libreak.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Oro har, eta salbuespen jakin batzuekin, baztertu egiten da eraikuntza. Salbuespen horiek baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta gaur egun dauden eta dagokien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen eraikuntza finkoak baimentzearekin zerikusia dute.

Salbuespenez, eta haren egokitasuna eta komenigarritasuna ez ezik zona horren erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ostean, baimendu egiten da hurrengo 3. Idatz zatian aipatzen diren beste erabilera bereizgarri edo onargarrietarako eraikuntzak eta instalazioak eraikitzea, baina sestrapean soilik. Haatik, Plan Orokorraren honen hirigintza esparruetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan eraiki beharko dira.

3.- Erabilera-erregimen orokorra

A.- Erabilera bereizgarria:

- Espazio libreen erabilera.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Sestra gainean:

- 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, erabilera osagarrien modura eta/edo erabilera bereizgarrien zerbitzura, honako baldintza hauetan:

- Erabilera horiek aurretik dauden edo berriak diren behin-behineko eraikuntzetan ezartzen direnean, erabilera horietarako azalera erabilgarria ezin izango da 25 m²(u)-tik gorakoa izan.

- Lehendik dauden eta erabilera horiek ezartzeko baldintza egokiak betetzen dituzten eraikuntzetan ezartzeko kasuetan aditzera emandakoa baino azalera handiagoa izan ahal izango da.

- Ekipamendu-erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

- Lur gaineko aparkaleku-erabilera (espazio librearen zerbitzurako aparkalekuak soilik).

Sestrapean:

- Hiriko zerbitzu-azpiegiturak.
- Salbuesenez, horien beharra eta/edo azpizona mota horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoirengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
 - Garaje-erabilerak.
 - Titulartasun pribatuko hiriko zerbitzu-azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak.

C.- Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

4.- Erregimen juridikoa.

Azpizona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko azpizona baten berezko izaera edukiko du.

35. ARTIKULUA. "IBAI-IBILGUEN SISTEMA OROKORRA" AZPIZONEN ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan mugatutako Hirigintza Esparruetan kokatutako ur-ibilguez osatzen duten azpizona.

Oro har, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legerian zein Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantauriarra) eta bere aldaketetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Adierazitako ibilguetako eraikuntza-erregimen orokorra gai horretan indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Arloko Plan horretan eta garapen-plangintzan ezarritakoa izango da.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

A.- Erabilera bereizgarriak:

- Ibai-ibilguen erabilera.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Aisialdiko eta atsedenaldirako erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- Espazio libreen erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- badira.

- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- Zona hau babesteko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

C.- Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

4.- Erregimen juridikoa.

Azpizona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko azpizona baten berezko izaera edukiko du.

36. ARTIKULUA. "g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORREN" ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Definizioa.

Ekipamendu komunitarioko erabilerak ezartzeko lursaila -horiei lotutako eraikuntzak eta instalazioak barne-.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako birdoikuntzen kalterik gabe, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak haien eraikigarritasunarekin baliozkotzen dira.

Dena den, hirigintza-eraikigarritasun hori Plan Orokor honek sestrapean baimentzen duenak osatuko duela ulertuko da, dokumentu honen 22. artikuluan azaldutako baldintzetan.

Mota horretako lursailetan erabilera eta jarduera bereizgarriak eta/edo onargarriak garatzeko eta

Gauzatzeko, Plan Orokor honek edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatuak beharrezkotzat jotzen diren eraikuntzak eta instalazioak sestra gainean zein sestrapean ezartzea baimentzen da.

Eraikuntzek erregimen arauemaile berezi bati erantzungo diote; Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan, edo dagozkion xehetasun-azterlanean esleitutako berriazko erabilera-baldintzen arabera ezarriko da erregimen arauemaile hori.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

A.- Erabilera bereizgarriak:

- Komunitate-ekipamenduen erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak edo osagarriak:

- Espazio libreak.
- Hirugarren sektoreko erabilerak, erabilera bereizgarriarekin bateragarri direnak.
- Aparkaleku eta garajeak.

- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

C.- Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

4.- Erregimen juridikoa.

Azpizona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publiko edo pribatuko azpizona baten berezko izaera edukiko du, ekipamenduaren beraren izaera eta titulartasun publiko edo pribatuaren arabera.

37. ARTIKULUA. "h. ZERBITZU-AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORREN" ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Definizioa.

Zerbitzu-azpiegitura orokorrak eta tokikoak ezartzera zuzentzen diren azpizona xehatuak dira. Halakotzat identifikatzen direnean, haien ezarpenak berariaz lur-eremuen sestran eragina izateari loturik dagoela ulertuko da. Edonola ere, eta hala badagokio, eragin hori sestrapean heda daiteke edo lurzoruaren beraren gainetik (hegala), baina bertan eraginik sortu gabe.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen hori Plan Orokorraren honen araudi partikularrean, plangintza xehatuan, edo haren garapenean sustatu beharreko ordenantzetan arautuko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

A.- Erabilera bereizgarriak:

- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak edo osagarriak:

- Erabilera bereizgarriaren erabilera osagarriak.

C.- Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

4.- Erregimen juridikoa.

Azpizona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publiko edo pribatuko azpizona baten berezko izaera edukiko du, azpiegituren beraren izaera eta titulartasun publiko edo pribatuaren arabera.

2. SEKZIOA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN BESTE BALDINTZA MATERIAL BATZUK

38. ARTIKULUA. TOKIKO SISTEMEN SAREA ANTOLATZEKO IRIZPIDE OROKORRAK.

Tokiko sistemen sareko zuzkidurak antolatzeke eta, testuinguru horretan, indarrean dagoen legerian ildo horretan ezarritako estandarrak betetzeko, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan besteak beste:

A.- Aipatutako estandar horiek aplikatzekoak izango dira jarduketa integratuetako eta eraikigarritasuna handitzeagatiko zuzkidura-jarduketetako finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

B.- Hiri-lurzoru finkatu gabeei dagokionean eta lurzoru urbanizagarri dagokionean, estandarrak antolatzeke kontuan hartuko diren indarrean dagoen hiri-legeria 2/2006 Legea Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoa eta 123/2012 Dekretua, Hirigintzako Estandarrei buruzkoa izango dira.

C.- Landarediaren alorrean aurreikusitako estandarra gauzatzeko eta betetzeko aurreko legedia bera eta ondoren adierazten diren irizpideak hartuko dira aintzat.

- Alde batetik, aipatutako landaredia ezartzeko aurreikuspenak lur-eremu pribatu zein publikoetan izan dezake eragina, lur horien hirigintza-kalifikazioa dena dela ere.

- Bestetik, lur publikoei dagokienez, landaredia tokiko sistemen sareko lurretan ezarri ahal izango da (espazio libreetan, ekipamenduko lursailetan, bide-lursailetan, eta abar), baita sistema orokorren sareko lurretan ere (espazio libreetan, ekipamenduko lursailetan, bide-lursailetan, eta abar).

3. SEKZIOA. KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA FORMALAK**39. ARTIKULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA ARAUTZEKO IRIZPIDE OROKORRAK.**

1.- Plan Orokor honetan eta horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan definitzen da hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako udalerriko lur-eremuen kalifikazio xehatuaren erregimena. Zehazki honakoek islatzen dute:

A.- Azpizona xehatuetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra, Hirugarren Titulu honetan bertan azaldutakoa.

B.- "4. Dokumentua. Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko Hirigintza-Esparruen Hirigintza Arau Partikularretako "III. Kalifikazioa Xehatua" epigrafearen Zonakatze Xehatua 2. Atala.

C.- "II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA" planoak.

D.- Hirigintza-Arau Partikular horietan antolamendu xehatuaren berezko lerruna esleitzen zaien gainerako antolamendu-aurreikuspenak.

E.- Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako izaera horretako aurreikuspenak.

2.- Hirugarren Titulu honetan azaldu diren kalifikazio xehatuaren erregimen orokorra arautzeko aurreikuspenek honako irizpideak batera aintzat hartzearen emaitzazko lerrun eta izaera arautzailea izango dute:

A.- Orokorrean, erregimen eta aurreikuspen horien erregulazio bateratuak eta koordinatuak egiturazko antolamenduaren berezko maila eta izaera izango du.

B.- Era berean, erregimen orokor hori arautzen duten aurreikuspen zehatzek, Titulu honetan azaldutakoek barne, antolamendu xehatuaren berezko maila dute. Horrexegatik hain zuzen ere, antolamendu hori aldatzeko espediente egokiaren bitartez birdoitu ahal izango dira aurreikuspen horiek.

C.- Erregimen horren erregulazio bateratuaren eta globalaren egiturazko izaera dela eta, berau osatzen duten aurreikuspenak egokitzeko eta osatzeko jardun oro behar bezala ebaluatu eta justifikatu beharko da erregimen horren testuinguru globalean, eta birdoikuntza horiek bertan izan dezaketen eragina aztertu beharko da.

D.- Berriazko antolamendu xehatua zehaztekotan, Hirigintza Esparruetan –edota horien zatietan- Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plan bereziek eta plan partzialek haien aurreikuspenak egokitu beharko dituzte azpizonen kalifikazio xehatuko erregimen orokorrari erreparatuta.

E.- Plangintza xehatuaren espedientearen bitartez erregimen orokor hori osotasunean eta behar bezala aintzat hartzearen testuinguruan, azpizona xehatuen beste aldaera batzuk definitu ahal izango dira, edo Plan Orokor honetan araututako erregimena egokitu ahal izango da, esleitzen zaien eraikuntza eta erabilerako erregimen partikularraren arabera.

40. ARTIKULUA. HIRI-LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Zuzenean gauzatzeko esparruak.

Plan Orokor honetan antolamendu xehatua finkatuta duten hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruak eta/edo azpiesparruak Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko esparrutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira planean ezarritako antolamendu-aurreikuspenak.

Dena den, esparru horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzeko esparru osorako edo zati baterako xehetasun-azterlanak, urbanizatzeko jarduketak-programak, berdinbanatzeko proiektuak edo urbanizazio-obren proiektuak formulatzea eskatzeko aukera, baldin eta indarrean dauden hirigintza-legeriaren eta —plangintzaren arabera (Plan Orokor hau eta berak finkatzen duen plangintza barne hartuta), aipatutako agiriari bat edo guztiak formulatu eta onartzeko betebeharra badago.

2.- Antolamendu xehatu finkatuko esparruak.

Plan Orokor honek lehendik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen esparruetan, finkatu egingo da bertako antolamendua xehatua.

Edonola ere, kasu horietan, Plan Orokor honek antolamendu xehatua izendatuki eta zuzenean barne hartzen duenean, antolamendu xehatu hori aurreko plangintza xehatuan ezarritakoaren isla baino ez da izango.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez Plan Orokor honen eta aurreko plangintzaren artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, azken horren

ondoriozkoari jarraituko zaio -hartan biltzen diren aurreikuspenen ondorioz antolamendu hori aldatzeko asmo zehatza ondorioztatzen denean salbu-.

Dena den, finkatzea osatu dela eta/edo bateragarria dela ulertuko da, Plan Orokor honetan ezarritako azpizona xehatuen sistematizazio-erregimenera egokitzen denean, beste alderdi batzuen artean.

3.- Antolamendu xehatu atzeratuko esparruak.

Aurreko bi ataletan aipatutako zenbait esparrutan, Plan Orokor honetan antolamendu xehatua finkatuta ez dutenetan, horretarako dagokion garapen-plangintza (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da, indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan -dagozkien arau partikularrak barne- ezarritako baldintza eta irizpideen arabera.

4.- Plan bereziak formulatzea.

A.- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan, eta indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori bereganatzen duten bestelakoetan, ezarritako antolamendu xehatua definitzeko, aldatzeko edo osatzeko bidezkoztat jotzen diren plan bereziak formulatuko dira eta/edo formulatu ahal izango dira.

Dokumentu honen aurreko 21. artikuluan ezarritako berriro aintzat hartzeko tarteen kalterik gabe, plan berezi horiek Plan Orokor honetan ezarritako egitura-antolamendura egokitu beharko dira.

B.- Plan berezien esparrua bat etor daiteke, edo ez, kasuak kasu eraginpean dauden Hirigintza Esparruen esparruarekin. Bat ez datorren suposizioan, behar beste arrazoitu beharko da aukera hori. Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen testuinguruan planteatutako antolamendu-proposamenak behar bezala justifikatu beharko ditu, haren intentsitatea barne. Horrez gain, proposamen horietako bakoitzak eraginpean dauden Hirigintza Esparruetako bakoitzean edo horien zatietan duten eragina zehaztu beharko du.

Halaber, kasu bakoitzean Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezartzen diren zuzkidura baldintzak bete beharko dira beti.

C.- Dagozkien legezko estandarrak betetzearen ondorioetarako, planteatutako hiri-garapenekin lotutako tokiko sistemen sareko zuzkiduren multzoa antolatzeko -aparkalekuak eta landaredia barne- beharrezkoak diren eta/edo eraginpean dauden lur-eremu guztiak plan berezi horien esparruan integratuko dira.

Adierazitako esparrua ondorio horretarako mugatzean, dokumentu honen aurreko 38. artikuluan azaldutako irizpideak beteko dira. Ildo horretan, Plan Orokor honetan horretarako planteatutako plan berezien esparrua Plan Orokor honetan izendatuki mugatutakoak ez ezik, adierazitako tokiko zuzkidurak antolatzeko beharrezkoak diren gainerako lur-eremu guztiek ere osatuko dute.

Parametro horien arabera mugatuta, plan berezi horien xede den esparrua jarraitua edo etena izan daiteke.

D.- Aldaketa horien lehentasuneko helburua eraginpean dauden esparruak hobetzea eta berriro zuzkitzea denean, jabari eta erabilera publikoko zuzkidura-espazioen gehikuntza handia gertatzen denean -espazio libreak, bide-sistema edo

ekipamendu komunitarioko lursailak-, eraginpean dagoen esparruari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna gehitzen ez denean, eta proiektatutako erabilera berriek sortarazten dituzten mota orotako zuzkidura eskariak behar bezala asetzera bermatzen denean, aurretik Plan Orokorra aldatzeko espedientea bideratu gabe formulatu ahal izango dira xede horiekin planteatzen diren plan bereziak, nahiz eta ezarritako egiturazko hirigintza-erregimenaren zehaztapenen bat izendatuki aldatzen duten.

41. ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUAREN KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA.

Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako Hirigintza Esparruen antolamendu xehatua zehazteko, xede horretarako formulatu eta onartu beharko da dagokion plangintza xehatua -plangintza partziala-.

Dokumentu honen aurreko 21. artikuluan ezarritako birdoitzeko irizpideen aplikazioaren kalterik gabe, garapen-plangintza horrek Plan Orokor honetan ezarritako egitura antolamenduaren berezko aurreikuspenak errespetatu beharko ditu nahitaez.

42. ARTIKULUA. XEHETASUN-AZTERLANEN FORMULAZIOA.

Plan honek proposatutako derrigorrezko nahiz aukerazko formulazioko Xehetasun Azterlanez gainera, beste Xehetasun Azterlan batzuk formulatu ahal izango dira, legez ezarritako helburu eta mugekin, garapen plangintzarik eskatzen ez duten esparruetan edo garapen plangintza tramitatua eta onartua izan den esparruetan.

Nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak, honako kasuetan, xehetasun-azterlanak formulatuz aldatu ahal izango dira:

- Lursail eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitzean, xehetasun-azterlan baten esku hartzeko esparruaren berezko alderdietan.

Birdoikuntza hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara (altuera eta solairu kopurua) eta dagozkien lerroakadura eta sestetara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintza-erregimen orokorra arautzeko baldintzetara egokitzearen testuinguruan.

- Antolamendu xehatua eraginpean dauden lur-eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzean, haren oinarriko ezaugarriak aldatu gabe. Antolamendu horren emaitzazko irabazizko lursailen eta zuzkidura lursailen konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.

Zuzkidura-lursail publikoei dagokienez, egokitzapen horrek ezin izango du inondik ere bere azaleraren murrizketarik ekarri, ezta haren baldintza kualitatiboan balio galerarik ere.

- Irabazizko erabileretara zein zuzkidura-erabilera publikoetara zuzentzen diren lursail eraikigarrien mugapen zehatza aldatzean eta/edo osatzean, baina hirigintza kalifikazioa eta antolamendu xehatua arautzen duten oinarriko baldintzak aldatzeko aukerarik gabe, lehentxeago aditzera emandako salbuespenekin.

Edonola ere, eta planteatutako proposamenen irismena kontuan izanik, Udalak plangintza xehatuko espediente bat formulatzea eska dezake, nahiz eta proposamen horiek aurreko paragrafoan aditzera emandako eskakizunetara moldatzen diren.

Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokorren eta tokikoen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko irtenbideak berregokitu ahal izango dira oro har. Dena den, irtenbide horiek gauzatzeko formulatzen diren obra-proiektuek irtenbideak birdoitu ahal izango dituzte, betiere hiri-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

Xehetasun-azterlanak formulatzea beharrezkoa izango da urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan definituta ez badaude eta gabezia horiek konpon litzaketen plangintza xehatua edo urbanizazio-proiektuak lantzea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

Era berean, xehetasun-azterlanak formulatzea aginduzkoa izango da bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, erabilera publikoko zortasunpean dauden lursail eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek lursail horien edo beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen dituenean -plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziko dira-. Era berean, aginduzkoa izango da jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatzea edo berriak irekitzea ere.

43. ARTIKULUA. PLANGINTZA XEHATUAREN EDUKI MATERIALA ETA DOKUMENTU-EDUKIA.

1.- Plan bereziak eta partzialak.

A.- Plan Orokor hau garatzeko izapidetzen diren plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen legerian ezarritako zehaztapenetara egokitzeaz gain, eraginpean hartzen duten esparruaren antolamendua eta lurralde mugakideena egoki koordinatuko direla ziurtatu beharko dute, are beharrezkoak diren urbanizazio-elementuen antolaeraren xehetasun-alderdietan ere. Horretarako, beharrezkoa izanez gero, esku hartzeko esparrua hasieran ezarritako mugatik haratago hedatuko dute.

Betebehar hori bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan. Planak edo, behar izanez gero, bestelako espediente paraleloek hirigintza gauzatzeko mekanismoen aplikaziorako beharrezkoak diren zehaztapenak gaineratu beharko dituzte, esparru mugakideetan alda daitezkeen urbanizazio-elementuak egoki gauzatzeko bermatuko duten zehaztapenak hain zuzen ere.

B.- Plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera berezkoa duten edukiaz gain, honako alderdi hauek ere definitu eta azaldu beharko dituzte besteak beste:

- Proiektatutako antolamenduaren emaitzako urbanizazio berriaren kotak eta sestrak, lur-eremu publiko eta pribatuei buruz adieraziak, eta aurreikusitako eraikuntza berriak ezartzekoak, betiere formulatu beharreko urbanizazio-proiektuen bitartez birdoitzearen eta/edo osatzearen kalterik gabe. Kota eta sestra horiek, besteak beste, koordinatu digitalizatu egokien bitartez definituko dira.

- Proiektatutako eraikuntzen kokaleku zehatza zehazteko (lerrokadurak, etab.) beharrezkoak diren koordenatu digitalizatuak.
- Kasu bakoitzean proiektatutako garapena programatzeko irizpideak, horretarako egokitzat jotzen diren aurreikuspenak barne. Edonola ere, egoki jotzen den suposizioetan, irizpide horiek zehazteko, dagokion jarduketa urbanizatzailearen programara jo ahal izango da, baldin eta hori formulatzea beharrezkoa bada.
- Legezko biztanleei beste bizileku bat emateko eta planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduera ekonomikoak lekuz aldatzeko problematika jorrazteko irizpideak eta problematika horri indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenen arabera erantzuteko irizpideak, gerora antolamendu hori gauzatzeko fasean birdoitzeko eta/edo zehazteko aukeraren kalterik gabe.
- Plan honetan arautzen diren eta kasu bakoitzean planteatutako hirigintza-garapenaren eraginpean dauden hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen mende dauden espazioak eta/edo elementuak babesteko, zuzentzeko, ezabatzeko eta, hala badagokio, konpentsatzeko neurriak.

Horretarako, plan horietan honako alderdiak barne hartuko dira: batetik, elementu eta/edo espazio horien gaur egungo egoerari buruzko informazio zehatza; bestetik, horiek babesteko/zuzentzeko/ezabatzeko neurrien identifikazio zehatza; eta, azkenik, eta hala badagokio, horiek konpentsatzeko neurri zehatzen zehaztapena, horiek gauzatu diren lur-eremuen identifikazioa eta mugapena barne.

- Plan Orokor honetan barne hartzen den Ingurumenaren Jasangarritasunari buruzko Txostenean proposatutako ingurumen-betebeharrak garatzeko eta betetzeko neurriak, aipatutako plangintza xehatuari dagokion neurrian eta irismenarekin.

Neurri horiek hartuko dira plangintza honetan proposatzen den antolamendua ingurumen-ebaluazioan egiten diren aurreikuspenetara egokitzeko justifikazioan eta ingurumen-ebaluazioan aipatutako antolamenduarekin lotuta aurreikusitako alderdiak garatzeko eta osatzeko.

- Urbanizatzailearen eta udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, baita haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu beharrezkoak ere. Izendatuki adierazi beharko da, besteak beste, esparruaren urbanizazioaren kontserbazioa.

2.- Xehetasun-Azterlanak.

A.- Antolamendu-irudi horren berezko edukiaz gain, eta Plan honek edo berau garatuko duen plangintza xehatuak kasuak kasu ezarriko dituzten zehaztapen partikularren edukiaz gain, aurrez mugatutako egikaritze-unitateekin bat datozen lurralde-esparruen antolamendua garatuko edo berregokituko dituzten xehapen-azterlanek, bestalde, emaitzazko lursail eraikigarriei atxikiko diete plangintza horretan aurreikusten den hirigintza-eraikigarritasuna, betiere plangintza xehatuak eta Plan honek horri dagokionez ezarritako arauzko esparruaren barruan.

B.- Xehetasun-azterlanetan zehaztu behar diren urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak dagozkien koordinatu digitalizatu egokiak gehituz definituko dira.

2. KAPITULUA. LURSAIL ERAIKIGARRIETAN BAIMENDUTAKO ERAIKUNTZAK ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1. SEKZIOA. IRIZPIDE OROKORRAK

44. ARTIKULUA. ASKOTARIKO TERMINOAK ETA KONTZEPTUAK ETA HORIEN DEFINIZIOA

Hirigintza-arau hauek aplikatzeko, ondoren azaltzen diren terminoek kasu bakoitzean adierazten den esanahia dute:

- Lursail-lerrokadura:

Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean lursailak mugatzen dituen lerroa da, lursailak espazio publikoetatik eta beste lursailetatik bereiziz.

- Eraikuntza-lerrokadura:

Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean baimendutako sestra gaineko edo sestrapeko eraikuntzaren oinplanoko inguratzaile maximoa definitzen duen lerroa da, bertatik irteten diren elementuen antolaerari dagokionez ezar daitezkeen tolerantzien kalterik gabe.

- Atzerapena:

Plano horizontal batean, lursail-lerrokaduraren edozein puntutatik sestra gaineko eraikuntzaren punturik hurbilenera neurtutako distantzia da. Xede horretarako, eta oro har, eraikuntzaren fatxada bera izango da erreferentzia -ez bere hegala eta teilatu hegala-, Plan Orokorrak berak eta/edo berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuak elementu horien guztien batura aurreikusten duen kasuetan izan ezik. Kasu horretan, sestra gainean dagoen eta/edo aurreikusi den eraikuntza izango da erreferentzia.

Bestalde, sestrapeko eraikuntzari dagokionez, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako plangintza oro har eta/edo berariaz ezarritakoa beteko da.

- Fatxada-gainazala:

Eraikuntza-lerrokaduratik hasita bertikalki altxatzen den gainazala da.

- Atzeraemangunea:

Fatxada-gainazalaren eta gainazal horretatik barnerago sartutako edozein punturen artean dagoen distantzia da.

- Mehelina:

Bi eraikin elkarri atxiki mugatzen dituen gainazal bertikala da, bientzat komuna den lursail-lerrokaduraren gainean dagoena.

- Eraikuntzaren altuera:

Eraikin baten fatxada-gainazalaren altuera da, dokumentu honen 57. Artikuluan ezarritako irizpideekin neurtua.

- Solairu baten fatxada-altuera:

Erreferentziako solairu jakin bateko lur edo zoruaren (egitura-forjatua) eta horren gaineko solairuko lur edo zoruaren artean dagoen eraikuntza-altueraren zatia da.

- Espazio estali baten altuera librea:

Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdeko puntu jakin batetik amaitutako zoruaren gainazaleraino dagoen distantziarik laburrena da.

- Eraikuntzaren solairu kopurua edo eraikuntza-profila:

Eraikuntza baten sestra gaineko zein sestrapeko solairu kopurua da.

- Estalki-malda:

Estalkiaren bolumenean baimendutako ingurutzailleak fatxada-gainazalaren goiko mailatik sortzen duen malda da.

- Estalki-profila:

Estalkiaren bolumenaren ingurutzaille baimenduaren sekzioa da, fatxada gainazalarekiko plano bertikal eta perpendikular batek mugatzen duena.

- Sotoko solairua:

Sarbidea izan ezik, eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestrapean dagoen solairua da —oso-osorik nahiz zati bat egon daiteke lurpean—. Azken kasu horretan, sestraren gainetik dagoen fatxadaren zatiak ez du 1,20 m baino gehiagoko altuera izango. Bolumenaren %50 baino gehiago sestraren gainetik ateratzen denean, eraikina erdisototzat jotzen da.

- Erdi-sotoko solairua:

Soto edo behe-solairu izateko baldintzak betetzen ez dituen eta zati bat lurpean duen solairua. Fatxadak —batek edo gehiagok— 1,20 m baino gehiago atera behar du eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ezeraikiaren sestraren gainetik.

- Behe-solairua:

Eraikuntza-solairu honen zorua lur-eremuaren sestra gainean dago (atzeko fatxada barne hartuta), edo sestratik 1,20 metro baino gutxiagora behera daude; ondorio horietarako ez dira kontuan hartzen alboko eraikinekin mehelin bat osatzen dutenak.

Lurraren gainean zuzenean edo sotoaren gainean egon daiteke. Zentzu horretan, lur-eremuaren gaur egungo sestra izango da erreferentzia (betiere esku-hartzeak aldatzen

eta eragiten ez badu), edo inguruan proiektatutako esku-hartzearen eta/edo urbanizazioaren emaitzako lur-eremuaren sestra berria (betiere aldatu egiten bada).

- **Behegaina:**

Erdi-soto baten gainean kokatutako eraikuntzaren solairua.

- **Goiko solairua:**

Behe-solairuaren edo behegainaren gainean kokatutako eraikuntzaren solairua, eraikuntzaren estalkiaren azpian zuzenean kokatutakoa barne, baldin eta solairuaren punturen batean 1,20 m-tik gorako fatxada-altuera badu.

- **Atikoa:**

Estalkipeko espazioak edo solairua izan ezik, eraikuntzaren solairu goratuenarekin edo goratuenekin bat datorren goiko solairua. Bere fatxadaren gainazala eraikuntzaren gainerako fatxadaren (edo fatxaden) gainazaletik atzeraemana dago.

- **Estalkipeko espazioak:**

Zuzenean forjatuaren edo estalki-taularen azpian dauden espazioak, kasu bakoitzean baimendutako inguratzaile maximoaren baldintzen emaitzazkoa, 1,20 m-tik beherako fatxada-altuera duen edozein fatxadatan. Espazio horiek estalkipeko solairutzat jotzen dira batzuetan.

- **Estalkipeko solairua:**

Estalkipeko espazioa, horrelako espaziotzat jotzeko baldintzez gain, "45.2" artikuluan eraikuntza-solairu bereizi eta loturarik gabetzat jotzeko adierazten diren baldintzak betetzen dituena.

- **Fatxada:**

Eraikinaren kanpoaldeko itxiturako paramentua edo plano; bertikala izan ohi da baina gutxi-asko inklinatua ere izan daiteke.

- **Hegalak:**

Fatxadatik kanporatzen diren elementu bizigarriak eta okupagarriak dira; itxiak edo irekiak izan daitezke.

Hegalaren sakontasuna deituko zaio bere zati edo elementurik irtenenetik dagokion fatxadaraino dagoen distantziari.

- **Teilatu-hegalak:**

Fatxada-planoaz kanpo estalkien erremate diren hegal-elementuak dira.

- **Patioak:**

Eraikinen barrualdeko okupatu gabeko gunea da, eta etxebizitzaren eta baimendutako beste lokal batzuen bizigarritasun-baldintzak bermatzea da haren helburua. Eraikinean

duen kokapenaren arabera, etxadi-patioa (eraikinen perimetro-lerrokadura jarraitu edo ez-jarraituek osatzen dute) edo partzelako patioa (eraikin baten bolumetrian sartuta) izan daiteke.

- Solairuarteak:

Behe-solairuetan, behegainetan eta estalkipeetan baimen daitekeen solairu edo forjatu gehigarria, horietatik ez funtzionalki ez juridikoki bereizi ezin dena. Bere azalera ez da zenbakarria eraikigarritasuna eta eraikuntzaren solairu kopurua zehaztearen ondorioetarako.

45. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN SOLAIRU KOPURUA ZEHAZTEKO IRIZPIDEAK

1.- Oro har, eta eraikigarritasuna zehazteko tratamenduaren eta erabilera batzuetara zein besteetara zuzentzearen kalterik gabe, sestra gaineko solairutzat jotzen dira behegaina, behe-solairua eta goiko solairuak, eta atikoak.

2.- Eraikuntza jakin baten solairu kopurua definitzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean nahiz eraikuntza bere baitan hartzen duen Plan Orokor honen arau partikularrean nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio.

3.- Plangintza horrek behar bezain zehatz identifikatu eta zehaztuko du kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua, besteak beste honako irizpide hauen arabera:

- Proiektatutako hirigintza-garapen berriak direnean, lehendik dauden hiri-errealitateak eraberritzeko eta ordeztuko jarduketei lotutakoak barne, adierazitako solairu kopurua izendatuki eta zehatz-mehatz identifikatuko da sestra gaineko eta sestrapeko eraikuntzari buruzko zenbakizko parametroen eta parametro grafikoen bitartez.

- Gaur egun finkatuta dauden hirigintza-garapenak direnean, aurreikuspena nahiz parametro grafiko eta zenbakizko horien bitartez nahiz zeharka zehaztu ahal izango da, hots, gaur egun dauden eraikuntzak beren solairu kopuruarekin finkatuz.

46. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN ALTUERA NEURTZEKO IRIZPIDEAK.

1.- Oro har, eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxada-gainazalaren erdiko puntua hartuko da beheko erreferentzia gisa, lur-eremu urbanizatuarekiko elkargunean, eta fatxada gainazalaren punturik garaienaren maila, edo horren eta estalki-planoaren arteko elkargunearena, goiko erreferentzia gisa —eraikuntzak teilatu-hegalik ez bada—, dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan berariaz beste irizpideren bat xedatzen ez bada.

2.- Gainera, zati eta/edo modulu mailakatuak dituzten eraikuntzen kasuan, aurreko atalean aipatutako fatxada-gainazalaren erdiko puntua bereizirik hartuko da kontuan eta bereizirik neurtuko da eraikuntzaren modulu edo zati mailakatu bakoitzarekin.

3.- Teilatu-hegal aizuneko antolaera jasotzen bada, hots, eraikina teilatu-hegal horren gainetik beste fatxada-plano bertikal batekin jasotzen bada, esate baterako bi isurkiko estalkien kasuan, "luzatzen den" fatxada-plano bertikal horren gailurra zenbatuko da goiko erreferentzia gisa, eta ez erlaitz edo teilatu-hegal aizunari dagokiona.

4.- Oro har, estalki laua duten eraikuntzetan dauden eta/edo proiektatu diren proiektzio-babesak ez dira barne hartuko eraikuntzaren guztizko altuera eta/edo altuera maximoa kalkulatzeko orduan.

Zentzu horretan, halakotzat joko da aipatutako estalki lauaren gainetik babesa emateko proiektatutako elementua. Udal Ordenantzetan agintzen diren gorako zein beherako birdoitzeen kalterik gabe, 1,10 m-koa da babes horren altuera maximoa.

5.- Hiri-plangintzan, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berak finkatutako plangintzan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan, ezarritako eraikuntzen altuera orokorraren zein solairu desberdinen aurreikuspen arauemaileak, eraikuntzaren esparruan indarrean dagoen araudi teknikoaren (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, eta abar) ondoriozko baldintzak betetzeko berregokituta egongo dira, eta zenbait kasutan, indarrean dagoen araudia betetzeko beharrezkoa bada eta/edo justifikatuta badago, baldintza horiek gairiditu ahal izango dira, inolako hirigintza-espedientetan aldaketa formalak egiteko beharrik gabe.

47. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA-BALDINTZA OROKORRAK.

1.- Sestrapeko eraikuntzak.

A.- Oro har, dokumentu honen 22, 47., 48. etab. artikuluetan adierazitako baldintzak kontuan hartuta, sestrapean honako solairu kopuru hau eraikitzea baimentzen da:

- "a.10. Alde Zaharreko bizitegi lursaila" Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak zehaztutakoa
- "a.20. Eraikuntza Irekiko bizitegi lursaila" tipologiako lurzatietan: bi solairu
- "a.30. Garapen Baxuko bizitegi" tipologiako lurzatietan: solairu bat
- "b. Jarduera Ekonomikoetarako" lurzatietan: solairu bat
- "g. Ekipamendu Komunitarioaren Sistema Orokorretarako" lurzatietan: solairu bat

Dena den, eraikin edo multzo katalogatuen kasuan, babestuta dauden eraikinaren elementuekin eta balioekin bateragarria dela frogatu beharko da sestrapean eraiki ahal izateko. Horretarako, Hirigune Historikoa Eraberritzeko Plan Berezian zehaztutakoa hartuko da kontuan.

B.- Erabilera nagusietarako sestrapeko solairuen altuera libre minimoa, solairu bakoitzari dagokion erabilera ezartzeko behar eta ezarri dena izango da.

Erabilera osagarrietarako (aparkalekuak, trastelekuak, eta abar) sestrapeko solairu horien altuera libre minimoa 2,50 metrokoa izango da, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udalaren hirigintza-ordenantzek horri buruz behar bezala justifikatuta ezar ditzaketen salbuespenak salbuespen. Salbuespen gisa, instalazioak edo beste egitura- edo zerbitzu-elementu batzuk gurutzatzen diren gunek jakinetan, gutxienezko altuera librea 2,10 m izan daiteke.

2.- Goiko solairuen altuera libre minimoa.

Oro har, goiko solairuen altuera libre minimoa, hirigintza-arau hauetan ezarritako irizpideen arabera finkatua, 2,50 m-koa izango da.

Dena den, dokumentu honen 5. artikuluan adierazten diren eraikitzeke udal-ordenantzek, salbuespen gisa, aipatutakoa baino altuera libre txikiagoak aurreikusi ahal izango dituzte bere xede espezifikoak kontuan hartuta egokitzat jotzen diren etxebizitzaren zatietan.

Adierazitakoa baino altuera txikiagoa duten lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak ordeztan direnean, eraikuntzaren guztizko altuera handitzea baimenduko da, solairu horiek adierazitako altuera minimoa izan dezaten. Hala ere, irizpide hori ez da kontuan hartuko estalkipeko solairuen altuerari dagokionez, ez bada eraikuntza-solairu erregulartzat jotzen direla eta eraikuntza-profil baimenduaren zati direla. Ez dira irizpide horiek jarraituko, halaber, eraikuntzen katalogazioan, betiere horiek babesteko ezarritako baldintzekin bateragarriak ez badira.

3.- Estalkiaren tratamendua.

Oro har, bizitegi-erabilerarako, ekonomia-jardueretarako eta ekipamenduetarako eraikuntzen estalkiaren malda maximoa %40koa izango da.

Baimendutako solairu kopurua eta eraikuntzaren altuera ahitzen duten eraikuntzetan, estalkiaren gainerako elementu hauek besterik ezin izango dira irten: tximiniak; aireztapen edo hozte-hodiak; irrati, telebista, eta abarreko antenak; eguzki-plakak; igogailuen instalazioen gelak; argizuloak; sabaileihoak, eta abar, hiri-plangintzan zein udal ordenantzatan baimendutako kasuetan eta baldintzetan; ganbarak eta dorreak, baimendutako kasuetan; indarrean dauden lege-xedapenen irizpideen arabera modu horretara kokatu behar diren elementu tekniko guztiak.

Eraikuntzaren gainerako elementu teknikoak, baita horiek kokatzen diren espazioak ere, eraikuntzaren barruan integratuta egongo dira eta, hala badagokie, eraikuntzaren beraren estalkiaren inguratzailearen barruan. Inola ere ez ezin izango da eraikuntza forma itxuraldatzen duen irtengunerik ezarri.

Aipatutako aurreikuspenak berregokitu edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzen testuinguruan.

4.- Eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak.

A.- Gauzatuta eta finkatuta dauden hiri-lurzoruetan egun dagoen eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak ere finkatutzat joko dira.

Sestra horiek erreferentzia gisa erabili ahal izango dira eraikuntzak ordezteko esku-hartzeetan urbanizazioaren eta eraikuntzen ezarpena arautzeko.

B.- Hala hirigintza-garapen berriak -hiria eraberritzeko prozesuen emaitzazkoak barne- hartuko dituen hiri-lurzoruan, nola lurzoru urbanizagarrian, urbanizazioaren eta eraikuntzaren sestrak haien antolamendu xehatua definituko duen hiri-plangintzan - Plan Orokor hau bera barne- finkatu beharko dira, koordinatu digitalizatu egokiak erabiliz. Dagozkien urbanizazio-proiektuetan zehatzago finkatzea aurreikusi ahal izango du plangintza horrek, bertan horri buruz ezarritako irizpideei jarraiki.

Sestra horiek antolamendu berriaren emaitzazko lur-eremu publiko eta pribatuetara zein eremu horietan proiektatutako eraikuntzetara hedatuko dira.

5.- Lokalen argiztapen eta aireztapenerako baldintza orokorrak.

Oro har, eta Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren urbanizazio eta eraikuntzako udal ordenantzetan egin beharreko berregokitzapenaren kalterik gabe, baldintza orokor horiek honako hauek dira, besteak beste:

- Logela eta egontoki izatera bideratutako espazio oro, edozein modalitatekoa izanik ere, eraikinaren fatxadarako baoak izango ditu (kanpoko espazio publikoaren pareko fatxada)
- Izaera autonomoarekin baimendu diren eta sestra gainean dauden gainerako erabilera nagusietarako lokaletan (industria-erabilera, hirugarren sektoreko erabilera ekipamenduetarako lokalak, eta abar), gutxienez 16,00 m² (erabilgarriak) dituen areto edo gela bat prestatuko da. Areto edo gela horrek baoak edukiko ditu kanpo-fatxadara (kanpoko espazio publikoaren pareko fatxada).
- Lehen aipatutako baldintzak betetzetik salbuetsita egon daitezke "A. Bizitegi erabilerako" zona orokorretan kokatutako lokalak eta beste mota bateko zonatan aurretik dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikuntzak, baldin eta baldintza horiek materialki betetzea ezinezkoa bada.

Testuinguru horretan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden erabilerak eta jarduerak finkatzen dira, betiere honako baldintza hauek betetzen badituzte, besteak beste: unean indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarriak izana, betiere kasuan kasu beharrezkoak diren administrazio-baimenak —udal-lizentziak barne—, lortu eta gero; esparruan indarrean dagoen gainerako lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzea, jardueren ezarpena arautzen duten udal-ordenantzak barne; hiri-plangintzak (Plan Orokor honek zein berak finkatzen duen plangintzak zein berau garatzeko sustatutako plangintzak) egindako aurreikuspenen arabera antolamenduz kanpoko egoeran ez egotea edo desadostzat ez jotzea.

- Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan hirigintza ekologikoa oinarri izango duten aurreikusitako eraikuntzarako udal ordenantzak barne giro osasuntsu eta atsegina eta energetikoki eraginkorra lortzeari begira argiztapen eta aireztapen baldintzak zehaztuko dituzte.

6.- Lokalen argiztapen eta aireztapenerako baldintza orokorrak.

Oro har, eta Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren eraikuntzako udal ordenantzetan egin beharreko berregokitzapenaren kalterik gabe, etxebizitzara bideratuko diren eraikin berriak, eraginkortasun energetikoari dagokionez, otsailaren 21eko 4/2019 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzkoaren 43. artikulua ezartzen dituen betebeharren mende egongo dira. Jarraian aipatzen dira:

- Eraikiko diren bizitegi-eraikin berrietan, betiere eraikin horiek ziurtapen energetikoaren mende daudenean, erregelamenduz zehaztutako gutxieneko kalifikazio-irizpideak aplikatuko dira.

- Hirigintza-garapen berriek, alegia, gutxieneko eraikigarritasun bat gainditzten dutenek, bero-sistemetarako energia-hornidurarako sistema zentralizatuak izan beharko dituzte, lehenetsia izanik iturri berriztagarritikoak, betiere teknikoki eta ekonomikoki bideragarria denean. Obligazio hori betetzeko baldintza zehatzak erregelamenduz ezarriko dira.

- Aparkaleku komunitarioetan ibilgailu elektrikoak kargatzeko puntuen aurre sistemak jartzea, eta bizikletak erabiltzea eta aparkatzea lagunduko duten espazioak, erregelamenduz ezarriko direnak.

2. SEKZIOA. BIZITEGI ERAIKUNTZEN ERABILERA-BALDINTZAK

48. ARTIKULUA. BIZITEGI-ERAIKUNTZETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK EZARTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Irizpide orokorrak

Beren izaera kontuan harturik, bizitegi-erabilerako lursailak etxebizitza-erabilerara zuzenduko dira batik bat.

Lursail horietan baimentzen diren gainerako erabilerak ezartzean, artikuluko honetako hurrengo idatz zatietan eta dokumentu honetan erabilera horiek arautzeko barne hartutako gainerako artikuluetan ezartzen denari jarraituko zaio. Dena den, erabilera horiek baimentzeko bertan nagusi den bizitegi-erabilerarekin bateragarriak izan beharko dute.

Etxebizitza babestuak eraikitzea zuzendutako bizitegi-lursailen kasuan, bizitegi-erabilera bestelako erabilera horietara zuzendutako solairuetan eta/edo espazioetan baimentzeko erabilera horiek bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

Bizitegi-erabileraz bestelakoak osorik eta/edo lehentasunez bizitegi-erabilerako eraikuntzetan ezartzeko, Plan Orokor honetan zein indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan - jardueren ezarpena arautzen duten xedapenak barne hartuta adierazitakoa jarraituko da.

2.- Baimendutako erabilerak ezartzeko baldintza orokorrak.

- 2.1.- "a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila" tipologiako lurzatiak.

A.- Etxebizitza eta erabilera parekatuak.

Oro har, sestra gaineko solairuetan ezartzea besterik ez da baimenduko.

Salbuespen gisa, Erdi-sotoko solairuetan gaitzea ere baimenduko da. Salbuespen horren kasuan, solairuari dagozkion berezko baldintza orokorrez gain, honako guzti hauek bete beharko dira, besteak batzuen artean:

- Eraikuntzaren fatxadetako batean, xede den solairuari berez dagozkion zatian, 2,50 m-ko altuera libre minimoa uztea, eraiki gabe dagoen lur-eremu publiko edo pribatuaren sestra gainean eta eraikuntzaren inguruan, eta altuera horren barruan sartuko da fatxada horren parean geratzen den espazio edo lokal guztia.
- Indarrean dauden lege-xedapenetan —Plan Orokor hau, berau garatzeko sustatutako plangintza eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzak barne— erabilera horri ezartzeko finkatutako altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, bizi-gokitutasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintza guztiak betetzea.

- Erabilera hori aipatutako solairuan ezartzea izendatuki aurreikustea nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan (arlo horretan xehetasun-azterlanak ez dira tresna egokiak). Nolanahi ere, atal honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzen direla justifikatu beharko da.

- Dokumentu honen 49. artikularen 3. idatz zatian etxebizitza-erabilera bizitegi eraikuntzen behe-solairuetan ezartzeko finkatzen diren baldintzak (baldintza materialak; erregimen juridikoa; lagatzeko betebeharrak; eta abar) betetzea.

B.- Etxebizitzaren erabilera osagarriak..

Eraikinaren solairu guztietan ezarri ahal izango dira, etxebizitzari eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu-instalazioen elementuak izan ezik, horiek, ahal bada eta gai horretan indarrean dauden lege-xedapenek uzten badute, behe-solairuan edo sestraperan kokatuko baitira.

C.- Aparkaleku erabilera.

a) Ibilgailu motordunentzako (automobilak, motoak, etab.) garajeak baimentzeko irizpide orokorrak:

- Orokorrean, haien sestraperako solairuetan ezartzea baimenduko da.
- Era berean, "a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila" tipologiako partzelatan, aparkamendua behe solairuan ezarri ahal izango da, baina betiere, Plan Orokor honetan, edo berau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan, edota dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan debekatutako kasuetan izan ezik.

Izaera orokorrez, behar bezala frogatutako arrazoiaren eraginez hala egitea aholkatzen ez denean edo bideragarria ez denean, aparkalekuan sartzeko ibilgailuen irispide bakar bat egingo da partzela edo eraikin bloke bakoitzeko. Arrapala eraikinaren edo erabilera eta jabari pribatuko gune librearen barnean kokatuko da.

Antolamendu xehatuak, edo hala badagokio, Udalak ibilgailuen sarbideak kasu bakoitzean bete behar dituen baldintzak definituko ditu. Horrez gain, eta hirigintzaren aldetik justifikatuta egongo balitz, bi partzela edo eraikinek —edo gehiagok— lehendik dagoen edo bideratzen ari den sarbide bakar bat bateratu edo partekatzea agindu ahal izango du, eta baita dagozkion zorrak ordaintzea ere.

Ibilgailu-sarbideen baldintzak edo aparkaleku-erabilera kokatzeko beste baldintza zehatzak Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez finkatu edo garatu ahal izango dira.

a) Bizikletentzako aparkalekua.

Lehentasunez behe-solairuan ezartzea baimenduko da, baita sestraperako solairuetan ere, nahiz plangintza xehatuan nahiz dokumentu honen 5. Artikuluan aipatzen diren eraikitzeako udal-ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

D.- Ostatu turistiko izaerako hirugarren sektoreko erabilerak.

a) Ostatu turistiko-erabilera baimentzea, lursail oso bat betez edo eraikuntza-modulu oso bat betez.

Kasu horretan, kasu kasu ezar daitezkeen erabilera osagarrien kalterik gabe, ostatu turistiko erabilerak bertan dagoen eraikuntza eta/edo proiektatu den eraikuntza osorik edo eraikuntzaren modulu bat (lursailaren barruan modulu bat baino gehiago bada) beteko du.

Ondorio horietarako, modulutzat joko dira jarraian aipatutako bi baldintzetatik gutxienez bat betetzen duten eraikuntza-blokeak. Alde batetik, lursail berean sestra gainean kokatutako eraikuntza-bloke berezia edo autonomia izatea. Bestetik, bide publikotik modulu osoari zerbitzua ematen dion sarbide loturarik gabea edukitzea.

Ostalaritzako erabilera osagarriak gaineratuz gero, nahitaez erdi-sotoan, behe-solairuan, behegainean eta lehen solairuan kokatu beharko dira, udalaren hirigintza-ordenantzetan adierazitako baldintzetan.

b) Ostatu turistiko erabilera baimentzea, bizitegi-eraikuntza baten eta/edo bizitegiko eraikuntza-modulu baten zati bat betez.

- "a.20. Eraikuntza Irekiko bizitegi lursailak" tipologiako lurzatietan bakarrik baimenduko da. "a.30. Garapen baxuko bizitegi lursaila" tipologiako lurzatietan ez da aukera hau baimentzen. "a.10. Alde Zaharreko bizitegi lursaila" tipologian Alegiako Hirigune Historikoa Eraberritzeko Plan Bereziak zehaztuko du.

- Behe solairuan: Bakarrik ostatu turistiko jardueraren erabilera osagarriak ezartzea baimentzen da (ostalaritza, harrera, instalazioak...)

- Lehen goi-solairuan edo antzekoetan ezarpenerako irizpideak:

- Ostatu turistiko erabilerara 200,00 m²(u)-ko azalera erabilgarria edo txikiagoa lotuta dagoenean: erabileraren ezarpena baimentzen da, nahiz etxebizitzaren sarbide bera eduki, nahiz barruko sarbidearekiko loturarik gabea den beste bat eduki.

- Ostatu turistiko erabilerara 200,00 m²(u)-tik gorako azalera erabilgarria lotuta dagoenean: ezarpena baimenduko da, betiere eraikuntzako etxebizitzaren sarbidearekiko loturarik gabea den beste sarbide bat bada.

- Lehen goi-solairuaren gainetik dauden goi-solairuetan ezarpenerako irizpideak:

- Aipatutako solairuetan ostatu turistiko erabileraren ezarpena baimentzen da, betiere erabilera horiek ezarrita dauden eta/edo ezartzea aurreikusi den azken solairutik behera dauden solairuek bizitegi-erabilera ez badute edo edukitzea aurreikusi ez bada; horrenbestez, solairu horiek guztiak bizitegi-erabileraz bestelako erabilera baimenduetarako izango dira.

- Aipatutako erabileretara 200,00 m²(u)-ko azalera erabilgarria edo txikiagoa lotuta dagoenean: erabileraren ezarpena baimentzen da, nahiz etxebizitzaren sarbide bera eduki, nahiz barruko sarbidearekiko loturarik gabea den beste bat eduki.

- Aipatutako erabileretara 200,00 m²(u)-tik gorako azalera erabilgarria lotuta dagoenean: ezarpena baimenduko da, betiere eraikuntzako etxebizitzaren sarbidearekiko loturarik gabea den beste sarbide bat badago.

E.- Baimendutako hirugarren sektoreko bestelako erabilerak:

a) 2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabilerak eta horiekin parekatutako erabilerak, honako baldintza hauen arabera:

- 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak baimentzeko eta ezartzeko ezinbestekoa izango da eraginpeko lursailaren edo lokalaren barruan zamalanak egiteko eta aparkatzeko beharrezkoak diren espazioak antolatzea, Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzen testuinguruan udalak horri buruz eta ingurunearen baldintzatzaile orokorrak kontuan harturik ezartzen dituen irizpide orokorrekin bat etorritik.

- Oro har, behe-solairuan, behegainean eta sestrarepeko lehen solairuan (erdisotoa edo sotoa) besterik ez dira ezarriko, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako baldintzetan, eta etxebizitzaren bestelako sarbidea izan beharko duite bide publikotik.

- Merkataritza-lokalen batez besteko azalera, lursail bakoitzean, 50,00 m²(u) – erabilgarri- baino handiagoa izan beharko du. Lokal horietarako baimendutako azalera erabilgarri minimoa 25,00 m²(u) da.

Xede horrekin, sestra gaineko azalera bakarrik hartuko da kontuan, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Partikularretan zein berau garatzeko sustatzen den plangintzan berariaz bestelako aurreikuspenik egiten bada izan ezik.

b) Bulego-erabilera, osasuneko, laguntzako, kiroleko, irakaskuntzako, soziokulturala eta aisialdikoak.

Jarraian adierazitako alderdi osagarrien eta salbuespenen kalterik gabe, ostatu turistiko izaerako hirugarren sektoreko erabileren baldintza berak beteko ditu ezarpenak. Honako hauek dira salbuespenak:

- Erabilera horiek, aurreko D atalean aipatutako solairuetan ezartzeaz gain, behe-solairuan, behegainean eta sestrarepeko lehen solairuan (erdisotoa edo sotoa) ezar daitezke, aipatutako E atalean adierazitako baldintzen arabera.

- Kirol-erabilerak, irakaskuntza-erabilerak, erabilera soziokulturalak eta aisialdikoak kokatuko diren lokal eta establezimenduek, edozein tamaina dutela ere, eraikineko etxebizitzaren sarbideetik loturarik gabea den beste sarbide bat edukiko dute; sarbide hori ez da inoiz izango etxebizitzetarako sarbide bera.

Sarbide hori mota horretako erabileretarako bakarrik izan daiteke, edo bizitegi-erabileraz bestelako erabilera batzuetarako izan daiteke, betiere erabilera horiek bateragarriak badira elkarrekin.

- Animaliekin erlazionatutako erabilera sanitarioak eta laguntzakoak (albaitaritza-kontsultategiak edo antzekoak; lokaletan lagun egiteko animalia txikiak — txakurrak, katuak, ... sartzen dira bakarrik-), behe-solairuan, behegainean eta erdisotoan bakarrik ezarri ahal dira; halaber, sotoaren lehen solairuan ezar daitezke, gorago dauden solairuetan ezarritako izaera bereko jarduerak osatzeko. Ez da

baimentzen bestelako animaliekin erlazionatutako izaera bereko jardueren ezarpena. Horrez gain, aipatutako erabileretarako lokalek eta establezimenduek espazio publikotik sarbide zuzen eta loturarik gabe bat edukiko dute (etxebizitzaren sarbideetik desberdina), erabilera horiekin bateragarriak diren bestelako erabilera batzuetarako erabiltzeko aukeraren kalterik gabe.

- Bizitegi-eraikinen lehen solairuan edo pareko batean aisialdi-erabileren eta kirol-erabileren ezarpena, beherago dauden solairuetan kokatutako izaera bereko beste erabilera batzuk zabaltzeko, osatzeko, eta abar bakarrik baimentzen da.
- Erabilera hauetara bideratutako lokalen batez besteko azalera, lursail bakoitzean, 50,00 m²(u) –erabilgarri- baino handiagoa izan beharko du. Lokal horietarako baimendutako azalera erabilgarri minimoa 25,00 m²(u) –erabilgarri- da.

Aurreko baldintzak betetzen ez dituzten gaur egun dauden lokalak finkatu egiten dira, betiere, dagozkion udal-baimena lortu ondoren martxan jarriak izan baziren, eta aipatutako erabileretara bideratuak izateko egoki badira.

F.- Industria-erabilerak.

Oro har eta ondorengo "H" idatz zatian adierazitakoaren kalterik gabe, ezarpena baimentzen da 1. eta 2. kategorietan, behe-solairuan edo sotoan bakarrik eta sarbide loturarik gabearekin.

G.- Komunitate-ekipamendu erabilera, etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.

Ostalaritza erabilerako hirugarren sektoreko erabileren baldintza berdinekin ezartzea baimentzen da, aurreko E atalean ekipamendu-erabileraren antzeko hirugarren sektorekoen bestelako erabileretarako ezarritakoen gain, hala badagokio.

H.- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

Eraikuntzak berezkoak eta beharrezkoak dituen zerbitzuak hornitzeko aurreikusi diren azpiegiturak direla kontuan hartuta, horien ezarpena indarrean dauden lege-xedapenetan eta hiri-plangintzan, Plan hau eta berau garatzeko sustatutako plangintza eta dagozkion udal-ordenantzak barne hartuta, ezarritako irizpideen arabera egingo da.

Bestalde, ekonomia-jarduera baten (zerbitzu publikoko industria-erabilera baten antzekoa) berezko ezaugarriekin proiektatu diren azpiegiturak direla kontuan hartuta, nahiz eraikuntzaren estalkian nahiz lursailaren lur-eremuan ezarri ahal izango dira, indarrean dauden lege-xedapenetan eta hiri-plangintzan, Plan hau eta berau garatzeko sustatutako plangintza eta dagozkion udal-ordenantzak barne hartuta, ezarritako irizpideen arabera.

2.2.- "a.30. Garapen baxuko bizitegi lursaila" tipologiako lurzatiak.

A.- Etxebizitza eta erabilera parekatuak.

"a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila" tipologiako lurzatiaren baldintza orokor berberetan ezarriko dira.

Ez da baimenduko lursailean dauden eraikuntza osagarrietan ezartzea, eraikuntza horiek dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan baimendu badira.

B.- Etxebizitzaren erabilera osagarriak.

“a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila” tipologiako lurzatiaren baldintza orokor berberetan ezarriko dira.

Eraikuntza osagarri independenteetan baimendu ahalko dira, dagokion antolamendu xehatuan aurreikusitako kasuetan.

C.- Garaje erabilera.

- Ibilgailu motordunentzako (automobilak, motoak, etab.) garajeak baimentzen dira:

- Oro har, sestrapeko solairuetan ezartzea baimenduko da.

- Era berean, behe-solairuan ezartzea baimenduko da “a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila” tipologiako lurzatiaren baimendutako baldintza berberetan.

- Bizikletetarako aparkalekuen baimentzea artikuluko honen “2.1.C.b” atalean adierazitako aurreikuspenen arabera egingo da.

- Lurzati bakoitzeko ez da sarbide bat baino gehiago baimenduko. Baldintza hori betetzen ez duten gaur egungo errealitateak finkatu egiten dira.

D.- Baimendutako beste erabilera batzuk.

Lurzati tipologia honetan baimendutako erabilerak, soilik lurzati osoa okupatuz baimentzen dira, baita ere, hala balegokio, erabilera horiek ezartzeko irizpideak arautzeko sustatu daitekeen udal Ordenantzan ezarritako baldintzetan.

Salbuespen gisa, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak eta goian aipatutako ordenantza horietan erabilera horiek ezartzeko irizpide hori berregokitu ahal izango dute eta erabilerok eraikuntza zati batean okupatzea baimendu, betiere alde aurretik eraikuntzaren gainerakoari kalterik eragingo ez diotela justifikatzen bada eta horretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehazten badira.

2.3.- Nahiz Plan Orokor honen Arau Partikularretan, nahiz berak finkatzen duen plangintzan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan, nahiz indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan bestelako aurreikuspenak egiten diren kasuetan izan ezik, aurretik dauden erabilerak eta jarduerak finkatzen dira, baita aurreko atalean adierazitako baldintzak betetzen ez badituzte ere, betiere ezarri ziren garaian indarrean zeuden hirigintza irizpideen arabera ezarri baziren, kasuan kasu beharrezko administrazio-baimenak - udal-lizentziak barne- lortu eta gero.

49. ARTIKULUA. (a) BIZITEGI-ERAIKUNTZETAKO SOLAIRUETAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK EZARTZEKO ERREGIMEN OROKORRA.

1.- Sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Ondoren azalduko diren salbuespenen kalterik gabe, garaje erabileretara eta bizitegi-erabileren zein lursailean baimendutako gainerako erabileren erabilera erantsi eta

osagarrietara besterik ez dira zuzenduko -trastelekuak; eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak; beste erabilera osagarri batzuk—, kasu bakoitzean eragindako lursailetan, bertan kokatuta egon zein beste batean egon.

Aparkaleku kopuru minimo baten zuzkidura ezartzen bada, eta sotoko solairuetan kokatzea aurreikusten bada, behin zentzu horretan ezarritako hornikuntza egiteko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatu eta gero, bestelako erabilerak ezarri ahal izango dira, jarraian adierazten diren irizpideen arabera betiere:

A.- Erabilera nagusien ezarpena baimentzen da (hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendukoa, baita horien erabilera osagarriak ere), honako baldintza hauetan:

a) Eraikuntza bereko goi-solairuetan baimendutako izaera bereko beste erabilera batzuk zabaldu edo osatzeko.

Sotoko lehen solairurako bakarrik balio du baimenak. Salbuespen moduan, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero, hiri-plangintzak -nahiz Plan Orokor honek nahiz berak finkatutako edo bere garapenean sustatutako plangintza xehatuak- sotoko beste solairu batzuetan ezartzeko baimena eman dezake.

b) Erabilera autonomo eta bereizi gisa, indarrean dagoen hiri-plangintzan espresuki aurreikusten diren kasuetan (bai Plan Orokor honetan, bai plan hau finkatzen duen plangintzan, bai plan honen garapenean sustatzen den xehetasun-azterlanean). Testuinguru horretan, plangintza horrek xehetasunez identifikatu beharko ditu erabilera horretara zuzentzen diren solairu horren zatiak edo zatia.

Oro har, sotoko lehen solairuan ezartzeko baimena ematen da. Salbuespen moduan, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero, hiri-plangintzak (nahiz Plan Orokor honek nahiz berak finkatutako edo bere garapenean sustatutako plangintza xehatuak) sotoko beste solairu batzuetan ezartzeko baimena eman dezake.

Edozein modutan, zuzenean komunikatuta egongo dira kanpoaldearekin; komunikazio hori ez da eraikuntzaren sarbide komunaren bitartez egingo.

Kasu horretan, 48. artikulua barne hartzen ditu baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendukoak eta bertan adierazitakoaren arabera eta irismenarekin jotzeko da.

c) Aipatutako erabilerak baimentzeko nahitaez beteko dira, edozein kasutan, esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan eta, batez ere, horien baimentzea arautzen dutenetan (udal-ordenantzak, eta abar) ezarritako baldintza orokorrak eta berriazkoak (bizigarritasuna, irengarritasuna, eta abar).

d) Horrelako erabileretarako lokalen eta espazioen tamainari dagokionez, bestalde, hiri-plangintzan ildo horretan ezarritakoez gain, kontuan hartuko dira segurtasun, sute, eta abar bezalako esparruetan indarrean dauden lege-xedapenetan barne hartutako aurreikuspenak.

B.- Oro har, eta jarraian adierazitako salbuespenen kalterik gabe, erabilera horiek sotoko lehen solairuan bakarrik ezarri ahal izango dira. Salbuespen moduan, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero eta aipatutako hiri-plangintzak aurreikusten badu, sotoko beste solairu batzuetan ezartzeko baimena eman daiteke.

C.- Oro har, jendeari zerbitzatzeko jarduerak edo pertsonak bertan etengabe egotea eskatzen duten jarduerak sestra gaineko solairuetan ezarriko dira. Horrez gain, horrelako jarduerak sotoko aipatutako solairuan ezarri ahal izango dira, betiere segurtasun, sute, eta abar bezalako esparruetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako neurriak betetzen direla justifikatzen bada eta, ondorioz, pertsonentzako inolako arriskurik ez dagoela bermatzen bada.

D.- Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden jarduerak finkatzen dira, betiere aurretik adierazitako baldintza guztiak edo batzuk urratuta ere, honako irizpide hauekin bat egiten badute: ezarri ziren garaian indarrean zegoen hiri-plangintzan egindako aurreikuspenen arabera egin izana ezarpena, kasuan kasu administrazio-baimenak - udal-lizentziak barne- lortu eta gero; esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan - jardueren ezarpena arautzeko udal-ordenantzak barne- berariaz egindako aurreikuspenekin bat egitea; indarrean dagoen hiri-plangintzaren arabera antolamenduz kanpoko egoeran ez egotea edo desadostzat ez jotzea.

2.- Erdi-sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Ondoren azalduko diren salbuespenen kalterik gabe, garaje erabileretara eta bizitegi-erabileren zein lursailen baimendutako gainerako erabileren erabilera erantsi eta osagarrietara besterik ez dira zuzenduko -trastelekuak; eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak; beste erabilera osagarri batzuk-, kasu bakoitzean eragindako lursailetan bertan kokatuta egon zein beste batean egon.

Aparkaleku kopuru minimo baten zuzkidura ezartzen bada, eta sotoko solairuetan kokatzea aurreikusten bada, behin zentzu horretan ezarritako zuzkidura egiteko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatu eta gero, aurreko 1. idatz zatian aipatutako gainerako erabilerak ezarri ahal izango dira, bertan adierazten diren irizpideen arabera betiere.

Salbuespen gisa, etxebizitza-erabilera dokumentu honen 48. artikuluko "2.1.A" idatz zatian azalduko baldintzetan ezartzea baimentzen da.

3.- Behe Solairua erabiltzeko baldintzak.

"a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila" tipologiako eraikinen behe-solairuan kokatutako lokalak hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileretara zuzenduko dira, baita etxebizitza erabilerara zein bere osagarrietara eta bizitegi-lursailen berezkoak diren gainerako erabileren erabilera osagarrietara ere, hala eraikuntza horretan bertan nola besteren batean kokatuta badaude ere.

Edonola ere, aipatutako solairuetan dauden etxebizitzak finkatzen dira, baldintza guztiak edo batzuk betetzen ez badituzte ere hiri-plangintzak finkatutako eraikuntzetan kokatuta daudenak, betiere aipatutako etxebizitzak eragiten badira, beste alderdi batzuen artean.

Bestetik, "a.30. Garapen baxuko bizitegi lursaila" tipologiako eraikinen behe-solairuak, nagusiki, etxebizitza erabilerara bideratuko dira, bai eta etxebizitzaren eta bizitegi-lursailen berezkoak diren gainerako erabileren erabilera osagarrietara ere.

Ibilgailu motordunak aparkatzeko erabilera "a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila" eta "a.30. Garapen baxuko bizitegi lursaila" tipologiako eraikinen behe solairuan baimentzen da.

Ibilgailu motorgabeak (bizikletak, gurgil-aulkiak, motordunak barne, etab.) aparkatzeko erabilera baimenduko da bizitegi-erakuntza-tipologia horietako guztietako eraikuntzetako behe-solairuan.

Bestalde, sostengu duten lurzoruari karga handiak transmititzen dizkioten instalazioetako elementu teknikoak —biltegiak; igogailuen makineriak; galdara-gelak; eta abar— lurrean bertan, sotoetan edota, baldin badaude, erdi-sotoetan ezarriko dira lehenetsuz, betiere kasuan-kasuan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera halakorik egin badaiteke.

4.- Goiko Solairuak erabiltzeko baldintzak.

Lehenetsuz bizitegi-erabilera eta erabilera horren erabilera osagarrietara zuzenduko dira, lurrean bertan zuzenean jarri behar diren instalazioetako elementu teknikoak izan ezik edo bizitegi-erabilera zuzentzen diren lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezazkieketen elementuak izan ezik.

Etxebizitzarekin parekatutako erabilerak ere ezarri ahal izango dira.

Halaber, baimendutako gainerako erabilerak ere ezarri ahal izango dira, kasuan-kasu 47. artikuluan ezarritako baldintzetan.

5.- Estalkipeko espazioak eta solairuak erabiltzeko baldintzak..

A.- Estalkipeko espazioak, eraikuntza-solairu bereizi eta loturarik gabeak ez direnak:

Lehenetsuz eraikuntzaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzera zuzenduko dira, baita erabilera bereizgarri edo onargarrien erabilera osagarrietara ere (trastelekuak, etab.).

Halaber, emaitzako lokalek hala Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan eta, hala badagokio, dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan, nola gai horretan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan ezarritako altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, bizi-gokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen dituztenean, etxebizitza-erabilera baimendu ahal izango da, fisikoki eta juridikoki aipatutako etxebizitzetara lotutako bizitegi-espazio erantsi gisa edo azpi-azpiko solairuan kokatutako etxebizitzekin lotuta eta guztiarekin erregistro-lursail bakarra osatuz.

B.- Estalkipeko eraikuntza-solairu bereizi eta loturarik gabea.

Etxebizitza-erabilera baimentzen da, izaera bereizi eta autonomoarekin eta juridikoki modu autonomoan osatua, estalkipean dauden solairuetan eta/edo lehendik dauden eta dituzten ezaugarri formalekin finkatzen diren eraikuntzetan proiektatu direnetan - estalkipeko solairua barne hartuta- eta eraikuntza berrietan, betiere, modu osagarrian, honako alderdi hauek betetzen badira:

- Besteak beste, dokumentu honen "45.2" artikuluan ezarritako baldintzak betetzearren, solairu hori lursailean baimendutako eraikuntza-profilaren barruan sartzen da.

- Indarrean dauden lege-xedapenetan -udal-ordenantzak barne- ezarritako altuera, argizatze eta aireztatze, isolamendu termiko, bizi-egokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintza guztiak betetzea.

Etxebizitzarekin parekatutako erabilerak ere ezarri ahal izango dira.

Halaber, baimendutako gainerako erabilerak ere ezarri ahal izango dira, kasuan-kasu 47. artikuluan ezarritako baldintzetan.

6.- Sestra gainean eraiki ezin diren eremu pribatuak eta karrerapeak erabiltzeko baldintzak.

A.- Erabilera publikoaren zortasunik ez duten espazio pribatuak.

Sestra gainean eraiki ezin diren espazioak, bizitegi-erabilerako lursailei atxikitakoak, dagokien eraikineko biztanleentzako baratzte, lorategi eta atsedeen-eremu gisa erabili ahal izango dira, baita eraikinerako oinezkoentzako sarbideak bideratzeko ere.

Lursailari atxikitako lur-eremuen azalerak eta gainerako baldintza materialek ahalbidetzen badute eta berariaz baimentzen bada, honako erabilera hauek eman ahal izango zaizkie espazio horiei: ibilgailuen sarbidea eta lur gaineko aparkalekua, lursailak ibilgailuen sarbide zuzena badu; kirol-erabilera pribatuak; energia-hornikuntzarako biltegiak.

B.- Erabilera publikoko zortasunpean dauden aire zabaleko espazioak eta karrerapeak.

Oinezkoak askatasun osoz bertara sartzeko eta bertan egoteko erabiliko dira. Tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida-erregimeneko antzeko beste erabilera batzuk ezartzea izango da muga bakarra.

50. ARTIKULUA. ETXEBIZITZAREN TAMAINA MINIMOA ETA BATEZ BESTEKOIA

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremu guztiek osatzen duten Alegiako hiri-eremuaren osotasunean etxebizitzaren tamaina minimoa 40 m² erabilgarrikoa izango da.

Halere, Hirigune Historikoa Eraberritzeko Plan Bereziak, hirigune historikoaren ezaugarri tipologiko eta morfologiko bereziak kontuan hartuta eta bertako balioak babesteko asmotan, aurreko paragrafoan aipatutako tamainarekin bat ez datorren etxebizitzaren gutxieneko beste azalera bat ezarri ahal izango du hirigune historikoko etxebizitzaren kasuan.

Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa, dagokion udal baimen eskaria ardatz duen eraikinari finkatu eta aplikatua, honako irizpide hauetara egokituko da:

- "a.10. Alde Zaharreko bizitegi lursaila " 60 m²(t)/etx
- "a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila" tipologiako lurzatiak: 80 m²(t)/etx.
- "a.30. Garapen baxuko bizitegi lursaila" tipologiako lurzatiak: 100 m²(t)/etx.

Oro har, aurreko ataletan egindako aurreikuspen orokorren emaitzako etxebizitza kopurutik gorako kopuru bat finkatzen eta/edo baimentzen bada, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan eta horien solairu edo zatietan kokatuko dira, eta

dagokion estaldura juridiko eta hirigintza-alorrekoarekin eraikiko eta/edo gaituko da (udal-baimena, eta abar), eta dagokion legeztapena lortu beharko du.

Baldintza horiek guztiak betetzen badira, etxebizitzak finkatutzat eta baimendutzat joko dira, baita eraikuntza eraitsi eta ordeztearen esparruan ere.

3. SEKZIOA. BIZITEGI ERABILERAZ BESTELAKOETARA ZUZENDUTAKO ERAIKUNTZAK ERABILTZEKO BALDINTZAK (“b”, “e”, “g” eta “h” lursailak)

51. ARTIKULUA. ERABILTZEKO BALDINTZA OROKORRAK

1.- Baldintza orokorrak

Alde batetik, titulu honetan, bestetik, dagozkien arau partikularretan, eta, azkenik, eta formulatzen bada bederen, Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako erabiltzeko baldintzak bete beharko dira kasu bakoitzean.

2.- Sestrarepeko espazioen erabilera.

Bizitegikoez bestelako lursailletako sestrarepeko espazioak, hurrenez hurrengo lursailari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera osagarrietara besterik ez dira zuzenduko.

Salbuespen moduan, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero, solairu horietan kasu bakoitzean eragindako eraikuntzaren sestra gaineko solairuetan garatzen diren erabilerekin lotuta dauden eta/edo osagarriak diren erabilera nagusiak baimendu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, aipatutako zona globaletan barne hartutako bizitegikoez bestelako lursailletan aplikatzekoak izango dira arestian aipatutako 47. artikulua sestrarepean zein sestra gainean kokatutako aparkaleku-erabilera duten eraikuntza-solairu, lokal eta espazioetarako sarbideen esparruan ezartzen dituen irizpideak.

3.- Zama lanak egiteko edo ibilgailuak hartzeko espazioak.

Jarduera ekonomikoetako eraikin guztiak euren salgaiak kargatzeko eta deskargatzeko gunea izan behar dute barruan edo espazio libre pribatu eta itxietan. Gune horretara sarbidea izango dute biltegi eta industria erabilera duten lokal guztiak. Gainera, kamioi bat sartzeko adinako tokia eta bide publikoan maniobrarik egin gabe ibilgailuak sartu eta irteteko aukera ematen duen sarbidea izango dituzte.

Jarduera ekonomikoa industria eraikin bateko goiko oin batean baldin badago eta ezaugarri egokiak dituen sarbide arrapalarik ez badu, espazio hori beheko oinean edo beheko oinarekin muga egiten duen espazio libre pribatu eta itxian izan beharko du eta baita bere mailan dagoen eta lehenengoarekin karga jasogailuaren bitartez bat eginda dagoen zama lanetarako ataria ere.

Jardueraren azalera 1.000 m² baino handiagoa bada, zama lanetarako espazioaren gutxieneko espazioa bi kamioi sartzeko modukoa izango da.

4.- Jarduera ekonomikoetara bideratutako lokalen gutxieneko eta batez besteko tamaina.

Bizitegi-erabileraz bestelako eraikuntzetan antolatutako ekonomia-jardueretarako – industria jarduerak zein hirugarren sektorekoak- lokalen tamaina minimoa eta batez bestekoa honako hau izango da:

A.- Irizpide orokorra:

Tamaina horiek oro har eta/edo berariaz ezarriko dira Plan Orokor honen Hirigintza Arauetan eta berak finkatutako plangintzan edo berak garatzeko sustatutako plangintzan.

B.- Irizpide osagarria:

Edozein kasutan, aipatutako tamainak ez dira inoiz izango ondoren adierazitako baldintzak aplikatzearen emaitzazkoak baino txikiagoak:

Tamaina minimoa: 25 m² erabilgarri.

Batez besteko tamaina (tamaina handiagoko lokal baten bereizketa edo zatiketaren ondorioetarako): 50 m² erabilgarri.

4. SEKZIOA. APARKALEKUAK ANTOLATZEKO BALDINTZAK

52. ARTIKULUA. APARKALEKU-ZUZKIDURA ANTOLATZEKO BALDINTZA OROKORRAK

1.- Ibilgailu motordunentzako (automobilak) aparkaleku-zuzkidura.

Oro har, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoari, bereziki 123/2012 Dekretua, Hirigintza Estandarrei buruzkoa, zein Plan Orokor honetan eta berak garatzeko sustatutako plangintzan eta ordenantzetan, eta kasuan kasu mugikortasun planetan, xedatutakoari jarraituko zaio. Horri dagokionez, besteak beste dokumentu honen 48., 49. ... artikuluetan ezarritako aurreikuspenak kontuan hartuko dira.

Hala hirigintza-garapen berrietan nola hiria erreformatzeko eta berritzeko jardunetan eta aurretik dauden eraikuntzak ordeztzeko eta osotasunean birgaitzekoetan aurreikusten diren aparkaleku zuzkiduretan energia alternatibo iturrien horniketa puntua duten aparkalekuak antolatu beharko dira, honako irizpide hauen arabera:

- Gutxienez 1 plaza 20 aparkalekuko edo zatikiko, 20 plaza edo gehiago gauzatzen diren esku-hartzeetan (nola lurzoru publikoan hala pribatuan ere).

Edonola ere, kopuru hori egokitu egingo da Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren eraikuntzako eta Hirigintzako udal ordenantzetan, zein otsailaren 21eko 4/2019 Legeren, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzkoaren garapenean sustatuko den erregelamenduan zehaztutakoaren arabera.

2.- Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

A.- Hala hirigintza-garapen berrietan nola hiria erreformatzeko eta berritzeko jardunetan eta aurretik dauden eraikuntzak ordeztzeko eta osotasunean birgaitzekoetan, dagozkien eraikuntzen eta/edo lursailen barruan bizikletak aparkatzeko espazioak antolatu beharko dira, honako irizpide hauen arabera:

- Bizitegi-eraikuntzak: 1 plaza 100 m²(t)-ko edo zatikiko.

- Jarduera ekonomikoetara zuzendutako eraikuntzak: 3 plaza 100 m²(t)-ko.

- Zuzkidura-bizitokiak: 2 plaza 100 m²(t)-ko.

- Ekipamenduak: 3 plaza 100 m²(t)-ko.
- Garraio publikoen terminalak edo geltokiak: nahiz dagozkien mugikortasun-planetan, nahiz instalazio horiei buruzko proiektu espezifikoetan ezarritakoari jarraituko zaio.

Era berean, hiriguneetan bizikletak erraz erabiltzeko eta aparkatzeko guneak aurreikusi beharko dira.

Edonola ere, kopuru hori egokitu egingo da Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren eraikuntzako eta Hirigintzako udal ordenantzetan, zein otsailaren 21eko 4/2019 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzkoaren garapenean sustatuko den erregelamenduan zehaztutakoaren arabera.

B.- Bizitegi-eraikuntzen kasuan, plaza horiek lehentasunez behe-solairuan kokatuko dira. Sestrapeko solairuetan ere kokatu ahal izango dira, garapen-plangintzan eta/edo dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan zehaztuko diren kasu eta baldintzetan. Era berean, sestra gainean ere ezarri ahal izango dira, eraikuntzaren kanpoaldean, baldin eta eraikuntzak berari lotutako lur-eremu eraiki gabeak baditu.

IV. TITULUA LURZORU URBANIZAEZINAREN ERREGIMEN OROKORRA

1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

53. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERAKO BALDINTZA OROKORRAK

1.- Irizpide orokorrak.

Oro har, lurzoru urbanizaezinean eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko, indarrean dagoen legerian, era berean indarrean dauden lurraldea antolatzekeo tresnetan, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako aurreikuspenei jarraituko zaie, besteak beste.

2.- Kokalekuari buruzko baldintzak.

A.- Paisaiaren edo ingurumenaren gaineko inpaktu oro eta sor daitezkeen beste edozein eragin kaltegarri murrizteko eta minimizatzeko, udalak eraikuntza baimenduak ezartzeko eta kokatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu, eta horri dagokionez planteatu daitezkeen proposamenak alda ditzake. Baldintza horiek dokumentu honetan izendatuki eta kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzen osagarriak izango dira.

Proiektatutako eraikuntza berrietan ez ezik, aurretik dauden eraikuntzak eta instalazioak ordeztzeko, handitzeko eta antzeko proposamenetan izan dezakete eragina baldintza horiek.

B.- Gaur egun finkatuta dauden eraikuntzak eraitsi eta ordeztu nahi direnean edo berriak eraiki nahi direnean, aurretik dagoen eraikuntzak okupatzen dituen kokalekuez edo proposatutako kokaleku berriez bestelako kokalekuetan ezartzea baimendu (hala eskatzen bada) edo erabaki (beste aukera batzuk planteatutakoak baino egokiak

direla irizten badio) ahal izango du udalak, paisaiari dagozkion arrazoiengatik, sortzen den inpaktuarengatik, higienearengatik, segurtasunarengatik edo justifikatuta dagoen beste arrazoi egoki batengatik.

Hirigintza Ondarearen Katalogoan sartuta dauden eraikuntzen kasuan, aukera horren bideragarritasuna eta/edo komenigarritasuna eraikuntza horiek eta/edo beren baliozko elementuak mantentzean eta begiratzean duen eraginaren ikuspegitik aztertu beharko da, eta helburu hori lortzeko desegokia bada, baztertu egingo da aukera hori. Dena den, gai horretan eskumena duen administrazioak aukera horren bideragarritasunaren aldeko txostena eman beharko du.

C.- Oro har eta indarrean dauden lege-xedapenetan —lurraldea antolatzekeo tresnak barne— egiten diren derrigorrezko aurreikuspenak betetzeagatik ezinezkoa den kasuetan izan ezik, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak gaur egungo kokapenaren baldintzekin baliozkotuko dira, aurreko B atalean aipatutako irizpideen arabera kokapena aldatzeko aukeraren kalterik gabe. Testuinguru horretan, ahal den guztietan Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatzen den plangintzan ezarritako aurreikuspen orokorrak (distantziak, bereizketa, atzerapenak, eta abar) betetzeko moduan ezarriko dira aipatutako azken irizpideak, eta ez da inola ere horien urratzea areagotuko.

3.- Eraikuntzen eta instalazioen formari eta bolumenari buruzko baldintzak.

A.- Eraikuntza eta instalazio berrien formari eta bolumenari buruzko baldintzak:

* Estalkiaren malda maximoa: %40.

* Eraikuntzaren solairu kopuru maximoa:

- Sestra gaineko 2+1 solairu.
- Sestrarepeko solairu bat.

Gainera, sestrarepeko eraikuntza horiek sestra gaineko etxebizitzek dutenaz bestelako oinplanoko okupazioa izan dezakete, dokumentu honen 22. artikuluan ezarritako eraikigarritasun-muga maximoarekin.

* Eraikuntzaren altuera maximoa, haren edozein punturi buruz adierazia, estalkian ezarri behar diren instalazioak izan ezik: 9 metro.

* Eraikuntza eta instalazioen atzerapena lursailaren mugara: 10,00 m.

* Eraikuntzaren eta instalazioaren luzera maximoa: 50,00 m.

* Eraikinaren edo instalazioaren oinplanoko okupazio maximoa:

- Eraikuntza konbentzionala (pabilioiak, eta abar): 1.000,00 m²
- Mintegiak, negutegiak edo antzeko eraikuntzak eta instalazioak; bertan kokatzen diren nekazaritzako jardueren kasuan, lur-eremua ez da ekoizpenaren erreferente zuzena izango (laborantza hidroponikoa, eta abar), eta abar), dagozkien eraikuntza-soluzioak edozein direlarik (finkoak ala ez; egonkorak ala ez; zimenduarekin ala gabe; eta abar):

1.200,00 m²

* Eraikinaren sestra gaineko sabai-azalera eraikigarri maximoa:.. 1.200,00 m²(t)

Gainera, oro har, eraikuntzak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "28.4.c" artikuluan zein lege hori garatzeko promulgatzen diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

B.- Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen formari eta bolumenari buruzko baldintzak:

Oro har, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden eraikuntzak finkatzen dira, gaur egun dituzten forma eta bolumenarekin.

Dagozkien ondorioetarako, unean indarrean zegoen hiri-plangintzak ezarritako irizpideen arabera eraiki ziren eta lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira, betiere kasuan kasu dagozkien administrazio-baimenak —udal-lizentzia barne— lortu eta gero. Bestalde, ez dira finkatzen, beste batzuen artean, artikulua honen 8. atalean aipatzen diren eraikuntzak, instalazioak eta elementuak.

Edozein modutan, aipatutako irizpideen arabera finkatutako eraikuntzak ordeztu eta berritzeko jarduerak proposatu eta gauzatzeko, aplikatzekoak izango dira aurreko A atalean azaldutako baldintzak, aipatutako finkatzearekin bateragarriak diren neurrian eta irismenarekin.

4.- Urbanizazioari eta inguruaren tratamenduari buruzko baldintzak.

Hala eraikuntza berriak ezartzea nola aurretik daudenak birmoldatzea eta/edo berrerabiltzea baimentzen den lursailen kasuan (salbuespen dira nekazaritza-erabilera profesionalizatu gabeetara eta zerbitzu-azpiegituretara bideratzen diren lursailak, baldin eta objektiboki beharrezkoa ez bada), lursail horiek ibilgailu-sarbidea —kapitulu honetan, 54. artikuluan ezartzen diren baldintzetan— edukiko dute, baita gutxienez ur-hornidura, saneamendua eta elektrizitate-hornidura ere.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo beharrezko baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak bere kargura ezarriko duela edo hobetuko duela bermatu beharko du. Hala egiten ez badu, eskatzen duen lizentzia uka diezaioke udalak. Landa-erabileraz bestelakoak ezartzen badira, betebeharrak hori sare orokorretara ere —bide-sarea eta zerbitzu-sarea— zabaldu ahal izango da, baldin eta eskatzen den jarduera behar bezala garatzeko askiek baldin badira.

5.- Paisaian integratzea

Eraikuntza berriak ezartzean edota aurretik daudenak birmoldatzean eta/edo berrerabiltzean paisaian integratzeko neurriak hartuko dira, paisaiaren zein nekazaritza- eta baso-ingurunearen gaineko eragina minimizatzeko asmoz. Garapen planeamenduak paisaiaren analisi eta azterketak barneratuko ditu, elementu nabarmenenak balioan jarri eta ikusmen-eragin nagusiak berreskuratze aldera.

Aireko linea elektriko, telekomunikazio zerbitzuetarako linea eta, oro har, instalazioen elementuen konfigurazioa eta trazadurak, inguruan ahalik eta eragin gutxien sortzeko moduan ezarri beharko dira, alternatiba ezberdinen azterketa baten ostean.

6.- Ingurumen babeserako neurriak

Ingurumena babesteari begira eraikuntza berriak ezartzean edota aurretik daudenak birmoldatzean eta/edo berrerabiltzean babes neurriak hartuko dira. Bioingenieritza eta bioeraikuntza sistemen erabilpena, tokiko material naturalen erabilpena eta modu horretarako neurriak lehenetsiko dira. Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren Hirigintza Ekologikoa oinarri izango duten udal-ordenantzek adierazitakoak garatzeko eta/edo osatzeko egokitzat jotzen diren neurriak ezarriko dituzte.

Halaber, udalak ingurumenaren babeserako egokitzat jotzen dituen baldintzak ezarri ahal izango ditu.

7.- Lurzoruaren artifizializazioari loturiko eraginak arintzeko neurriak

Ingurumen Azterketa Estrategikoak jaso bezala lurzuaren artifizializazioari loturiko eragina minimizatzeko neurriak hartuko dira:

- Landare lurra era progresiboan, obrek aurrera egin ahala aterako da eta, espezie exotiko inbaditzaileen arrastorik ez balego, nekazal-ustiaketetarako edota inguruko beste obren errehabilitazioerako erabiliko dira.
- Erabilera hau deboran luzatuko balitz, lurra gehienez 2 m-ko altueran pilatu eta babestu beharko dira higadura eta materia organikoaren galera ekiditeko. Ez da beste materialekin nahastuko ezta makineriarik hauen gainean ibiliko ere.

8.- Erabiltzeko debekuak eta salbuespen gisa onartutako erabilerak.

Oro har, lurzoru urbanizaezinean bertan baimendutako erabileren ezarpena egin ahal izango da, landa-izaerako lurra izan zein ez izan, betiere nahiz indarrean dagoen hiri-plangintzan, nahiz Plan Orokor honetan adierazitako baldintzetan, nahiz esparruan indarrean dauden lege- xedapenetan adierazitakoetan egiten bada.

Testuinguru horretan, berariaz debekatzen da lurzoru horretan hiri-izaerako erabilerak ezartzea eta, zehazkiago, industria-erabilerak ezartzea. Salbuespena dira nekazaritza-industria baimenduak, baldin eta, hala badagokie eta beharrezkoa den guztietan, esparruan eskumenekoa den arloko organismoak ontzat ematen badu aurretik. Aipatutako industrietan, edozein kasutan, Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan eta esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak eta mugak beteko dituzte.

Halaber, debekatuta daude etxebizitza kolektibora zuzendutako eraikuntza berriak. Halakotzat hartuko da bi etxebizitza-unitate baino gehiago hartzera zuzendutakoa. Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikuntzak finkatzen dira, etxebizitza kopuru handiagoa dutenak, bere garaian beharrezkoak ziren legezko baimen guztiak lortu ondoren ezarrita daudenak, barne hartuta. Plan Orokor honetan planteatutako irizpideen arabera lurzoru urbanizaezinean baimendu diren etxebizitzara zuzendutako

eraikuntza berriek nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen bati loturik egon beharko dute edo, hala badagokio, haiek ezartzea justifikatzen duten baimendutako beste erabilera batzuei loturik. Izendatuki debekatuta dago etxebizitza autonomora zuzendutako eraikin berriak eraikitzea.

Baimena ematen da, halaber, hiri-zerbitzuen azpiegituretarako erabilerak ezartzeko, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatzen diren plan eta ordenantzetan ezarritako modalitateetan eta baldintzen arabera.

9.- Herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Debekatuta dago bizitegi-eraikuntza berri bat egitea, baldin eta eraikuntza horren ondorioz 75 metroko erradioko zirkulu batean bizitegi-erabilerako lau eraikuntza edo gehiago egon badaitezke.

Baldintza hori betetzen dela ulertuko da eraikuntza horiek guztiak oso-osorik zein zati batean zirkulu horren barruan daudenean.

10.- Elementu degradatzaileak ezabatzea.

Aurretik dagoen eraikuntza bat birgaitzeko, bere erabilera aldatzeko eta eraikuntza berriak eraikitzeko, horiek edozein erabileratara zuzentzen direla ere, aldeztu aurretik eraikuntza horiei loturik dauden lur-eremuetan dauden txabolak, teilapeak eta gainerako elementuak, prekariorik nahiz ez, ezabatu eta eraitsi egin beharko dira, izan ere horiek mantentzea ingurune naturala natura, ingurumen eta paisaia alorreko baldintza egokietan begiratzearen eta, hala badagokio, lehengoratzearen aurkakoa baita.

11.- Lehentasunez aurretik dauden eraikuntzak erabiltzea.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak eta jarduerak, lehentasunez, aurretik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan kokatuko dira, baldin eta haiek ezartzeko egokiak badira.

Erabilera eta jarduera horietara zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzeko ezinbestekoa izango da aurretik dauden eraikinak horiek ezartzeko egokiak ez izatea.

Ondorio horietarako, aurretik dauden eraikuntzatzat joko dira lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikuntzak, bere garaian zegokien udal-lizentzia lortu ondoren eraiki zirenak eta/edo geroztik legeztatuak, eta Plan Orokor honek eta/edo berau garatzeko sustatzen den plangintzak finkatzen dituenak.

12.- Eraikuntza kopurua mugatzea.

Gaur egun dagoen eta/edo eraikitzekoa den nekazaritza-ustiapen, landa-finka edo jarduera baimendu berari loturiko eraikuntza kopurua ahalik eta gehien murriztuko da.

Horretarako, elkarrekin bateragarriak badira, eraikuntzak edo instalazioak behar dituzten baimendutako erabilera eta jarduerak eraikuntza berean ezarriko dira.

Horrez gain, bi eraikuntza edo instalazio bakartu edo gehiago eraikitzea eta/edo gaitzea, nahiz gai horretan indarrean dauden lege-xedapenak (osasun arlokoak, etab.) nahiz hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak berak (eraikuntza eta instalazioen tamaina maximoa arautzen dutenak, etab.) betetzearekin lotutako arazoietan, nahiz proiektatutako helburu eta jardueren exigentzia funtzionaletan eta-edo programazio-arlokoetan, nahiz behar den bezala justifikatutako bestelako arazoi batzuetan justifikatu beharko da, besteak beste.

13.- Aurreko aurreikuspenak garatzeko neurriak.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek arestian adierazitako aurreikuspenak garatzeko eta/edo osatzeko egokitzat jotzen diren neurriak ezarriko dituzte.

54. ARTIKULUA. LANDA-ERREPIDEAK ETA LANDA-BIDEAK

1.- Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean gaur egun dauden edo proiektatzen diren errepideak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren titulartasuneko sarea) eta bide publikoak, nahiz Plan Orokor honen "2. Dokumentua. Planoak" dokumentuko "II-1.2.a ANTOLAMENDU KATEGORIAK LURZORU URBANIZAEZINEAN" planoan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan islatutakoak, udalerriko sistema orokorren sarea integratuta daudenak zein ez daudenak.

Modu berean, halakotzat hartuko dira aipatutako planoan grafiatu ez diren eta lehendik dauden errepideak eta bideak, baldin eta honako baldintza hauek betetzen dituztela justifikatzen bada:

- Galtzadaren zabalera minimoa: 4,00 m.
- Malda: %15 baino gutxiago.
- Indarrean dauden lege-xedapenetan eta udal-ordenantzetan ahalmen eramailearekin loturik ezarritako baldintzak betetzen zoladura edukitzea. Hemen bioingeniaritza sistemak lehenetsiko dira (zoladura iragazkorrek kasu), Hirigintza Ekologikoa oinarri idatziko diren udal ordenantzak beteko dira.
- Nahiz hautazko irteteko bidea, nahiz zokogunearen amaierakoa, 12,50 metroko diametroarekin, nahiz egokia den beste soluzio bat edukitzea.

2.- Udalak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak landa-eremuko errepideen eta bideen sarea hobetu edo zabaldu ahal izango dute. Zuzenean egin ahal izango dute hori obra arruntetako proiektuak formulatuz -kasu horretan herri-onurako deklaratu dira eraginpean dauden lurak desjabetzearen-. Bestalde, bide horietaz baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berriek lizentzia lortuko badute, ezinbesteko baldintza izan dezakete beharrezko hobekuntzako lanak eta zabaltze-lanak egitea.

3.- Lurzoru urbanizaezinean altxatu nahi diren landa-erabileretara zuzendutako eraikuntza berriek 1. idatz zatian adierazten diren errepideetatik edo bideetatik izan beharko dute sarbidea.

4.- Lurzoru urbanizaezinean ezarri nahi diren erabilera ez-landatar baimenduetarako (hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, nekazaritza-industriakoak eta itsasertza ustiatzeko industria-erabilerak, eta abar) eraikuntza berrien kasuan, aurreko 1. Atalean aipatutako errepide edo bideetatik eraikuntzetara iristeko sarbideak egongo dira, eta honela kokatuko dira:

- 10 metrotik gorako eta 100 metrotik beherako distantziara, baimena lortzeko plangintza berezia lantzea beharrezkotzat jotzen ez denean eta/edo aurreikusten ez denean.
- Aipatutako plangintza bereziak adierazten duen distantziara, berau formulatzen eta onartzen bada.

5.- Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena ematen da, bakarrik lehendik dauden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntza partikularretara sartzeko bada edo aldez aurretik behar den bezala justifikatutako interes publikoko arrazoiak badaude.

6.- Lurzoru urbanizaezineko errepideetatik eta bideetatik paisaia ikustea babestuko da, eta eraikitzeke edo zuhaitzak landatzeko aukerak mugatu ahal izango dira.

7.- Eraikuntza horiek -gaur egun daudenak edo eraikuntza berrikoak- indarrean dagoen foru-araudian besteak beste ezarritako irizpideak beteko dituzte, kasuan kasu ezarpena egiteko kontuan hartu beharreko irizpideen aplikazioaren arabera eta irismenarekin.

8.- 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarriko dira, Hirigintza Ekologikoa oinarri izango dutenak kasu, bidezkoak badira eta behar bezala arrazoituta, aurreko ataletan adierazitako aurreikuspenak garatzeko edota osatzeko egokitzen jotzen diren neurriak.

Gainera, ordenantza horietan, artikulua honetan egindako aurreikuspenak doitu eta komenigarriagoak izan litezkeen beste batzuez ordeztu ahal izango dira, lehen ezarritakoak baino zorrotzagoak izan ala ez, betiere, aldez aurretik, aldaketa hori komenigarria dela erakusten bada.

9.- Landa-bideen erabilerari dagokionean:

a- Erabilera lehenetsiak izango dira honako hauek: nekazariak ustiaguneetara sartzeko, ibilgailuen zirkulazioa nekazaritza, abeltzaintza eta basozaintzako jarduerak egiteko, nekazariak beren nekazaritza-ustiaguneetan egiten dituzten turismo- eta artisautza-jarduerara osagarriak, eta natura-ingurunea kontserbatzea helburu dutenak.

b- Aurretik aipatutako erabilerekin bateragarriak izango dira oinez eta bizikletaz ibiltzea, zaldi gainean ibiltzea eta ibilgailuetan (motordunak edo ez) ibiltzea, baldin eta bidearen zerbitzuari dagokion zirkulazioa tratatzen edo zailtzen ez bada, edo ingurumena babesteko arrazoiengatik edo bestelako arrazoiengatik beren-beregi debekatuta ez badago.

c- Bide-segurtasunarekin eta bideak nahiz haietako elementuak mantentzearekin bateraezinek diren beste erabilerak edo jarduerak baztertu egingo dira.

Landabide eta baso-bide berriak egin ahal izateko, aldez aurretik ingurumen eraginaren ebaluaketa erraztua egin behar da, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Legeak, otsailaren 27koak, ezarritakoari jarraituz.

55. ARTIKULUA. IBILGAILUENTZAKO PISTAK.

Salbuespen moduan, lurzoru urbanizaezinean pista berriak irekitzeko baimena ematen da, betiere landa-ingurunearen ustiapenarekin loturiko arrazoiak eragiten badute beharra. Horrenbestez, baimena Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzetan ezartzen diren irizpideetara egokituko da, baita aipatutako pisten

ezaugarri eta baldintzatzaile materialei dagozkien alderdietan ezartzen direneta ere.

Bestalde debekatuta dago pista berriak irekitzea, baldin eta aipatutako arrazoiei erantzuten ez badiote edo baimendutako obra edo eraikuntzaren baten parte ez badira.

Landabide eta baso-bide berriak egin ahal izateko, alde zurretik ingurumen eraginaren ebaluaketa erraztua egin beharko da, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Legeak, otsailaren 27koak, ezarritakoari jarraituz.

56. ARTIKULUA. LANDAREDIA INTERESGARRIAREN ETA FAUNAREN BABESA.

1.- Landaredi interesgarria babestea.

Landaredi interesgarriko eremutat hartzen dira Plan Orokor honetan ("Arriskuan dagoen landaretza" eta bestelako baldintzatzaile gainjarriak) zein, hala badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintza berezian identifikatzen direnak.

Oro har, debekatuta daude landaredi hori suntsitu edo degradatzen duten esku-hartzeak eta mozketak, basogintzako baliabidea zentzuz ustiatzearen ikuspegitik justifika daitezkeenak edo lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntza edo instalazioak egiteko ezinbestekoak direnak izan ezik, betiere horretarako beharrezkoak izan daitezkeen baimenen kalterik gabe.

Halaber, debekatuta dago ibilgu publikoen ertz eta bazterretan zuhaitzak eta zuhaixkak moztea. Garbitzeko eta hobetzeko esku-hartzeak gauzatu ahal izango dira, baina horiek ere dagozkien baimena lortu beharko dute.

Eremu horiek tratatzeko erregimena dokumentu honen 73. artikuluan islatutakoa da.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek arestian adierazitako aurreikuspenak garatzeko eta/edo osatzeko egokitzat jotzen diren neurriak ezarriko dituzte.

2.- Fauna babestea.

Fauna babesteko eremutat hartzen dira, Plan Orokor honetako baldintzatzaile gainjarrietan jasotako babestu beharreko fauna zein gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan identifikatutakoez gain zein horretarako berau garatzeko susta daitezkeen plan eta proiektu espezifikotik identifikatzen direnak.

Eremu horiek tratatzeko erregimena dokumentu honen dagozkion baldintzatzaile gainjarrietako artikuluetan islatutakoa da.

Oro har, eraikuntzak ezartzeko zein jarduerak sustatzeko jardunak osatzeko, eraginpeko ingurunean egon daitezkeen babespeko fauna-espezieak begiratzeko kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztuko dira.

Testuinguru horretan, espezie horiek begiratzeko sustatutako kudeaketa-planak eta horietariko bakoitzean ezarritako neurriak behar bezala eta izendatuki aintzat hartu eta ebaluatuko dira.

57. ARTIKULUA. HIRI-PLANGINTZAK ZEHAZTUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEEN ERAGINPEAN DAUDEN BESTE ESPAZIO ETA ELEMENTU BATZUEN BABESA ETA/EDO TRATAMENDUA

Hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne— araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleen eraginpean dauden espazio eta elementuen tratamendurako erregimena eta, hala badagokie, horiek babesteko erregimena aipatutako plangintzan ezarriko da.

58. ARTIKULUA. IBAI-IBILGUEN BABESA

Oro har, ibilgu horiek babestearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege- xedapenetan —indarrean dauden lurraldea antolatzekeo tresnak barne— ezarritakoari jarraituko zaio.

Dena den, ezarpen berriko eraikuntzak gutxienez 15,00 m urrunduko dira ibai-ibilguetatik.

Distantzia hori ez da aplikatzekoa izango ibai-ibilguak erabiltzeko eta aprobetxatzeko eraikuntzen kasuan, ezta zuzkidura publikoei lotzen zaizkien kasuan ere —bideak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar—, baldin eta arlo horretan eskumena duen administrazioak baimentzen baditu, indarrean dauden xedapenetan ezartzen denaren arabera.

Adierazitakoa baino distantzia txikiagora dauden egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta indarrean dauden adierazitako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

Dena dela, arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenen esparruan, uren jabari publikoa eta jabari horren zorpen eta kontrol eremua ukitzen dituzten jardueretan, hala nola ibilgura egin daitezkeen isurketei dagokienez, aldeaz aurretik Uren Administrazioaren baimena eskuratu beharko da. Eta baimen hori, Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroetako Bulegoan, edota horren ordezkoko administrazio-organon izapidetuko da.

59. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA MUGIKORRAK EDO AURREFABRIKATUAK EZARTZEA

Oro har, eta jarraian aipatzen den salbuespenaren kalterik gabe, etxebizitza-erabilerara zuzendutako eraikuntza berritza hartuko dira ondorio guztietarako eraikuntza aurrefabrikatuak, zurezkoak edo beste edozein materialez eginak, egonkorak edo mugikorak, karabanak, mobilhomeak edo gela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa —jarraian edo tarteka— erabil daitezkeen beste edozein elementu. Mota horretako eraikuntzei eskatuko zaizkien baldintza guztiak aplikatuko zaizkie.

Aipatutako salbuespenari helduta, aipatzekoa da mota horretako eraikuntza edo instalazioen aurreikuspena egin daitekeela baimen daitezkeen turismo-kanpalekuen proiektio eta antolamenduaren testuinguruan, betiere esparruan indarrean dauden berriazko xedapenetan eta modu berean indarrean dagoen hiri-plangintza

adierazitakoa betetzen bada, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatu den edo berak finkatzen duen plangintzan adierazitakoa barne hartuta. Kasu horietan guztietan, xede horretarako baimentzen diren plan eta proiektuetan adierazitakoari jarraituko zaio.

60. ARTIKULUA. LURRA, ZABORTEGIAK ETA HONDAKINDEGIAK EGOKITZEA

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota orotako lur-egokitzapenak egiteko —horien artean, lurarekin edo obra-hondakinekin betelanak egitea, edo hondakin geldoak isurtzea—, dagokien udal-lizentziaz gain, indarrean dagoen legerian aurreikusitako baimenak eskuratu beharko dira.

Dena den, jardun horiek baimentzeko alde aurretik ingurumenaren ikuspegitik zein ingurune naturalaren beraren ikuspegitik komenigarriak eta egokiak direla justifikatu beharko da.

Esku-hartze horiek gauzatzeko, nolana ere, besteak beste urak behar bezala bildu eta kanalizatuko direla eta proposamena ingurumenera egokitzen dela justifikatuko duen proiektu teknikoa egin beharko da, adierazitako legerian ezarritako irizpideei jarraiki.

Salbuespen gisa, udalak baimendutako obren ondoriozko hondeaketetatik datozen lurak isurtzea baimendu ahal izango du. Hala gertatuko da lur-eremuen jabeak eskatzen duenean, nahiz nekazaritza eta abeltzaintzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko, lurzoru urbanizaezinean kokatzen direnean eta lur-eremu horiek gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) halakotzat aitortutako ustiapen bati loturik daudenean, nahiz bere jabetzako lur-eremuaren sestrak Plan Orokor honen, berau garatzeko sustatutako plangintzaren edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuen aurreikuspenetara egokitzeko. Horretarako, adierazitako legerian ezarritako irizpideen arabera idatziko den proiektu teknikoa eginez eta udalari aurkeztuz, ziurtatu egin beharko da, besteak beste, egin beharreko betelanaren drainatzea egokia dela, eraginpean egon daitezkeen elementu natural edo eraikiak behar bezala babestuta daudela, emaitzazko profilak ingurunean integratuta daudela, eta eraginpean hartutako lur-eremuaren azalera berreskuratzen dela. Azken kasu horretan, lur-eremua urbanizatzerazuzenduta ez badago, behar besteko lodierako landare-lurrezko geruza bat ezarriko da eta lurralde horren paisaia-ezaugarrietarako egokiak diren zuhaitzak, zuhaixkak eta belarkara-espezieak landatuko dira.

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota guztietako hondeaketetan, obraren titularrak berriro jarri beharko du landaredi naturala —beharrezko landare-lurrezko geruza barne— obren ondorioz landaredi naturala suntsitu den lurretan.

61. ARTIKULUA. ERAIKITZEKO ERREGIMEN OROKORRA ARAUTZEN DUTEN IRIZPIDE OROKORRAK

Eraikuntzako terminoen esanahiari (sestra gaineko eta sestrapeko eraikigarritasuna; sotoa, erdisotoa, behe-solairua; goiko solairuak, etab.), eraikuntzaren solairu kopurua zehazteari, bere altuera neurtzeari eta abar dagokienez, aplikatzekoak izango dira, landa-ingurunearekin bateragarriak diren heinean, dokumentu honen bigarren eta

hirugarren tituluetan azaldutako kalifikazio xehatuko erregimena zehaztearen testuinguruan kontu horiek arautzeko ezarritako irizpide orokorrak.

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

62. ARTIKULUA. ERAUZTEKO ERABILERA

1.- Planeamendu Orokor honek ez du baimentzen Alegiako udalerrian meategi edo harrobi berriak irekitzea. Hori dela eta, Udalak mota horretako jarduketa bat onartzea erabakiko balu, Planeamendu Orokor hau aldatzeko nahitaezko espedientea aurkeztu beharko luke alde zuzenetik; espediente horretan, haren egokitasuna ebaluatuko da, xede den eremua mugatuko da, eta hura garatu eta gauzatzeko baldintzak zehaztuko dira.

Dena den, planeamendu orokorra aldatzeko espediente horrek nekazaritza eta abeltzaintzarako eta landazabaleko erabilera orokorreko guneetan bakarrik baimendu ahal izango du erauzpen-jarduketa berria, hau da, erabilera horrekin bateraezinek diren hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarrien eraginpean ez dauden lursailetan

2.- Aipatutako jardueren mende dauden esparruari eta horien inguruneari helduta, kasuan kasu dagozkien planak eta leheneratzeko neurriak landuko dira eta modu osagarrian gauzatu dira jardueren garapenarekin batera zein amaieran.

63. ARTIKULUA. NEKAZARITZA, ABELTZAINZA ETA BASO-LANETAKO USTIAPEN ARRUNTAK

1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta, zehazki, dagozkion eraikinak eta instalazioak ezartzeko, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arruntzat hartuko da gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) horretarako ezarritako baldintzak betetzen dituelako administrazio horrek halakotzat jotzen edo ezagutzen duena.

Izaera hori adierazitako administrazioak jaulkitako ziurtagiria edo egiaztagiria aurkeztuta justifikatu beharko da kasuan-kasu.

Illo horretan, oro har, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt berri bati edo aurretik dagoen bati lotzen zaizkion eraikuntza berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da, besteak beste, adierazitako ziurtagiria alde zuzenetik aurkeztea. Ziurtagiri horretan egiaztatuko da titularrak nekazaritzako eta abeltzaintzako produktoreak direla, ustiapenak kasuan-kasuan eskatzen diren dimentsio eta produkzio-bideragarritasuneko baldintzak betetzen dituela, instalazioak aplikatzekoa den eta indarrean dagoen araudiari egokitzen zaizkiola, eta indarrean dauden lege-xedapenetan —2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea barne— ezarritako gainerako baldintzak betetzen direla.

Ondorio horietarako, baseri gisa identifikatzen da nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilera integrala ustiatzeko oinarriko unitatea, udalerriko landa-lurraldea ustiatzeko eredu tradizionala den aldetik.

2.- Lursail minimoa.

Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen berri bat ezartzeko lursail minimoaren azalera zehaztuko bada, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio, baita arlo horretan eskumena duen administrazio-erakundeak, ezarri nahi den nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenaren ezaugarriak eta horrekin lotutako baldintzatzaileak kontuan harturik, kasuan-kasuan ezartzen duenari ere —Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua edo bere funtzioetan ordeztuko duen erakundea—.

Ondorio horietarako, ekarpen gisa jarritako finka etena izan daiteke, eta askotariko erabilera globaleko zonetan kokatutako lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuak har ditzake bere baitan.

Nolanahi ere, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen berriei zein aurretik daudenei lotzen zaizkien baimendutako eraikuntza eta instalazio berriak eraiki ahal izateko ezinbestekoa izango da, besteak beste, hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne— kasu bakoitzean, proiektatutako eraikuntza edo instalazio mota zein den, horiek baimentzeko ezarritako lursail minimoaren baldintza eta indarrean dauden lege-xedapenetan zein plangintza horretan ezarritako gainerako baldintzak betetzea.

3.- Eraikuntzako eta urbanizazioko baldintza orokorrak.

A.- Oro har, eraikuntzek titulu honen aurreko lehen kapituluan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B.- Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintzan azaldutako salbuespenekin, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik dauden ustiapenei lotutako baserriak edo eraikinak, gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki eta/edo geroztik zegokien udal-lizentzia lortu ondoren legezatu zirenak, finkatu egingo dira.

Eraikuntza gehigarriak eraikitzea baimenduko da. Eraikuntza horiek nahiz aipatutako eraikinari elkartuta (multzo bateratua osatuz) nahiz atxikita —harekin bat datozen materialak eta konponbide arkitektonikoak erabiliz—, nahiz bakartuta —osasun-arrazoien, hirigintzakoen edo behar bezala justifikatzen diren bestelakoen ondorioz beharrezkotzat jotzen bada— antolatuko dira.

Ustiapenak etxebizitza osagarri bat edo hainbat dituenean, horiek ere finkatu egingo dira. Eraikuntza osagarri horiek bakartuta antolatzea ere baimentzen da, baldin eta gaur egun dauden bizitegi-erabileren erosotasuneko edo osasungarritasuneko baldintzek edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar badute, eraikuntza ukulu, abeletxe eta antzeko beste instalazio batzuetatik bereiz ezarritik.

Adierazitako eraikuntzak finkatzeak berekin dakar osotasunean zaharberritzeko edo berritzeko aukera, eta are eraikuntzak ordeztekoa ere. Kasu horretan, eraikuntza hiri-plangintzan ezarritako baldintza orokorretara egokitu beharko da, betez gero ordezpena bera bideraezin bihurtuko luketen alderdietan izan ezik. Finkatze hori ez da hedatzen eraikuntza-multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra

hobetzearren adierazitako berritzeari edo ordeztuari ekiteko baldintza gisa ezabatu behar diren txabola, teilape eta gainerako eranskin prekarioetara. Aipatutako jarduera guztiak baimentzeko aurreko eranskin guztiak eraitsi beharko lirateke.

Dena den, jardun horiek gauzatzeko —eraikuntzak ordeztekoa barne—, aldez aurretik dagokion udal-lizentzia eta indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera beharrezkoak diren gainerako txostenak edo baimenak lortu beharko dira.

Horrez gain, balio arkitektonikoa edo historikoa duten elementuak eta udalerriko katalogoan sartuta daudenak errespetatu egin beharko dira; horretarako, iraunarazi eta/edo berrerabili egingo dira.

Handitze-gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez bestekoa gaindituko. Edozein modutan, orokorrean landa-erabileretara zuzendutako eraikinetarako ezarritako eraikuntzaren altuerari eta solairu kopuruari dagozkien muga maximoak bete beharko ditu. Dena den, hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne— ezarritako lursailaren mugekiko eta/edo beste eraikuntza, elementu eta jabetza batzuekiko tarte minimoak arautzen dituzten baldintzak bete beharko dira. Tarte horiek ezin izango dira laburtu.

4.- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt berriak ezartzeko artikulua honetako eta 2. idatz zatietan ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria lortu beharko da eta artikulua honetan aipatzen den eraikinari lotzen zaion lur-eremuaren azalera minimoa izan beharko du.

Oro har, eta aipatutako ustiapen berriak ezartzeko ondorioetarako eta, zehazkiago, ustiapen horietan eraikuntza eta instalazioekin lotuta sor daitezkeen beharrak estaltzeko eta erantzuteko erreferentzia izango dira, lehentasunez, lehendik dauden eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideen arabera finkatu direnak.

Horrez gain, eraikuntza berrien izaera eta xedea edozein dela ere, ustiapen horietara lotutako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko, nahitaez bete beharko dira indarrean dauden lege-xedapenetan —lurraldea antolatzekeo tresnak eta indarrean dagoen hiri-plangintza barne (Plan Orokor hau; berau garatzeko sustatutako plangintza, eta abar)- ezartzen diren baldintza guztiak eta bakoitza, alde batetik eta, lehendik dauden eraikuntzak proposatzen diren xedeetarako egokiak direla justifikatuko da, bestetik. Modu osagarrian, Plan Orokor honetan araututako hiri-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eragindako espazioak eta elementuak tratatzeko eta, hala badagokie, babesteko irizpideek adierazitakora egokituko da baimentzea eta ezarpena.

5.- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenetara zuzendutako eraikuntzak eta instalazioak.

A.- Halakotzat joko dira zuzenean nekazaritza-ekoizpenera edo ustiapeneko erabileretara edo horien erabilera osagarri eta lagungarrietara (kortak; abeletxeak abeltzaintza-ustiapen intentsiboekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak; ukuiluak; lastategiak; siloak; nekazaritzako makineria eta baserriko eta nekazaritza-industriako

pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikuntzak; ustiapenaren nekazaritza-industria osagarriekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak; mintegiak; zerrategiak; negutegiak; eta abar) zuzendutako eraikuntza eta instalazio guztiak, artikuluko honen ondorengo 6. eta 7. idatz zatietan araututakoak izan ezik.

Horien izaera eta dagozkien helburuak kontuan hartuta, eraikuntza eta instalazio horiek finkoak eta egonkorak izan daitezke, edo behin-behineko izaera eduki dezakete.

Kasu bakoitzean eraikuntza eta/edo ezarpenerako soluzio egokiak zehazteko ondorioetarako, kasuan-kasu nekazaritza alorrean eskumena duen erakundeak ezartzen dituen jarduteko parametroak hartuko dira kontuan eta behar den bezala ebaluatuko dira; ildo berean, dagozkion nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenaren baldintzatzaileak eta testuinguru horretan kasuan kasu eraikuntzei eta instalazioei esleitutako funtzioa hartuko dira kontuan.

B.- Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berak finkatutako plangintzan edo berau garatzeko finkatutakoan ezarritako irizpideekin bat eginez desadostzat edo antolamenduz kanpokotzat jo diren eraikuntzak eta instalazioak izan ezik, finkatu egiten dira Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik aurreko atalean aipatutako erabilerara zuzentzen ziren eraikuntzak eta instalazioak, betiere indarrean diren hiri-plangintzaren irizpideen arabera eraiki badira, kasuan kasu beharrezko administrazio-baimenak, udal-lizentziak barne, lortu eta gero.

Bertan dauden erabilerak zabaldu nahi badira edo bestelako erabilerak ezarri nahi badira, ondorengo C eta D ataletan eraikuntza eta instalazio berrietarako ezartzen diren baldintzak aplikatuko dira. Ezinezkoa denean baldintza horiek betetzea, Udalak hartuko du behar den bezala justifikatu eta gero, egokitzen jotzen duen erabakia. Baldintza horiek, edozein modutan, aplikatzekoak izango dira abeletxeak, abeltzaintza-ustiapen intentsiboak eta abeltzaintzako nekazaritza-industriak ezartzeko proposamenen kasuan, baita berez duten izaera eta lehendik dauden eraikuntzetan duten eragina kontuan hartuta aurrekoen antzeko bestelako xedeak ezartzeko proposamenen kasuan ere.

Adierazitako eraikuntzak eta instalazioak finkatzeak berekin dakar, izaera orokorrez, txabolak, eraikin prekarioak, teilapeak eta abar ezabatu beharra, eraikuntza-multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorrahobetzeko.

C.- Aurreko A atalean aipatutako erabilera eta helburuetara zuzendutako eraikuntza eta instalazio berriek, eta jarraian adierazten direnek, lehendik dauden nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenekin lotuta daudenek zein berriak direnek, nahitaez bete beharko dituzte, beste batzuen artean, honako baldintza hauek:

- a) Hain zuzen ere, honako hauek dira eraikuntzak eta instalazioak:
 - * Eraikuntza konbentzionala (pabilioiak, eta abar).
 - * Mintegiak, negutegiak edo antzeko eraikuntzak eta instalazioak; bertan kokatzen diren nekazaritzako jardueren kasuan, lur-eremua ez da ekoizpenaren erreferente zuzena izango (laborantza hidroponikoa, eta abar), dagozkien eraikuntza- soluzioak edozein direlarik (finkoak ala ez; egonkorak ala ez; zimenduarekin ala gabe; eta abar).

Halakotzat jotzen dira, beste batzuen artean eta aipatutako guztiez gain, abeletxeak, ustiapenaren nekazaritza-industria osagarriekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak, eta abar.

- b) Bereizketa minimo orokorrak:
- * Lurzoru urbanizaezinaren mugara:..... 50,00 m.
 - * Erabilera ez-landatarra duten eraikuntzetara, ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan daudenetara:..... 50,00 m.
 - * Lursailaren mugara: 10,00 m.
 - * Ustiapen berarekin lotutako eraikuntzetara Aurreko "53" artikuluan ezarritako lursailaren luzera eta betetze maximora iristen direnetara: 20,00 m.
- c) Berariazko bereizketa minimoak granja, abeltzaintza-ustiapen intentsibo eta abeltzaintzako nekazaritza-industriara zuzendutako eraikuntzen kasuan edo, izaera eta eraginak kontuan hartuta, aurrekoen antzeko erabileretara zuzendutako eraikuntzen kasuan:
- * Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 2009ko irailaren 22ko 515/2009 Dekretuak ezarritakoak, dekretu horrek finkatzen baititu nekazaritzako ustiategiek bete beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko baldintzak eta arau teknikoak.
 - * Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan dauden eraikuntza ez-landatarretara:100,00 m.
 - * Ondorengo 6. atalean aipatzen diren eta ustiapenarekin lotuta dauden erabileretara zuzendutako eraikinetara: ...20,00 m
 - * Lursailaren mugara:10,00 m.
- d) Solairu kopuru maximoa:
- * solairu 1 sestra gainean (gehienez ere sestra gaineko solairuaren azaleraren %20 arteko azalera betetzen duen solairu batekin osa daiteke).
 - * Sestrapeko solairu bat.
- e) Altuera maximoa: 5,00 m.
- f) Eraikinaren lursail oinplanoko okupazio maximoaren baldintzak:
C atal honetan araututa dauden eraikuntzekin fisikoki eta espazioari dagokionez jarraitua den lursail bat eta bera betetzeko honako irizpide hauek jarraituko dira, oro har:
- * 10.000 m²-tik beherako azalera duen lursaila: lursailaren azaleraren %15
 - * 10.001 m² eta 60.000 m² bitarteko azalera duen lursaila:
 - Irizpide orokorra: lursailaren azaleraren %10
 - Okupazio maximoa: 5.000 m²
 - * 60.001 m²-tik gorako azalera duen lursaila:
 - Irizpide orokorra: lursailaren azaleraren %7
 - Okupazio maximoa: 8.000 m²
- g) C atal honetan araututako eraikuntzen eta instalazioen sestra gaineko

eraikigarritasun maximoa aipatutako lursail bakoitzean: bete daitekeen lursailaren $1,00 \text{ m}^2(\text{f})/\text{m}^2$, aurreko "f" atalean adierazitako baldintzen arabera.

D.- Aurreko A atalean aipatutako erabilera eta helburuetara zuzendutako instalazio beriek, eta jarraian adierazten direnek —lehendik dauden nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenekin lotuta daudenek zein berriak direnek— nahitaez bete beharko dituzte, beste batzuen artean, honako baldintza hauek:

- a) Instalazio horien artean dauden negutegiak eta antzekoak, zuzenean lur-eremuan gauzatzen diren nekazaritzako ekoizpen eta/edo laborantzako jarduerekin lotuta daudenak eta jardueren erreferente eta/euskarri zuzena lur-eremua bera dutenak.
- b) Bereizketa minimo orokorrak:
 - * Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan dauden eta erabilera ez-landatarra duten eraikuntzak:..... 20,00 m.
 - * Lursailaren mugara: 10,00 m.
- c) Fisikoki jarraitua den eta instalazioa baten hartzailea den lursail bat eta beraren okupazio maximoa:
 - * 10.000 m²-tik beherako azalera duen lursaila: %30
 - * 10.001 m² eta 60.000 m² bitarteko azalera duen lursaila:
 - Irizpide orokorra: lursailaren azalera %20
 - Okupazio maximoa: 8.000 m²
 - * 60.001 m²-tik gorako azalera duen lursaila:
 - Irizpide orokorra: lursailaren azalera %10
 - Okupazio maximoa: 10.000 m²

E.- Aipatutako eraikuntzen eta instalazioen baimentzea eta ezarpena egin aurretik, eragindako alorretan eskumenekoak diren organismoek luzatutako dagozkien txostenak aurkeztu beharko dira, indarrean dauden lege-xedapenetan adierazitako kasuetan eta terminoetan.

F.- Aipatutako eraikuntzen eta instalazioen baimentzea eta ezarpena osatu egingo da, kasu bakoitzean ondoren adierazitako alderdiak bermatzeko beharrezkoak diren neurrien proiektzioa eta gauzatzea eginez: higiene- eta osasun-baldintzak, bioeraikuntza eta bioingeniaritza irizpideak eta, bereziki, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den isurketak arazteko sistema osoa eta saneamendukoa; ur-hornidura; elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiak; sarbidea, dokumentu honetan ezarritako baldintza orokorren testuinguruan; eta beharrezkotzat jotzen diren bestelako zerbitzuak. Hirigintza Ekologikoa oinarri idatziko diren udal ordenantzak beteko dira.

Zerbitzu eta azpiegitura horietako edozeinek proiektatutako eraikuntza edo instalazioa eraikitzeke eta bertan aurreikusitako jarduerak garatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez baditu, ez da baimenik emango gabezia edo akats horiek behar bezala eta erabat zuzentzeko beharrezkoak diren obrak eta jardunak gauzatzen ez diren artean eta eraikuntzaren sustatzaileak horiek ordaintzen ez dituen artean. Horretarako, beharrezkotzat jotzen diren abalak edo bermeak exijituko dira.

G.- Garatzen den jarduerarekin lotuta jardueraren emaitzazko gaien salmenta egiten bada, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen batean gehienez ere horretara bideratuko den azalera ez da 25 m²(t) baino gehiago izango.

Horrez gain, aipatutako aurreikuspenak berregokitu edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzen testuinguruan.

6.- Bizitegi-erabilerak eta pareko izaerako erabilerak, nekazaritza, abeltzaintza eta baso- lanetako ustiapen komunen osagarriak.

A.- Etxebizitza osagarriaren erabilera:

a) Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunten etxebizitza osagarriak ezartzea eta/edo eraikitzea baimenduko da, baldin eta aldezturik justifikatzen bada ohiko bizileku iraunkorrera zuzentzeko beharrezkoak direla

* Ustiapenaren titularrarentzat edo titularrentzat eta bere oinordekoentzat, Plan Orokor hau onartu aurretik erabilera horretara zuzenduta dauden eta planak finkatzen dituen eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.

* Ustiapenaren titularrarentzat edo titularrentzat, baldin eta etxebizitzak egokitzeko tokiak hauek badira:

- Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta planak finkatzen dituen, eta une hori baino lehen bestelako erabileretara zuzenduta egon arren bizitegi- erabilerak hartzeko modukoak diren eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.

- Erabilera horretara zuzendutako oin berriko eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.

Dena den, nekazaritza-ustiapenak titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean eskatzen diren neurriei eta bideragarritasun produktibo eta ekonomikoei buruzko baldintzak betetzen dituela egiaztatuta behar da aldezturik.

Etxebizitza-beharra justifikatzeko, bereziki xede horretarako eraikuntza berrietan, nahitaez bete behar dira, beste alderdi batzuen artean, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenaren izaerarekin berarekin erlazionatutako exijentziak eta, ondorioz, nahitaezkoa da eraikuntzaren inguruan bizitzea.

b) Aurreko 53. artikularen 9. eta 10. idatz zatietan azaldutakoaren arabera, adierazitako etxebizitza osagarriak nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako lur-eremuetan kokatutako eraikuntza batzuetan edo besteetan ezartzeko honako irizpide hauek hartuko dira aintzat:

* Lehenik, eta lehentasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-

erabileretara zuzenduta dauden eta finkatzen diren eraikinetan ezarriko dira.

- * Bigarrenik, adierazitakoak bezalako eraikuntzarik ez badago, etxebizitzak bizitegi-erabileraz bestelakoetara zuzendutako gaur egungo beste eraikuntza batzuetan ezartzea baimenduko da, baldin eta beren ezaugarriak kontuan izanik xede horretara zuzentzeko baldintzak betetzen badituzte.
- * Hirugarrenik, eta betiere aurreko bi konponbideetako bakar bat ere gauzatu ezin bada, xede horretara zuzendutako eraikuntza berrietan ezartzea baimenduko da.
- * Osagari gisa, bideraezina dela justifikatzen denean izan ezik, baimentzen diren etxebizitzak eraikuntza bakar batean ezarriko dira, eraikin berean alegia.

Indarrean dauden legerian, lurraldea antolatzekeo tresnetan eta hiri-plangintzan (Plan Orokor hau barne) ezarritako irizpideekin bat datorrenean, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntza horiek handitzeko baimenak lehentasuna izango du xede horretara zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzekeo baimenaren aldean.

c) Gehienez ere, eta egun daudenak edo berriak barne, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt bakoitzari lotutako bi (2) etxebizitza ezartzea baimenduko da. Etxebizitza horiek lehendik bizitegi-erabilerara zuzenduta dauden eraikuntzetan ezarri beharko dira eta bat etorri beharko dute Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenarekin, jarraian adierazten diren baldintzen arabera:

- * Beharrezkoak izan daitezkeen eraberritzeko eta birgaitzeko obren irispide handiago edo txikiagoaren kalterik gabe, etxebizitza horiek Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabilerara zuzenduta zeuden eraikuntzetan gaitu beharko dira.

Ez da baimenduko eraikuntza horiek helburu horretarako handitzea, honako kasu hauetan ez bada:

- Bizitegi-eraikuntzak 150 m²(t)-tik beherako azalera baldin badu, muga horretaraino handitzea baimenduko da. Kasu horretan, gehienez ere etxebizitza baten (1) gaikuntza baimentzen da.
- Ustiapenaren titularrek horri loturiko bi (2) etxebizitza baimentzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen badituzte eta eraikuntzak 300 m²(t)-tik beherako azalera baldin badu, muga horretaraino handitzea baimenduko da.

Edozein kasutan, handitze horiek guztiak baimentzeko, ondoren aipatzen diren hiru baldintzak bete beharko dira, beste batzuen artean:

- Lehenik, aurretik dagoen eraikuntzaren eta ingurunearen baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, handitzea egokia dela justifikatu beharko da.
 - Bigarrenik, handitzearen ondorio izan litezkeen edonolako inpaktu negatiboak prebenitzeko eta/edo minimizatzeko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.
 - Hirugarrenik, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikuluan solairu berriko bizitegi-eraikuntzetarako ezarritako baldintzak bete beharko dira, baldin eta planteatutako handitzearen oinplanoko okupazioa 50 m²-tik gorakoa bada, edo handitze horren sabai- azalera aurretik dagoen bizitegiko sabai-azaleraren %20 baino handiagoa bada.
 - * Ondorio horietarako ez dira zenbatuko eraikin berean edo eraikuntza-multzoz berean dauden beste etxebizitza batzuk, baldin eta erregistro mailan ustiapenari atxikitzen ez bazaizkio.
 - * Aurreko idatz zatian xedatutakoaren kaltetan izan gabe, eta gaitu nahi den etxebizitza kopurua edozein izanik ere, ez da loturik dauden finken banantzerik edo zatiketarik baimenduko, baldin eta banantze edo zatiketa horren ondorioz 10.000 m² baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, nekazaritza, abeltzaintzako eta baso-lanetako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.
 - * Finkatu egiten dira gaur egun 10.000 m² baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.
 - * Artikulu honetako "3.B" idatz zatian ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.
 - * Dagokion eraikuntzan etxebizitza baimendu, lehendik dagoena baino etxebizitza- kopuru handiagoa gaitu edo lehendik dagoen eraikuntzaren mota guztietako handitzeak baimendu baino lehen edo aldi berean, bertan dauden txabolak, teilapeak, eta eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak eraisteko proiektua aurkeztu beharko da.
- d) Jarraian aipatzen diren landa-zona globaletan nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenen etxebizitza osagarriaren erabilera lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezartzea baimenduko da, baldin eta lehendik erabilera horretara zuzendu ez badira baina zuzentzeko modukoak badira, hurrengo idatz zatian erabilera hori solairu berriko eraikuntzetan ezartzeko azaltzen diren baldintzetan, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin. Hona hemen zona horiek:

- * "D.30 Babes bereziko Landa Zona" tipologiako zona globalak, lege-xedapenetan eta dagozkien plan eta proiektu berariazkoetan horien baimentzea aurreikusten den kasuetan. Ez da erabilera hori baimentzen babes bereziko landa-zona globaletan, baldin eta Plan Orokor honetan bakarrik, eta ez aipatutako berariazko xedapenetan, tratatzen badira halakotzat.
- * "D.20. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko Landa Zona" tipologiako zona globalak, hurrengo "e" atalean erabilera hori eraikuntza berriko eraikuntzetan ezartzeko azaltzen diren baldintzetan, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin:
 - Etxebizitzak jarritako eta/edo berari lotutako finkaren eta lursailaren azalera minimoa arautzeko baldintzak.
 - Eraikuntza arautzeko baldintzak.

Kasu horietan, baldintzak bideraezinak eta/edo desegokiak direla justifikatzen bada, baldintza horiek eraginpeko eraikuntzara eta horren ingurunera egokitzeko birdoitzea edo ez aplikatzea erabaki ahal izango da.

- e) Baratzezaintzako edo abeltzaintzako ustiapen baten —berria edo lehendik dagoena— etxebizitza osagarri bat (1) ezartzera zuzendutako oin berriko eraikuntza bat eraikitzea baimenduko da, nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zonetan besterik ez ("D.20" tipologia), baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira, besteak beste:

- * Artikulu honetako "1." idatz zatian aipatutako baldintzak eta nekazaritza-ustiapenaren baratzezaintzako eta/edo abeltzaintzako izaera egiaztatzea.
 - * Ustiapenari loturik dauden lur-eremuetan etxebizitza-erabilerara zuzendutako edo zuzentzeko moduko eraikuntzarik ez dagoela egiaztatzea.
- Aurreko "a" eta "b" idatz zatietan azaldutako gainerako baldintzak betetzen direla egiaztatzea.
- * Gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikuluan azaldutakoak, egiaztatzea.
 - * Etxebizitza nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenaren titularraren edo titularkidearen ohiko bizilekua dela egiaztatzea. Aldez aurretik, beste hainbat alderdiren artean, titular(kide)tasun hori justifikatu behar da.
 - * Artikulu honetako "2." idatz zatian aditzera emandakoari jarraituz, eta Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari lotzen zaizkion lur-eremuen azalerari eta hedadurari buruz erabakitzen duenaren kaltetan izan

gabe, bizitegi-eraikuntza berriak gutxienez 10.000 m²-ko azalerako finka beharko du, eta finka hori lotu beharko zaio erregistroan. Bestalde, eraikuntza kokatuko den lursaila, jarraitu fisikoa dena, 5.000 m²-koa edo handiagoa eta ustiapenaren zati izango da. Ondorio horietarako, elkarren ondoan dauden edo bide edo ibilgu publikoren batek bereizten dituen finka bereko lursailak bateratutzat joko dira.

- * Eraikuntza-baldintzak:
 - Tarte minimoak:
 - . Lurzoru urbanizaezineko mugara: 50,00 m.
 - . Lursailaren mugetara, indarrean dauden legezko xedapenek tarte eta distantzia handiagoak besterik ezartzen ez badituzte: 10,00 m.
 - . Berariaz babestu eta/edo arautu beharreko elementu naturaletara (zuhaitziak, ur-ibilguak, errepideak, bideak eta abar): Orokorrean exijitzen direnak, bai indarrean dauden lege- xedapenetan-lurraldea antolatzekeo tresnak barne-, bai Plan Orokor honetan bertan.
 - . Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan lehendik dauden bizitegi-eraikuntzak (Distantzia hori, bi eraikinek aurrez aurre dituzten fatxaden puntu ertainean neurtuko da; eta, esku-hartze bakoitzean, dagokion partzelan distantzia horren % 50 behintzat, hau da, 25 metro, uzten direla bermatu beharko da. Lehendik zutik dauden eraikinen ordezt egiten direnak, ez dira eraikin berrizat joko):50,00 m.
 - . Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan lehendik dauden bizitegiekoen bestelako eraikuntzak (Distantzia hori, bi eraikinek aurrez aurre dituzten fatxaden puntu ertainean neurtuko da; eta, esku-hartze bakoitzean, dagokion partzelan distantzia horren % 50 behintzat, hau da, 25 metro, uzten direla bermatu beharko da. Lehendik zutik dauden eraikinen ordezt egiten direnak, ez dira eraikin berrizat joko):: 50,00m.
 - Azalera eraikigarri maximoa: 250,00 m²(t)
 - Oinplanoko okupazio-azalera minimoa: 120 m²
- * Urbanizazio-baldintzak:
 - Nahiz eraikuntza-proiektuan bertan, nahiz horren osagarri gisa, lursailaren urbanizazio-baldintzak —beharrezkoak diren aparkalekuen eta sarbideen kokapena barne— eta paisaia-tratamenduarenak zehaztuko dira, eraikuntza berriak landa-lurzoruan ahalik eta ingurumen-inpakturik txikiena sor dezan.
 - Higiene- eta osasun-baldintzak bermatuta eta behar bezala tratatuta geratu beharko dira, isurketak arazteko sistemari dagokionez batik bat. Arazketa sistema osoa lehenetsiko da, hiru zikloetakoa. Hirigintza Ekologikoa oinarri idatziko diren udal ordenantzak beteko dira.
- * Etxebizitza kopuru maximoa: 1 etx.

B.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenaren ostatu-erabilera osagarriak:

Baimendu egingo da nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenetan landa-turismoko erabilerak edo antzekoak ezartzea, erabilera osagarri moduan, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezartzen diren baldintzetan.

Baimentzea lortzeko, edonola ere, arloko eskumeneko administrazioaren oniritzia edo aldeko txostena jaso beharko da, beharrezkoa eta egokia dela justifikatu beharko da eta erabilera horien ondorioz ez dela eragin edo ondorio kaltegarririk egongo ziurtatu.

Oro har, eta jarraian adierazitako salbuespenen kalterik gabe, aurreko A atalean adierazitako baldintzetan egin behar da ezarpena. Salbuespen horien artean honako hauek aipa daitezke, besteak beste:

- * A atalean adierazitakoari jarraituz, aipatutako erabilerak xede horretarako egokiak diren eta lehendik dauden eraikuntzetan kokatuko dira, lehenetsunez, eta, salbuespen moduan, xede horrekin proiektatutako eraikuntza berrietan kokatuko dira.

Edozein modutan, baimena eta ezarpena lortzeko nahitaez ziurtatu beharko da, beste alderdi batzuen artean, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenak gutxienez bost urte daramatzala jarduera garatzen, modu errealean eta eraginkorrean, aurreko "A.f" idatz zatian zentzu horretan adierazitakoaren ildotik.

- * Erabilera horietara zuzenean lortutako eraikigarritasuna 500 m²(t)-koa izango da, gehienez ere, eta, modu berean, 6. idatz zati honetan araututako erabileretara bideratzen den guztizko azalera ez da 600 m²(t) baino gehiago izango.

7.- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunten zerbitzu-azpiegitura osagarrien erabilerak.

Oro har, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunten zerbitzu-azpiegitura osagarriak baimentzen direla ulertzen da.

Ildo horretan, zerbitzu-azpiegitura mota jakin batzuen ezarpena baimendu ahal izango da (eguzki-baratzeak, instalazio eolikoak, eta abar), ustiapenari lotutako ekonomia-jarduera osagarri moduan, betiere kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren terminoetan eta irismenarekin eta horiek lurzoru urbanizaezinean kokatzeko beharra edo egokitasuna justifikatu eta gero.

Edozein modutan, Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da horien baimentzea eta ezarpena. Testuinguru horretan, ezarpena egin aurretik dagokion plan berezia formulatzeko baldintza ezar daiteke ordenantza horietan.

8.- Eremu zoologikoak, erle-hazkuntzako jarduerak eta horiekin parekagarriak diren beste erabilera autonomo batzuk baimentzea eta ezartzea.

A.- Alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat eginez, eremu zoologikotzat joko dira honako zentro, instalazio eta establezimendu hauek:

- * Xede zientifikoekin, kultur alorrekoekin, aisialdikoekin, eta abar, lehentasunez animalien mantenua, hazkuntza eta salmentara bideratutakoak.
- * Etxekotasunean (txakurtegiak, animalien egoitzak, hazkuntza, eta abar) bizitzeko animaliei lotutakoak.
- * Ekitazio-zerbitzuen eskaintzara zuzendutakoak.
- * Hegazti-granjak.
- * Aurrekoekin parekagarriak diren beste xede batzuetara zuzendutakoak.

Izaera autonomoa duten eremu zoologikoen baimentzea eta ezarpena — nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei lotuta ez daudenak joko dira eremu zoologikotzat-, bat etorriko da Hirigintza Arau Orokorraren 69. artikuluko 5. idatz zatian ezarritako irizpideekin.

B.- Izaera autonomoa duten erle-hazkuntzako jarduerak eta horiekin parekagarriak diren beste batzuk baimentzeko eta ezartzeko eremu zoologikoetarako ezarritako irizpideak beteko dira.

64. ARTIKULUA. NEKAZARITZA-ERABILERA PROFESIONALIZATUGABEAK

1.- Kokaleku-baldintzak.

A.- Oro har, nekazaritza-erabilera profesionalizatu gabeak "D.20. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-erabilera" globaleko zonetan eta Plan Orokorrak garatzeko sustatutako plangintzak baimentzen dituen zonetan ezartzea besterik ez da baimenduko, baldin eta, besteak beste, hiri-plangintzan arautzen diren gainjarritako baldintzatzaileen xede diren espazioak eta espezieak begiratu edo babestuko direla bermatzen bada.

B.- Aisialdiko baratzeak garatzeko eta gauzatzeko egiten diren proposamenak eta hartzen diren erabakiak dagozkien plan edo proiektuetan horri buruz zehazten diren irizpide espezifikoetara egokituko dira orokorrean.

Baratze horiek aurreko A atalean aipatu den zonan ez ezik, "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarra" tipologiako zona globalean ezar daitezke, kasuan-kasu Plan Orokorrak honen garapenean formulatzen den plangintza berezian zehaztutako terminoetan eta irismenarekin.

2.- Lursail minimoa.

Lursail minimoa laborantzako unitate minimoa zehaztearen ondorioetarako finkatutakoa izango da, Plan Orokorrak onartu aurretik azalera txikiagoa duten lursailen kasuan izan ezik, horietan jarduera hori ezarri ahal izango baita 2.000 m² baino handiagoak direnean.

Aisialdiko baratzeei dagokienez, dagozkien berriazko plan edo proiektuetan zehazten diren irizpideen arabera jardungo da.

Baratze horien ezarpena "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarrak" tipologiako zona globalean egiten den guztietan, Plan Orokor honen garapenean landuko den plan bereziak adierazten duenaren arabera jokatuko da.

3.- Eraikuntza-baldintzak.

A.- Aurreko 1. idatz zatian adierazitako besterik ez, lursail bakoitzean lanabesak gordetzeko edo korta txikiak edo ukulu ez-profesionalak bezala erabiltzeko txabola berri bat eraikitzea baimenduko da. Dena den, titulu honen lehen kapituluaren exijitzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira.

B.- Halaber, adierazitakoak ez ezik, honako baldintza hauek ere bete beharko dira:

- * Lursail jarraituaren azalera minimoa:..... 2.000 m²
- * Sabai-azalera eraikigarri maximoa: 10,00 m²(t)
- * Eraikuntzaren altuera:2,50 m
- * Lursailaren mugarekiko tarte minimoak:5,00 m
- * Lursailaz kanpoko edozein eraikuntzarekiko tarte minimoak:50,00 m
- * Eraikuntza-ezaugarriak:
 - Lehentasunez, material ez-iraunkorrekin, naturalekin, birziklagarriak edo tokikoekin eraikiko dira, akabera pintatuarekin eta teilazko estalkiarekin edo estalki biziarekin, erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, eta horretarako oso zimendu txikiak izango dituzte. Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz, material iraunkorrekin eraikitzea baimenduko da.
 - Ezin izango dute ur-hornidurarako edo hondakin-uren hustuketarako instalaziorik izan.
 - Paisaiari egokitzearen, udalak paisaiaren gaineko interferentzia ahalik eta txikiena izango den lekuan koka daitezen, egiturako edo fatxadako eta estaldurako material jakin batzuk erabil daitezen eta inguruneari hobeto egokituko zaizkion kolore eta formak zehatz daitezen eskatu ahal izango du.
 - Ingurumena babestearren udalak eragina ahalik eta txikiena izango den lekuan koka daitezen, egiturako edo fatxadako eta estaldurako material jakin batzuk erabil daitezen eskatu ahal izango du.
 - Txabola bat eraikitzeko lizentzia jabetzarik gabe emango da beti.

C.- Aisialdiko baratzeak direla kontuan hartuta, aurreko A eta B idatz zatietan araututako alderdiei dagokienez, kasuan-kasu dagozkien plan edo proiektuetan zentzu horretan zehazten diren irizpideak aplikatuko dira.

Baratze horien ezarpena "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarrak" tipologiako zona globalean egiten den guztietan, Plan Orokor honen garapenean landuko den plan bereziak adierazten duenaren arabera jokatuko da.

4.- Beste gai batzuk.

Gaur egun dauden txabolak edo bizitegi-erabileraz bestelako eraikuntzak finkatu egiten dira, nahiz Plan Orokor honetan (dokumentu honen 107. artikulua eta abar), nahiz berau garatzeko sustatzen den plangintzan azaldutakoaren arabera antolamenduz kanpokotzat jo ez badira eta/edo landa-ingurunea degradatzen ez badute behintzat. Ez da inola ere eraikin horietan bizitegi-erabilerak ezartzea baimenduko.

65. ARTIKULUA. BASO-ERABILERAK

1.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenerako luraren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaitzak.

2.- Zuhaitzi-landatze estentsiboak egin ahal izateko, alde zurretik nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuaren txostena eskatuko da beti.

Illo horretan bertan, baso-masak landatzean, edozein eremutan landatzen direla ere, besteak beste, gai horretan eskumena duen administrazioak (adierazitako Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentua barne) ezarritako irizpide orokorrak errespetatu beharko dira, are sail landatu horien eta lursail mugakideen artean zein beste finka batzuetan dauden eraikuntzetara utzi behar diren tarte minimoei dagozkionakere.

66. ARTIKULUA. HERRI-LANEI LOTUTAKO ERABILERAK ETA INSTALAZIOAK

1.- Kontuan hartutako erabilerak eta instalazioak.

Titulartasun eta sustapen publikoko komunikazio-sistemak —zerbitzuguneak barne— edo zerbitzu-azpiegiturak —ur-hornidura, hondakin-uren saneamendua eta arazketa, hiri-hondakinak, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista eta bestelakoak— gauzatzeko, ustiatzeko eta mantentzeko erabilerak eta instalazio osagarriak hartuko dira halakotzat, betiere landa-ingurunean ezarri behar badira, eta beren ezarpen-esparrua Plan Orokor honek sistema orokor gisa izendatuki definitu ez duenean.

Edozein kasutan, mota horretako erabilerak eta instalazioak, eta jarduera bakoitzaren titulartasuna eta sustapen-baldintzak, zehazki identifikatzeko, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan zein sustatzen diren plan eta proiektuetan ezarritako aurreikuspenei jarraituko zaie.

2.- Kokatzeko irizpideak.

Aipatutako erabilerak eta azpiegiturak "D.20 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-erabilera" tipologiako zona globalean kokatuko dira, dhal den guztietan. Eta, horren barruan, aipatutako erabilerak eta instalazioak ezartzeko baldintzak bateragarriak izango dira indarrean dagoen hiri-plangintzan —Plan hau barne- araututako hirigintza- antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileekin, eta ezarpenak eragindako espazioen eta elementuen mantentzea eta begiratzea bermatuko da.

Salbuespen moduan, erabilera eta instalazio horien ezarpena baimentzen da bestelako landa- zona global batzuetan, betiere kasuan kasu dagokion hirigintza-erregimenarekin eta horien helburuekin bateragarriak badira.

Horrez gain, planteatutako helburuen izaerak horretarako aukera ematen duenean, espazio, instalazio eta elementu berak erabiliko dira, horiek lurraldean ezartzearen ondorio diren eraginak kontzentratzearen eta/edo minimizatzearen.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren ordenantzak horretarako egokitzat jotzen diren neurriak zehaztuko dituzte, Hirigintza Ekologikoa oinarri idatziko diren udal ordenantzak kasu; ildo horretan, arreta berezia eskainiko diete antenak eta antzeko beste instalazio batzuk kontzentratzeko eta/edo bateratzeko neurriei.

3.- Izapideak.

Eraikuntza-lizentzia eskatu aurretik, udalari kontsulta bat egingo zaio. Udalak, arazoitutako erabakian, lursail-ekarpenaren baldintzak, eraikigarritasun-baldintzak, ingurumenaren eta osasunaren babeserako baldintzak eta aparkaleku-zuzkidurari buruzko baldintzak definituko ditu, baita, hala badagokio, aldeztu aurretik plan berezi bat formulatzeko behin-behineko eskakizuna ere.

Nolanahi ere, dagokion administrazioak haren funtzioen eta eskumenen indarrez formulatutako espedienteetan eta proiektuetan biltzen diren zehaztapenak hartuko dira aintzat.

4.- Lursail-ekarpena

Oro har, laborantzako unitate minimoa arautzeko indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa izango da lursailaren azalera minimoa.

Azalera hori ondorio horietarako aurreikusitakoa baino txikiagoa izan daiteke, baldin eta adierazitako xedapenekin eta dagozkien azpiegiturak arautzen dituzten lege-xedapen espezifikoetan bildutako exijentziekin bat badator eta, aldi berean, udalak egokitzat jotzen badu.

Dena den, azalera hori ez da 2.000 m²-tik beherakoa izango.

Horrez gain, lursailen lur-eremuen multzoak osotasun jarraitua osatu beharko du. Lursailen eta instalazioen arteko lotura Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

5.- Tarteminimoak:

Oro har, adierazitako obrak eta horien berezko instalazioak lege-xedapenetan — lurraldea antolatzekeo tresnak barne— ezarritako tarteei eta atzerapenari buruzko irizpideetara egokituko dira. Edonola ere, distantzia hori honakoa izango da gutxienez:

* Lursailaren mugara, bide publikoetara eta ur-ibilguetara: 15,00 m.

* Gaur egun dauden etxebizitza-eraikuntzetara: 100,00 m.

Halaber, kapitulu honen gainerako artikuluetan mota guztietako eraikuntzetarako definitzen diren tarreak ordainzka aplikatzekoak izango dira.

6.- Eraikuntza-baldintzak:

Udalak, arrazoitutako erabakiaren bidez, egokitzat jotzen dituen berariazko eraikuntza-baldintzak xedatuko ditu kasu bakoitzean. Edonola ere, dokumentu honetan lurzoru urbanizaezinerako ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

Arau orokor horiek betetzearen kalterik gabe, eraikigarritasuna eta proiektatutako instalazioen forma arautzen duten gainerako baldintzak behar bezala eta zorrotz justifikatu beharko dira egin nahi diren zerbitzuekin lotutako premia eta exijentzien ikuspegitik.

7.- Aparkalekua

Zuzkidura minimoa: Plaza bat (1) / 100 m²(t)

8.- Azpiegiturak eta urbanizazioa:

Sarbideak, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazio zerbitzuak, kanpoko argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da — zoladurak eta lorategiak barne—, oro har ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauen eta gomendioen barruan. Hirigintza Ekologikoa oinarri idatziko diren udal ordenantzak beteko dira.

67. ARTIKULUA. NEKAZARITZA-INDUSTRIA AUTONOMOAK

A.- Halakotzat joko dira lurzoru urbanizaezinean ezartzekoak diren eta nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen baten erabilera osagarriak ez diren nekazaritza-industriak.

B.- Honako kasu hauetan bakarrik baimentzen da horien ezarpena:

- a) "D.30 Babes bereziko landa-zona", erabilera horiek indarrean dauden lege-xedapenetan eta zona-tipologia horri edo, hobeto esanda, zonako zati jakin batzuei lotuta indarrean dauden plan eta proiektuetan ezarritakora egokitzen diren eta bertan adierazitakoarekin bateragarriak diren kasuetan, modalitateetan eta baldintzetan.

Ez dira erabilera horiek baimentzen zona-tipologia horren barruan egonik ere lege-xedapen eta berariazko plan eta proiektu horien eraginpean ez dauden esparruetan eta lur-eremuetan.

- b) "D.10 Basoko landa-zona", baso-izaerako gaien lehen eraldaketako eta, salbuespen moduan, bigarren eraldaketako basogintzako nekazaritza-industrien modalitatean bakarrik, betiere aurrekoei jarraikortasuna emanez

garatzen badira.

- c) "D.20 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona", Plan Orokor honetan, baita berau garatzean sustatuko den plangintzan ere, adierazitako baldintzen arabera.

Aipatutako edozein zonatan ezarpena egiteko orduan hiri-plangintzan araututako baldintzatzaille gainjarrien xede diren espazio eta espezien begiratzea bermatuko da.

C.- Baimentzea lortzeko eta ezarpena egiteko ondorioetarako:

- a) Betiere erabileraren izaerak eta baldintzatzailleek justifikatzen badute, baimentzearen ondorioetarako nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenaren erabilerekin parekagarritzat joko dira. Adierazitakoaren ildotik, nekazaritza-esparruan eskumenekoa den erakundeak aitortu beharko du berariaz aipatutako baldintza betetzen dela.
- b) Aitzitik, lurzoru urbanizaezinean ezartzeko beharra zein erabilerak duen interes publikoa justifikatu beharko da, indarrean dagoen legeriak zentzu horretan adierazitako irizpideen arabera.

D.- Eraikuntzako eta urbanizazioko baldintzak:

- a) Ekarpen gisa jarritako lursail minimoa:
 - * "C.a" idatz zatian adierazitakoaren arabera, nekazaritza-ustiapen arruntekin parekagarriak diren nekazaritza-industrien kasuan aplikatzekoak izango dira dokumentu honen "63." artikuluan ezarritako irizpideak.
 - * Aurreko "C.b" idatz zatian aipatzen diren nekazaritza-industrien kasuan, jarritako lursailaren azalera minimoa 10.000 m²-koa izango da.
- b) Eraikuntzek hala gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan —behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne— nola Plan Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte. Horri dagokionez, ibilgailu-sarbidea antolatzearen ondorioetarako landa-erabilerez bestelakotzat joko dira.

Testuinguru horretan, erabilera horiek baimentzeko eta ezartzeko dokumentu honen "63." artikuluan adierazitako irizpideen arabera jokatuko da, baita bere garapenean dokumentu honen E idatz zatian aipatzen den plangintza berezian zehaztutakoaren arabera ere.

Horrez gain, nekazaritza-industriari jardueraren emaitzazko gaien salmenta lotzen bazaio, xede horretara bideratuko den azalera, nekazaritza-industria baten baitan, ez da 25 m²(t) baino gehiago izango.

E.- Udalak aipatutako nekazaritza-industrien baimentzea eta ezarpena egiteko kasuan-kasuan dagokien plan berezia lantzeko eta onartzeko beharra ezar dezake, betiere industria horien izaerak, baldintzatzaileek eta eraginek behar hori justifikatzen badute.

Plan berezi hori, edonola ere, beharrezkoa izango da "C.b." idatz zatian adierazitako irizpideen arabera berau lantzeko eta onartzeko beharra ezartzen bada.

68. ARTIKULUA. BIZITEGI-ERABILERA AUTONOMOAK

1.- Jarraian adierazitako salbuespenen kalterik gabe, eta artikuluko honen hurrengo 6. idatz zatian adierazitakoaren kalterik gabe, horien ezarpena baimentzen da "D.10 Babes bereziko landa-lursailen", "D.20 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa- lursailen" eta "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarra" tipologiako zona globaletan kokatutako eraikuntzetan bakarrik, betiere 1996eko Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina onartu aurretik bertan bazeuden eraikuntza horiek, jada bizitegi-erabilera bazuten eta Plan Orokor honek —edo berak sustatutako eta berau garatzeko sustatutako plangintzak— antolamenduz kanpokotzat jo ez baditu. Honako hauek dira salbuespen batzuk:

- * "D.30 Babes bereziko landa zona" tipologiako zona globaletan lehendik dauden eraikuntzetan etxebizitza-erabilera hori baimentzeko, edonola ere, bat etorriko da indarrean dauden xedapenekin eta berariazko plan eta proiektuekin, eta horien arabera baimenduko da.
- * "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarra" lursailen tipologiako zona globaletan lehendik dauden eraikuntzetan etxebizitza-erabilera hori baimentzen bada, edonola ere, Plan Orokor honen garapenean bertan sustatuko den plangintza bereziaren testuinguruaren baldintzapean egingo da.

2.- Indarrean dauden lege-xedapenetan —lurraldea antolatzekeo tresnak barne— ezarritako irizpideetara egokitzen denean, eraikuntza horiek ordezteko baimenduko da, baldin eta horien egoerarekin lotuta dauden arrazoiek edo behar bezala justifikatutako bestelako zirkunstantziak hala aholkatzen badute. Horretarako gauzatu beharreko jardunen multzoak lehendik dauden eraikuntzak eraberritzeko eta birgaitzeko jardunen berezko izaera edukiko du.

3.- Ez da baimenduko bizitegi-erabilera autonomora zuzendutako eraikuntza berrien eraikuntzarik. Eta ez da baimenduko erabilera horren ezarpena bestelako erabilera batera zuzendutako lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan, indarrean dagoen hiri- plangintzan —Plan Orokor hau barne- berariaz adierazten diren kasuetan izan ezik.

4.- Ondorio horietarako, kasuan kasu dagokion udal-lizentzia lortu eta gero, eraikuntza finkatutzat joko da, lehendik duen eraikigarritasunarekin —eraikuntza uneko indarreango plangintzan ezarritako irizpideen arabera gauzatu dela ulertuko da-. Finkatze hori ez da hedatzen eraikuntza nagusitik hurbil edo berari atxikita dauden txabola, teilape eta gainerako eranskin prekarioetara; eta aipatutako elementu guztiak desagerraraziko dira adierazitako ordezteari ekin aurreko baldintza gisa, baita lehendik dagoen eraikuntzaren birgaitzeari ekin aurreko baldintza gisa. Jardun

horietako edozein baimentzeko ezinbestekoa izango da eraikuntzak eta inguruneak osatzen duten multzoaren konfigurazioa eta irudia orokorrean hobetzea.

Ez da eraikigarritasun hori gehitzerik baimenduko.

5.- Oro har, eta jarraian adierazten diren salbuespenen kalterik gabe, fisikoki eta juridikoki bereizitako eraikuntza bakoitzean gehienez ere lau (4) etxebizitza ezartzea baimenduko da, baldin eta eraikuntzak 600 m²(t)-tik gorako sabai-azalera badu. Etxebizitza kopuru hori baimendu ahal izateko ezinbestekoa izango da 150 m²(t)-ko etxebizitza-tamaina minimoa ahalbidetzeko beharrezkoa den eraikigarritasuna izatea. Bestela, etxebizitzaren gutxieneko 150 m²(t)-ko aplikatetik ondorioztatzen den etxebizitza kopurua baimenduko da. Irizpide horiek doitu eta osatu ahal izango dira sustatu beharreko Udal ordenantzetan.

Aurretik dauden eraikinetan oro har baimentzen den adierazitako 4 etxebizitzako kopuru hori gainditzen duen etxebizitza kopurua finkatu egiten da, baldin eta bere garaian zegozkion administrazio-baimenak —eraikitzeko udal-lizentzia barne— eskuratuta eraiki baziren edota etxebizitza-erabilera hori oso aspaldiko denboretatik bazuten.

69. ARTIKULUA. BAIMEN DAITEZKEEN BESTE ERABILERA ETA ERAIKUNTZA EZ-LANDATAR BATZUK

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Lurzoru urbanizaezinean kapitulu honen gainerako artikuluetan aipatutakoez bestelako erabilerak eta eraikuntzak ere baimen daitezke, baldin eta orokorrean lurzoru horretan edo berariaz Plan Orokor honek bereizten dituen zona globaletariko bakoitzean ezartzea indarrean dauden legerian eta lurraldea antolatzekeo tresnetan ezarritako irizpideekin bat badator.

Zehazki, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin bat datozen ingurumena babesteko erabilerak, aisialdiko eta atsedenaldiko erabilerak, ekipamendukoak, hirugarren sektorekoak eta azpiegiturei dagozkienak baimen daitezke.

Lurzoru urbanizaezinean baimentzearen ondorioetarako, bertan ezar daitezkeen hirugarren sektoreko erabilerak ekipamendu-erabilerekin parekagarritzat joko dira.

B.- Erabilera horiek eta, hala badagokio, horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko baimena emateko, ezinbestekoa izango da, kasu bakoitzean, hala adierazitako legerian eta lurraldea antolatzekeo tresnetan, nola Plan Orokor honetan eta berau garatzean sustatutako edo berak finkatutako plangintzan ezarritako irizpide material eta formalak betetzea. Plan Orokor honi dagokionez, baimen hori lortzeko behar-beharrezkoa izango da adierazitako erabilerak bertan bereizitako zona globalaren erregimen espezifikora egokitzea eta erabilera horiek hirigintza-antolamendua arautzen duten baldintzatzaileekin bateragarriak izatea.

Testuinguru horretan, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera titulartasun pribatuko ekipamendu-erabilerak, hirugarren sektorekoak eta zerbitzu-azpiegituren erabilerak baimentzeko eta ezartzeko nahitaezkoa izango da landa-ingurunean

ezarpena egiteko egokitasuna justifikatzea eta, era berean, interes publikoko aitortpena lortzea aurretik (arloan ezar daitekeen legerian eta/edo lurralde-plangintzan ildo horretan ezartzen denaren arabera), edo udalerraren antolamendua eta garapena kontuan hartuta landa-ingurunean ezartzea komeni dela eta beharrezkoa dela justifikatzea.

Udalerriko antolamendua eta garapena laguntzeko eta interes publikoko arrazoiei erantzuteko landa-ingurunean aipatutako erabilerak ezartzea komeni dela eta beharrezkoa dela erabakitzeko, honako alderdi eta ezaugarri hauek, denak edo batzuk, hartuko dira kontuan:

- * Landa-ingurunean eta, zehazkiago, izaera horretako dagokion berariazko zona globalean erabilera horiek ezartzeko beharra edo komenigarritasuna, proiektatutako jardueraren eta horri lotutako erabileren berezko ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta.
Ikuspegi horri helduta, behar eta komenigarritasun hori lotuta dago, neurri handi batean, horrelako ezarpenak egitean lurraldeari ematen zaion izaera eta eragin berezi eta desberdinarekin (beste mota bateko ingurune batean ezarritako gero ez dira ezaugarri horiek lortzen).
- * Landa-ingurunean eta, zehazkiago, izaera landatarra duen dagokion berariazko zona globalean ezartzea eta garatzea hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne- zona horretarako ezarritako helburuak betetzeko lagungarria dela, eta, horrekin batera, lagungarria dela horrelako inguruneak eta zonak antolatzeke eta garatzeko justifikatu behar da, betiere aipatutako plangintzan ezarritako irizpideen arabera.
- * Landa-ingurunean eta, zehazkiago "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarra" zona globalean barne hartutako lur-eremuetan garatzea eta ezartzea hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne- zona horretarako ezarritako helburuak betetzeko lagungarria dela, eta, horrekin batera, lagungarria dela horrelako inguruneak eta zonak antolatzeke eta garatzeko justifikatu behar da, betiere aipatutako plangintzan ezarritako irizpideen arabera.
- * Hiriko landa-ingurunean, eta izaera bera duen dagokion zona global berariazkoan, horrelako erabilerak garatzea eta ezartzea hiri osorako zein landa-ingurunerako lagungarria dela justifikatu behar da, betiere kasu bakoitzean eragindako esparruari eta/edo inguruneari lotuta ezarri diren helburuen arabera. Horrela, erabilera horiek aipatutako irizpidearekin bat datozela ulertuko da, kasu bakoitzean eragiten den landa- zona globalerako proposatutako helburuak lortzeko lagungarriak diren heinean.
- * Hiriko landa-ingurunean eta, zehazki, horren barruan leku jakin batean, ezartzeko beharra, betiere kasuan-kasuan erabileren eta jardueren berezko ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta.

C.- Adierazitako erabilerak baimentzeko, aldeztu aurretik haiek ezartzeko beharrezkotzat jotzen den plan berezia egitea eta onartzea eskatu ahal izango da.

Edonola ere, plan berezi hori derigarrezkoa izango da indarrean dagoen legerian aurreikusitako kasuetan (2008ko ekainaren 3ko 105. Dekretuaren 4. artikulua, eta abar) eta, horren ildotik, eraikuntza eta instalazio berrien eraikuntza eta komunikazio-azpiegitura eta hiri-zerbitzuen azpiegitura berriak gauzatzea behar duten ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak ezartzen direnean.

Erabilera horiek "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarra" tipologiako zona globaletan barne hartutako lur-eremuetan ezartzea aurreikusi bada, plan berezi hori bat etariko da, oro har eta Plan Orokor honetan dagozkion Arau Partikularretan adierazitako salbuespenen kalterik gabe, zona-tipologia horretan barne hartutako esparru desberdin bakoitzean sustatuko den plangintza bereziarekin, bakoitzari dagokion hirigintza-erregimen berariazkoa zehazteko helburuetarako.

D.- Plan berezi horrek eta kasu bakoitzean egin beharreko proiektu teknikoak edo proiektu teknikoek beharrezkoa den zehaztasunarekin eta horietako bakoitzaren berezko eskala eta irispidearekin definituko dituzte esku-hartzeak justifikatzen dituen jardun eta obra guztiak, urbanizazio-obrak barne (lur-mugimenduak, azpiegiturak, lorategiak, etab.), eta eraginpeko lur-eremuen eta ingurunearen izaera landatarra begiratzen dela bermatzeko eta ingurumen- inpaktu negatiboak, paisaia arlokoak edo beste edozein izaeratakoak ezabatzeko eta/edo minimizatzeko neurriak.

E.- Aipatutako plan berezia eta bere proposamenak ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioaren mende geratuko dira eta, ondorio horietarako, arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoa jarraituko da.

2.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzea, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak eta instalazioak erabiltzen eta aprobetxatzen badira.

Hurrengo 3. idatz zatian araututako kasuaren kalterik gabe, lurzoru urbanizaezinean baimentzen diren ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hirugarren sektorekoak kokatzeko lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak eta instalazioak erabiliko eta aprobetxatuko dira, ahal den guztietan eta horiek garatzeko eta ezartzeko beharrezkoa bada, aipatutako erabilerei kasu bakoitzean beharrezkoak dituzten zerbitzuak hornitzeko. Edozein modutan, horiek baimentzeko eta ezartzeko honako baldintza hauek bete behar dira, beste batzuen artean:

A.- Ez dira halakotzat hartuko honako zirkunstantzia hauetan guztietan edo horietakoren batean dauden eta lehendik zeuden eraikuntzak:

- * Plan Orokor honek zein berak sustatutako edo berau garatzeko sustatutako plangintzak antolamenduz kanpokotzat jotzen dituenak.
- * Eraiki zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin eta Plan Orokor honetan zein berak sustatutako edo berau garatzeko sustatutako plangintzak ezarritakoarekin bat ez datozenak.
- * Eraiki zirenean zegokien udal-baimenik gabe, eta ondorengo legeztapenik lortu gabe, egin zirenak.
- * Amaitu gabeko hirigintzako diziplina-espediteren baten xede diren edo izan diren eraikuntzak.

B.- Adierazitako erabilerak Plan Orokor hau onartu aurretik berez nagusiak edo autonomoak — ez beste batzuen osagarriak— ziren erabileretara zuzenduta zeuden eraikuntzetan ezartzea baimendu ahal izango da. Zehazki, ez da baimenduko

besteak beste bordetan, txaboletan edo erabilera osagarrietara bideratzen diren antzeko eraikuntzetan ezartzea.

C.- Eraikuntza horiek berreraikitzeke edo birgaitzeko, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete beharko dira, eta irizpide horiek betetzen ez badira ezin izango da halako esku-hartzerik gauzatu.

D.- Orokorrean, eraikuntza horiek Plan Orokor hau onartzen den unean dituzten ezaugarriekin—eraikuntzaren parametro formalak, hirigintza-eraikigarritasuna, eta abar— finkatutzat hartuko dira, honako hauek izan ezik:

- * Aurreko "A" idatz zatian azaldutako zirkunstantziaren baten edo batzuen eraginpean dauden eraikuntzak edo horien zatiak.
- * Eraginpeko lur-eremuen eta eraikuntzen zein horien ingurunearen ingurumen- baldintzak, paisaiari dagozkionak eta abar begiratzea eta mantentzea bermatzeko eta multzoaren konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko ezabatu behar diren eraikuntzak edo horien zatiak.

Hala, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta gainerako elementu degradatzaileak ez dira finkatutzat hartuko eta ezin izango dira zenbatu adierazitako eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako.

E.- Ez da eraginpean dauden finken banantzerik baimenduko, baldin eta banantze horren ondorioz 10.000 m² baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, egun dauden nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

F.- Ondorio horietarako, finkatu egiten dira gaur egun 10.000 m² baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikuntzak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

G.- Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ostalaritza-erabilera berriak ezartzeko — erabilera horiek hartzeko egokiak dira eraikuntzak- gutxienez 50 metroko distantzia utzi beharko da eraikuntza horien eta inguruan kokatutako beste eraikuntzen artean.

H.- Aldez aurretik, garatu eta ezarri nahi diren erabilera, eraikuntza eta instalazioen landa-ingurunean kokatu beharra justifikatu.

I.- Eraikuntza horiek handitu ahal izango dira, ahal den neurrian eta aldez aurretik bideraezina eta/edo gehiegizkoa dela justifikatzen denean izan ezik, eta ondorengo atalean adierazitako irizpideen arabera egingo da handitzea, betiere kontuan hartuta honako salbuespen hauek:

Edozein kasutan, handitzearen ondorioz lehendik dagoen eraikigarritasun %20 baino gehiago areagotzen bada, baimena emateko kontuan hartuko dira hurrengo 3. Idatz zatian adierazten diren irizpideak, baita dagokion plan berezia lantzeko beharra erabakitzeke ere. Plan horrek zehaztuko ditu, kasu bakoitzean eta behar den bezala justifikatuta, lehendik dagoen eraikuntzaren baldintzatzaileak, eta abar hurrengo 3. idatz zatian ezarritakoetara egokitzeko eta horiekin bat egiteko irizpideak.

Bestalde, handitzearen ondorioz ez bada aipatutako portzentajea gainditzen, aipatutako plan berezia landu beharko da esparruan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideek agintzen badute edo udalak egokitzat jotzen badu bakarrik.

3.- Ekipamendu komunitarioko erabilera eta hirugarren sektorekoak ezartzea, horiei loturiko eraikuntza eta instalazio berriak eraiki behar badira, edo horrelakorik behar ez bada

Hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilera berrien ezarpenari dagokionez, nahiz erabilerei loturiko eraikuntza edo instalaziorik ez badago, nahiz erabilerei loturiko eraikuntza eta instalazio berriak eraiki behar badira, jarraian adierazten diren baldintzak bete beharko dira, beste batzuen artean:

A.- Ezarpena baimentzen da jarraian aipatutako zona globaletan bakarrik eta, modu berean, kasu bakoitzean zehaztutako baldintza orokorren arabera:

- * "D.30 Babes bereziko landa-zona", erabilera horiek indarrean dauden lege-xedapenetan eta zona-tipologia horri edo, hobeto esanda, zonako zati jakin batzuei lotuta indarrean dauden plan eta proiektuetan ezarritakora egokituko dira eta bertan adierazitakoarekin bateragarriak izango dira.

Ez dira erabilera horiek baimentzen zona-tipologia horren barruan egonik ere lege-xedapen eta berariazko plan eta proiektu horien eraginpean ez dauden esparruetan eta lur-eremuetan.

- * "D.20 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona", beste batzuen artean idatz zati honetan adierazitako baldintzetan.
- * "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarra", zona-tipologia horretan barne hartutako esparru bakoitzean sustatu behar den plangintza berezian zehazten diren kasuetan, modalitateetan eta baldintzen arabera.

Gainera, zona horien barruan debekatuta dago hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eraginpean hartzen dituzten espazioetan ezartzea, bertan ezartzeak baldintzatzaile horien berezko helburuak betetzen aktiboki eta eraginkortasunez laguntzen duela justifikatzen ez bada behintzat.

B.- Baimendu aurretik nahitaez justifikatu behar da nahiz landa-ingurunean ezartzeko beharra dagoela —horrekin batera ingurunearen interes publikoa aitortuko da-, nahiz udalerrriaren antolamenduari eta garapenari laguntzeko udalerriko landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa edo komenigarria dela.

Edozein modutan, aipatutako justifikazioa eta aitortpena hurrengo idatz zatian aipatzen den plan berezia izapidetzean eta onartzean egiten direla eta/edo testuinguru horretan egiten direla ulertuko da, betiere aipatutako planaren edukiak eta izapidetzeak horrela ondorioztatzen badute.

C.- Halaber, hirigintza-arau hauetan adierazitakoaren arabera, aldez aurretik eta nahitaez plan berezia formulatu eta onartu beharko da. Plan horrek, beste hainbat alderdiren artean, honakoa justifikatu beharko du:

- * Proposatzen diren erabileren eta eraikuntzen interes publikoa, betiere aldez aurretik aitortu ez bada, eta/edo landa-ingurunearen antolamendu eta garapenari egiten dion ekarpena, kontuan hartuta, zentzu horretan, hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne hartuta— multzo osorako zein kasu bakoitzean eragindako landa-zona global zehatz eta berariazkoarentzat proposatzen dituen helburuak.
- * Proposatutako jarduerak eta eraikuntza landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa eta/edo egokia dela.
- * Lehendik dauden eraikuntzetan osorik zein zati batean ezartzea bideraezina dela.

Plan berezi horrek, beste hainbat alderdiren artean, eraginpeko lur-eremuen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak eta baldintza naturalak begiratzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, lehengoratzeko egokitzat jotzen diren ingurumen eta paisaia alorrean esku hartzeko irizpideak zehaztuko ditu.

Edonola izanda ere, plan berezi hori formulatzean, honako irizpide hauek jarraituko dira, beste batzuen artean:

- * Erabilera horiek "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarra" tipologiako zona globaletan ezarri nahi badira, zona-tipologia horretan barne hartutako esparru bakoitzean sustatuko den plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio, kasuan kasu esparruari berariaz dagokion hirigintza-erregimena zehazteko ondorioetarako. Zentzu horretan, kontuan hartuko dira Plan Orokor honen Arau Partikularretan esparru bakoitzaren kasuan zehaztutako irizpideak.
- * Erabilera horiek landa-zona globalez bestelako tipologia batzuetan ezarri nahi badira, kasuan-kasuan dagokion berariazko plan berezia formulatuko da, kasu bakoitzean aurkeztutako proposamenak eragindako lur-eremuetan.

D.- Ekarpen gisa jarritako lursailaren azalera minimoa: 10.000 m²

Lursail minimo horrek esparru espazialki eta fisikoki jarraitua izan beharko du (bideek edo antzeko elementuek eragindako etenak dira salbuespen bakarra), eta planteatutako eraikuntzei eta jardueri loturik geratuko da ondorio guztietarako —erregistro mailan eta abar—.

E.- Tarte minimoak:

- * Lursailaren mugetara: 10,00 m.
- * Lurzoru urbanizaezinenaren mugara:..... 50,00 m.
- * Beste finka batzuetan dauden eraikuntza landataredo ez-landatarretara: 100,00 m.

F.- Sabai-azalera eraikigarri maximoa..... 1.000,00 m²(t)

G.- Aparkaleku-zuzkidura minimoa:..... 1 plz./100 m²(t)

H.- Etxebizitza osagarria: 1 etx./lurs. (maximoa)

Instalazioak ustiatzen edo zaintzen dituzten pertsoneri zuzenduko zaie, eta baimendutako eraikigarritasunaren barruan eraikiko da, eraikin nagusian integratuta.

I.- Planteatutako erabilera eta eraikuntzekin lotuta dauden beharrei erantzuteko neurri eta aurreikuspen egokiak zehaztu eta gauzatu beharko dira honakoak bezalako gaietan: sarbideak; ur-hornidura; saneamendua; energia-hornidura eta kanpoko argiak; telekomunikazio zerbitzuak; eta komenigarritzat jotzen den beste edozein zerbitzu eta azpiegitura. Hirigintza Ekologikoa oinarri idatziko diren udal ordenantzak beteko dira.

Zehaztu eta gauzatu diren neurriek eta aurreikuspenek multzo osoaren tratamendu eta urbanizazio egokia bermatuko dute, baita eraginpeko lur-eremu eta eraikuntzen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak begiratzea, mantentzea eta, hala badagokio, lehengoratztea ziurtatu ere.

J.- Hirigintza-arau hauetan ezarritako aplikazio orokorreko gainerako baldintzak.

K.- Plan berezi horrek ezartzen dituen gainerako baldintzak.

4.- Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu-azpiegituren erabilerak, izaera autonomoarekin eta ez beste erabilera baimendu batzuen osagarri gisa proiektatu direnak.

A.- Irizpide orokorrak:

- a) Erabilera horien artean aipa daitezke:
 - * Elektrizitate-produkzio eta -hornidurarako azpiegituretako erabilera.
 - * Telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapenerako azpiegituretako erabilerak.
 - * Lurzoru urbanizaezinean kokatu behar den eta/edo koka daitekeen beste edozein erabilera.
- b) Erabilera horiek baimendu eta ezartzeko nahitaez justifikatu beharko da lurzoru urbanizaezinean ezartzeko beharra, alde batetik eta, bestetik, erabileraren interes publikoa.
- c) Ezarpenaren ezaugarrien eta berari lotutako baldintzatzaileen artean, aipatutako erabileren artean honako hauek berezi behar dira:
 - * Lur-eremuan zuzenean ezartzeko zerbitzu-azpiegituren erabilerak, lur-eremua bera horien euskarria eta/edo erreferente zuzena denean.
 - * Beste mota bateko elementuetan (eraikuntza, instalazioak, eta abar) zuzenean ezartzeko zerbitzu-azpiegituren erabilerak, horien euskarria

eta/edo erreferente zuzena lur-eremua ez denean.

- d) Oro har, ezarpena bat etorriko da indarrean dagoen hiri-plangintzan —Plan Orokor hau eta bere garapenean eta/edo berak formulatutako plangintza berezia barne- ezarritako baldintza formalekin zein materialekin.

B.- Kokatzeko irizpideak:

Aipatutako zerbitzu-azpiegituren erabilerek honako kokapen hau edukiko dute:

- * Lehentasunez, "D.20 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa- zona" tipologiako landa-zona globalean barne hartutako lur-eremuetan.
- * Salbuespen moduan, eta kasuan-kasuan hirigintza-erregimenarekin bateragarria eta/edo egokia dela justifikatu eta gero, "D.30 Babes bereziko landa-zona", "D.10 Basoko landa-zona" eta "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarra" tipologiako landa-zona globaletan.
- * Modu osagarrian, aipatutako landa-zona globaletan, baldin eta hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eragiten dituzten espazio, espezie eta elementuak mantenduko direla bermatzen bada, aipatutako baldintzatzaileak arautzeko irizpideen arabera elementu horiek guztiak begiratu behar badira.
- * Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren ordenantzek horretarako egokitzat jotzen diren neurriak zehaztuko dituzte, Hirigintza Ekologikoa oinarri idatziko diren udal ordenantzak kasu; ildo horretan, arreta berezia eskainiko diete antenak eta antzeko beste instalazio batzuk kontzentratzeko eta/edo bateratzeko neurriei.

C.- Plangintza berezia antolatzeke eta formulatzeko baldintzak.

- a) Plan Orokorraren arabera, esparruak antolatzeke baldintzak eta dagokien berriazko erregimena zehazteke xedearekin plangintza berezi bat formulatu behar bada, zerbitzu-azpiegituren erabilera baimendu eta ezarri aurretik kasuan-kasuan plangintza berezia landu eta onartu beharko da.
- b) Horrez gain, aipatutako erabilerak baimentzeko eta ezartzeko kasuan kasu beharrezkoa den plangintza berezia landu eta onartu beharko da aurretik, betiere plangintza nahitaez egin behar bada. Hain zuzen ere, nahitaezkoa izango da honako kasu hauetan:
- * Indarrean dauden lege-xedapenetan barne hartutako aurreikuspenek adierazten badute.
 - * Plan Orokor hau garatzean sustatuko diren udal-ordenantzetan ezarritako esku hartzeke irizpideek agintzen badute.
 - * Gaiari lotuta proposatutako baldintzatzaileak eta/edo eraginak ebaluatu eta gero Udalak hartzen dituen erabakiek eskatzen badute.

D.- Lursail-ekarpena.

- a) Azalera minimo jakin bat duen lursail-ekarpenaren exijentziei dagokienez, aurreko "A.c" idatz zatian adierazitakoaren arabera lur-eremuan zuzenean ezarri beharreko eta lur-eremua euskarri eta /edo erreferente zuzen duten zerbitzu-azpiegituren erabileren arabera ezagutuko dira.
- b) Orokorrean, plangintza berezia formulatzea egokitzen irizten bazaio eta/edo berau formulatzea aurreikusten bada, plangintza berezi horretan zehaztuko da erabilera horiei loturiko lursail-azalera.
- c) Aipatutako plangintza bereziak kasuan kasu zehazten duenaren kalterik gabe, telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapenerako azpiegituren erabilerari lotuko zaion lursail-azalera minimoa 2.000 m² izango da.
- d) Ondoren adierazitako salbuespena kontuan hartuta, elektrizitate-produkzio eta — hornidurarako azpiegituren erabileretara (eguzki-baratzeak, instalazio eolikoak, eta abar) bideratutako lursailaren azalera minimoa 10.000 m² izango da.

Aipatutako salbuespenaren barruan daude, egokia dela eta/edo komeni dela justifikatu eta gero, erabileren lurralde-ekarpenari dagokionez aurreko "c" idatz zatian adierazitako erabilerekin parekagarriak diren kasuak. Kasu horietan, eta egoki irizten zaionean, Udalak kasuan-kasuan dagozkien erabileretara 10.000 m²-tik beherako lursail-azalera lotzea erabaki dezake; azalera hori ez da 2.000 m²-tik beherakoa izango inoiz.

- e) Baimen daitezkeen zerbitzu-azpiegituren bestelako erabilerekin lotuko den lursail- azalera nahiz 2.000 m²-koa nahiz 10.000 m²-koa izan daiteke, baldin eta aurreko "c" eta "d" idatz zatietan aipatutako erabilerekin parekagarriak badira lurraldean ezartzeko baldintzatzaileei dagokienez. Kasu horietan, Udalak egokitzen jotzen duen erabakia hartuko du, behar den bezala justifikatuta.

E.- Azpiegiturak eta urbanizazioa.

Kasuan kasu sortzen diren zalantza eta/edo arazoei erantzuteko, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira; hain zuzen ere, honako arazo hauei begiratuko zaie: sarbideak; ur-hornidura; saneamendua; elektrizitate- hornidura; telekomunikazio zerbitzuak; kanpoko argiak, eta beharrezkotzat jotzen diren bestelako zerbitzuak.

Testuinguru horretan, urbanizazio egokia bermatuko da —zoladurak eta lorategiak barne—. oro har ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauen eta gomendioen barruan.

F.- Egindako aurreikuspenak garatzea eta osatzea, urbanizazioko eta eraikuntzako udal- ordenantzen bitartez. Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren Hirigintza Ekologikoa oinarri idatziko diren udal ordenantzak kasu.

Aurreko ataletan adierazitako aurreikuspenak garatu eta/edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren urbanizazioko eta eraikuntzako ordenantzak lantzeko eta onartzeko testuinguruan. Ordenantza horien mende daude, zehazki eta beste batzuen artean, jarraian aipatutako alorretan esku hartzeko baldintzak:

- * Aipatutako erabilerak lur-eremuko elementuetan eta/edo elementuen gainean (eraikuntzak, instalazioak, eta abar) baimentzea eta ezartzea.
- * Hala badagokio, nahiz azpiegitura horien artean nahiz horien eta lurzoru urbanizaezinean dauden beste eraikuntza, erabilera, espazio, errealitate, eta abarren artean gorde beharreko tarte minimoak.
- * Esparru edo ingurune batean baimen daitekeen eta/edo baimendu behar den zerbitzu-azpiegituren erabilera eta instalazioen kopuru maximoa, hala badagokio.
- * Aipatutako azpiegiturak ezartzeko baldintza materialak (altuera eta instalazioen gainerako ezaugarriak, eraikuntza-baldintzak, eta abar).
- * Instalazioak bereizteko irizpideak, hala badagokio.
- * Azpiegitura horiek baimentzeko eta ezartzeko baldintza formalak eta juridikoak.
- * Lursailen itxieren ezaugarriak edo lur-eremuak hesiekin mugatzeko baldintzak.
- * Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

5.- Eremu zoologikoak eta erabilera parekagarriak baimentzea eta ezartzea.

A.- Alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat eginez, eremu zoologikotzat joko dira honako zentro, instalazio eta establezimendu hauek:

- * Xede zientifikoekin, kultur alorrekoekin, aisialdikoekin, eta abar, lehentasunez animalien mantenua, hazkuntza eta salmentara bideratutakoak.
- * Etxekotasunean (txakurtegiak, animalien egoitzak, hazkuntza, eta abar) bizitzeko animaliei lotutakoak.
- * Ekitazio-zerbitzuen eskaintzara zuzendutakoak.
- * Hegazti-granjak.
- * Aurrekoekin parekagarriak diren beste xede batzuetara zuzendutakoak.

B.- Bakoitzaren izaera eta baldintzatzaileak kontuan hartuta, aurreko atalean aipatutako jarduerak honela sailkatuko eta tratatuko dira:

- * Abereen ustiapenekin parekagarriak diren jarduera gisa.
- * Lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeen landa izaera ez duten jarduera gisa, betiere horretarako ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

C.- Aurreko A atalean aipatutako abereen ustiapenekin parekagarriak diren jardueren baimentzea eta ezarpena honako baldintza hauek jarraituz egingo da:

- a) Aipatutako ustiapenekin parekagarriak diren jardun gisa tratatzeko, aldeztatik izaera horretako jarduerak direla ziurtatu beharko da, xede horretarako nekazaritzako eta abeltzaintzako esparruan eskumenekoa den administrazioak luzatutako ziurtapenaren bitartez, betiere Hirigintza Arau Partikular hauen "63." artikuluan adierazitakoaren arabera.

b) Modu osagarrian eta izaera orokorrekin, erabilera horiek baimentzeko eta ezartzeko 63. artikuluan aipatutako abereen ustiapenentarako ezarritako baldintzak bete beharko dira, honako salbuespen hauek barne hartuta:

- * "63" artikuluan ezartzen da lursail minimoa. Salbuespen moduan, eta egokia dela justifikatzen bada, lursail minimoaren azalera 5.000 m²-koa izan daiteke, betiere gutxienez jarraian aipatutako baldintzak betetzen badira:
 - Etxekotasunean bizitzeko animaliei ostatu eman, mantenu, hazkundera, eta abarri lotutako jardueretarako erabiltzea aurreikustea (txakurtegiak eta abar).
 - 10.000 m²-tik beherako azalera duten lursailei dagokienez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik loturarik ez duen lursail gisa osatu zirenak hartuko dira kontuan; ez dira egokiak izango horrelako jardueretarako beranduago osatutako lursailak.
 - Lursail fisikoki jarraituak izan behar dute.
- * Aipatutako jardueri lotutako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko, "63." artikuluan ezarritako baldintzak beteko dira, lehen aipatutako etxekotasunean bizitzera ohitutako animalien ostatu, mantenu, hazkuntza, eta abar bezalakoekin lotutakoen kasuan izan ezik. Azken kasu horretan, lurzoru urbanizaezinearen mugarekiko tartea 300 metrokoa da.

D.- Aurreko A atalean aipatutako jarduerak lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeen eta izaera landatarra ez duten jardueren antzera baimentzeko eta ezartzeko honako baldintza hauek beteko dira, beste batzuen artean:

a) Oro har eta jarraian aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, artikulua honetan mota horretako erabilera ez-landatarrentzat ezarritako irizpideak jarraituko dira eta, zehazkiago, hirugarren sektoreko erabileren eta ekipamendu-erabileren kasuan ezarritakoak.

b) Bestalde, honako salbuespen hauek daude:

- * Baldintza arauemaileak izango dira artikulua honetan hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu-erabileretarako ezarritakoak. Salbuespen moduan, eta egokia dela justifikatzen bada, lursail minimoaren azalera 5.000 m²-koa izan daiteke, betiere gutxienez jarraian aipatutako baldintzak betetzen badira:
 - Etxekotasunean bizitzeko animaliei ostatu eman, mantenua, hazkundera, eta abarri lotutako jardueretarako erabiltzea aurreikustea. Animalia horiek hiri- ingurunean bizitzeko gai dira (txakurtegiak, txori-dendak, eta abar).
 - 10.000 m²-tik beherako azalera duten lursailei dagokienez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik loturarik ez duen lursail gisa osatu zirenak hartuko dira kontuan; ez dira egokiak izango horrelako jardueretarako beranduago osatutako lursailak.

- Lursail fisikoki jarraituak izan behar dute.
- * Aipatutako jardueri lotutako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko, artikuluko honetan hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu-erabileretarako ezarritako baldintzak beteko dira, lehen aipatutako etxekotasunean bizitzera ohitutako animalien ostatu, mantenu, hazkuntza, eta abar bezalakoekin lotutakoen kasuan izan ezik. Azken kasu horretan, lurzoru urbanizaezinaren mugarekiko tartea 300 metrokoada.
- * Eraikuntza eta instalazio berrietan ezartzeko etxekotasunean bizitzeko animalien ostatu, mantenu, hazkuntza, eta abar gisako jarduerak direla kontuan hartuta, Udalak horiek baimentzea ebatzi dezake, aurreko 3. idatz zatian aipatzen den plangintza berezia aurretik formulatu gabe, betiere, behar den bezala justifikatu ondoren, aipatutako plangintza beharrezkoa dela irizten bazaio.

E.- Izaera autonomoa duten erle-hazkuntzako jarduerak eta horiekin parekagarriak diren beste batzuk baimentzeko eta ezartzeko eremu zoologikoetarako ezarritako irizpideak beteko dira.

70. ARTIKULUA. TURISMO-KANPALEKUAK.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Oro har, turismo-kanpalekuak baimentzeko eta ezartzeko gaian indarrean dauden lege- xedapenetan ezarritako irizpideak jarraituko dira, baita indarrean dagoen hiri-plangintzan, Plan Orokor hau eta bere garapenean sustatzen den edo berak finkatzen duen plangintzan adierazitakoak ere.

B.- Oro har, eta aurreko idatz zatian aipatutako baldintzen arabera, erabilera hori baimenduko da honako esparru hauetan kokatutako lur-eremuetan:

- * "D.30 Babes bereziko landa-zona" tipologiako zona globalak, betiere indarrean dauden lege-xedapenetan eta horien baitan indarrean dauden berriarazo plan eta proiektuetan ezarritako esku hartzeko irizpideen esparruan bateragarriak badira.

Ez dira erabilera horiek baimentzen zona-tipologia horren barruan egonik ere lege- xedapen eta berriarazo plan eta proiektu horien eraginpean ez dauden esparruetan eta lur-eremuetan.

- * "D.20 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa" tipologiako zona globalak, beste batzuen artean idatz zati honetan adierazitako baldintzetan.
- * "F.20 Espazio Libre Ez Hiritarra" tipologiako zona globalak, bertan finkatu den eta/edo sustatuko den plangintza bereziak kasuan-kasuan ezarritako baldintzen arabera.

C.- Horrez gain, turismo-kanpalekuen baimentzea eta ezarpena bat etorriko da, B idatz zatian adierazitako aurreikuspenez gain, aurreko 69. artikuluan aipatutako aurreikuspenekin, azken horiek lehenengoekin bateragarriak eta kontsekuenteak diren heinean eta irismenarekin.

2.- Turismo-kanpalekuak ahal den guztietan lehenago beste erabilera batzuetara bideratzen ziren eta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan egingo dira, lehenago instalazioak xede horretarako erabiliz.

Oro har, dokumentu honen "69." artikuluan adierazitako irizpideak jarraituko dira baimentzeko eta ezartzeko, eta artikuluko bereko aurreko atalean ezarritakoekin osatuko dira.

3.- Turismo-kanpaleku berriak, xede horretarako eraikuntzen eta instalazioen proiektzioa eta eraikuntza eskatzen duten baldintzetan nagusiki.

Horien baimentzea eta ezarpena bat etorriko da, oro har eta jarraian adierazitako salbuespenen kalterik gabe, dokumentu honen "69." artikuluan ezarritako irizpideekin. Edozein kasutan, jarraian aipatutako alderdi osagarrien eta/edo salbuespenen eraginpean geratzen dira irizpide horiek:

- a) Kokalekutzat hartuko duten inguruneko paisaiaren edo ingurumenaren degradaziorik ez dakarten baldintzetan ezarriko dira.

Horrela, eskuarki, debekatuta dago lurriari eusteko egiturak proiektatzea eta gauzatzea, ez bada alde aurretik eta egokiak direla justifikatu eta gero, tamaina mugatua dutela eta inguruneko paisaiaren eta ingurumenaren degradaziorik ez dakartela.

Horrez gain, horrelakoen proiektzioa eta gauzatzea osatu egingo da zuhaitzak landatuz; kasu bakoitzean erabakiko da kuantitatiboki edo kualitatiboki beharrezkoa dena.

- b) Sarbideak nola ebatzi diren justifikatu beharko da, puntako denboraldian bide-sare orokorrari edo tokikoari arazorik ekar ez diezaioten. Barrutiaren barnealdean, kanpadendak edo karabanak kokatzeko leku bezainbat aparkaleku-plaza antolatuko dira, bisitarientzako aparkalekuak alde batera utzita.
- c) Halaber, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazio zerbitzuak, argiak eta gainerako zerbitzuak ere ebatzi beharko dira, eta arreta berezia jarriko da ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistemaren konponbidean, instalazioaren dimentsioaren eta edukiera maximoaren arabera.
- d) Kanpina bizileku egonkor bilaka dadin saihesteko, debekatuta dago kanpatzeko plazen multzoaren gainean edozein elementu iraunkor instalatzea.

- e) Baimentzea eta ezarpena lortzeko kasuan-kasuan dagokion plan berezia formulatu eta izapidetuko da, eta horren mende geratzen da.

Dagozkion ondorioetarako, plan berezi honen xede-esparrua dira nahiz dagokion turismo-kanpalekua kokatzeko proposamenak zuzenean eragindako lur-eremuak, nahiz kanpalekuan sarbidea, azpiegiturak, zerbitzuak, eta abar hornitzeko beharrari lotutako exijentziekin erlazionatutakoak.

Ildo horretan, plan berezi horretan zehaztuko dira aipatutako alor guztietan esku hartzeko arrazoizko neurriak eta horiek osatu egingo dira, izan daitezkeen eragin negatiboak desagerrarazteko eta/edo minimizatzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriekin.

Egokia eta komenigarria dela justifikatu eta gero, plan berezi horretan dokumentu honen "69." artikuluan adierazitako aurreikuspenak, tarte minimoak, sabai-azalera eraikigarria, aparkalekuen zuzkidura, eta abar barne hartuta, birdoitzeko proposatu ahal izango da. Edozein modutan, inguruan kokatutako bizitegi-eraikuntzekiko tarte minimoak ez dira 150 m²-koak baino estuagoak izango.

3. KAPITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

71. ARTIKULUA. IRIZPIDE OROKORRAK

1.- Hiri-plangintza orokorraren zein xehatuaren emaitzazko hirigintza antolamendua hurrengo artikuluan identifikatzen diren elementuak eta errealitateak tratatzeko erregimena arautzen duten xedapenekin osatuko da. Izan ere, elementu eta errealitate horiek arreta bereziaz aztertzea beharrezko da, bai horiek zaindu eta gordetzeko, bai berreskuratu edo hobetzeko, bai zuzentzeko edo ezabatzeko.

Errealitate eta elementu horiei, baita horien tratamendua arautzen duten parametroen multzoari ere, hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintza esaten zaie.

2.- Gainjarritako baldintzatzaille horiek nahiz Alegiako hiri-plangintza baino goragoko maila arauemaileko lege-xedapenetan (behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzekeo tresnak barne) nahiz planeamendu horretan dute jatorria.

Horren arabera, baldintzatzaille horien izaera eta/edo maila arauemailea edo orientagarria kasu bakoitzean aipatutako lege-xedapen (adierazitako lurraldea antolatzekeo tresnak barne) edo udalaren hiri plangintzan ezarritakoa da.

3.- Baldintza horien kokalekua eta muga planeamendu orokor honen "2. Dokumentua Planoak" dokumentuko "II-1.2.b Hirigintza Antolamenduaren baldintzatzaille gainjarriak (Udal barrutia) " planoan islatutakoak dira, salbuespenak salbuespen.

Salbuespen horiek dira, besteak beste, mugaketak ez direla zehatz-mehatz egiten, gutxi gora behera baizik.

Nolanahi ere, baldintzatzaile horien jatorria planeamendu orokor honena baino goragoko maila arauemailea duten xedapen eta/edo tresnetan badago, horien ondorio denari jarraituko zaio, baita eraginpeko esparruak identifikatze eta mugatze zehatz eta ofizialari dagokionez ere. Horrexegatik, hain zuzen, planeamendu orokor honen aipatutako planoan islatutako mugaketa beste xedapen edo tresna horietan bildutakoaren erreferentzia edo argigarri soiltzat hartuko da, berariaz hala adierazten denean planeamendu orokor honek dagozkien baldintzatzaileek eraginpean hartzen duten esparruaren hedadura handiagoa planteatzen ez badu.

Era berean, baldin eta baldintzatzaile horiek jatorria planeamendu orokor honetan bertan badute, ondorio guztietarako ulertuko da planeamendu orokor honetan islatzen den horien mugaketa plana garatzeko sustatutako plangintzaren bitartez doitu eta/edo osatu ahal izango dela.

72. ARTIKULUA HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK SISTEMATIZATZEKO ERREGIMENA.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak tratatzeko erregimen orokorra oinarritzko baldintzatzaile mota hauek berezi dira:

- INTERES NATURELEKO TOKIAK
- NATURGUNE BABESTUAK
- ONURA PUBLIKOKO MENDIAK
- PASABIDE EKOLOGIKOAK
- ARRISKUAN DAGOEN LANDARETZA
- AKUIFEROEN URRAKORTASUNA
- KUTSAKORRAK IZAN DAITEZKEEN JARDUERAK EDO INSTALAZIOAK DITUZTEN LURSAILAK
- HIGADURAK JASATEKO ARRISKUA DUTEN TOKIAK
- JABARI PUBLIKO HIDRAULIKOA
- UHOLDEA ARRISKUA
- PAISAIA BEREZI ETA APARTEKOAK
- EREMU AKUSTIKOAK

Dagokien garapen-plangintza formulatuz edo horretarako egokitzat jotzen den beste edozein mekanismoren bitartez, gainjarritako baldintzatzaileen aldaera berriak definitu ahal izango dira, eta tratatzeko eta esku hartzeko erregimen partikularra esleituko zaie.

73. ARTIKULUA "INTERES NATURELEKO TOKIAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

Baldintzatzaile horrek eraginpean hartzen dituen lur-eremuen hirigintza-erregimen orokorra lur-eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona orokorretarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, eta, araubide hori osatu edo doitu egingo da, gainjarritako baldintzatzaile horretan mugatuak eta sartuak dauden esparruak erregulatzeke legeko xedapen, plan eta proiektuetan ezarritako irizpideen arabera.

Lurralde Antolamendurako Artezpideetan (LAA) barneratutako Interes Naturalistikoko Eremuen zerrenda irekian Alegiako udalerriko zati bat hartzen duen 'Araxes ibaiaren harana-Jazkugane eta Basabe' eremua agertzen da. Udalerriko hegoekialdeko muturra ukitzen du 8'5 ha-ko azalera hedatuz, eta interes naturalistikotzat jotzen da eremuak dituen balio botanikoengatik. Eremua Babes Berezia gisa hartu da.

74. ARTIKULUA “NATURGUNE BABESTUAK” BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- 'Oria Garaia/Alto Oria Kontserbazio Bereziko Eremua' Naturgune Babestua Eremua gainjarritako baldintzatzaillea arautzeko erregimen orokorra.

Baldintzatzaille horrek eraginpean hartzen dituen lur-eremuen hirigintza-erregimen orokorra lur-eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona orokorretarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, eta, araubide hori osatu edo doitu egingo da, gainjarritako baldintzatzaille horretan mugatuak eta sartuak dauden esparruak erregulatzeko legezko xedapen, plan eta proiektuetan ezarritako irizpideen arabera.

Alegia udalerria zeharkatzen duen Oria ibaiaren eta honen ertzen zati handi bat ES2120005 Oria Garaiko Kontserbazio Bereziko Eremuaren (KBE), eta beraz Natura 2000 Sarearen, barnean dago. Amezketa ibaiak Oria ibaiarekin bat egiten duen tokitik gorako zatia da, hain zuzen, udalerrian 8 ha-ko azalera hartzen duena.

Eremu honetan kontserbatu beharreko funtsezko elementuak honako hauek dira:

- Ibai korridore ekologikoa, igarobide ekologiko bezala duen funtzionaltasuna eta Natura 2000 Sarearen koherentzia eta konektagarritasunari egiten dion ekarpena.
- Ibai habitatak, *Alnus glutinosa* (haltza) eta *Fraxinus excelsior* (lizarra) espezieetako baso alubialak (910E* Kodea).
- Bisoi europarra (*Mustela lutreola*).
- Loina (*Parachondrostoma miegii*) eta arrain komunitatea.
- Ibaietako hegaztiak: ur-zozoa (*Cinclus cinclus*), martin arrantzalea (*Alcedo atthis*) eta ibarretako beste espezieak.

Eremu horretan bete egin beharko dira alderdi horiek guztiak erregulatzeko dituzten legezko xedapen, plan eta proiektu guztietan ezarritako irizpideak, bai gaur egun indarrean daudenak, eta bai etorkizunean ezar daitezkeenak.

Besteak beste, “Oria Garaia/Alto Oria KBZ ES2120005 Kontserbatzeko Neurrien Agiria” eta “Eskualde biogeografiko atlantiarreko ibai eta estuarioetako Kontserbazio Bereziko Zonak zaintzeko Neurrien Agiria” dokumentuetan ezarritako erabilera arauak aplikatuko dira.

75. ARTIKULUA “ONURA PUBLIKOKO MENDIAK” BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

Alegiako Onura Publikoko Mendiak (OPM) 243 ha-ko azalera du, ia udalerraren herena. 177/2004 Dekretuaren indarrez behin betiko onartutako Nekazaritzari eta Basogintzari buruzko Lurraldearen Arloko Planean xedatutakoari jarraituz, mendi hau baldintzatzaille gainjarriaren bitartez babestuko da.

Barruti honetan hainbat landaredi mota –interes komunitarioko habitatak barneazaltzen badira ere, landaketak dira gehiengoa osatzen dutenak (OPMen azaleraren %71a). Hortaz gaur egun natur balioen aldetik interes nabarmenik ez duela esan daiteke. Hauek sustatu eta berreskuratzeko potentzialtasun edo ahalmen handia badu ordea.

Gipuzkoako Herri Onurako Mendien Katalogoak jasotzen duen “Aldabatxiki” herri onurako mendian dauden lursailen eraikuntza eta erabilera araubidea, kasu bakoitzean kokatuak dauden zona orokor edo orokorrentzat ezarritakoa bera izango

da. Eta araubide hori osatu edota doitu egingo da, honako araudi hauetan ezarritako xedapenetara egokitze beharrezkoa gertatzen den neurrian:

- * 7/2006 Foru Araua, urriaren 20koa, Gipuzkoako mendiei buruzkoa.
- * Alegiako "Aldabatxiki 2005.1 zenbakidun Herri Onurako Mendien Antolamendu Plana"
- * Babespeko eremu horri buruz onartutako beste kudeaketa-tresna oro.

76. ARTIKULUA "PASABIDE EKOLOGIKOAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

Oro har, adierazitako pasabide ekologikoak eraikitze eta erabiltze erregimena korridoreak bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, besteak beste honako xede hauek lortzeko beharrezkoa den neurrian berregokitua:

- Definitutako pasabideei lotutako konektagarritasun ekologikoa begiratzea, haien eskala dena dela ere. Horretarako, lurzuaren erabilerak (bereziki faunaren mugimendurako mesedegarrienak: zuhaitziak, palaxu bizidunak...), ur-masen osotasuna eta elementu artifizialekiko tentsio-tarteetan egon daitezkeen pasabideak (pasabide goratuak, biaduktuak, faunarentzako pasabide espezifikoak...) faunaren konektagarritasunaren helburu hori lortzeko ahalik eta baldintzarik onenetan mantenduko dira.
- Jardunen batek konektagarritasun ekologikoa eta faunaren mugimenduak arriskuan jar baditzake, bidezkoak diren neurri babesleak eta zuzentzaileak ezarriko dira eragina minimizatzeko edo are ezeztatze ere.
- Hiri-garapen berriak ahal den heinean zatikatze ekologikoa murrizteko eta/edo minimizatzeko moduan zehaztuko dira, zatikatzea areagotu ez dezaten.
- Konektagarritasuna berreskuratzeko sustapen aktiboa egitea hura egoera larrienean dagoen eta teknikoki egin daitezkeen puntu edo eremuetan.

Bide-azpiegiturak, trenbideei dagozkienak eta abar, egungoak zein aurreikusitakoak, behar bezalako arretaz aztertu behar dira gai honetan. Plan Orokor honetan grafikoki modu erreferentzian eta/edo adierazgarrian identifikatzen diren korridoreak beharrezkotzat jotzen diren azterketa eta/edo proiektu espezifikoek xede izango dira, hori dagokionez esparru interesgarriak zehatzago mugatzeko eta bertan esku hartzeko neurriak modu konkretuagoan zehazteko.

77. ARTIKULUA "ARRISKUAN DAGOEN LANDARETZA" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

Baldintzatzailerak horrek eraginpean hartzen dituen lur-eremuen hirigintza-erregimen orokorra lur-eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona orokorretarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, eta, araubide hori osatu edo doitu egingo da, gainjarritako baldintzatzailerak horretan mugatuak eta sartuak dauden esparruak erregulatzeko legezko xedapen, plan eta proiektuetan ezarritako irizpideen arabera.

Udalerriko hainbat eremutan, mehatxatuak dauden eta katalogoan sartuak dauden landare espezie hauek daude:

- *Carpinus betulus*. Galtzeko arriskuan.
- *Ilex aquifolium*. Interes berezikoa.

Proposamen orokorrak:

- Oro har, babestu edo begiratu egin beharko dira esparru horiek eta, horien barruan, bertan dauden landare-formazio interesgarriak, arreta berezia eskainiz erkidegoarentzat interesgarriak eta/edo lehentasunezkoak diren habitatei.
- Era berean, adierazitako helburuarekin, haiek kontserbatzea, mantentzea eta/edo hobetzea ahalbidetzen duten jardun positiboak zehaztu eta gauzatu beharko dira.
- Esparru horien babes-zona 10 metroko eremu edo zerrenda batera hedatuko da, haien kanpoko mugan kokatutako zuhaitzen edo zuhaitz-multzoen adaburuetatik, edo, zuhaitzez bestelako formazioen kasuan, eraginpeko esparruaren kanpoko mugatik neurtua.
- Oro har, esparruok begiratzearen ikuspegitik justifikatzen diren erabilerak eta jardunbideak baimenduko dira.
- Plan Orokor hau garatzeko, biodibertsitatea balioz hornitzeko egokitzat jotzen diren plan eta neurri espezifikoak, jendeari oro har zein kolektibo espezifikoetara zuzendutako (ikasleak, erabiltzaileak, etab.), zehaztuko dira.
- Ondoren azaltzen diren salbuespenen kalterik gabe, landare-formazio interesgarri hauei zuzenean eragin diezaieketen jardunak saihestuko dira, eta inpaktu txikiagoak sortzen dituzten aukeren alde egin beharko da beti.

Ordezko proposamenak eta/edo salbuespen gisakoak:

Adierazitako esparruetan dauden landare-formazioak arriskuan jar ditzaketen eta/edo horiek desagertzea ekar dezaketen jardunak baimentzeko, honako hauek eskatuko dira modu osagarrian:

- Aldez aurretik justifikatzea planteatutako jardunen interes publikoa, proiektatutako izaera hiritarreko jardunena barne, handiagoa dela eraginpeko landare-formazioak begiratzeari dagokiona baino.
- Jardun horiek eraginpean hartzen dituzten landare-formazioetan sortzen dituzten inpaktuak ebaluatzea.

Ebaluazio horren baitan, eraginpeko esparruaren eta landare-formazioen azterketa eta/edo diagnostikoa egingo da, besteak beste honako alderdi hauek jorratu edo kontuan hartuko dituenak: haiei lotutako lurzoruen azalera; eraginpeko baso-espezie interesgarrien kopurua eta ezaugarri kualitatiboak; eta interesgarritzat jotzen den beste edozein zirkunstantzia.

- Kasuan kasuko neurri babesgarri, zuzentzaile edota konpentsagarriak zehaztuko dira.
- Eremua berreskuratzeko edo landareztatzekeko plan bat egingo da; eta horrek, berezko habitatak berreskuratzea izango du helburu. Hori horrela, ahal dela zuhaitz eta zuhaixka autoktonoen multzo edo formazio linealak eratuko dira, aldameneko berezko landarezarekin lotuko diren moduan. Irizpide orokor gisa, kenduko diren habitaten azaleraren hedadura bereko azalera gaituko dira, antzeko ezaugarri kualitatiboak.

Neurri konpentsagarri horiek ezarrita ondorioztatzen diren esparru berriak, gainjarritako baldintzatzaile honen helburu den "interes bereziko landaretza" osoan txertatutak joko

dira; eta esparru horietan aplikatu beharreko araubide eta tratamendua, artikulua honetan gainerako habitatei buruz ezarritakoa bera izango da.

78. ARTIKULUA "AKUIFEROEN URRAKORTASUNA" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

Esparru horietan sartuta dauden lur-eremuak eraikitze eta erabiltzeko erregimena lur-eremu horiek beren baitan hartzen dituzten erabilera globaleko zonetan kasuan-kasuan ezarritakoa izango da, honako alderdi hauetan osatua eta/edo berregokitua:

A.-Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuetan eragina duten heinean, 2011ko ekainaren 7ko Dekretuaren bidez onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodean ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak, kasu bakoitzean planteatutako helburuak kontuan harturik eta behar bezala justifikatu ondoren, aplikatzeko desegokitzat eta/edo neurri kanpokatze jotzen direnak izan ezik.

B.-Gaur egun dauden zein proposatu diren hiri-esparruetan neurriak ezarriko dira hondar-akuiferoak ahal den neurrian babesteko eta urbanizatzeko jardueraren ondorioz poluzioa jasan dezaten saihesteko.

79. ARTIKULUA "KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

Oro har, lurzoru horiek arautzeko eta tratatzeko erregimena lurzoru eta esparru hauek bere baitan hartzen dituen zona globalerako eta, hala badagokio, azpizona xehaturako kasu bakoitzean ezarritakoa da, beharrezkoa den neurrian berregokitua, indarrean dagoen 2015eko ekainaren 25ko Lurzoruaren poluzioaren prebentzioari eta zuzenketari buruzko Legean ezarritako irizpide eta jarraibideen arabera haiek lehengoratzeko eta saneatzeko ahalbidetzeko.

Lege horretan ezarritakoarekin bat etorriz (23. art.), adierazitako lurzoru eta esparruek lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpenaren espedienteak lortu beharko dute, honakoak aurreikusten direnean: jarduera bat jartzea edo handitzea, lur-mugimenduak egitea gaur egun jardunean ez dagoen lurzoruetan, jarduera edo instalazioa behin betiko uztea eta lurzoruaren erabilera aldatzea. Baita ere arriskua eragin ahal izateko adinako kontzentrazioetan lurzoruaren substantzia kutsatzaileak daudelako zantzu oinarrituak daudenean edota lurzoruaren jabe edo edukitzaile diren pertsona fisiko edo juridikoek eskatzen dutenean.

80. ARTIKULUA "HIGADURA JASATZEKO ARRISKUA DUTEN EREMUAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

Higadura arriskua duten eremuak identifikatzeko Nekazaritza eta Basogintzarako LAP-k 'higadura jasateko arriskua duten tokiak' kategorian dauden Alegiako eremuak, %50 gainditzen duten maldak eta geomorfologikoki ezegonkorak diren lurak (higadura aktiboko guneak, aireratze-orbainak eta gainazaleko irristatzeak) aukeratu dira. Udalerriko orografia malkartsua dela eta, lurzoru hiritarrezinaren zati handia arrisku honen eraginpean dago.

Isurialdeen dinamikaren prozesuak jasateko joera duten eremuak dira, non jarraian agertzen diren neurri zuzentzaileak kontutan izan beharko dira:

- Zuhaitzik gabeko zonetan baso-berritzea sustatuko da, eta abeltzaintza erabilera helburu hori lortzeko baldintzen pean egongo da.
- Basoko jarduerak bermatu beharko dute baliabide edafikoak mantenduko direla, eta hazkunde ertaineko edo moteleko zuhaitziak ezartzea erraztuko dute; ere berean, belar-sastrakak kentzea estentsiboa izatea ahalik eta gehien eragotziko da eta baita lur mugimenduak egitea ere, eta landaketa mekanizatuaren aurrean lehentasuna emango zaio eskuz egindako landaketari; era berean, lehentasuna izango dute mozteko mailakako metodoek, hala nola mehazketak edo ondoz ondoko bakanketak, eta ez arraseko mozketek; hori guztia aginte eskumendunak beharrezko baimenetan ezarritakoak utzi gabe.

1.- Baldintzatzaile honek eragindako lurren Hirigintza erregimen orokorra, kasu bakoitzean dagokion edo dagozkion zona globaletan ezarritakoa da, kokatzen diren zonaren balioen mantentze eta zainketarako beharrezko den neurrian osatua edota egokitua.

81. ARTIKULUA "UHOLDE ARRISKUA" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

Oro har, eraikitzeo eta erabiltzeo erregimena lurzoru horiek bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, besteak beste honako alderdi hauetan berregokitua:

A.- Erregimen hori eta, azken batean, Plan Orokorra eta bere proposamenak gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea

B.- Egungo hiri-eremuetan dauden urpean geratzeko arazoei erantzutea, ekosistema urtarra ahalik eta gehien errespetatzen duten neurriak zehaztuz, izendatuki eta lehentasunez ahaleginduz zubiak, estaltzeak eta beteguneak bezalako oztopo artifizialak ezabatzen. Jardun gogorrenak (bideratzea, zuzentzea, ibilgua zabaltzea, etab.) zentzuzko beste aukera teknikorik eskaintzen ez duten zonetarako utziko dira.

Horretarako, problematika hori behar bezala aztertu eta baloratuko da horretarako sustatzen diren edo gai horretan eragina duten proiektu espezifikoetan. Izan ere, bakoitzaren baldintzatzaileak kontuan harturik kasu bakoitzean egokituz jotzen dituzten ekosistema urtarra errespetatzeko neurriak proposatuko dituzte proiektu horiek.

C.- Ez da baimenduko 1 km²-etik gorako arro isurleko ibilguen gaineko jardunik (bideratzeak, trazaduraren zuzenketak edo aldaketak...) hiri-garapen berriak ezartzea ahalbideatzeko, gai horretan indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera jardunak justifikatzen dituzten interes publiko handiagoko arazoak eta helburuak daudela egiaztatzen denean izan ezik.

D.- Ibai-ibilguetatik hurbil egiten diren hirigintza-garapen berrietan, ibaiak eta errekek hiri-paisaian integratzen dituzten diseinuen alde egingo da, eta horien ertzetan urpean geratzeko arriskua duten zonetan onar daitezkeen erabilerak ezarriko dira, betiere larrialdietan ohartarazteko sistema egokiez hornituak: espazio libreak, aire zabaleko kirol-eremuak, nekazaritza-eremuak, ahal bada behintzat, etab. Ibaitek hurbilen dauden eta, horrenbestez, urpean geratzeko arrisku handiena duten zonak lehentasunez jatorizko ekosistemak lehengoratzeko eta erabilera publiko kontrolaturako erreserbatuko dira, betiere oso azpiegitura arinak erabiliz.

81.bis ARTIKULUA “JABARI PUBLIKO HIDRAULIKOA” BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

Oro har, lurzoru horien eraikitze eta erabiltzeko erregimena eremu globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, eta, hala badagokio, lurzoru eta eremu horiek integratzen diren azpieremu xeheaturako ezarritakoa, behar den neurrian osatuta, indarrean dauden Uren Legean, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduan, Plan Hidrologikoan eta gainerako araudi sektorialean ezarritako irizpide eta jarraibideen arabera, ingurumen-baldintzak mantendu eta berreskuratu ahal izateko.

Gainera, aipatutako araudia jarraituz, honako zehaztapenak bete beharko dira:

1.- Ibilguak zaintzeko eremuan edozein obra edo lan egiteko, aroko erakundearen alde aurreko administrazio-baimena beharko da. Baimen horrek ez du zerikusirik izango administrazio publikoetako organoek eman beharreko beste baimen batzuekin.

2.- Debekatuta dago ur kontinentalak edo jabari publiko hidraulikoko beste edozein elementu kutsa ditzaketen urak eta hondakin-produktuak zuzenean edo zeharka isurtzea, alde aurretik administrazioaren baimena izan ezean. Beraz, hondakin-urak isurtzeko, aroko erakundearen alde aurreko baimena beharko da. Horretarako, instalazioen titularrak dagokion baimen-eskaera egin beharko du, arazketa-instalazioen ezaugarriak eta efluenteen muga-parametroak zehazten dituen dokumentazio teknikoarekin batera.

3.- Isurketa orok, bereziki eta ibilgu berera egiten diren gainerako isurketekin batera kontsideratuta, isurketa egiten den ur-masarako finkatutako ingurumen-arauak eta -helburuak puntu guztietan bete daitezzen behar diren baldintzak bete beharko ditu.

82. ARTIKULUA “PAISAIA BEREZI ETA APARTEKOAK” BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- Baldintzatzaille horri lotutako esparruak eraikitze eta erabiltzeko erregimena esparruok beren baitan hartzen dituzten erabilera globaleko zonan edo zonetan kasuan-kasu ezarritakoa izango da, aurrera eraman nahi diren erregimen horren arabera eskuhartzeekin lotutako paisaiaren gaineko eraginak edo inpaktuak ezabatzea eta/edo minimizatzea bermatzeko beharrezkoa den neurrian osatua eta/edo berregokitua.

2.- Adierazitako esparruetako paisaia babestea lortuko dela bermatzeko:

A.- Azterketa espezifikoa bat egin eta izapidetuko da, gutxienez ere bi helburu lortzeko asmoz:

* Alde batetik, baldintzatzaille honi lotu behar zaizkion esparruak zehatz-mehatz identifikatzea eta, komenigarritzat jotzen bada, horri buruz Plan Orokor honetan planteatutako proposamenak berregokitzea eta/edo osatzea.

* Bestetik, adierazitako helburua lortzea bermatzeko egokitzen jotzen diren esku hartzeko neurriak zehaztea.

B.- Baldintzatzaille honi lotutako esparruetan aurrera eraman nahi diren hirigintzako eta eraikuntzako esku-hartzeek beren baitan hartu beharko dituzte, alde batetik, horiekin

lotutako paisaiaren gaineko eraginen eta paisaia babesteko helburuaren lorpenean duten eraginaren ebaluazioa eta, bestetik, babesteko eta/edo emaitzazko inpaktuak zuzentzeko neurri egokiak.

Horretarako, esku-hartze horiek antolatzeke eta gauzatzeko egingo diren planak eta proiektuak (urbanizazio-obrenak zein eraikuntzakoak) hala aurreko "A" idatz zatian aipatutako azterketa espezifikoa nola hiri-plangintzan eta Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal-ordenantzetan, Hirigintza Ekologikoa oinarri izango duena kasu, paisaiaren kalitatea lortzea bermatzeko zehaztuko diren irizpide eta neurrietara egokitu beharko dira.

Xede horrekin, paisaia eta horren gaineko eraginak dagozkien proposamenak zehazteko oinarrietako beste bat izango balira bezala izendatuki aintzat hartuta egingo dira adierazitako planak eta proiektuak.

83. ARTIKULUA "EREMU AKUSTIKOAK" BALDINTZATZAILEA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

1.- Oro har, Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoak arautzeko eta tratatzeko erregimena eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako ezarritakoa da, zaratari buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera osatua, xedapen horietan horri buruz planteatutako helburuei erantzuteko.

2.- Adierazitako lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera, dagozkion zarata-mapak formulatu dira. Eremu akustiko bakoitzari aplikatu beharreko kalitate akustikoaren helburuak Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 10eko 212/2012 Dekretuan ezartzen dira. Hona hemen, laburtuta:

Lehendik dauden eremu urbanizatuak:

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
E	Osasun, hezkuntza eta kultura erabilerako lurzoruak nagusi diren eta hots-kutsaduraren aurkako babes berezia behar duten lurralde-esparru edo sektoreak	60	60	50
A	Bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	65	65	55
D	c) paragrafoan jasotakoa ez bestelako hirugarren sektoreko erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak.	70	70	65
C	Jolaserako eta ikuskizunetarako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	73	73	63
B	Industria-erabilerak lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	75	75	65
F	Garraio-azpiegiturako sistema orokorrek edo horiek behar dituzten ekipamendu publikoek eragindako lurralde-esparru edo sektoreak	(1)	(1)	(1)

Hirigintza-garapeneko eremu berriak (hirigintza-erabilerak birkalifikatzea barne)

Kanpoko espazioko kalitate akustikoaren helburuak lehendik dauden eremu urbanizatueta baino 5 dBA murriztaileagoak izango dira.

3.- Babes akustiko bereziko zonak mugatuko dira eta ondoriozko zonako planak landuko dira, baldin eta adierazitako lege- xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera halakorik egitea beharrezkoa bada.

84. ARTIKULUA GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEEN ARAUZKO LOTURA ETA HORIEK BERRAZTERTZEKO ERREGIMENA.

1.- Hiri-plangintzarena baino goragoko maila duten lege-xedapenetan, lurraldea antolatzekeo tresnetan eta abarretan jatorria duten gainjarritako baldintzatzailleek, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan ezartzen dieten maila arauemailea eta/edo orientagarria dute.

Horrexegatik, baldintzatzaille horiek eraginpean hartzen dituzten esparruak, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan bertan ezarritakoak eta/edo horien emaitzak izango dira, eta horri dagokionez hiri-plangintzan ezarritakoak haien isla soiltzat hartuko dira.

2.- Hiri-plangintzan bertan jatorria duten gainjarritako baldintzatzailleek, kasu bakoitzean, plangintza horretan ezartzen dieten maila arauemailea eta/edo orientagarria izango dute.

Horri dagokionez, Plan Orokor honetan bilduta dauden izaera horretako baldintzatzailleek, oro har, antolamendu xehatuaren maila baliokidea dute, eta dagokien garapen-plangintza -normalean plangintza berezia- formulatuz osatu eta berregokitu ahal izango dira.

Baldintzatzaille horiek kasu bakoitzean behar bezalako arreta eman behar zaien, baloratu eta begiratu, lehengoratu eta/edo ezabatu behar diren esparruetan esku hartzeko neurritzat joko dira. Hori dela-eta, kasu bakoitzean, planteatutako helburuak lortuko direla bermatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

V. TITULUA HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ERREGIMEN JURIDIKOA ETA GAUZATZEKOA

1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

85. ARTIKULUA. LURZORUAREN SAILKAPENAREN ERREGIMENA

Alegiako udalerrian honako lurzoru-mota hauek bereizi dira:

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

Planeamendu orokor honen planoetan ("2. Dokumentua. Planoak" dokumentuko "II-1.3.a LURZORUAREN SAILKAPENA. UDAL-BARRUTIA") islatzen da lurzoru-mota horien mugaketa.

86. ARTIKULUA. HIRI LURZORUA ETA KATEGORIAK

1.- Irizpide orokorrak.

Hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira indarrean dagoen hirigintzako legeriak holako lurzorutzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak. Gai honi dagokionez, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

Aipatutako legerian ezarritakoaren arabera, hiri-lurzoruan honako bi kategoria hauek bereizi dira:

- Hiri-lurzoru finkatua.
- Hiri-lurzoru finkatu gabea.

Hiri-lurzoruak kategoria batean edo bestean integratzeak antolamendu xehatuko zehaztapenaren izaera izango du ondorio guztietarako.

2.- Hiri-lurzoru finkatua.

Lurzoru mota honen barruan sartzen dira indarrean dagoen legerian (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.a artikuluan) ezarritako baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Hiri-lurzoruaren behin betiko identifikazio grafikoa, dagokien antolamendu xehatua zehaztuko duen hiri-plangintzan, edo bestela, hirigintza-antolamendua gauzatzeko ondorengo fasean islatuko da.

Azken kasu horretan, izendapen hori behar bezala grafiatuko da birpartzelazio proiektua edo eraikuntza-proiektua izapidetzen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa. Aldez aurretik batera ebaluatuko dira, alde batetik hiri-plangintzan ezarritako antolamendu aurreikuspenak eta, bestetik, gauzatzeko fase horretan egiaztatzen diren informazioa eta datuak, adierazitako proiektuak ere barne direla.

Aipatutako kategorizazioa hiri-plangintzan espreski grafiatuta badago, bere behin betiko identifikazio grafikoa adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzazko ondorioen mende egongo da. Informaziotik eta datuetatik ondorioztatzen den mugaketa desberdina baldin bada hirigintza-planeamenduan jasota dagoenetik, beren ezaugarriekin ongien egokitzen den hiri-lurzoruaren kategorian edo azpikategorian sartuko dira lur horiek; halere, horrek ez du aldaketarik eragingo egiturazko antolamenduari eta antolamendu xehatuari buruz planeamenduan jasotako aurreikuspenetan. Doikuntza horiek, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen "53.1.h" artikuluan azaltzen diren irizpideekin bat datozela ulertuko da.

3.- Hiri-lurzoru finkatu gabea.

Hiri-lurzoru finkatu gabetzat hartzen dira adierazitako legerian hala hiri-lurzoru gisa sailkatzeko nola bere kategoria horretan integratzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur eremuak.

Kategoria horren barruan honako bi azpikategoria hauek bereizten dira: urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua; eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorua.

4.- Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzen dira, indarrean dagoen hirigintza-legerian horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituztelako, izendatuki halakotzat identifikatzen eta/edo identifikatu behar direnak nahiz Plan Orokor honen "2. Dokumentua. Planoak" dokumentuko "II-1.3.aLURZORUAREN SAILKAPENA. UDAL-BARRUTIA" eta II.1.3.bLURZORUAREN SAILKAPENA ETA HIRIGINTZA ANTOLAMENDURAKO EREMUAK. HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIA." nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan.

5.- Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzen dira indarrean dagoen hirigintza-legerian hala hiri-lurzoru gisa sailkatzeko nola lurzoru-azpikategoria horretan integrazteko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Zehazki, baldintza horien arabera, halakotzat hartzen dira aurreko kategorian eta azpikategorian sartzeko baldintzak betetzen ez dituzten hiri-lurzoruak; lurzoru horietan eraikigarritasuna gehitzea aurreikusten denean, nahiz sestra gainean, nahiz sestrapean, nahiz bietan.

Finkatu gabeko hiri-lurzoruaren izaera horren behin betiko identifikazio grafikoa, nahiz dagokion antolamendu xehatua zehaztuko duen hiri-plangintzan bertan, nahiz antolamendu hori gauzatzeko ondorengo fasean islatuko da.

Azken kasu horretan, izaera hori behar bezala grafiatuko da nahiz eraikuntza-proiektua izapidetzen denean, nahiz indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideen arabera, berdinbanatzeko proiektua izapidetzen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa. Aldez aurretik batera ebaluatuko dira, alde batetik hiri-plangintzan ezarritako antolamendu aurreikuspenak eta, bestetik, gauzatzeko fase horretan egiaztatzen diren informazioa eta datuak, adierazitako proiektuak ere barne direla.

Aipatutako (azpi)kategoriazioa hiri-plangintzan izendatuki grafiatuta dagoenean, horren behin betiko identifikazio grafikoa adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzazko ondorioen mende egongo da. Informazio horrek eta datu horiek hiri-plangintzan grafiatutako ez bestelako ondorioei bide ematen badiete, horiekin bat datorrena hartuko da aintzat lur-eremuak dagokien hiri-lurzoruko kategorian sartzeko, baina horrek ez du esan nahi plangintza horretako egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren aurreikuspenak aldatuko direnik.

87. ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAGARRIA

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira, baliabide naturalak -lurzorua barne- zentzuz erabiltzeko printzipioaren eta Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza alorreko helburu eta irizpideen arabera, hiri-lurzoru gisa sailkatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituzten eta udalerraren premia hiritarrei erantzun egokia emateko planteatzen diren hirigintza-garapenek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak.

88. ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAEZINA

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dira, indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera, eta alde batetik berezko balioak -hala badagokio horientzat ezarritako babes-erregimena barne- eta, bestetik, Plan Orokor honetan ezarritako helburuak eta irizpideak aintzat harturik, hiri-garapenetatik begiratzen diren lur-eremuak.

89. ARTIKULUA. HIRI-LURZORU FINKATU GISA SAILKATUTAKO LUR-EREMUEN JABEEN ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa da. Testuinguru horretan, lur-eremuek orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte, horien jabeek honakoak egin beharko dituzte, besteak beste:

- Indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren arabera lur-eremu horiek orubetzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren urbanizazio-obrak ordaindu eta gauzatu.
- Hala badagokio, jarduketari lotutako gainerako urbanizazio-kargak ordaindu.
- Administrazioari doan laga zuzkidura publikoetara zuzendutako eraginpeko lur-eremuak.

Betebehar horiek eraikitzeko eta/edo eraikuntza gauzatzeko udal-lizentzia eman eta/edo eraikuntza gauzatu aurretik edo aldi berean zehaztu eta beteko dira.

90. ARTIKULUA. ERAIKIGARRITASUNA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORU GISA SAILKATUTAKO LUR-EREMUETAN PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENekin LOTUTAKO ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

1.- Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen legerian ezarritakoa da.

2.- Testuinguru horretan, honako hauek izango dira betebeharrak:

A.- Udalari lagatzea sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur eremuak, aipatutako lege-xedapenetan ezarritako terminoetan eta irispidearekin, baldin eta Plan Orokor honetan sartutako aurreikuspenekin berekin betetzat jo behar ez bada edo ezin bada. Zehazki, horri dagokionez, aurreikuspen horiek aipatutako sareko espazio libreetara zuzendutako lur-eremuak lagatzeko betebeharra betetzea dakartela iritziko zaio. Gainerakoan, lagapen horren ordez lur-eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da.

B.- Tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako zuzendutako lur-eremuak lagatzea, indarrean dagoen hirigintza legerian araututako estandarren arabera, baldin eta dokumentu honen 38. artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazko lurralde esparruaren barruan lortu behar badira. Lagapen horren ordez lur-eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, udalak eskuratzearen ondorioetarako.

Testuinguru horretan, adierazitako lege-xedapenek horri buruz ezartzen dutenaren kalterik gabe, landaredia landatzeko edo iraunarazteko betebeharra eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza sestra gaineko bizitegiko hirigintza-eraikigarritasuna gehitzearen ondorio denean besterik ez da aplikatuko.

Betebehar hori nahiz materialki nahiz ekonomikoki bete ahal izango da, dagokion kostua udalari ordainduz, berak landaketa egin dezan.

C.- Honako irizpide hauek aplikatzearen emaitzazko urbanizazio-obrak eta -kargak ordaintzea eta, hala badagokio, gauzatzea:

- Urbanizazio-obren proiektuetan zehaztutako obrak eta gainerako urbanizazio kargak, hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, eraginpean hartutako lur eremuak bere baitan hartuko dituen eta zuzkidura-jarduketaren xede den esparruaren testuinguruan sustatu behar direnak.
- Aipatutako proiektua formulatu behar ez den kasuetan:
- Urbanizazio-obren proiektuetan edo dokumentu honen 38. Artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazko esparrua (berr)urbanizatzeko sustatutako herri-lanen proiektuetan aurreikusitako obrak gauzatzeko kostuen kuota proportzionala ordainduko da.
- Mota horretako proiekturik ez badago, urbanizazio-obrak etxebizitza babestuetan jasanarazteko kostuaren baliokidea den zenbatekoa ordainduko da gutxienez.
- Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzeko eta tratatzeko neurriak betetzea, baldin eta planteatutako hiri-garapenek horien gainean eraginik badute.
- Indarrean dagoen legerian ezarritako gainerakoak.
- Betebehar horiek zehazteko eta betearazteko kontuan hartuko dira, edonola ere, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideak, baita 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzeko sustatutako 2008ko ekainaren 3ko 105. Dekretuan ezarritakoa ere.

91. ARTIKULUA. URBANIZAZIO FINKATUAREN GABEZIAGATIK ETA/EDO URRITASUNAGATIK FINKATU HIRI-LURZORU GISA SAILKATUTAKO LUR-EREMUETAN PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENEKIN LOTUTAKO HIRIGINTZAKO ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK.

1.- Garapen hauekin lotutako hirigintzako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa da.

Zehazki, halako betebehartzat hartuko dira, legegintzako esparru horretan, hiri-plangintzan zein dagozkien urbanizatzeko jarduketa-programetan, urbanizazio-proiektuan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak. Testuinguru horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honakoekin lotutakoak:

A.- Tokiko sistemen sarearen berezko zuzkidurak gauzatzea, dokumentu honen 38. artikuluan ezarritako irizpideen arabera, eta haiek eraginpean hartutako lur-eremuak lortzea.

B.- Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak, espazioak, elementuak eta abar begiratzea eta/edo dagozkien neurri konpentsatzaileak gauzatzea, baldin eta planteatutako garapenek eraginpean hartzen badituzte, Plan Orokor honetan bertan ezarritako terminoetan eta irizpidearekin, neurri horiek gauzatu behar diren lur-eremuen kokapena eta hirigintza-sailkapena.

Betebehar horiek beren baitan hartuko dituzte, besteak beste, adierazitako neurri konpentsatzaileak gauzatzeko beharrezkoak diren lur-eremuak lortzearen kostuak eta neurriok gauzatzearenak berarenak.

2.- Horrez gain, halako betebehartzat hartu ahal izango dira honako hauek:

A.- Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera dagozkien hirigintza garapenen berezko betebehartzat har badaiteke.

B.- Zuzkidura publikoetara zuzenduta eta beste lurzoru-mota batzuetan - urbanizaezina barne- sartuta dauden lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta zuzkidura horiek hiri-lurzoru horri zerbitzu egingo badiote.

C.- Zuzkidura horiek gauzatzeko obrak ordaintzea.

D.- Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, betebehar horien ezarpena behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagokion hiri garapenari egingo dion zerbitzuaren arabera eraginaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, eragin horrek garapen horretan izango duen irismena eta/edo ehunekoa zehatz-mehatz finkatzearen ikuspegitik.

3.- Dena den, betebehar horiek nahiz planteatutako hirigintza-garapenen osotasunari, nahiz horien zati handiagoari edo txikiagoari, nahiz lur-eremu edo finka espezifikoaren titular batzuei jasanarazteko, indarrean dauden lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak beteko dira.

92. ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAGARRI GISA SAILKATUTAKO LUR-EREMUETAN PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENEKIN LOTUTAKO HIRIGINTZAKO ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK.

1.- Garapen hauekin lotutako hirigintzako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa da.

Zehazki, halako betebehartzat hartuko dira, legegintzako esparru horretan, hiri-plangintzan zein dagozkien urbanizatzeko jarduketa-programetan, urbanizazio-proiektuan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak. Testuinguru horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honakoekin lotutakoak:

A.- Tokiko sistemen sarearen berezko zuzkidurak gauzatzea, dokumentu honen 38. artikuluan ezarritako irizpideen arabera, eta haiek eraginpean hartutako lur-eremuak lortzea.

B.- Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak, espazioak, elementuak eta abar begiratzea eta/edo dagozkien neurri konpentsatzaileak gauzatzea, baldin eta planteatutako garapenek eraginpean hartzen badituzte, Plan Orokor honetan bertan ezarritako terminoetan eta irizpidearekin, neurri horiek gauzatu behar diren lur-eremuen kokapena eta hirigintza-sailkapena.

Betebehar horiek beren baitan hartuko dituzte, besteak beste, adierazitako neurri konpentsatzaileak gauzatzeko beharrezkoak diren lur-eremuak lortzearen kostuak eta neurriok gauzatzearenak berarenak.

2.- Horrez gain, halako betebehartzat hartu ahal izango dira honako hauek:

A.- Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera dagozkien hirigintza garapenen berezko betebehartzat har badaiteke.

B.- Zuzkidura publikoetara zuzenduta eta beste lurzoru-mota batzuetan — urbanizaezina barne— sartuta dauden lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta zuzkidura horiek lurzoru urbanizagarri horri zerbitzu egingo badiote.

C.- Zuzkidura horiek gauzatzeko obrak ordaintzea.

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, betebehar horien ezarpena behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagokion hiri garapenari egingo dion zerbitzuaren araberrako eraginaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, eragin horrek garapen horretan izango duen irismena eta/edo ehunekoa zehatz-mehatz finkatzearen ikuspegitik.

3.- Dena den, betebehar horiek nahiz planteatutako hirigintza-garapenen osotasunari, nahiz horien zati handiagoari edo txikiagoari, nahiz lur-eremu edo finka espezifikoaren titular batzuei jasanarazteko, indarrean dauden lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak beteko dira.

2. KAPITULUA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

93. ARTIKULUA. IRIZPIDE OROKORRAK

1.- Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatuko den plangintzan bildutako antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko, indarrean dagoen hirigintzako legerian zein plan horietan bertan xedatutakoari jarraituko zaio.

2.- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko horrekin bateraezinak diren higiezinak okupatzen dituzten eta/edo bertan kokatzen diren legezko biztanleak eta abian dauden jarduera ekonomikoak bertatik atera behar direnean, horiei beste bizileku edo kokaleku bat emateari buruz indarrean dagoen hirigintzako legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

3.- Aldez aurretik dagoen eta orain finkatzen den plangintzan biltzen diren aurreikuspenak gauzatzeko, eta zehazki Plan Orokor honetan zein aurreko plangintzan zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lur-eremuak eskuratzeko eta jabari publikora eskualdatzeko, nahiz plangintza horretan nahiz indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie, uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretuan ezarritakoa barne.

4.- Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan proiektatu diren hirigintza-garapenak kasuan kasu urbanizazio-kargak ordaintzeko eta, hala badagokie gauzatzeko, betebeharraren mende geratzen dira, indarrean dauden hirigintza-xedapenetan adierazten den moduan. Testuinguru horretan, honakoak betebeharrak eta bakoitzaren baldintzak eta irismena:

A.- Garapenetan mota horretako zerbitzuak hornitzeko beharrezkoak diren hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta instalazioak (elektrizitate-instalazioak, saneamendu-ura, eta abar), izaera orokorrekoak (sistema orokorrak), honako irizpide hauen arabera, besteak beste:

- Garapen horiek lagungarri izatearen justifikazioa hiri-zerbitzuetako instalazioen eta dagozkien hirigintza-garapenen artean dagoen zerbitzu-loturarekin lotzen dela ulertuko da, ondorio guztietarako.

- Garapen horien ekarpena, eta horren zenbatekoa eta irismena, kasuak kasu zehaztu beharko da azpiegitura horiek zerbitzu egiten dieten garapenak identifikatu ondoren eta kasuak kasu eraginpean egongo diren garapenei zuzendutako zerbitzu horren irismena finkatu ostean.

- Hirigintza-garapenetako zein hiri-zerbitzuetako azpiegiturak eta instalazioak edozein izanik ere, eta eraginpean dauden lur-eremuen hirigintza-sailkapena edozein izanik ere, egin beharko da adierazitako ekarpena.

- Aurreko baldintzak aplikatzekoak dira bai hiri-zerbitzuetako azpiegitura eta instalazio berriak gauzaten direnean, bai aurretik dauden beste batzuk hobetzen, egokitzen edo zabaltzen direnean, besteak beste.

- Betebehar horien artean, aipatutako xederako beharrezkoak diren lurak lortuko dira, eta horien balio ekonomikoa ordainduko da.

B.- Gainera, aurreko A idatz zatian adierazitako irizpide horiek guztiak osatu egin behar dira gastu horietan lagundu dutenentzat, kasuak kasu eta dagokien kasuetan, egokiak diren neurriekin. Izan ere, gastu horietan lagundu dutenei ordaina eman beharko zaie indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako moduan eta irismenarekin (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147.2. artikulua, eta abar), zerbitzu horien emakidunek edo egileek dagozkien zenbatekoak ordainduta.

C.- Aurreko A eta B idatz zatietan adierazitakoaren kalterik gabe, aipatutako gastuak kasuak kasu dagokien zerbitzua eskaintzen duten erakunde emakidunek edo egileek ordainduko dituzte, gaiarekin lotuta indarrean dauden lege-xedapenetan horrela egiteko ezartzen bada edo erakundeen artean horrela erabaki bada.

D.- Horrez gain, aurreko baldintzak aplikatzekoak izango dira izaera orokorreko (sistema orokorreko) beste mota bateko zerbitzuen kasuan (orotariko bideak, eta abar), kasuak kasu justifikatuta dagoen moduan eta irismenarekin.

5.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian proiektatutako hirigintza-garapenak eta lurzoru urbanizaezinean azpiegiturak (komunikazioa, hiri-zerbitzuak, eta abar) aurreikusteko eta gauzatzeko jarduerak, garapen horien eraginpean dauden hirigintza-antolamenduko baldintzatzaile gainjarrien ondoriozko neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak ordaindu eta/edo gauzatzeko betebeharra dute, kasuan-kasu behar den bezala tratatzeko, begiratzeko, eta abar egokitzat jotzen diren terminoetan eta irismenarekin.

Besteak beste, honako betebeharrak hauek daude: aipatutako neurriak gauzatzeko lur eremuen kostua ordaintzea; kasuak kasu dagozkion jardueren gauzatzearen kostua; jarduera horien gauzatze materiala, eta abar.

94. ARTIKULUA. HIRI-LURZORUAN HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMENA

1.- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko modalitateak.

Hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-antolamendua gauzatzeko, indarrean dagoen legerian araututakoen artean eta planteatutako helburuak lortzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean egokitzat jotzen den jarduketa-motari jarraituko zaio.

2.- Jarduketa Isolatuak.

A.- Jarduketa isolatuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian hiri-lurzoru finkatutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, nahiz hirigintza-antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua formulatu eta izapidetzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere, haiei lotzen zaizkien eraikitze moduko orubeak eta lursailak.

B.- Testuinguru horretan, eraikuntza-jarduketa udalari zuzkidura publikoetara zuzendutako lur eremuak lagatzearekin osatu behar denean, lagapen hori honela formalizatuko da:

- Nahiz sustatu eta onartu beharreko lursailak berriz zatitzeko proiektuaren esparruan, eraikitze moduko udal-lizentzia eman baino lehen.
- Nahiz dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta nahitaezko udal-lizentzia eman baino lehen, aldi berean eta/edo horren osagarri gisa, helburu hori lortzeko egokitzat jotzen den legezko mekanismoaren bitartez.

C.- Modu berean jardungo da eraikuntza-jarduketa eraginpeko lur-eremuak orubetzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren urbanizazio-obra eta/edo urbanizazio-kargak gauzatu eta ordaintzearekin osatu behar denean.

Testuinguru horretan, komenigarritzat jotzen bada, urbanizazio-obra osagarrien proiektua formulatuko da, eta obra horiek gauzatzeko direla bermatzeko egokitzat jotzen diren neurriak edo abalaz finkatuko dira.

D.- Aipatutako aurreikuspenak garatu edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal-ordenantzen formulazioaren testuinguruan.

3.- Zuzkidura-jarduketak.

A.- Zuzkidura-jarduketa deritzenen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintzan, nahiz aurreikusitako antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua formulatu eta izapidetzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere, haiei lotzen zaizkien lur-eremuak eta lursailak.

B.- Oro har, eta hurrengo C atalean adierazitakoaren kalterik gabe, aurreko 90. Artikuluan adierazitako betebeharrak bete beharko dira, kasuak kasu dagokion eraikuntzako udal lizentzia eman aurretik eta/edo aldi berean, eta udal-lizentzia emateko ezinbestekoa izango da horiek gauzatzea eta formulatzea.

C.- Indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera, lursailak berriz zatitzeko proiektu bat formula badaiteke eta/edo formulatu behar bada, bertan zehaztuko eta formalizatuko dira aipatutako betebeharrak guztiak.

D.- Aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideak dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan garatu beharko dira.

Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, ordenantza horiek adierazitako irizpideak berregokitzea planteatu ahal izango dute.

4.- Jarduketa integratuak.

A.- Jarduketa integratuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan -zehazki, bertan mugatutako hirigintza-esparruetako arau partikularretan-, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintzan, edo baita urbanizatzeko jarduketa-programan bertan ere, haietan sartzen diren eta/edo atxikitzen zaizkien lur-eremuak eta lursailak.

B.- Jarduketa-mota horren mendeko esparru bakoitza -horiei atxikitako lur-eremuak barne- dagokion urbanizatzeko jarduketa-programaren xede izango da.

C.- Zergatikoaren arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, programa hori izapidetzen denean bere xede den esparruaren -aldez aurretik hiri-plangintzan mugatua- mugaketaren berregokitzea planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek dokumentu hori sustatzean eragin, hauteman eta/edo ezagutu diren lur-eremuen baldintzatzaile orografikoekin, titulartasunekoekin eta abar zerikusia izan dezakete.

Dena den, berregokitze hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala baloratu eta justifikatu beharko da indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarrita dauden irizpideekin bat datorrela.

D.- Jarduketa integratuko esparruan sartuko dira edo berari atxikiko zaizkio, kasu bakoitzean eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, lotzen zaizkien zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak. Horien artean egongo dira, kasu bakoitzean eta ezaugarrien arabera, indarrean dagoen legerian tokiko zuzkidura publikoen estandarrei buruz —landarediari buruz aurreikusitakoa barne— ezarritako baldintzak betetzeko beharrezkoak diren lur-eremuak.

Esparru horien identifikazioak eta mugaketak dokumentu honen 38. artikuluan azaldutako irizpideei erantzungo diete, besteak beste. Eta irizpide horiekin bat etorritik, zuzkidura horiek gauzatzearen eta zehaztearen ondorioetarako, hiri-plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

E.- Jarduketa integratuko esparruan sartuko dira edo berari atxikiko zaizkio, kasuak kasu aurreko 93. artikuluko 4. eta 5. idatz zatietan adierazitako gainerako aurreikuspenek eragindako lur-eremuak.

F.- Adierazitako irizpideak aplikatzearen emaitzazko gauzatze-esparruak nahiz jarraituak nahiz etenak izan daitezke.

G.- Oro har, jarduketa integratuko esparruetako egikaritze-unitateak adierazitako programak mugatuko ditu. Mugaketa horrek adierazitako unitateetan integratutako lur-eremuen zein horiei atxikitakoen identifikazioa hartuko du bere baitan. Era berean, egikaritze-unitate bakoitzean jarduteko sistema zehaztuko du programak.

Edozein zirkunstantziaren ondorioz erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat hiri-plangintzak hartu badu, adierazitako programak berregokitu ahal izango ditu.

5.- Zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko desjabetze-jarduketak.

Beharrezkoa eta/edo komenigarria dela eta, aldi berean, justifikatuta dagoela irizten zaion guztietan, zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak desjabetu egingo dira.

6.- Beste gai batzuk.

Zuzkidura publiko orokorretara eta tokikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko, adierazitako hirigintzako legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

Oro har, lorpen hori lagapen bidez formalizatuko da zuzkiduren lur-eremu horiek lotzen zaizkien hirigintza-garapenak gauzatzearen testuinguruan.

Beharrezkotzat jotzen denean desjabetze bidez jardungo da, bereziki xede hori duten lur-eremuak arestian adierazitako jarduketa-mota bakar batean ere integratzen ez badira eta/edo horiei atxikitzen ez bazaizkie.

95. ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUAN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMENA.

1.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza antolamendua gauzatzean, Plan Orokor honen arau partikularretan zein formulatu beharreko garapen-plangintzan xedatzen denari jarraituko zaio.

Testuinguru horretan eta beti antolamendu xehatuaren berezko mailarekin, dagozkien jarduketa integratuko esparruak mugatu eta identifikatuko dira.

Esparru horietako bakoitza bertan integratu behar diren lur-eremuek eta, hala badagokio, atxiki behar zaizkionek eta, oro har, dagozkien urbanizatzeko jarduketa-programaren xede izan behar dutenek osatuko dute.

2.- Zergatikoaren arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, programa hori izapidetzen denean bere xede den esparruaren -aldez aurretik hiri-plangintzan

mugatua- mugaketaren berregokitzea planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek dokumentu hori sustatzean eragin, hauteman eta/edo ezagutu diren lur-eremuen baldintzatzaile orografikoekin, titulartasunekoekin eta abar zerikusia izan dezakete.

Dena den, berregokitze hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala baloratu eta justifikatu beharko da indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarrita dauden irizpideekin bat datorrela.

3.- Jarduketa integratuko esparruan sartuko dira edo berari atxikiko zaizkio, kasuak kasu aurreko 93. artikuluko 4. eta 5. idatz zatietan adierazitako gainerako aurreikuspenek eragindako lur-eremuak.

4.- Oro har, dagozkien unitateak adierazitako programak mugatuko ditu. Mugaketa horrek adierazitako unitateetan integratutako lur-eremuen zein horiei atxikitakoen identifikazioa hartuko du bere baitan. Era berean, egikaritze-unitate bakoitzean jarduteko sistema zehaztuko du programak. Edozein zirkunstantziaren ondorioz erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat hiri-plangintzak hartu badu, adierazitako programak berregokitu ahal izango ditu.

5.- Aurreko idatz zatian xedatutakoaren kaltetan izan gabe, zuzkidura publiko orokorretara eta tokikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko, adierazitako hirigintzako legerian ezarritakoari jarraituko zaio, eta beharrezkotzat jotzen denean desjabetze bidez jardungo da, lur-eremuak jarduketa integratuko esparruetan sartuta edo horiei atxikita dauden ala ez kontuan hartu gabe.

96.ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMENA.

1.- Zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzea eta dagozkien obrak gauzatzea.

A.- Oro har, eta hala badagokio indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera beste tratamendu-motaren baten xede izan litezkeen salbuespenen kalterik gabe, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko formulatuko diren plangintzan eta proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen diren eta zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lur-eremuak desjabetze bidez lortuko ditu administrazioak.

B.- Orokorrean halaber, eta dagozkion salbuespenen kalterik gabe, adierazitako zuzkidura publikoak gai horretan eskumena duen administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu.

C.- Adierazitako lur-eremuak lortzeko eta/edo horien kostu ekonomikoa ordaintzeko betebeharrak, baita dagozkien obrak gauzatzekoak eta/edo ordaintzekoak ere, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planteatutako hirigintza-garapenetan jasanarazi ahal izango dira, baldin eta ezarri behar diren eta/edo lur-eremu haietan eragina duten zuzkidura, azpiegitura eta abarren antolamendua beharrezkoa bada garapen haiek dagozkien hiri zerbitzuak izan ditzaten.

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, eragin hori behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagozkion hiri-garapenari egingo dion zerbitzuaren araberrako eraginaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, eragin horrek garapen horretan izango duen irismena zehatz-mehatz finkatzearen ikuspegitik.

2.- Lurzoru urbanizaezinean lursailak zatitzea

A.- Orokorrean, lurzoru urbanizaezinean kokatzen diren finken lursailak zatitu edo banandu aurretik, dagokien udal-lizentzia eskuratu beharko da. Horretarako indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko formulatuko den plangintza berezian ezarritako zatiketa-irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokitu beharko da. Besteak beste, nahiz Euskal Autonomia Erkidegoan promulgatutako uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan, laborantzako unitate minimoa arautzekoan, nahiz dekretu hori aldatu, osatu edo ordeztuko duten xedapenetan ezarritakoa bete beharko du.

B.- Hurrengo idatz zatietan aipatzen diren baldintzak betetzearen kalterik gabe, eta idatz zati horietan azaldutako salbuespenekin, lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatutako lursailen partzelazioek, Plan Orokor hau onartu ondoren egin nahi direnek, bete egin beharko dute azpibanaketaren ondorioz geratzen diren finkek, gutxienez, gutxieneko labore-unitatearen azalera izan behar dutela dioen baldintza. (Euskal Autonomia Erkidegoko lehentasunezko nekazaritza ustiategiak erregulatzen dituen, eta lurralde historikoetako nahiz eskualdeetako gutxieneko labore-unitateak zehazten dituen 168/1997 Dekretuak, uztailaren 8koak, ezarritakoaren arabera, Gipuzkoan 10.000 m²-koa da gutxieneko labore-unitatearen azalera).

C.- Salbuespen gisa, finketan lursailak aurreko idatz zatian azaldutakoez bestelako irizpideen arabera zatitzea baimenduko da, baita idatz zati horretan bertan adierazitako azalera baino txikiagoa izango duten finka berriak konfiguratzeko ere, baldin eta emaitzako lursail zatiketak honako irizpide guztietara edo horietakoren batera egokitzen badira:

a) Gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, laborantzako unitate minimoarena baino azalera txikiagoa duten lur-eremuak zatitzea justifika dezaketen jardunak izatea. Horri dagokionez, besteak beste nekazaritza-ustiapenak modernizatzeko 1995eko uztailaren 4ko Legean ezarritako aurreikuspenak kontuan hartu behar dira (25. artikulua).

b) Finkako lur-eremuetako batzuk hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa eta gainerakoak lurzoru urbanizaezin gisa —horien azalera dena dela ere— sailkatzea dakarten hirigintzako jardunen emaitza izatea (hiri-garapenak; komunikazioazpiegiturak eta hiri-zerbitzuei dagozkienak, etab.).

c) Gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan —behin betiko onartutako lurraldea antolatzeako tresnak barne— eta indarrean dagoen hiri-plangintzan bertan ezarritako aurreikuspenekin bat datozen jardunen emaitza izatea (komunikazioazpiegiturak; hirizerbitzuen azpiegiturak; lurzoru-ondare publikoari gehitzeko lur-erreserbak; nekazaritza arloko proposamenak gauzatzea; ingurumen arloko proposamenak gauzatzea; arriskuei —uholdeak, luiziak...— aurrea hartzeko eta horiek ezabatzeko neurriak gauzatzea; etab.), finkako lur-eremuen hirigintza-sailkapenaren aldaketekin lotuta egon ala ez, eta are horiek guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta badaude, eta hala sailkatuta jarraitzen badute ere.

d) Indarrean dauden lege-xedapenetan zein hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, aipatutakoa baino azalera txikiagoa duten lur-eremuetan baimendutako erabilera, eraikuntza eta/edo instalazioei lotzea nahikoa eta/edo egokia dela irizten bazaio. Horri dagokionez, dokumentu honen 66. eta 69. artikuluetan, lurzoru urbanizaezinean baimen daitezkeen sustapen eta titulartasun publiko zein pribatuko

herri-lanei eta zerbitzu-azpiegiturei buruz ezarritako aurreikuspenak kontuan hartu behar dira, besteak beste.

D.- Zonetan eta lur-eremuetan baimentzen diren eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko, kasu bakoitzean exijitzen den lursail minimoa ekarpen gisa jartzeko baldintza bete beharko da. Lursail hori ondorio guztietarako —erregistorako, eta abar— eraikuntza eta erabilera horiei lotuko zaie.

E.- Horien xedea edozein izanik ere, Plan Orokor hau onartu ondoren egin nahi diren lursail banantzeak honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapeneko erabilerei edo baso-erabilerei —horien erabilera osagarriak barne— lotzen zaizkien lursailak espazioari dagokionez jarraian ez dauden lur-eremuz osatuta egon daitezke.

Dena den, edozein arrazoirengatik erabilera jakin batzuk eta horiei lotutako eraikuntza eta instalazioak ezartzea jarraitutasun espazialeko baldintza jakin batzuk betetzearen baldintzapean jartzen bada, horiei loturik dauden lur-eremuak banantzeko baimena kasu bakoitzean horri buruz ezarritako baldintzak bete direla egiaztatzen denean baizik ezin izango da eman.

- Lurzoru horretan baimendutako beste erabilera batzuei loturik dauden lursailek osotasun espazialki jarraitua osatu beharko dute, gutxienez ere horri buruz nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko formulatuko den plangintzan, nahiz berariaz baimentzeko unean, haiei lotu beharreko lur-eremuen azalerari zein beste zenbait alderdiri buruz ezarritako baldintza minimoak betetzeko beharrezkoa den zatian. Esparru espazialki jarraitu horretan kokatu beharko da, hala badagokio, baimendutako eraikuntza edo instalazioa. Salbuespen moduan, eta komenigarria eta egokia dela justifikatu eta gero, Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintzak aurrekoek bestelako esku hartzeko irizpideak proposa ditzake.

F.- Ezin izango dira baimendutako erabilerei eta/edo eraikuntzei lotutako finkak banandu, baldin eta sortzen den finkaren azalera ez bada iristen Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan haiek ezartzeko arautzen den lursail-azalera minimoaren mugara.

Aurrekoak baino azalera-muga handiagoak murriztea dakarten banantzeak ere ezin izango dira egin, baldin eta erabilera eta/edo eraikuntza horien baimena oro har ezarritako minimoak baino lur-azalera handiagoak lotzearen baldintzapean eman bada.

G.- Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako eraikuntzei atxikitako finkak, kasu bakoitzean aplikatzekoak diren ekarpen gisa jarritako lursail minimoaren baldintzak edo eraikitako hirigintza-eraikigarritasunerako beharrezkoa den ekarpen gisa jarritako lursailarena betetzen ez dituztenak, kasu bakoitzean aurreikusitako eta baimendutako egoeran finkatzen dira dagokien udal-lizentzia lortzeko testuinguruan, plangintzan kontrakoa adierazten den kasuetan izan ezik.

Hala udalaren hiri-plangintzan nola goragoko maila arauemaileko lege-xedapenetan indarrean dauden lurraldea antolatzeke tresnak barne— baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira eraikuntza horietan. Nolanahi ere, lursail horiek ezin izango dira banandu.

H.- Plan orokor hau onartu eta indarrean jarri ondoren, lurzoru urbanizaezinean artikulua honetan xedatutakoaren aurka egiten diren banantzeak gauzatu gabekotzat joko dira eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartzeko ondorioetarako; hortaz, eskatzaileak jatorrizko finka nagusia finka bakarra bailitzan jarri beharko du ekarpen gisa edo, egiterik baldin badago, aurrez lursail-zatiketa egiteko baimena eskatu beharko du, Plan Orokor honetan ezarritakoari jarraituz.

3. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMEN OROKORRA

97. ARTIKULUA. IRIZPIDE OROKORRAK

1.- Indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoarekin bat etorritik, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusten den eta bertan proiektatutako irabazizko erabileretara zuzentzen den hirigintza-eraikigarritasuna horietako bakoitzari esleitutako haztatze-koefizientearekin biderkatzearen emaitza.

2.- Legeria horretan ezarritakoa kontuan harturik, batez besteko eraikigarritasuntzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusten den eraikigarritasun haztatua, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera, banaketaren ondorioetarako zenbakarritzat jotzen den esparru horren azalerarekin zatitzearen emaitza.

Dena den, hori kalkulatzeko, behar bezala kontuan hartuko dira hala kasuan kasuko esparruan sartuta dauden lur-eremuak nola hirigintza-antolamendua gauzatzearen ondorioetarako esparruari atxikitakoak.

3.- Nahiz antolamendu xehatuko esparru baten (eremua edo sektorea) nahiz jarduketa integratuko esparru baten nahiz egikaritze-unitate baten batez besteko eraikigarritasuna honako hauek zatitzearen emaitzazkoa izango da: Alde batetik, esparru bakoitzean aurreikusitako guztizko eraikigarritasun haztatua (zatikizuna). Bestetik, gauzatzearen ondorioetarako esparruan sartutako edo berari atxikitako lur-eremuen guztizko azalera, horri dagokionez zenbakarriak ez diren lur-eremuak baztertuta (zaititzailea).

lido horretan, gaur egun dauden zuzkidura publikoetarako lur-eremuak zenbatzeko edo ez zenbatzeko, hirigintzako legeria horretan xedatutakoari jarraituko zaio.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak zehazteari eta aplikatzeari dagokionez, alde batetik, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta, bestetik, dokumentu honen 99. Artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

5.- Adierazitako eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna, nahiz hirigintza antolatze esparru bati, nahiz hirigintza egikaritzeko esparru bati buruz adierazita egon daitezke, dela esparru hori egikaritze integratuko esparru bat, dela egikaritze-unitate bat.

6.- Erreferentzia gisa hirigintza antolatze esparru bat baldin badute, horren barruan bi egikaritze-unitate edo gehiago bereiztea planteatzen duen hiri-plangintzako dokumentuan definitutako dira eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna.

7.- Erreferentzia gisa hirigintza egikaritzeko esparru bat baldin badute, hala badagokio eta indarrean dagoen legeriaren arabera egokitzea jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko

eraikigarritasuna hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesuaren testuinguruan definituko dira, honako irizpide hauen arabera:

- Hirigintzako jarduketa-programan edo birpartzelazio proiektuan, jarduketa integratuen mende dauden esparruen kasuan.
- Hala badagokio eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura-jarduketatan sustatu beharreko berdinbanatzeko proiektuan, baldin eta formulatzea eta onartzea beharrezkotzat jotzen bada.
- Eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa, edo are horren barruan ere, zuzkidura-jarduketan kasuan, baldin eta jarduketa horiek adierazitako birpartzelazioko proiektua formulatu beharrik ez badute eta/edo ezin badute.
- Jarduketa isolatuen kasuan, baldin eta beharrezkotzat jotzen badira, nahiz lursailak berriz zatitzeko proiektuaren, betiere halakorik formulatzen bada, nahiz eraikuntza proiektuaren osagarri gisa.

Hiri-plangintzan zehaztuz gero, aurreikuspen horiek nahiz urbanizatzeko jarduketa-programak nahiz lursailak berriz zatitzeko proiektuak berregokitu ahal izango ditu, tresna horien berezko irismenarekin eta esku hartzeko tartearekin.

98. ARTIKULUA. HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUAN HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

1.- Oro har, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektORIZATUAN hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-transformazioko jarduketei loturik egon edo ez.

2.- Hirigintza-transformazioko jarduketei urbanizazio-jarduketa deritzenen modalitate konkretuan loturik dauden hirigintza-garapenen kasuan, jabeen hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jarduketa horietan esku hartu beharko dute adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera (RDL 2/2008 Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuaren 14. Art.)

99. ARTIKULUA. ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK

Plan Orokor honetan planteatutako hirigintza-garapenei dagozkien erabilerak haztatze koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko, besteak beste honako irizpide hauek hartuko dira aintzat:

A.- Oro har, herrigune berean mugatutako hirigintza-esparruen multzoak erreferentziako lurralde-esparru bakar bat osatzen du koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako.

Koefiziente horiek herrigune bereko hirigintza-esparruen multzoan generikoki aplikatzekoak izango dira, hala lur-eremuen hirigintza-sailkapena nola horietan antolamendu xehatua zehaztearen zein gauzatzearen ondorioetarako sustatzen diren dokumentuak direnak direla ere.

Hurrengo "B" idatz zatian adierazitakoaren kalterik gabe, hiriaren osotasunean modu global eta bateratuan aldatu eta/edo eguneratuko dira generikoki.

B.- Aurreko A idatz zatian azaldutako irizpideen arabera definitutako haztatze koefizienteak, ondorio guztietarako, erreferentziako parametro orokortzat hartuko dira,

eta dagozkien erabilerek kasuan-kasu eraginpean hartutako auzoaren osotasunean duten balio ekonomiko orokorra eta, aldi berean, batez bestekoa eta/edo bateratua adieraziko dute.

Horrexegatik, koefiziente horiek dagozkien herrigunearen zati jakin baten edo batzuen errealitate ekonomikora eta hirigintza alorrekoa egokitzen ez direla irizten bazaio eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira eta haien ordeko berriak zehaztuko dira. Nahiz eraginpeko esparruetako eta/edo azpiesparruetako antolamendu xehatua zehazteko esparruan (hala Plan Orokor honen beraren arau partikularretan, nola horretarako sustatu beharreko garapen-plangintzan), nahiz hura gauzatzeko sustatu beharreko dokumentuen esparruan (berdinbanatzeko- espedienteak; eraikitze lizentzia ematearen osagarri moduan, bereziki zuzkidura jarduketei lotutako garapenen kasuan; etab.) ekingo zaio zeregin horri.

C.- Aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideen arabera definitutako haztatze koefizienteak honako kasu hauetan aplikatzekoak izango dira:

a) Hirigintza-garapenen modalitate hauetan:

- Zuzkidura-jarduketa deritzenei lotutako hirigintza-garapenetan.
- Hirigintza-transformazioko jarduketei urbanizazio-jarduketa deritzen modalitate konkretuan loturik dauden hirigintza-garapenetan, baldin eta lur-eremuen jabeek jarduketa horien sustapenean parte hartzen badute, adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.
- Jarduketa integratuei loturik dauden eta aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen dituzten garapenetan.

b) Hirigintza-lursail jakin baten emaitzazko eraikigarritasun haztatua zehazteko, eta, horrez gain, beste lursail batzuetan aurreikusitakoarekin alderatzeko. Bakoitza atxikitzen zaion azpizona xehatuaren tipologia izango da erreferentzia.

c) Hirigintza-lursail batean aurreikusitako bi hirigintza-erabilera edo gehiagori lotutako eraikigarritasun haztatua alderatzeko modua zehazteko eta ebaluatzeko.

d) Esparru batean (zona, lursail, eraikuntza eta abar osoan edo zati batean) tipologia bereko sustapen libreko etxebizitza-dentsitatea areagotzea dakarten jarduketekin lotutako eraikigarritasun haztatua zehazteko.

D.- Orokorrean halaber, koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako erabilera-tipologia bakar eta konkretu bat hartuko da erreferentzia gisa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza), konparatzeko erreferente orokor bezala. Horri, aurreko A idatz zatian aipatutako esparru orokorrean, 1 koefizientea esleitzen zaio, nahiz eta dagozkion esparruan antolatzen ez den.

E.- Plan Orokor honetan ezarritako haztatze-koefizienteak orokorrean berrikusiko eta/edo eguneratuko dira:

- Bi urtean behin eta/edo udalak egokitzen jotzen duen maiztasunarekin, Plana behin betiko onartzen denetik aurrera.
- Egoera ekonomikoa eta hirigintza alorrekoa aldatu dela-eta, plana berrikustea eta eguneratzea komeni bada, betiere indarrean dauden koefizienteak egoera berriarekin bat ez datozela justifikatu eta gero.

Plan Orokor honetan aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideen arabera eta plan horren "6 Dokumentua: Jasangarritasun ekonomikoaren memoria. Jarduketa-programa".

F.- dokumentuan definitutako haztatze-koefizienteak hurrengo taulan adierazitakoak dira:

HAZTATZE-KOEFIZIENTEEN ZERRENDA

ERABILERAK	Koef.
Araubide Orokorreko BOE	1.0
Autonomiako Araubide Tasatuko BOE	2.1
Etxeb. Librea "Alde Zaharra" tipologia	3.5
Etxeb. Librea "Eraikuntza Irekia" tipologia	4.0
Etxeb. Librea "Garapen Baxua" tipologia	4.0
Hirugarren Sektorea-Merkataritza	2.0
Jarduera Ekonomikoak -industrialak	1.0
Ekipamendu pribatua	0.4
Eranskinak-Garajeak BOE	0.4
Eranskinak- Garajeak Etxeb.Tasatuak	0.6
Eranskinak- Garajeak Etxeb. Libreak	0.7
Jarduera Ekonomikoetako Garajeak	0.4

Oro har, eta aurreko idatz zatietan ezarritakoaren kalterik gabe, aurreko taulan adierazitako erabilerak haztatze koefizienteek indarrean dagoen hirigintza-legerian horientzat ezarritako maila arauemailea izango dute.

4. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA**100. ARTIKULUA. URBANIZAZIO-OBREN PROIEKTUAK FORMULATZEKO ERREGIMENA**

1.- Kasu bakoitzean gauzatu beharreko urbanizazio-obrak hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzeko honako proiektu hauetakoren batean definitzen direnak izango dira:

A.- 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 194. Artikuluan araututako urbanizazio-proiektuak.

B.- Urbanizazioko obra osagarrien proiektuak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1. artikuluan arautuak eta jardun isolatuetan beharrezkoak diren urbanizazio-obrak zehazteko sustatuak.

C.- Herri-lanen proiektuak eta/edo zuzkidura orokorrak eta tokikoak gauzatzekoak, adierazitako legearen 195.2. artikuluan arautuak.

D.- Nahiz izaera autonomoarekin, nahiz eraikuntza-proiektuarekin batera landu diren eraikuntza-proiektuak osatzeko urbanizazio-obren proiektuak.

2.- Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan, nahiz indarrean dagoen legerian ezarritako edozein mekanismoen bitartez mugatzen diren jarduketa integratuko esparruak eta/edo egikaritze-unitateak aurreko "1.A" idatz zatian aipatzen diren proiektuen xede izango dira, oro har. Salbuespen moduan, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, adierazitako esparruetan

integratuta edo horiei atxikita dauden lur-eremuetan eragina duten obra eta zuzkiduretarako, bestelako urbanizazio-proiektuak egin ahal izango dira.

3.- Oro har, urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten eta zuzkidura-jarduketan xede diren esparruak, haien irismenaren arabera, hurrenez hurren aurreko "1.B" eta "1.D" idatz zatietan aipatzen diren nahiz urbanizazio-proiektuen nahiz urbanizazio-obra osagarrien proiektuen xede izango dira."

Salbuespen moduan, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, mota horretako jarduketei lotutako urbanizazio-obrak bestelako urbanizazio-obren proiektu modalitate batzuen xede izan ahal izango dira.

Dena den, eraikuntza-proiektua egin eta eraikitzeke udal-lizentzia eman baino lehen eta/edo aldi berean egin eta onartu beharko dira.

4.- Urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten eta jarduketa isolatuen xede diren esparruak aurreko "1.B" idatz zatian aipatzen diren urbanizazio-obra osagarrien proiektuen xede izango dira.

Dena den, eraikuntza-proiektua egin eta eraikitzeke udal-lizentzia eman baino lehen eta/edo aldi berean egin eta onartu beharko dira.

5.- Sistema orokorren eta tokikoen sarean integratutako herri-lanak eta, zehazki, zuzkidura publikoak aurreko "1." idatz zatian aipatzen diren proiektuetako edozeinen bitartez definitu eta tratatu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, "1.C" idatz zatian aipatutako proiektuak, are adierazitako obrak eta/edo zuzkidurak jarduketa integratuko esparruetan eta/edo egikaritze-unitateetan integratzen direnean ere sustatu ahal izango dira, baldin eta beren ezaugarriek eta izaerak bereiz tratatzea justifikatzen badute, hots, esparru horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio obretatik bereizita.

101. ARTIKULUA. URBANIZAZIO-OBREN PROIEKTUEK ANTOLAMENDUA EGOKITZEKO AUKERAREN MUGAK

1.- Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-obren proiektuek espazio libre, komunikazio eta zerbitzu-azpiegituretarako zuzkidura-elementuak antolatzeke konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak berregokitu ahal izango dituzte. Behar izanez gero, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonifikazio xehatuan eragina izan dezakete, hurrengo 2. idatz zatian azaldutako salbuespenekin. Ildo horretan, izendatuki ulertuko da plangintzak definitzen dituen zerbitzu-azpiegituren sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria duela. Hori dela-eta, horiek dagozkien urbanizazio-obren proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

2.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, aurreko idatz zatian aurreikusitako berregokitzeak ez ditu honakoak bere baitan hartuko:

- Lursail eraikigarrien zonifikazio xehatua.
- Indarrean dagoen legerian gai horretan araututako estandarra betetzearen ondorioetarako zenbakarriak diren espazio libreen zonifikazio xehatua. Kasu horretan, urbanizazio-proiektuek mugaketa berregokitu ahal izango dute, baldin eta horrek azaleraren murrizketarik ekartzen ez badu, ezta bere baldintza kualitatiboen galerarik ere.

- Plangintzak aurreikusten ez dituen bide-sareko elementuak irekitzea.
- Plangintzan aurreikusten diren bide-sareko elementuak ezabatzea, plangintzak ahalbidetzen ez badu behintzat.

3.- Bide-komunikazioen sistema orokorrari eta tokikoari dagokionez, urbanizazio-proiektuek, kasu bakoitzean eraginpean hartutako esparrua urbanizatzeko tratamendu orokorra zehazteaz gain, dagokien bide-zerrendaren barruan kasu bakoitzean erabil daitezkeen mugikortasun-moduei zuzendutako berariazko espazioak eta espazio horietako bakoitzaren tratamendu berezia identifikatu ahal izango dituzte. Horrek ez du inongo aldaketarik ekarriko hirigintza-antolamenduan, horren zeregina bide-zerrenda hori identifikatzera mugatzen baita oro har.

102. ARTIKULUA. URBANIZAZIO-OBREN EDUKIA ETA BALDINTZA TEKNIKO MINIMOAK

Urbanizazio-obren proiektuak, hala indarrean dauden lege-xedapenetan - irisgarritasuna arautzen dutenak barne- ezarritako edukira eta baldintza teknikoetara, nola dokumentu honen 5. artikuluan ezarritakoaren arabera eta Plan Orokor honen garapenean udalerrian sustatu beharreko urbanizatzeko udal-ordenantzetan zehazten direnetara egokituko dira.

Proiektuek garapen-eremu guztien eta Adunako HUAN amaitzen den saneamenturako sistema orokorraren arteko lotura bermatuko dute.

Intertzeptatutako arroaren edo arroen drainatzean aldaketak eragin ditzaketen urbanizazio, industrialde eta hirigintza-garapen berriek drainatze jasangarriko sistemak sartu beharko dituzte (zoldura iragazkorak, tanke edo ekaitz-gailuak, etab.), aldez aurretik dagoen egoerari dagokion balioarekiko jaritze-uraren balizko gehikuntza konpentsatu daitekeela edo hutsala dela bermatzeko.

Behar adina zehaztapenik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean definitu ahal izango dituzte aplikatzekoak izango diren zehaztapenak. Horretarako, zuzeneko udal-sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate-estandarrei jarraituko zaie.

Horretarako, proiektua egiteko lanei ekin baino lehen, jarraitu beharreko norabideak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak.

Dena den, urbanizazio-obren proiektuek, hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzeko eta bertan gai horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik, planteatutako proposamenen emaitzazko urbanizazioaren kotak eta sestrak zehaztuko dituzte, koordinatu digitalizatu egokien bitartez.

103. ARTIKULUA. UDALAZ BESTELAKO SUSTATZAILEEK URBANIZAZIO-OBREN PROIEKTUAK GAUZATzea

Aurreko 100. artikulua "1.A" eta "1.C" idatz zatietan aipatzen diren eta behar bezala onartuta dauden proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko, ez da aldez aurretik udal-lizentzia eskatu eta lortu beharrik izango.

Dena den, obra horien sustatzaileak eta/edo esleipendunak obren hasieraren eta amaieraren berri eman beharko dio udalari, baita etapen berri eman ere, halakorik badago behintzat.

Horri dagokionez, udalak aurrerantzean obrak kontrolatzeko gauzatuko dituen ekintzetan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako dokumentu-baldintzak eta prozedurakoak bete beharko dira.

5. KAPITULUA. ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA

104. ARTIKULUA. HIRI-LURZORUAN ERAIKUNTZA GAUZATZEA

1.- Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak definitu beharra.

A.- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako hirigintza-esparruetan edo horien zatietan barne hartzen diren lur-eremuetan ezin izango da eraikuntza berriko lizentziarik eman, baldin eta esparru horietan proposamenak gauzatu aurretik nahiz plangintza xehatua nahiz xehetasun-azterlan bat formulatu behar bada.

Kasuan-kasu arau partikularretan irizpide murriztaileagoak ezartzen direnean izan ezik, garapen-plangintza formulatzea aurreikusten den esparruetan lehendik dauden eraikuntzek dagozkien udal-lizentziak beharko dituzte obrak egiteko eta eraikuntza horiek behar bezalako segurtasuneko eta osasungarritasuneko baldintzetan erabiltzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren jarduerak ezartzeko. Dena den, baimendu ahal izateko, obra eta/edo jarduera horiek esparru horretan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat etorri beharko dute eta baimena, betiere, indarrean dagoen legerian behin-behineko erabilerak baimentzeko ezartzen diren baldintzetara egokituko da.

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena lehendik erabilera horietara zuzenduta zeuden eraikuntzetara mugatuko da.

B.- Aurreko idatz zatian deskribatutako egoeran ez dauden eta dagokien antolamendu xehatua duten lursailek hiri-plangintzan definituta izan beharko dituzte fatxada guztien lerrokadurak, altuerak, solairu-kopurua eta eraikuntza-sakonera, baita eraikuntzaren lur-eremu urbanizatuko berme-sestren kotak ere, dagozkien urbanizazio-obra egin ondoren orubetzat hartu ahal izateko.

Adierazitako lerrokadurak eta berme-sestren kotak dagozkien koordinatu digitalizatuen bitartez definitu beharko dira.

Udalak lizentzia emateari uko egingo dio baldintza horiek oso-osorik betetzen ez direnean, eta nahiz xehetasun-azterlan bat nahiz antzemandako hutsuneak zuzentzeko egokitzat jotzen den hirigintza-dokumentua aldeztu aurretik izapidetzeko exijituko du.

2.- Urbanizatzeko eta onurak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea

A.- Ezin izango da jarduketa integratuen xede diren esparruetan eta/edo egikaritze-unitateetan sartuta dauden eraikuntza berriak gauzatzeko lizentziarik eskatu, ezta eman ere, besteak beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

- a) Urbanizatzeko jarduketa-programa egitea eta behin betiko onartzea.
- b) Lursaila bere baitan hartzen duen egikaritze-unitateko onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea, hala egin behar den guztietan.

c) Kasu bakoitzean urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua egitea eta behin betiko onartzea.

d) Aldez aurretik urbanizazio-obrak egitea. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, bidezkotzat jo daiteke obra horiek eta eraikuntzakoak aldi berean egitea. Kasu horretan, obrak aldi berean egiteko baimena komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jar dezake udalak.

Baldintza horiek guztiak betetzen ez diren artean, lur-eremuek eta lursailek orubetzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituztela ulertuko da.

B.- Oro har, eta idatz zati honetan bertan aipatzen den salbuespenaren kalterik gabe, ezin izango da eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan lehendik dagoen eraikigarritasuna gehitzea dakarten obrak - aurrekoak ordeztzeko eraikuntza berriak eraikitzea barne- gauzatzeko lizentziarik eskatu, ezta eman ere, besteak beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

a) Hala badagokio, urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua behin betiko onartzea, betiere eraikuntza-proiektuarekiko bereizirik egin behar bada. Eraikuntza-proiektuaz gain, urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko proiektua landu behar bada, biak batera eta aldi berean tratatuko dira.

b) Aurreko proiektuak formulatzea beharrezkoa ez bada, dokumentu honen 90. artikulua 2. idatz zatian azaldutako betebeharrak, dagozkien bermeak eta abalagordailatzea barne, aldez aurretik edo aldi berean betetzea.

Horrez gain, indarrean dagoen legeriaren arabera, onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua formulatu badaiteke eta/edo formulatu behar bada, kasuak kasu dagokion eraikuntzako udal-lizentzia eskatu eta eman aurretik landu eta onartu beharko da behin betiko.

C.- Jarduketa isolatuen mendeko eraikuntza berriak eraikitzeke udal-lizentzia emateko, aldez aurretik edo aldi berean eraikuntza horiek zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den urbanizazio-obra osagarrien proiektua egin eta onartu beharko da.

Ahal izanez gero, urbanizazio-obra horiek eraikuntzakoak baino lehen gauzatuko dira. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, urbanizazio-obrak eta eraikuntzakoak aldi berean egiteko baimena emango du udalak, eta komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jarri.

Era berean, udal-lizentzia hori emateko, adierazitako jardunari lotutako zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak aldez aurretik eta/edo aldi berean udalari lagatzea ezarriko da baldintza gisa.

Testuinguru horretan, lursailak berriz zatitzeko proiektua formulatu behar bada, kasuak kasu dagokion eraikuntzako udal-lizentzia eskatu eta eman aurretik landu eta onartu beharko da.

3.- Eraikuntzako udal-lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko eta amaitzeko epeak.

A.- Egikaritze-unitateetan eta/edo jarduketa integratuko esparruetan sartzen ez diren lursail eraikigarrien kasuan, proiektatutako eraikuntza berriak egiteko lizentzia eskatzeko eta dagozkien obrei hasiera emateko epea lau (4) urtekoa izango da, dagokien antolamendu xehatua onartzen denetik hasita.

B.- Jarduketa integratuen xede diren esparruetan sartzen ez diren egikaritze-unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, eraikitze lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea bi (2) urtekoa izango da, onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua onartzen denetik hasita.

C.- Jarduketa integratuen xede diren esparruetan sartzen diren gauzate-unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, eraikitze lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea kasu bakoitzean urbanizatzeko jardun-programan finkatutakoa izango da.

D.- Aldez aurretik definituta ez dauden guztietan, dagokien udal-lizentzia ematen den ulean finkatuko dira proiektatutako eraikuntza-obrak hasteko epea, gehienez eteteko epea, eta amaitzeko epea.

E.- Aipatutako epeak urbanizazio-obrari dagokionez ere ezarriko dira, hots, eraikuntzarekin batera eta eraikuntza osatzeko egin beharko diren urbanizazio-obrei dagokienez.

F.- Bestalde, garapen-plangintza formulatzea erabakitzen den guztietan, garapen-plangintza horrek finkatuko du zein epetan eskatu beharko diren lizentziak, eta zein diren proiektutako eraikuntzei hasiera eta amaiera emateko epeak.

G.- Nahiz Plan Orokor honek finkatzen duen hiri-plangintzan, nahiz berau garatzeko eta gauzatzeko sustatutako proiektuetan gai guztietan ezartzen diren epeak finkatzen dira.

4.- Obrak gauzatea eta jarduerak egitea hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetako gaur egungo eraikinetan (plangintza berezia formulatzea aurreikusten da esparru horietan).

A.- Oro har, eta dagokien plan berezia formulatzen eta onartzen ez den artean, esparru horietan dauden eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.c" artikuluan adierazten diren lehendik zeuden eraikuntzen berezko izaera edukiko dute.

B.- Plan berezi hori onartzen ez den artean, eraikuntza horietan ezin izango dira ordeztzeko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-eraikigarritasuna gehitzeko obrak egin. Nolanahi ere, horiek mantentzeko eta iraunarazteko obrak egin ahal izango dira, baita bertan erabilera eta jarduera baimenduak garatzeko lanak ere.

C.- Plan berezia onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

5.- Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak garatzea eta gauzatea.

Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian zein berau garatzen duen hiri-plangintzan -Plan Orokor hau bera barne- horri buruz ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

105. ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAGARRIAN ERAIKUNTZA GAUZATzea

- 1.- Oro har, eta dagokien plan xehatua formulatzen eta onartzen ez den artean, urbanizagarri gisa sailkatutako esparruetan dauden eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.c" artikuluan adierazten diren lehendik zeuden eraikuntzen berezko izaera edukiko dute.
- 2.- Plangintza xehatu hori onartzen ez den artean, eraikuntza horietan ezin izango dira ordeztzeko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-eraikigarritasuna gehitzeko obrak egin. Nolanahi ere, horiek mantentzeko eta iraunarazteko obrak egin ahal izango dira, baita bertan erabilera eta jarduera baimenduak garatzeko lanak ere.
- 3.- Plangintza xehatua onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.
- 4.- Plangintza xehatu horrek eta, hala badagokio eta hura garatzeko, bertan mugatutako jarduketa integratuko esparruetako bakoitza urbanizatzeko jarduketa-programak, eraikitzeke lizentziak eskatzeko epeak definituko dituzte, baita dagozkien obren hasierari eta amaierari dagozkionak ere.
- 5.- Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian zein berau garatzen duen hiri-plangintzan - Plan Orokor hau bera barne- horri buruz ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

106. ARTIKULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN ERAIKUNTZA GAUZATZEA ETA BAIMENDUTAKO JARDUERAK EZARTZEA.

- 1.- Irizpide orokorrak.

Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeke eta jarduerak ezartzeko ahalmena indarrean dagoen hirigintza-legerian zein Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko den plangintzan xedatutakora egokituko da.

- 2.- Landa-erabilerak eta herri-lanei lotzen zaizkien erabilerak ezartzea.

A.- Erabilera horiek ezarriko badira, erabilera horiek aplikatzekoa den arloko legeriara egokitzen direla egiaztatu beharko du eskumena duen administrazioaren organismoak.

B.- Nekazaritza-ustiapen profesionalizatugabeak baldintza horretatik salbu geratzen dira, horiek ezartzeko aski izango baita udal-lizentzia zuzenean eskatzea.

- 3.- Beste erabilera baimendu batzuk ezartzea.

A.- Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta hiri-plangintzak finkatzen dituen eraikuntzei lotutako erabilerak.

Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko diren plangintzan eta proiektuetan azaldutako salbuespenekin, eraikuntza horiek finkatutzat hartuko dira, dagozkien baldintzatzaileekin —eraikuntzaren parametro formalak: altuera, solairu

kopurua, oinplano- okupazioa, eta abar; lotzen zaion lursaila; bideetarako distantzia; etab.-).

Salbuespen horiek antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikuntzak hartzen dituzte eraginpean besteak beste, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak barne. Ondorio horietarako, eraikuntza horiek ez dira lehendik dauden eraikuntzat hartuko.

Finkatutako eraikuntza horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzera zuzendu ahal izango dira eta, izendatuki kontrakorik adierazi ezean, ez da eraikuntza berrietarako ezarrita dauden baldintzak bete beharrik izango —lursail minimoa; distantziak; eraikigarritasuna; eta abar—.

Dena den, erabilera horiek ezartzeko baimena indarrean dagoen hirigintzako legerian araututako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta indarrean dagoen hiri-plangintzan —

Plan Orokor hau barne— ezarritako baldintzak betetzearen baldintzapean egongo da. Berezi kontuan hartuko dira eraginpean hartutako ingurunea garbitzeari eta txukuntzeari eta bertan dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruzko baldintzak, horiek mantentzeak dakarren degradazioa ezabatzeko.

B.- Eraikuntza berriekin lotuta dauden eta/edo horien beharra duten erabilerak.

Lurzoru urbanizaezinean baimen daitezkeen landa-jardueraz bestelako jardueretara zuzendutako eraikuntza berrietan erabilera berriak ezarri ahal izateko —interes publikoko erabilerak (ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak; etab.)—, behar-beharrezkoa izango da eraikigarritasuneko, eraikuntzako eta erabilerako baldintzatzaille espezifikoko definituko dituen plan berezia alde aurretik formulatzea eta onartzea, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta Plan Orokor honetan hala egiteko agintzen bada.

Izaera puntuala eta/edo irismen mugatua duten zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko ez da plan berezi hori formulatu beharrik izango.

Plan hori indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal izanez gero, espediente hori izapidetzeko prozesuan 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "28.5.a" artikuluan aurreikusitako jardunaren interes publikoa deklaratzeko beharrezkoak diren jardunak txertatuko dira. Horretarako, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko da, deklarazio hori jaulki dezan. Testuinguru horretan, plan berezia eta adierazitako deklarazioa jendaurrean jartzeko izapideak ahal den heinean aldi berean egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Edozein modutan, plan berezi horrek eragin generikoa edo berariazkoa eduki dezake. Horrela, Plan Orokor honen arabera landa-zona global mota jakin batzuen kasuan plangintza berezia landu behar den kasuetan eta dagokion hirigintza-erregimena zehazteko, plan berezia formulatzeko betebeharra bete dela ulertuko da, betiere plangintza horretan zehazten badira horrelako erabilerak ezartzeko berariazko

baldintzak. Gainerako kasuetan, kasu bakoitzean dagokion plangintza berezia formulatu beharko da.

Dena den, zona horretan ezarri nahi diren erabilera onargarriekin guztiz edo zati batean bateraezinak diren landa-erabilera bereizgarriak —edota horien erabilera osagarriak— ezartzeko beste lizentzia-eskaera batzuen emaitzako baldintzak bete beharko dira, erabilera horiek baimendu eta ezarri ahal izango badira. Hirigintza-arau hauetan ezartzen diren bereizteko baldintzak hartuko dira aintzat horretarako.

4.- Lehendik dauden eraikuntzak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikuntzat hartuko dira, adierazitako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitzen diren eta aurreko egoeran ez dauden edo hurrengo artikulua araberaren antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntzak.

Eraikuntza horietan obrak egiteko edota jarduerak garatzeko edo ezartzeko edozein esku-hartze mota planteatzen denean, behar bezain zehatz eta zorrotz egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako alderdi hauek:

A.- Eraikuntza badela.

Eraikuntza badela egiaztatzeke, honako alderdi hauek egiaztatu beharko dira, besteak beste:

- * 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzak betetzea.
- * Bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren araberaren eta zegokion udal- lizentzia lortu ondoren eraiki izana.
- * Plan Orokor honek zein berau garatzeko sustatutako plangintzak antolamenduz kanpokotzat ez jo izana eta horien emaitzako hirigintza-erregimenaren aurkakoa ez izatea.

B.- Bere kokapena eta kontserbazio-egoera, ezaugarri formalak (oinplanoko okupazioa, lerrokadurak, altuera, solairu-kopurua, etab.) eta hirigintza-eraikigarritasuna.

C.- Gaur egun zein iraganean zein erabilera eta jardueratara zuzenduta egon den.

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzea planteatzen bada, Plan Orokor hau onartu aurreko aldiaren erabilera horretara lege zuzenduta egon dela egiaztatu beharko da.

Hori dagokionez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldiaren eraikuntza jakin bat esplizituki zein inplizituki bizitegi-erabileraz bestelako erabileretara zuzentzea ekarri duten administrazio-erabakiak hartu badira, iraganaldi horretan beste erabilera horietara eta ez bizitegi-erabileretara zuzendu dela ulertuko da.

D.- Indarrean dagoen hiri-plangintzan zein aplikatzekoak diren gainerako lege-xedapenetan — lurraldea antolatzekeo tresnak barne— ezarritako hirigintza-erregimenera egokitzen dela.

5.- Erregistroko egiaztapenaren exigentzia.

Hirigintza-arau hauek lehendik dauden eraikuntzetan edo berrietan erabilera bereizgarriak edo onargarriak ezartzeko jardunak baimentzea horiei lur-azalera jakin bat esleitzearen baldintzapean jartzen dutenean, dagokien lehen erabilerako lizentzia emateko eta/edo lizentzia hori baliozkoa izateko, adierazitako lotura hori formalizatu izana egiaztatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da alde zurretik eta/edo ondoren.

6.- Ingurumen-ebaluazioa.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako obrak eta jardunak, baimenduta dauden jarduerak ezartzekoak ere barne, dagokien ingurumen-ebaluazioaren xede izango dira gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako kasu eta baldintzetan.

107. ARTIKULUA. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK, INSTALAZIOAK ETA ERABILERAK, EDO PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZENAK.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Oro har, eta hala badagokio izendatuki ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, plangintzan, nahiz Plan Orokor honetan bertan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako hirigintza erregimenarekin ados ez dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak antolamenduz kanpokotzat eta/edo hirigintza-antolamenduaren aurkakotzat jotzen dira.

B.- Egoera hori dagoela ulertuko da, hala adierazitako plangintzan izendatuki eta banan-banan adierazten denean, nola, zehaztasun hori ematen ez bada ere, dagozkion eraikuntzak eta erabilerak bertan onartu eta ezarritako hirigintza-erregimenarekin ados ez daudenean.

C.- Horiek guztiak, oro har, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako hirigintza erregimenaren mendekotzat hartuko dira (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikulua). Orokorrean halaber, horietan baimen daitezkeen obra eta jardunek artikuluko horren 5. idatz zatian ezarritako irizpideak bete beharko dituzte, besteak beste.

2.- Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

A.- Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eta/edo antolamenduz kanpoko eraikuntzak eta instalazioak izango dira, baldin eta horiek mantentzeko lanek hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzeko eragozten badute. Horien artean daude Plan Orokor honetako "2.Dokumentua. Planoak" dokumentuko "II-3.1 Garapeneko eta Egikaritzeko Baldintzak" planoan adierazitakoak; eta, hala badagokio, berau garatzeko formulatzen diren plangintza-espeditentek definitzen dituztenak.

B.- Testuinguru orokor horretan, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.a" artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira:

- a) Jarduketa integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren esparruetan dauden eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta dagokien antolamendu xehatua Plan Orokor honetan definitzen bada eta haiek antolamendu xehatu horrekin bat ez badatoz.
- b) Gauzatzeko epe edo horizonte jakin bat finkatzen zaien zuzkidura publiko orokorrak zein tokikoak gauzatzeko aurreikuspenek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuetan dauden eraikuntzak eta instalazioak.
- c) Aurreko lur-eremu eta eraikuntzetan garatutako erabilerak.

Eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea besterik ez da baimenduko, baldin eta nahiz Plan Orokor hau nahiz beronek finkatutako plangintza onartu aurreko ondo-ondoko aldian eta adierazitako deklarazioak jatorri duenean eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

C.- Ondoren adieraziko den salbuespenarekin, lehendik dauden elementutzat hartuko dira jardun integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-esparruetan eta esparru urbanizagarrietan ezarrita dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta horien antolamendu xehatua zehaztearen ondorioetarako plangintza xehatua formulatzea aurreikusten bada.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikuluko 5. idatz zatian haientzat ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea baimenduko da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoetara zuzentzen diren esparru horietan dauden eraikuntza, instalazio eta erabileretan eta bertan kokatutako lur eremuetako garapenetan du eragina adierazitako salbuespenak. Horiek guztiak aurreko "B" idatz zatian aipatu den antolamenduz kanpoko erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

D.- Bidezkotzat jo daitezkeen salbuespenen kalterik gabe, plangintzan ezarritako hirigintza erregimenarekin bat ez datozen gainerako eraikuntzak eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.b" artikuluan araututako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

3.- Lurzoru urbanizaezina

A.- Plangintzaren aurkakotzat joko dira lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntzak eta erabilerak, baldin eta Plan Orokor honetan lurzoru horretarako bereizten diren erabilera globaleko zonetarako ezarritako eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorrekin bat ez badatoz.

B.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak eta instalazioak izango dira, baldin eta horiek mantentzeko lanek Plan Orokor honetan aurreikusten diren zuzkidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarrerako aurreikuspenak gauzatzea eragozten badute.

Beren ezaugarriak direla medio, izendatuki debekatutako erabilerak ezartzera soilik zuzen daitezkeen eraikuntzak eta instalazioak ere ez datoz bat plangintzarekin.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako erregimenari atxikiko zaizkio.

C.- Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta landa- ingurunean dauden gainerako elementuak. Izan ere, horiek mantentzea ingurune hori natura, ingurumen eta paisaia alorreko baldintza egokietan begiratzearen eta, hala badagokio, lehengoratzearen aurkakoa da eta, horrexegatik, ezabatu egin behar dira.

D.- Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan, udalak zehaztapen horietara guztiz edo zati batean egokitzea eskatu ahal izango du. Eraikin edo instalazio horiek hartzen dituen finkan eragina duen edozein hirigintza-lizentzia emateko alde aurreko edo aldi bereko baldintza izango da.

E.- Eraikin bat gaur egun dagoen edo ez dagoen zehazteko, eta eraikin hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikularen 4. idatz zatian xedatutakoari jarraituko zaio.

4.- Beste gai batzuk.

A.- Orokorrean eta aurreko idatz zatietan azaldutakoaren osagarri moduan, hiri-plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenaren aurkakotzat eta/edo egoera horrekin parekatzeko modukotzat joko dira, hiri-plangintzan -Plan Orokor hau bera- ezarritako hirigintza erregimenarekin bat ez datozen eraikuntzen solairuak eta/edo zatiak eta horietan garatutako erabilerak, baldin eta horrez gain:

- Bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraikitakoak izatea, eta eraikuntzako udal-lizentzia lortu ondoren. Halaber, indarrean dagoen legeriak ezartzen duen epea agortzeagatik hirigintza-legaltasuna berrezartzeko espedienterik ez edukitzea.
- Aipatutako plangintzan ezarritako epe zehatz batzuetan desagerrarazi edo desagertzeko aurrekusi ez izana, eta, hain zuzen ere, horregatik antolamenduz kanpokotzat ez aitortu izana.

B.- Zehazki, lehenasunez bizitegi-erabileretara edo jarduera ekonomikoen erabileretara edo ekipamendukoetara zuzendutako lursailetan dauden eta horientzat baimendutako altuera eta solairu kopurua arautzen duten parametroekin bat ez datozen eraikuntzen solairuak eta/edo zatiak egongo dira egoera horretan, baldin eta epe jakin batean ezabatzea aurreikusten ez bada.

Eraikuntzaren solairu eta/edo zati horiek artikul honetako "2.D" idatz zatian adierazitako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikuluko 5. idatz zatian haientzat ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea baimenduko da, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

- Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu izana.
- Indarrean daude lege-xedapenetan —hiri-plangintza barne— dagozkien erabilerak ezartzeko ezarritako kalitate, bizi-egokitasun eta abarreko baldintza minimoak betetzea.

C.- Aurreko A atalean azaldutako testuinguru orokorrean, nahiz dokumentu honetan, nahiz Hirigintza Arau Partikularretan, nahiz plangintza xehatuan nahiz guztietan solairu kopurua eta eraikuntzako altuera arautzeko hirigintza-parametro orokorrekin bat ez datozen "A.20. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzona" eta "A.30. Garapen Baxuko Bizitegi Subzona" tipologiako lursailetan dauden eraikuntzako solairuen eta/edo lokalen hirigintza-erregimena honako irizpide hauek osatzen dute, beste batzuen artean:

- Plangintzarekin bat ez datozen solairuak eta/edo eraikuntzako zatiak parekagarriak izango dira horien aldi baterako finkatzearekin, baldin eta eraikuntza ordezkatzan ez bada eta beraren erreforma integrala egiten ez bada.
- Baimendu egingo dira horietan Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldian onartutako erabilera errealak, betiere indarrean dauden lege-xedapenetan -hirigintza-plangintza barne- horien ezarpena egiteko zehaztutako baldintza minimoak- kalitatea, bizigarritasuna, eta abar- betetzen badira.
- Aipatutako erabilerak garatu ahal izateko, baldintza egokietan mantentzeko beharrezko obrak egitea baimenduko da.
- Aipatutako obrak gauzatzeko zein beste xede baterako ematen diren udal lizentzietan berariaz aitortuko da eraikuntzako solairuak eta/edo lokalak desagerrarazi/eraitsi behar direla eraikuntza ordezkatu behar bada edo erreforma integrala egiten bada, eta testuinguru horretan ez da kontuan hartuko gauzatutako obrak eta jardueren ondorioz horien ondare-balioak izandako hazkundea.

108. ARTIKULUA. HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN BEHIN-BEHINEKO ERABILERAK EZARTZEA.

1.- Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako titulartasun pribatuko edo publikoko lur-eremu betegabeetan plangintza aurrerago gauzatzeko oztopatuko ez duten interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake udalak, horiek garatzeko eskatzen diren hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren artean. Erabilera horien artean, besteak beste, automobil, autobus eta kamioien aparkalekuak aintzat har daitezke.

2.- Horretarako, lur-eremuak aurreikusitako erabilera egokitzeko proiektua onartu beharko du, eta proiektu horrek eraginpeko esparruan izango duen eraginaren azterlana barne hartuko du. Gainera, lur-eremuen aldi baterako erabilera desjabetzeko espedientea bideratu beharko du, eraginpean dauden jabeekiko bidezko akordioaren kaltetan izan gabe.

3.- Udalak lur-eremuen erabilera beste titular batzuei eskualdatu badie, lur horiek erabiltzeari utz diezaioten ezarri ahal izango du, eta horretarako hilabeteko epea izango dute. Eraikuntzako edo urbanizazioko obrei hasiera emateko, berriz, titularrek okupazioa eskatzen dutenean emango zaio hasiera epe horri, plangintzaren aurreikuspenei jarraituz -idatziz bidalitako jakinarazpenaren bitartez eskatuko dute titularrek okupazioa-.

4.- Udalak bere kontura ezabatu beharko ditu lur okupatuetan egindako eraikuntzako edo urbanizazioko elementu guztiak, horiek plangintza garatzeko egingo

diren obrak oztopatu eta obren kostua gehitzen badute. Haatik, horren ordainez, lurren behin betiko urbanizazioan berriro erabili ahal izango diren egokitzapen-obren kostua kendu ahal izango du eman beharreko kalte-ordainetatik.

VI. TITULUA INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

109. ARTIKULUA. INGURUMENA BABESTEA ETA INTEGRATZEA

Oro har, Plan Orokorrean aurreikusitako esku-hartzeak ingurumena babesteko eta integratzeko irizpideetara egokituko dira. Irizpide horiek honako hauetan ezartzen dira:

- Indarrean dauden lege-xedapenetan, besteak beste, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesten duen 1998ko otsailaren 27 Legean eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzekeo tresnetan.
- Plan Orokor honetan eta bere garapenean sustatutako plangintza.
- Dokumentu honetako 5. Artikuluan aipatzen diren ordenantzetan.
- Udalerriko eremu degradatuetako ingurumena lehengoratzeko edo hobetzeko programak.

Hirigintza-jarduketak aurreikusten diren eremuek ingurumena eta paisaia lehengoratzeko proiektu bat izan beharko dute, eta, hala badagokio, urbanizazio-proiektuan integratuko da. Zaharberritzea birnaturalizatzeko irizpideetan oinarrituko da, eta, ahal den guztietan, naturan oinarritutako irtenbideak aplikatuko dira.

Planetan (Plan Partzialak, Plan Bereziak, Xehetasun Azterketak) eta proiektuetan (Urbanizazio Proiektuak, Eraikuntza Proiektuak, eta abar) beren ingurumen ebaluazioaren baitan aurreikusi beharreko neurri babesle eta zuzentzaileek, bere eraginkortasuna bermatuko duen beharrezko zehaztasun maila izan beharko dute. Ildo horretan, aipatutako proiektuetan neurri horiek, ekonomikoki baloratuak izan daitezken neurrian, obra-unitate bezala sartuak izan beharko dira dagokien partida ekonomikoekin, eta, ezingo balitz, dagokien baldintza teknikoen pleguan.

VII. TITULUA HISTORIA, ARTE ETA NATURA INTERESEKO ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK

110. ARTIKULUA. ELEMENTU KATALOGATUAK BABESTEKO ERREGIMENA FORMULATZEA

Alegiako Ondare Historiko-arkitektonikoaren eta Arkeologikoaren Katalogoak honako hauek zehaztea du helburu:

- Batetik, interes arkitektonikoagatik, kulturalagatik, historikoagatik, arkeologikoagatik eta abar balizko esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileen aurrean babestu eta zaindu behar diren udalerriko multzo, ondasun eta elementu eraikien eta naturalen zerrenda.
- Bestetik, aipatutako ondasunen tratamendua eta babesa arautzeko irizpideak.

Aurreko aurreikuspenen eraginpean dauden ondasunen zerrenda Plan Orokor honen "5. Dokumentua. Katalogoa" dokumentuan barne hartzen da., eta bere kokapen zehatza "II-5 K-1 Katalogoa. Hirigintza antolamenduak babestu beharreko ondasunak" planoan adierazitakoa da.

Edonola ere, zerrenda hori birdoitu ahal izango da, bai hurrengo artikuluan aipatzen diren plan berezien ondorioz, bai indarrean dagoen legerian arlo horretan ezarritako irizpideen eta izapidetzearen arabera.

Ondasun eta elementu guzti horiek loturik egongo dira, bai Plan Orokor honetan, baita Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian, eta gaiari loturiko indarrean dauden gainerako lege xedapenetan ezarritako babes erregimenari (Euskal Ondare Kulturalaren Legea, 1990ko uztailaren 3koa, eta bertatik eratorritako erabakiak).

111. ARTIKULUA. KATALOGATUTAKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN SAILKAPENA

Gorde beharreko ondasunen artean, honako kategoriak bereizten dira:

1. Ondare Historiko-Arkitetktonikoa

1.1- Monumentu izendatutako ondasun higiezinak. "2/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegotik pasatzen den Donejakue Bidearen zatia Monumentu Multzoa kategoriako Kultur Ondasun Sailkatua izendatzekoa" (EHAA 2012/01/27)

1.2- Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak.

1.3- Udal mailan babestutako ondasun higiezinak.

1.3.1 A.A.Z.B.P.B.k babestutako ondasun higiezinak

1.3.2 A.A.Z.B.P.B.ak babestutako ondare urbanizatuko elementuak

1.3.3 Udal mailan babestutako bestelako ondasun higiezinak

2. Ondare Arkeologikoa

Euskal Autonomia Erkidegoak Balizko Arkeologia Gune izendatutako guneak. "1997ko irailaren 17ko Erabakia. Honen bidez, 1997ko irailaren 11ko erabakiak iragartzen dira, hau da, Gipuzkoako Lurralde Historikoko hainbat udalerrri Balizko Arkeologia Gune aitortzen dituzten erabakiak" (EHAA1997/10/30).

112. ARTIKULUA. KATALOGATUTAKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN BABES ERREGIMEN OROKORRA

Aipatutako Katalogoan dauden ondasun eta elementuen tratamendu eta babes erregimena, Plan Orokor honetako "5. Dokumentua. Katalogoa" dokumentuan ezarritakoa izango da.

Katalogatutako ondasun eta elementuetan ezin izango da esku-hartze suntsitzaile edo degradatzailerik egin, baldin eta ez bada baliorik ez duen edo horien izaera hutsaltzen duen elementu erantsiren bat kentzeko.

Dagokion udal-lizentzia eskatu aurretik, eraginpeko jabeak edo sustatzaileak Udalari kontsulta egin ahal izango dio, jakiteko, batetik, berak proiektatutako esku-hartzea ezarritako babes helburuei behar bezala egokitzen zaien, eta, bestetik, eraikinak eta horien elementuak babesteko betebeharra nola gauzatzen den, zehatz-mehatz eta egiazki.

Horretarako, egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar adinako zehaztasunez jasoko dituen aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko du Udalean.

Kontsulta eta eraikinaren edo obraren proiektua bera dagokien erakundeetara igorriko da – dela Eusko Jaurlaritzara, dela Gipuzkoako Foru Aldundira –, baldin eta proposatu diren esku-hartzeek aipatutako erakundeen legezko tutoretzapean eta kontrolpean dauden ondasunetan eragingo badute.

Katalogatutako ondasunetan egiten diren obra guztiek indarrean dauden lege xedapenetan eta aurreko paragrafoetan aipatutako testuinguruetan ematen diren ebazpenetan ezarrita dauden zaintza-baldintzak bete beharko dituzte beti.

Euskal Kultur Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean ezarritako araubidearen eraginpean dauden eraikin edo elementuen auri-deklarazioa lege horren 51. Artikuluan finkatutako araubidera eta prozedurara egokituko da.

113. ARTIKULUA. KATALOGOAN ETA BERTAN BILDUTAKO AURREIKUSPENEN ARAU-MAILA

Eraginpeko lurzati eta eraikinen egiturazko antolamenduaren eta/edo antolamendu xehatuaren araubideko aurreikuspen arautzaileak osatzen eta/edo baldintzatzen dituzten Katalogoko proposamenen kasuan, kasu bakoitzean eraginpean hartzen den antolamendu modalitatearen berezko izaera eta arau-lerruna izango dute.

Horiek aldatzeko, beharrezkoa izango da antolamendu xehatuaren edo egiturazko antolamenduaren espediente bat formulatzea eta onartzea, horren eraginpeko aurreikuspenak izaera eta lerrun batekoak nahiz bestekoak izan.

Bestalde, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, Katalogoko gainerako proposamen eta aurreikuspenak hirigintza antolatzekeo tresna osagarritzat hartuko dira (udal ordenantzak).

Horien aldaketa legeria honetan bertan ezarritakora egokituko da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruko 2/2006 Legearen 100. Artikulua)

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

4 DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

SUSTATZAILEA



Alegiako
Udala

EGILEAK



oreka
arkitektura bulegoa

Nagore Tolosa Irazusta
Nikolas Barandiaran Contreras

2021eko EKAINA
(Rv. 00)

AURKIBIDEA

HIRIGINTZA-ESPARRUEI DAGOKIEN ARAU-MULTZOAK

HIRI LURZORUKO HIRIGINTZA -ESPARRUAK

- H.E.1-ALDE ZAHARRA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.2-BEISTIN Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.3-PARKEA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.4-ERBETA HEGOA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.5-ORENDAIN Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.6-HEGOALDE Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.7-ESKOLAK Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.8-KIROLDEGIA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.9-LARRAITZ EKIALDEA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.10-LARRAITZ MENDEB. Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.11-FABRENSA I Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.12-ERROTA INDUSTRIALDEA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.13-ERROTA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.14-HILERRIA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.15-BAZURKA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.16-ERBETA IPARRA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.17-ERBETA INDUSTRIALDEA Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa
- H.E.18-FABRENSA II Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa

LURZORU URBANIZAGARRIKO HIRIGINTZA ESPARRUAK

- H.E.19-FRANCONI Hirigintza-Esparruari dagokion arau-multzoa

**H.E.1- ALDE ZAHARRA
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA****I.-ESPARRUAREN AZALERA.....41.770 m²****II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

- Hirigintza-esparruaren mugaketa bat dator Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziaren (AAZBPB) eremuaren mugaketarekin.
- Plan Orokor honen irizpide eta helburuak bat datoz Birgaitzeko Planak jasotzen dituen oinarriko irizpideekin:
 - Kultura ondare arkeologikoa, eraikitakoa eta urbanizatutakoa babestu eta zaintzea.
 - Hirigunearen erabilera eta bizigarritasun baldintzak hobetzea. Horretarako, eraikitako parkea birgaitzea eta espazio libreak bir-urbanizatzea sustatuz.
 - Hiriguneak inguruarekin eta inguruko udalerriekin duen harremana bultzatzea eta hobetzea.
 - Renfe/Adif-en lurzatia hiri-multzoan integratzea, erabilera berriak ezartzeko aukerak eskainita.
 - Ibilgailuen eta oinezkoen trafikoa berrantolatzea.

- Birgaitzeko Plana indarrean egon den bitartean bere kudeaketan antzeman diren gabeziak identifikatu eta erantzuna emango dien berrikuste-prozesu bat abiatzea proposatzen da. Besteak beste, honako gaiak aztertuko dituenak:
 - Behe-solairuen eta sotoen erabilera: Uholde-arriskuaren arazoa sotoko eta beheko solairuetako erabileren definizioan. Beheko solairuan (uholde-arriskuaren kotaren azpitik) etxebizitza berriak ezartzeko ezintasuna, bai eta garaje-erabilera berriak ezartzeko baldintzak ere – Plan Hidrologikoaren 40.4.b) artikulua) -
 - Egungo Partzelazioa finkatzearen ondorioz gutxieneko kalitate eta irisgarritasun baldintzak dituzten etxebizitzak eraikitzea ekiditen dituzten baldintzak leuntzea.
 - Proposatutako eraikuntza-perfilen gainetik dauden eraikinen egoera.
 - Eraikinen babes maila. Eraikitako ondarean esku-hartzeko ordenantzak. Eraikuntza Ordenantzen birdefinizioa, eraikinen alderdi estetiko eta morfologikoez gain, egungo eraikin tradizioaletan erabilietako eraikuntza sistemen, eraikuntza tekniken, materialen... erabilera sustatuz.
 - Eraikinen energia eraginkortasunaren hobekuntza, tokiko energia berriztagarrien erabilera eta bioeraikuntza irizpideen txertatzea aztertuko da.
 - Egungo Osasun Zentroaren eraikinaren berrerabilera, erabilera honen lekualdatzearen ondorioz (eguneko zentroa ...)
 - San Juan kalea (ekialdea) biziberritzeko neurriak: Kalea eta ibaiaren arteko iragazkortasuna hobetzea (behe solairuen desjabetzea pasabideak egokitzeko) eta sustapen publikoko jarduera sozial baten kokapena eta egikaritzea (San Juan 29), inguru zerbitzuekin hornitzeko helburuarekin.
 - Bidebarrieta kaleko trafikoa arintzeko proposatzen diren neurriak birpentsatzea.
 - Tren geltokiaren irisgarritasun eta segurtasun baldintzak hobetzeko neurriak.
 - Oria Garaiko KBE-n ezarritako kontserbazio-helburuak betetzea; besteak beste: Oria ibaiaren ibilguaren eta urbanizazioaren artean gelditzen diren lurretan garatu daitezkeen erabilerak eta jarduerak tokiko kontserbazio-helburuetara bidera daitezkeen bultzatzea. Ibaiertzetan espazioaren liberazioa sustatzea, ibaierantzak hobetzen eta landareztatzen lagunduz.

- Prozesu horren ondorioekin egungo Birgaitzeko Planaren aldaketa idaztea proposatzen da.
- Alde-Zaharrean kokatu ezin diren aparkaleku pribatuak inguruko esparruetara bideratu (H.E.6-Hegoalde).

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**1.- KALIFIKAZIO OROKORRA**

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Bizitegi Erabilera Guneak. Alde Zaharreko Bizitegi Subzona (A.10).....29.189 m²**1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:**

- Behin-behingo, bere berrikustea onartzen ez den bitartean, indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian ezarritako eraikigarritasun-baldintzak, altuera, solairu kopurua eta lerrokadurak mantentzen dira.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Behin-behingo, bere berrikustea onartzen ez den bitartean, indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian ezarritako erabilera-baldintza orokorrak mantentzen dira.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-sarea (E.10).....6.526 m²**1.3- Komunikazio Sistema Orokorra. Trenbide sarea (E.20)4.089 m²****1.3.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:**

- Behin-behingo, bere berrikustea onartzen ez den bitartean, indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian ezarritako eraikigarritasun-baldintzak, altuera, solairu kopurua eta lerrokadurak mantentzen dira.

1.3.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Behin-behingo, bere berrikustea onartzen ez den bitartean, indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian ezarritako erabilera-baldintza orokorrak mantentzen dira.

1.4- Espazio Libreen Sistema Orokorra . Espazio Libre Hiritarrak (F.10) 440 m²**1.5- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra (G) 1.526 m²**

1.5.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

- Behin-behingo, bere berrikustea onartzen ez den bitartean, indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian ezarritako eraikigaritasun-baldintzak, altuera, solairu kopurua eta lerrokadurak mantentzen dira.

1.5.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Behin-behingo, bere berrikustea onartzen ez den bitartean, indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian ezarritako erabilera-baldintza orokorrak mantentzen dira.

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Hirigintza Saiklapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.141.770 m²
 - Arearen antolamendu xehatua indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian zehazten da.
 - Epeak:
 - Birgaitzeko Plan Berezia berrikusteren hasiera 2 urte.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

- Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENEN ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:
 - A.1

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.1:
 - AAZBPn Zuzkidura Publikoak Egikaritzeko Jarduketa eta Zuzkidura-Jarduketa bezala adierazitakoak**finkatu gabeko hiri-lurzorua**
 - Gainerakoa.....**hiri-lurzoru finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

- A.1 Arearen kalifikazio xehatua, indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian ezarritakorekin bat dator.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- A.1: Indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian ezarritakoak.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

- Kudeaketa eta egikaritzeko baldintzak:
 - A.1: Indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian ezarritakoak.
- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENEN ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

4. Dokumentua.

Hirigintza Arau Partikularrak

planoan adierazten dira. Indarrean dagoen Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian aurreikusitakoak jasotzen dira.

➤ Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

➤ Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

➤ Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

- Oria Garaiko Kontserbazio Bereziko Eremua (ES2120005)
Hirigintza Arau Orokorretako 74. Art.
- Urpean gera daitezkeen Areak.
- EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
A	Bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	65	65	55

➤ Katalogatutako eraikuntza edo elementuak:

- Monumentu izendatutako ondasun higiezinak: San Juan kalea (Trazadura), San Juan Bataiatzailearen Eliza, Udaletxea eta Gurutze Deunaren Baseliza.
 - Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak: Trenbidearen geltokiaren biltegia eta Trenbidearen geltokia.
 - Udal Mailan babestutako ondasunak:
 - A.A.Z.P.B.-ak babestutako ondasun higiezinak: Artzanea etxea (San Juan 91) Abade Etxea (San Juan 64), San Juan 89-87 etxeak, Amerikanonea etxea (San Juan 85), San Juan 83-81-79 etxeak, Kiskelenea etxea (San Juan 75), Zabalanea etxea (San Juan 73), Zubimusu etxea (San Juan 65), Lopetegi Enea etxea (San Juan 47), Langatu etxea (San Juan 27), Basabe Enea etxea (San Juan 25), Balentziano enea etxea (San Juan 23), Alkiza Enea etxea (San Juan 3), Aralar Bidea 2 etxea, San Juan 49 etxea, Jauregi Zaharra (San Juan 31), San Juan 1 etxea.
 - A.A.Z.P.B.-ak babestutako ondare urbanizatuko elementuak: Enparantza Nagusia, Lopetegitar Jose Manuel Enparantza, Udaletxeko eta Sn Juan Eliza ondoko Iturriak, Geltokiko biltegiaren ondoko tailua, Udaletxearen ondoko eskultura.
 - Udal mailan babestutako bestelako ondasun higiezinak: Bidebarrieta 19 etxea.
 - EAEk Balizko Arkeologia Gune izendatutak guneak: San Juan Bautista eliza (B), San Sebastian Baseliza eta Ospitalea –Santo Kristo- (A)
- Bestelako baldintzatzailleak:
- Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua
 - Trenbide Sektorearen araudia.

**H.E.2- BEISTIN
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA****I.-ESPARRUAREN AZALERA.....21.555 m²****II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

- "Beistin II-2 Alorreko Plan Partzial"-ean (GAO 2005/12/28) eta honen Aldaketa Puntualean (GAO 2015/06/25) zehaztutako aurreikuspenak egikaritzea eta finkatzea.
- Ekipamendura bideratutako lursailaren (zuzkidurazko bizitokia -g.8-) erabilera aldaketa ahalbidetzea, proposamenaren interes orokorrak justifikatzen duenean, eta horretarako Plan Orokor hau aldatzeko beharrik egon gabe balizko eraikigarritasun haztatua gehikuntza egonik ere.
- Eremua zeharkatzen duen ibilbidearen goiko ertzeko biribilgunetik abiatuta, Hilerira iritsiko den oinezkoen ibilbide berria gauzatea.
- Urbanizazio eta eraikuntza lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**1.- KALIFIKAZIO OROKORRA**

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatuak bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatea:

1.1- Bizitegi Erabilera Guneak. Garapen Baxuko Bizitegi Subzona (A.30) 20.413 m²1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:Egungo eraikuntzak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerroakadurak...).

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen, "Beistin II-2 Alorreko Plan Partzial"-ean aurreikusitako eta egikaritu gabeko gizarte ekipamendurako eraikina (zuzkidura-bizitegirako) eta ekipamendu komertzialerako eraikina salbu. Plan Partzialean zehaztutako eraikuntza-baldintzetara egokituko dira.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera-baldintza orokorrak Garapen Baxuko Bizitegi Subzonentzat (A.30) dagokion erabilera erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrak) eta "Beistin II-2 Alorreko Plan Partzial" -ean ezarritakoak dira.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-sarea (E.10)..... 1.142 m²**2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

- Hirigintza Saillapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren

programazioa:

- Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.221.555 m²
- Arearen antolamendu xehatua "Beistin II-2 Alorreko Plan Partzial"-ean zehazten da.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

➤ Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:

- A.2
 - S.2.1
 - S.2.2

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.2**hiri-lurzoru finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

➤ Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da, zeinak "Beistin II-2 Alorreko Plan Partzial"-ean adierazitakoa jasotzen du.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

➤ A.2: Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak "Beistin II-2 Alorreko Plan Partzial"-eko ordenantzetan adierazitakoak dira; salbu, eremua zeharkatzen duen ibilbidearen goiko ertzeko biribilgunetik abiatuta, Hilerria iritsiko den oinezkoen ibilbide berria gauzatzeko proposatuko lursailak.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

➤ Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- A.2: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen; S.2.1 eta S.2.2 orubeetan (ekipamenduak) egin beharreko urbanizazio lan osagarriak salbu. Horretaz gain, Udalak, eremua zeharkatzen duen ibilbidearen goiko ertzeko biribilgunetik abiatuta, Hilerria iritsiko den oinezkoen ibilbide berria gauzatzeko urbanizazio lanak burutuko ditu.
 - Urbanizazio Lanen Proiektua idazteko epea.. 4 urte

➤ Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.

➤ Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

➤ Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

➤ Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
 - Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
- Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
A	Bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	65	65	55

- - Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.
 - Bestelako baldintzatzailleak:
 - Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua

H.E.3- PARKEA
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA

I.-ESPARRUAREN AZALERA.....**2.045 m²**

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- Gaur egungo Espazio Libre eta Kirol Ekipamenduaren finkatzea.
- Esparruaren barruan gune estali baten eraikuntza ahalbidetzea.
- Urbanizazio eta Eraikuntza lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.

- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Espazio Libreen Sistema Orokorra. Espazio Libre Hiritarrak (F.10)..... **1.152 m²**

1.2- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra (G) **893 m²**

1.2.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen.

1.2.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera-baldintza orokorrak Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorrari (G) dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrak) ezarritakoak dira.

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Hirigintza Saiklapena **Hiri-Lurzorua.**

- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:

- Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.3**2.045 m²**
- Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.
- Ez dago inongo garapeneko plangintza ezta programazio figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

➤ Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:

- A.3.

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.3.hiri-lurzoru finkatua

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

➤ Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

➤ A.3: Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak lurzoruaren Erabilera eta Eraikuntzari buruzko Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. Gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira eta gune estali bat eraikitzeke aukera ahalbidetzen da.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

➤ Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- A.3: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen, gune estali bat eraikitzeke behar diren urbanizazio lan osagarriak salbu.

➤ Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.

➤ Erabileren haztapan-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

➤ Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

➤ Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

- Urpean gera daitezkeen Areak.
- EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
C	Jolaserako eta ikuskizunetarako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	73	73	63

- Katalogatutako eraikuntza edo elementuak:
 - Udal Mailan babestutako ondasunak:
 - Udal mailan babestutako bestelako ondasun higiezinak: Alegiako Frontoia.

- Bestelako baldintzatzailleak:
 - Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua

H.E.4- ERBETA HEGOA HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA

I.-ESPARRUAREN AZALERA..... **3.728 m²**

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

➤ Egungo bizitegi-eraikinen eta inguruko espazio libreen kontserbazioa.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

➤ Kalifikazio Orokorreko erregimena:

II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoan eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.

➤ Proposatutako zonakatzea:

1.1- Bizitegi Erabilera Guneak. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzona (A.20)..... 2.956 m²

1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera-baldintza orokorrak Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzonenentzat (A.20) dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrek) ezarritakoak dira.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-sarea (E.10)..... 772 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

➤ Hirigintza Saillapena **Hiri-Lurzorua.**

➤ Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:

- Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.43.728 m²
- Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.
- Ez dago inongo garapeneko plangintza ezta programazio figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

➤ Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:

- A.4

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.4.....**hiri-lurzoru finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

➤ Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

➤ A.4.1: Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak lurzoruaren Erabilera eta Eraikuntzari buruzko Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. Gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

➤ Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- A.4: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen

➤ Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.

➤ Erabileren haztapan-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

➤ Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineo Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

➤ Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

- Urpean gera daitezkeen Areak.
- EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
A	Bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	65	65	55

➤ Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

➤

➤ Bestelako baldintzatzailleak:

- Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua

**H.E.5- ORENDAIN
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA****I.-ESPARRUAREN AZALERA..... 1.168m²****II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

- Egungo bizitegi-eraikinen kontserbazioa.
- Indarrean dagoen planeamenduko garatu gabeko bizitegi-eraikigarritasuna kentzen da, Plan Orokor honetako hirigintza-eredu eta jasangarritasun irizpideekin bat ez datorrelako.
- GI-3670aren hegoaldeko oinezkoentzako espaloiaaren luzapena Zubizaharrera iritsi arte; eskualde errepidearen tarte hau hiri-zeharbide bihurtuz, norabide bikoitz aldizkakoarekin.
- Oria Garaiko KBE-an ezarritako kontserbazio-helburuak betetzea.
- Urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**1.- KALIFIKAZIO OROKORRA**

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Bizitegi Erabilera Guneak. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzona (A.20) 701 m²1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:Egungo eraikuntzak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera-baldintza orokorrak Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzonentzat (A.20) dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrek) ezarritakoak dira.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-sarea (E.10)..... 467 m²**2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

- Hirigintza Saikapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.51.168 m²
 - Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

- Ez dago inongo garapeneko plangintza ezta programazio figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

- Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:
 - A.5

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.5.....hiri-lurzoru finkatua

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

- Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- A.5: Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak lurzoruaren Erabilera eta Eraikuntzari buruzko Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. Gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

- Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:
 - A.5: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen; GI-3670 errepidearen hegoaldeko espaloia Zubizaharreraino luzatzeko urbanizazioa salbu, eskualde errepidearen tarte hau hiri-zeharbide bihurtuz, norabide bikoitz aldizkakoarekin. Lanak Udalak burutuko ditu, idazteke dagoen urbanizazio lanen proiektuaren arabera.
 - Urbanizazio Lanen Proiektua idazteko epea.....8 urte
- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.
- Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

Nagusiki,

- Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaietako Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.
- Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, honako hauen eraginpean dago:
 - - Ori Garaiko Kontserbazio Bereziko Eremua (ES2120005) Hirigintza Arau Orokorretako 74. Art.
 - Urpean gera daitezkeen Areak.
 - EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
 - Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
 - Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia. Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

4. Dokumentua.

Hirigintza Arau Partikularrak

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
A	Bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	65	65	55

- Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.
- Bestelako baldintzatzaileak:
 - Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua

**H.E.6- HEGOALDE
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA**

I.-ESPARRUAREN AZALERA..... 5.514 m²

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- Esparruaren iparraldeko Egungo Parke-Hiritarra finkatzea; Aralar bidean eta Kiroldegia-Franconi ardatzean antolatuko den oinezkoen eta bizikleten ibilbide berriaren lotura ahalbidetzea.
- GI-3670 errepidearen, Aralar bidearen eta Hegoalde Kalearen arteko bidegurutzearen hobekuntza.
- Aralar Bidea kalearen sekzioa eta trazadura, oinezkoen, bizikleten eta autoen trafikorako egokitzeta.
- Eraikuntza Irekiko Bizitegi garapen berri baten antolamendua, egungo eraikinak ordezkatzeko dituen, ekimen publikoaren bitartez.
- Babes publikoko etxebizitzak (B.P.E.) garapena, Babes Publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba-beharra duten udalerrii eskatzen zaien proportzio berdinetan (behin-behineko onespina duen Tolosaldeako LZP-ak dioen bezala).
- Udalarari egindako lagapen bidez, determinatzeke dagoen ekipamendu publikoa egikaritzeko beharrezkoa den azalera erdiestea.
- Bizitegi eta zuzkidura garapen berriaren eskakizunei eta egungo Alde-Zaharreko aparkaleku gabeziari erantzuneko dien lurrazpiko aparkaleku berriaren eraikuntza.
- Kultur-etxe, Haur-eskola eta Kiroldegirako sarbide nagusia den Hegoalde Kalearen trazaduraren eta sekzioaren hobekuntza, oinezkoentzat zein ibilgailuentzat.
- Esparruaren hegoaldean, lurrazpiko aparkalekuen gainean, plaza publiko berri baten sorrera.
- Oria Garaiko KBE-n ezarritako kontserbazio-helburuak betetzea. Helburu horien artean daude: nahitaez eta doan laga beharreko lursailak Oria ibaiaren eta Amezketa ibaiaren ibilguak babesteko eremura bideratzea.
- Eraikuntza eta urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.

- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Bizitegi Erabilerako Guneak. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzona (A.20) 2.822 m²

1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Esparruaren barruan gaur egun dauden eraikuntzak antolamenduz kanpo geratzen dira.

Garapen berriak:

AREA	Sestra Gainean Prop. Hirig. Eraik. m ² (t)	Sestra Azpian Prop. Hirig. Eraik. m ² (t)	Denera m ² (t)
A.6	2.700	3.600	6.300

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

Eguno eraikuntzak:

- Esparruaren barruan gaur egun dauden eraikuntzak antolamenduz kanpo geratzen dira.

Garapen berriak:

- Erabilera Bereizgarria Bizitegia (librea/BPE)
Babes Publikoko Etxebizitzara bideratuko da esparruaren bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzaren %40. Halaber, babestutako etxebizitza bakoitzak aparkaleku plaza bat izan dezan beharrezko den etxebizitza-eranskin azalera bideratuko da Babes Publikoko erregimenera.
- Erabilera osagarriak edo bateragarriak: erabilera-araudian "Bizitegi Erabilera Guneak. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzona (A.20)"-rentzat ezarritako baldintzekin bat datozenak
Lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo, uholde-arriskua duen polizia-eremuan kokatutako lurzuak izanik, ezin izango dira baimendu uholde larrietan beren iragarritasuna bermatu behar den oinarriko azpiegitura publikoak, hala nola ikastetxeak edo osasun-zentroak, egoitza geriatrikoak edo desgaitasuna duten pertsonen egoitzak, suhiltzaile-parkeak eta Babes Zibileko Zerbitzuen instalazioak, Plan Hidrologikoaren 40.4.d) artikulua araberak.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-sarea (E.10)..... 1.229 m²

1.3- Espazio Libreen Sistema Orokorra . Espazio Libre Hiritarak (F.10)..... 1.463 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

➢ Hirigintza Saikapena **Hiri-Lurzorua.**

➢ Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:

- Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.65.514 m²
- Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.
- Epeak:
 - S.A.6.1
 - U.J.P. 4 urte.
 - S.A.6.2. Ez dago inongo garapeneko plangintza ezta programazio figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

➢ Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENAKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:

- A.6: Honako azpi-esparruak proposatzen dira
 - S.A.6.14.051 m²
 - S.A.6.21.463 m²

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

➤ A.6

- S.A.6.1.....**finkatu gabeko hiri-lurzorua**
- S.A.6.2.**hiri-lurzorua finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

➤ Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da. Jarraian garapen berriei dagokiona zehazten da:

- S.A.6.1:
 - Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila (a.20)1.800 m²
 - Bide-sare nagusia (e.10)951 m²
 - 2. Mailako bide-sarea, oinezkoa, bidegorria eta aparkalekuak (e.20)471 m²
 - Espazio libre lokalak (f.30)829 m²

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

➤ A.6: Atxikitako fitxa-grafikoan ezarritakoak eta Hiri Antolatzeko Plan Orokor honetako arau orokorretan ezarritakoak. Jarraian garapen berriei dagozkien ezaugarri partikularrak zehazten dira:

- S.A.6.1:
 - Sestra Gaineko Hirigintza Eraikigarritasuna.....0,98 m²(t)/ m²(s)
 - Eraikuntzaren profila2S+BS+III
 - Teilatu-Hegal horizontalarekiko altuera 13,50 m
(*gehieneko altuera, plaza berriaren sestra abiapuntu hartuta*)
 - Zuzkidurak, etxebizitzak, garajeetarako ebakuazio-bideak eta aireztapen bakoak 500 urteko itzulketa epealdian urpean gera daitekeen kotatik gora geratu behar dira. Gainera, garajeetarako esparruaren estankotasuna bermatuko da itzulketa-epealdi horretarako.
 - Lerrokadurak eta sestrak fitxa grafikoaren arabera
- Bai sotoetako, baita sestra gaineko eraikuntzak Amezketara ibaiarekiko 10 m*-ko gutxienerako distantziara kokatuko dira.

* Ubideratzea egina dagoenez, L.A.P.-eko Esparru Garatuetako Ertzetarako berariazko araudiko erretiro baldintzak kontsideratzen dira.

- Emaitzazko Lurzatiketa: Atxikitako dokumentazio grafikoan ezarritakoa, zeina gutxienerako lursail banaezina kontsideratuko da.
- Etxebizitza kopurua gutxigorabehera30-36 etx.
- Intentsitate eta erabilera-baldintzak:
eta erabilera-baldintzak:

Tipologia	Erabileren arabera Azalera Eraikia denera m ² (t)	
a-20	Etxebizitza (atariak barne)	2.700
	Zuzkiduretarako T.S. (sestra gainean)	730
	Denera sestra gainean	3.430
	Etxeb. eranskinak/Garajea (sestra azpian)	2x1.800
	Denera sestra azpian	3.600*
Denera		7.030

Babes Publikoko Etxebizitzara bideratuko da esparruaren bizitegi-erakigarritasunaren gehikuntzaren %40. Halaber, babestutako etxebizitza bakoitzak aparkaleku plaza bat izan dezan beharrezko den etxebizitza-eranskin azalera bideratuko da Babes Publikoko erregimenera.

- S.A.6.2: Egungo antolamendu, erabilera eta jabari baldintzak finkatzen dira.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

➤ Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- S.A.6.1: A.I.6.1. Jarduketa Integratuaren esparruarekin bat dator
 - Kudeaketa : Egikaritze araubide publikoaz, Lankidetzaren bidez (U.J.P.-k besterik adierazi badezake ere). Kudeaketa proiektua aurkezteko epea U.J.P.-k definituko du.
 - Tokiko Sistemen zuzkidura sarera bideratutako lur guztiak urbanizatuta lagako dira, baita Komunikazio Sistema Orokorrek bezala kalifikatutakoak ere. Atxikitako dokumentazio grafikoan adierazten den bezala, titulartasun pribatua duen eta sestra gainean ez eraikigarria den lurzatiari erabilera publikoko zortasuna jartzen zaio (baita portxe bezala grafiatutako behe solairuari ere).
 - Gainera, Hirigintza Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 6.1.b-2 Artikulua betez, behe solairuan 730 m² lagako dira, atxikitako dokumentazio grafikoaren arabera ekipamendu publikoa egikaritzeko. Etxebizitzatarako eraikinen behe solairuan kokatutako zatia gela-itxi gisa entregatuko da, eta inguruko gainerako azalera pabimentatua, eta sestra-gainean eraiki gabe.
 - Urbanizazio lanak: dagokion urbanizazio proiektuaren arabera burutuko dira, U.J.P.-k ezarritako epean. Urbanizazio Proiektuak ingurumena eta paisaia lehengoratzeko proiektu bat izango du, birnaturalizazio-irizpideetan oinarritua, eta, ahal den guztietan, naturan oinarritutako irtenbideak aplikatuko dira.
- Gainerakoa: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen.

➤ Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENAKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetako egungo eraikuntza guztiak antolamenduz kanpo geratzen dira, antolamendu berriarekin bateraezinak direlako.

➤ Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

➤ Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gainerako Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

- Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:
 - Oria Garaiko Kontserbazio Bereziko Eremua (ES2120005)
Hirigintza Arau Orokorretako 74. Art.
 - Urpean gera daitezkeen Areak.
 - EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
 - Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

4. Dokumentua.

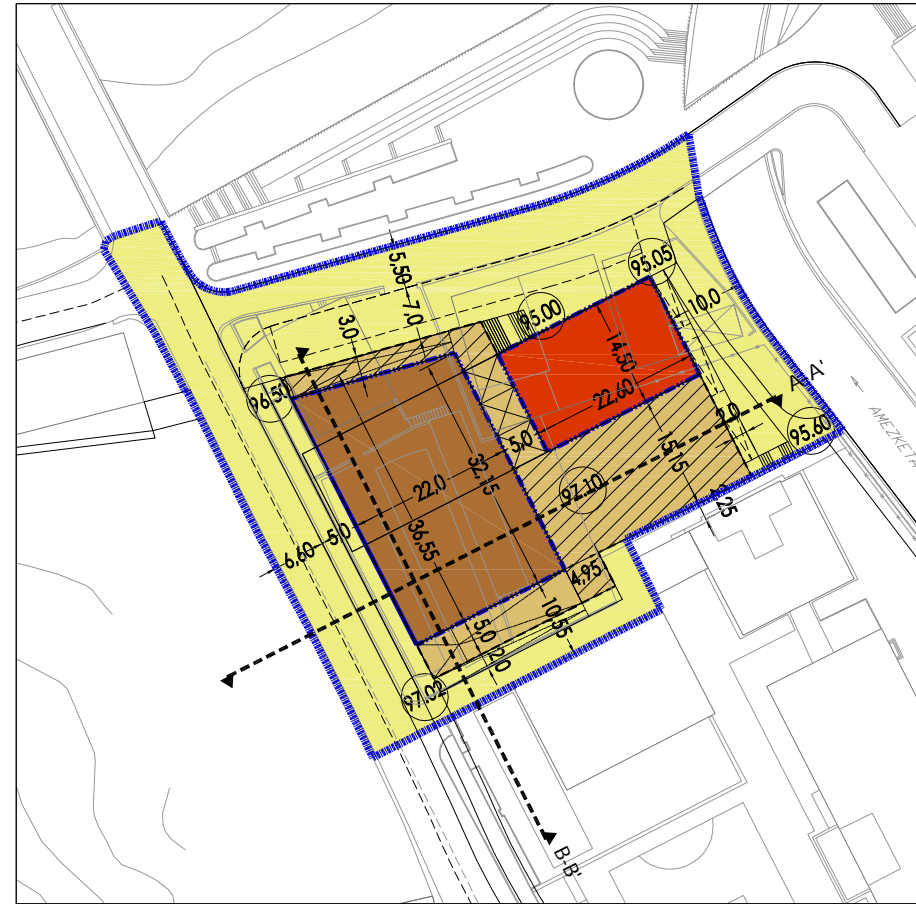
Hirigintza Arau Partikularrak

- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

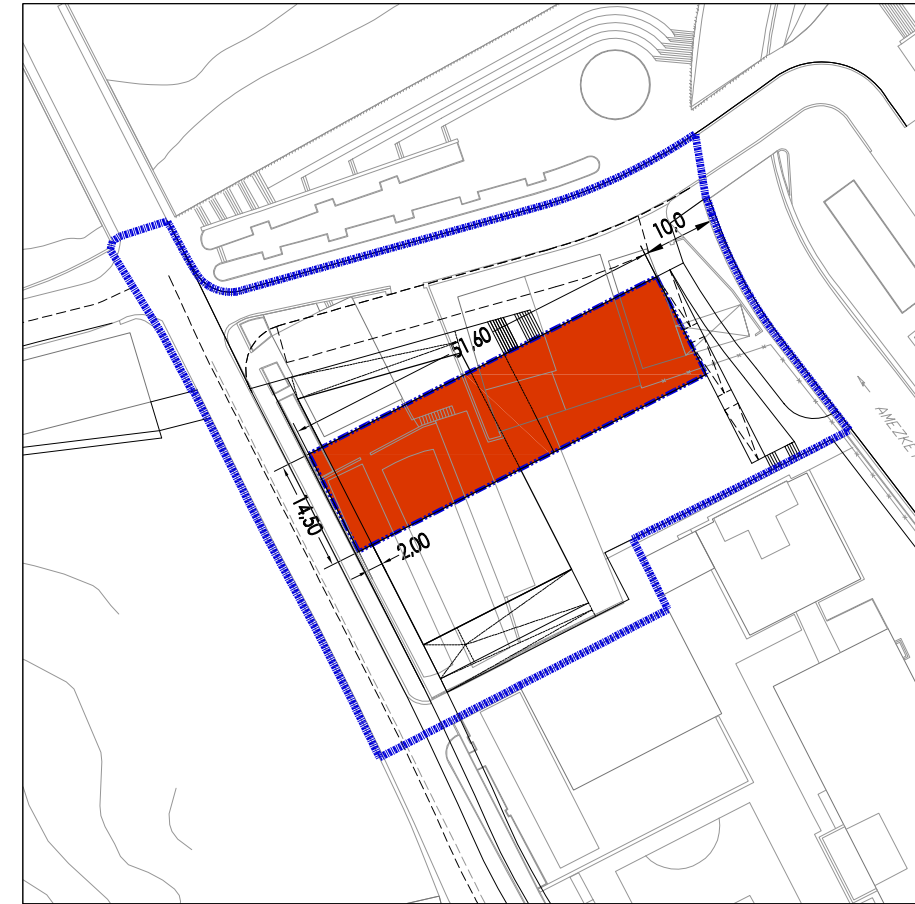
Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
A	Bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	60	60	50

"H.E.6 Hegoalde-ko Azterketa Akustikoan", 2020/05/06ko datarekin Laecor Ingenieria Acústica enpresak egindakoan ezarritako baldintzak ere kontuan hartu beharko dira.

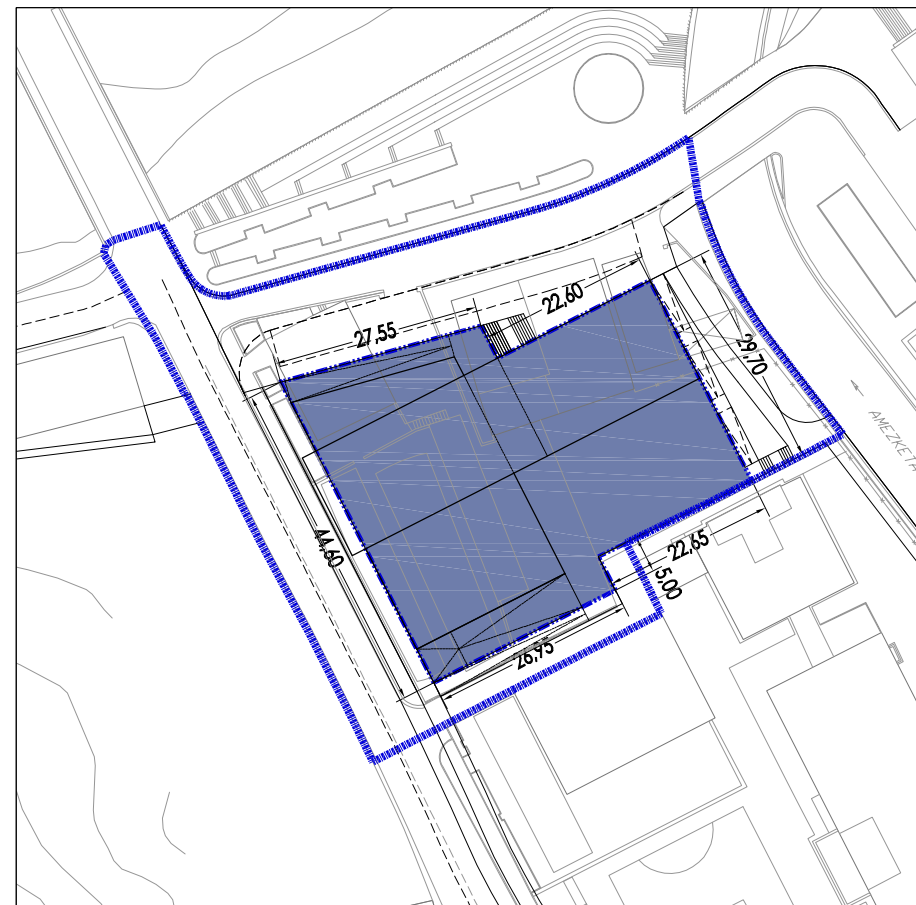
- Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.



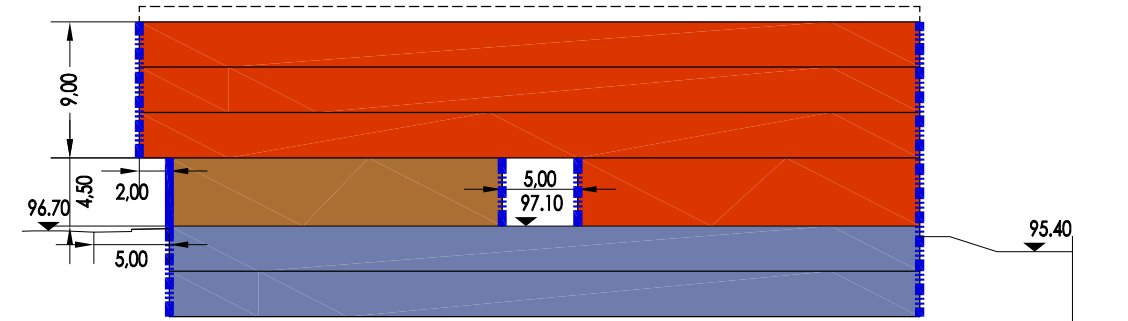
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA
E: 1/1.000



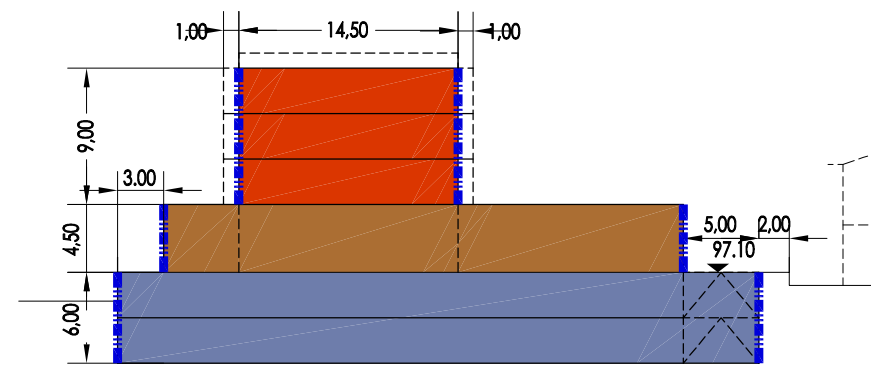
TIPO SOLAIRUA
PLANTA TIPO
E: 1/1.000



SOTOA
PLANTA SOTANO
E: 1/1.000



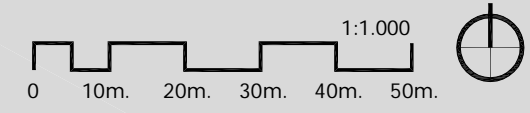
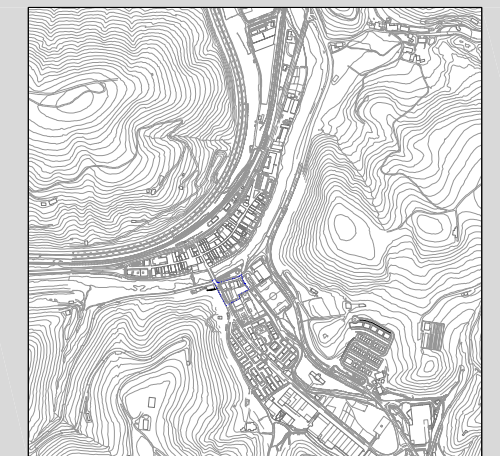
A-A' SEKZIO EREDUA
SECCION TIPO A-A'
E: 1/500



B-B' SEKZIO EREDUA
SECCION TIPO B-B'
E: 1/500

- JARDUKETA EREMA ■■■■■ AMBITO DE ACTUACIÓN
- ONDORIOZKO PARTZELA - - - PARCELA RESULTANTE
- DERRIGORREZKO LERROKADURA ——— ALINEACION OBLIGATORIA
- GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - ALINEACION MAXIMA
- HEGALAK - - - - VUELOS
- BIZITEGIA ■■■■■ RESIDENCIAL
- SESTRA GAINEAN ERAIKIGARRIA ■■■■■ EDIFICABLE SOBRE RASANTE
- erabilera publikoko zortasuna ■■■■■ servidumbre de uso público
- behe solairuan (porcheak) ■■■■■ en planta baja (porches)
- LURZATI PRIBATUA ■■■■■ PARCELA PRIVADA
- SESTRA GAINEAN EZ ERAIKIGARRIA ■■■■■ NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE
- erabilera publikoko zortasuna ■■■■■ servidumbre de uso público
- azalean (plaza) ■■■■■ en superficie (plaza)
- GARAJEA ETA ERANSKINAK ■■■■■ GARAJE Y ANEJOS
- ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA ■■■■■ LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK ■■■■■ AREAS DE USO PUBLICO
- SESTRA (250.00) ○ RASANTE
- KOTAK xx COTAS

A.6-HEGOALDE. J.I.6.1.
A.6-HEGOALDE. A.I.6.1



ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/1.000

**H.E.7- ESKOLAK
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA****I.-ESPARRUAREN AZALERA.....5.967 m²****II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

- Egungo irakaskuntza-ekipamendu komunitariorako eraikinen kontserbazioa.
- Egungo Arau Subsidiarioetako eremuaren mugaketa egokitzea, irakaskuntza-ekipamendura bideratutako lursail eta eraikin guztiak barne hartuta.
- Aralar Bidea kalearen trazadura eta sekzioa oinezkoen, bizikleten eta autoen trafikorako egokitu.
- Irakaskuntza-ekipamenduaren erreka aldeko itxitura atzeratu "H.E.6-Hegoalde" eta "H.E.9-Larraitz ekialdea" esparruak lotuko dituen oinezkoen pasealeku bat ahalbidetzeko
- Urbanizazio eta eraikuntza lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**1.- KALIFIKAZIO OROKORRA**

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra (G)5.370 m²1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera BereizgarriaEkipamendu Komunitarioa (Irakaskuntza)
- Erabilera osagarriak edo bateragarriak: erabilera-araudian (Hirigintza-Arau Orokorrek) "Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorren (G)" zonentzat ezarritako baldintzekin bat datozenak.
Lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo, uholde-ariskua duen polizia-eremuan kokatutako lurzorua izanik, ezin izango dira baimendu uholde larrietan beren irisgarritasuna bermatu behar den oinarritzko azpiegitura publikoak, hala nola ikastetxeak edo osasun-zentroak, egoitza geriatrikoak edo desgaitasuna duten pertsonen egoitzak, suhiltzaile-parkeak eta Babes Zibileko Zerbitzuen instalazioak, Plan Hidrologikoaren 40.4.d) artikuluaen arabera.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-sarea (E.10)..... 597 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Hirigintza Saiikapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.75.967 m²
 - Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.
 - Ez dago inongo garapeneko plangintza ezta programazio figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

- Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:
 - A.7

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.7.....**hiri-lurzoru finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

- Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- A.7: Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak lurzoruaren Erabilera eta Eraikuntzari buruzko Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. Gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

- Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:
 - A.7:
 - Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketegi lotutako lurzuok:
 - Z.E.J.7.1: Desjabetze bidez Aralar Bidearen sekzioa zabaltzeko beharrezko diren lurak lortzea, oinezkoen, bizikleten eta autoen trafikorako egokitzeko210 m²
 - Kudeaketa : ekimen publikoa. Alegiako Udalarari dagokio jarduketaren garapena eta egikaritzea. Aralar Bidea kale osorako bateratua izango da. Dagokion Desjabetze Proiektua idazteko epea 4 urte
 - Urbanizazio lanak : dagokion Urbanizazio Lanen Proiektuaren arabera burutuko dira. Urbanizazio Lanen Proiektua idazteko epea8 urte
 - Gainerakoa: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen.
- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.

- Erabileren haztapan-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

- Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.
- Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:
 - Urpean gera daitezkeen Areak.
 - EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektoriala.
 - Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
 - Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
Hirigintza Arau Orokorretako 83. art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
E	Osasun, hezkuntza eta kultura erabilerako lurzoruak nagusi diren eta hots-kutsaduraren aurkako babes berezia behar duten lurralde-esparru edo sektoreak	60	60	50

- Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

H.E.8- KIROLDEGIA HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA

I.-ESPARRUAREN AZALERA.....15.211 m²

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- Egungo ekipamendu komunitarioarako eraikinen eta inguruko espazio libreen kontserbazioa eta hobekuntza.
- Kirol-Kultur-Irakaskuntza gunearen etorkizuneko balizko eskakizunei erantzuteko beharrezko zabaltze-lanak ahalbidetzea.
- Eraikuntza eta urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatuzaileekin bat etorriko da.

- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra (G) 14.848 m²

1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).
- Egungo instalakuntzen handitze-lanak baimentzen dira, Kirol-Kultur-Irakaskuntza gunearen beharrek zehaztuko duten zenbatekoan; Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorrei (G) dagokien Hirigintza-Arau Orokorretako eraikuntza baldintzen erregulazioan ezarritako mugen barruan, betiere.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera BereizgarriaEkipamendu Komunitarioa (Kirola/Kultura/Irakaskuntza)
- Erabilera osagarriak edo bateragarriak: erabilera-araudian (Hirigintza-Arau Orokorrak) "Ekipamendu Komunitarioarako Sistema Orokorren (G)" zonentzat ezarritako baldintzekin bat datozenak.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-sarea (E.10)..... 363 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Hirigintza Saiklapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.815.211 m²
 - Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

- Ez dago inongo garapeneko plangintza ezta programazio figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

- Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:
 - A.8

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.8.....**hiri-lurzor u finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

- Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- A.8: Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak lurzoruen Erabilera eta Eraikuntzari buruzko Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. Gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira, aipatutako arauetan Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorrentzat aurreikusitako zabaltze aukerari kalterik egin gabe.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

- Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:
 - A.8.: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen. Udalak kirol-kultur-irakaskuntza Ekipamenduan ahalbidetzen diren handitze lanen lerrokadurak eta bolumetria definituko dituen Xehetasun Azterketa eskatu ahal izango du.
- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.
- Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

- Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.
- Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:
 - Oria Garaiko Kontserbazio Bereziko Eremua (ES2120005)
 - Urpean gera daitezkeen Areak.
 - EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
 - Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
 - Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia. Hirigintza Arau Orokorretak 83. Art.

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

4. Dokumentua.

Hirigintza Arau Partikularrak

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
C	Jolaserako eta ikuskizunetarako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	73	73	63

- Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.
- Bestelako baldintzatzailleak:
 - Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua.

**H.E.9- LARRAITZ EKIALDEA
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA****I.-ESPARRUAREN AZALERA..... 12.526 m²****II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

- Egungo bizitegi-eraikinen eta inguruko espazio librean kontserbazioa eta hobekuntza. "Villa Sarasola" eraikina, bide batez, finkatu egiten da; indarrean dauden AA.SS.etan antolamenduz kanpo dagoena.
- H.E.10 esparruarekin batera, Birgaitze Integratuko Area (B.I.A.) baten mugaketa eta izendapena, honako helburuak izango dituena:
 - Hiri Berrikuntzako Plan Berezi (H.B.P.B.) baten bidez, "Larraitz auzoaren irisgarritasuna hobetzeko berriro hiritartzeko Plan Berezia"-ren (GAO 2007/08/02) berrikustea eta eguneratzea, egungo bizitegi eraikinen irisgarritasun baldintzak eta eraiki gabeko hiri-espazioen berrantolaketa aztertzen zituena.
 - Indarrean dagoen Plan Berezia txertatzea, egungo eraikinen eraginkortasun energetikoa hobetzeko eta tokiko energia beriztagarrien produkzioa eta hornidura bultzatzeko helburuak.
- Aralar Bidea kalea sekzioa eta trazadura oinezkoen, bizikleten eta autoen trafikorako egokitu.
- Urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**1.- KALIFIKAZIO OROKORRA**

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Bizitegi Erabilera Guneak. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzona (A.20) 10.941 m²**1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:****Egungo eraikuntzak:**

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera-baldintza orokorrak Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzonen (A.20) dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrak) ezarritakoak dira. Horretaz gain, Plan Bereziak, horien garapen bezala ezarriko dituenak.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-Sarea (E.10) 1.585 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Hirigintza Saiikapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruen programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.912.526 m²
 - A.9 Arearen antolamendu xehatua Hiri Berrikuntzako Plan Bereziak (H.B.P.B.) zehaztuko du, A.10 Arearekin batera idatziko dena eta egungo Plan Berezia ordezkatzuko duena.
 - Epeak:
 - H.B.P.B..... 4 urte

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

- Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENAKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:
 - A.9

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.9.....**hiri-lurzoru finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

- A.9 Arearen kalifikazio xehatua idazteke dagoen Hiri Berrikuntzako Plan Bereziak (H.B.P.B.) zehaztuko du.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- A.9: Idatziko den Hiri Berrikuntza Plan Bereziaren eta Hiri Antolatzeko Plan Orokor honetako Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. H.B.P.B.-a onartzen ez den bitartean, indarrean izango dira "Larraitz auzoaren irisgarritasuna hobetzeko berriro hiritartzeko Plan Berezia"-n ezarritakoak.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

- Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:
 - A.9:
 - Aralar Bidearen sekzioa egokitzeko lanak:
 - Udalak, Aralar Bidearen sekzioa zabalduz, oinezkoen, bizikleten eta autoen trafikorako egokitzeko beharrezko diren urbanizazio lanak burutuko ditu. Aralar Bidea kale osorako bateratua izango da.
 - Urbanizazio Lanen Proiektua idazteko epea 8 urte
 - Gainerakoa: Alegiako Udalak Azterketa Sozio-Urbanistiko bat sustatuko du, Birgaitze Integratuko Area baten (B.I.A) mugaketa justifikatuko duena, A.10 esparruarekin batera. Kudeaketa, egikaritze eta urbanizazio baldintzak H.B.P.B.-an eta bere garapenari idatziko diren dokumentuetan zehaztuko da.
- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENAKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.

➤ Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

➤ Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

➤ Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

- Urpean gera daitezkeen Areak.
- EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
- Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.
-

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
A	Bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	65	65	55

➤ Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

**H.E.10- LARRAITZ MENDEBALDEA
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA****I.-ESPARRUAREN AZALERA.....15.761 m²****II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

- Egungo bizitegi-eraikinen eta inguruko espazio libreen kontserbazioa eta hobekuntza.
- H.E.9 esparruarekin batera, Birgaitze Integratuko Area (B.I.A.) baten mugaketa eta izendapena, honako helburuak izango dituena:
 - Hiri Berrikuntzako Plan Berezi (H.B.P.B.) baten bidez, "Larraitz auzoaren irisgarritasuna hobetzeko berriro hiritartzeko Plan Berezia"-ren (GAO 2007/08/02) berrikustea eta eguneratzea, egungo bizitegi eraikinen irisgarritasun baldintzak eta eraiki gabeko hiri-espazioen berrantolaketa aztertzen zituena.
 - Indarrean dagoen Plan Berezia txertatzea egungo eraikinen eraginkortasun energetikoa hobetzeko eta tokiko energia beriztagarrien produkzioa eta hornidura bultzatzeko helburuak.
- Aralar Bidea kalea sekzioa eta trazadura oinezkoen, bizikleten eta autoen trafikorako egokitu.
- Urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**1.- KALIFIKAZIO OROKORRA**

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatea:

1.1- Bizitegi Erabilera Guneak. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzona (A.20) 14.880 m²**1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:****Egungo eraikuntzak:**

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera-baldintza orokorrak Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzonenentzat (A.20) dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrek) ezarritakoak dira. Horretaz gain, Plan Bereziak, horien garapen bezala ezarriko dituenak.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-Sarea (E.10) 881 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Hirigintza Saiikapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.1015.761 m²
 - A.10 Arearen antolamendu xehatua Hiri Berrikuntzako Plan Bereziak (H.B.P.B.) zehaztuko du, A.9 Arearekin batera idatziko dena eta egungo Plan Berezia ordezkatzuko duena.
 - Epeak:
 - H.B.P.B..... 4 urte

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

- Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENAKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:
 - A.10

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.10**hiri-lurzoru finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

- A.10 Arearen kalifikazio xehatua idazteke dagoen Hiri Berrikuntzako Plan Bereziak (H.B.P.B.) zehaztuko du.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- A.10: Idatziko den Hiri Berrikuntza Plan Berezian eta Hiri Antolatze Plan Orokor honetako Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. H.B.P.B.-a onartzen ez den bitartean, indarrean izango dira "Larraitz auzoaren irisgarritasuna hobetzeko berriro hiritartzeko Plan Berezia"-n ezarritakoak (plan honetatik kanpo dauden lursailetan gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira).

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

- Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- A.10:
 - .. Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketegi lotutako lurzuak:
 - Z.E.J.10.1: Desjabetze bidez Aralar Bidearen sekzioa zabaltzeko beharrezko diren lurra lortzea, oinezkoen, bizikleten eta autoen trafikorako egokitzeko. 46 m²
 - Kudeaketa : ekimen publikoa. Alegiako Udalari dagokio jarduketaren garapena eta egikaritzea. Aralar Bidea kale osorako bateratua izango da. Dagokion Desjabetze Proiektua idazteko epea 4 urte
 - Urbanizazio lanak : dagokion Urbanizazio Lanen Proiektuaren arabera burutuko dira. Urbanizazio Lanen Proiektua idazteko epea 8 urte
 - Gainerakoa: Alegiako Udalak Azterketa Sozio-Urbanistiko bat sustatuko du, Birgaitze Integratuko Area baten (B.I.A) mugaketa justifikatuko duena, A.9 esparruarekin batera. Kudeaketa, egikaritze eta urbanizazio baldintzak H.B.P.B.-an eta bere garapenan

idatziko diren dokumentuetan zehaztuko da.

- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.
- Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

- Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.
- Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:
 - Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua
Hirigintza Arau Orokorretako 79. Art.
Inbentariatutako lurzatietan, *Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legearen 23. artikuluan zehazten diren kasuren bat aurreikusten bada, ingurumen-organismoak lurzorua kalitateari buruzko deklarazioa egin beharko du.*
 - Urpean gera daitezkeen Areak.
 - EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
 - Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
 - Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
A	Bizitegi-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	65	65	55

- Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

H.E.11- FABRENSA I HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA

I.-ESPARRUAREN AZALERA..... **16.906 m²**

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- Egungo eraikuntza eta erabilera industrialak finkatzea eta inguruko espazio libreen hobekuntza.
- H.E.18-Fabrensa II esparru berriaren hegoaldean egin beharreko ertzeko bide berrirako loturak egokitu.
- Urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Jard. Ekonomikoetarako Guneak. Erabilera Industrialeko Subzona (B.10)..... 15.641 m²

1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).

Garapen berriak:

- Ez da garapen berririk proposatzen.

2.2.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera-baldintza orokorrak "Jarduera Ekonomikoetarako Guneak. Erabilera Industrialeko Subzonari (B.10)" dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrak) ezarritakoak dira.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-sarea (E.10)..... 1.265 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Hirigintza Saikapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.11 16.685 m²
 - A.11 Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.
 - Ez dago inongo garapen eta programaziorako plangintza figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

➤ Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:

- A.11

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.11.1**hiri-lurzorua finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

➤ Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

➤ A.11: Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak lurzoruaren Erabilera eta Eraikuntzari buruzko Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. Gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

➤ Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- A.11: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen

➤ Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.

➤ Erabileren haztapan-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

➤ Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

➤ Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua
Hirigintza Arau Orokorretako 79. Art.
Inbentariatutko lurzatietan, *Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legearen 23. artikuluan* zehazten diren kasuren bat aurreikusten bada, ingurumen-organoak lurzoruaren kalitateari buruzko deklarazioa egin beharko du.
- Urpean gera daitezkeen Areak.
- EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

4. Dokumentua.

Hirigintza Arau Partikularrak

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
B	Industria-erabilerak lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	75	75	65

➤ Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

H.E.12- ERROTA INDUSTRIALDEA HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA

I.-ESPARRUAREN AZALERA..... 13.196 m²

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- "Alegiako Becker I-12 Areari dagokion Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen elementuen aldaketa puntual"-ean (GAO 2016/04/22) eta Alegiako Udala eta enpresaren artean sinatutako Hirigintza-Itunean (GAO 2015/05/22) zehaztutako aurreikuspenen garapena. Jarraian AA.SS.en Aldaketa Puntualaren helburuak zerrendatzen dira:
 - Egungo eraikin eta instalazioak finkatzea, etorkizuneko balizko hazkundeak ahalbidetuko duen eraikigarritasunaren handitzea aurreikusiz.
 - Esparruaren hirigintza-erregulazioa eguneratu, ingurunearen zirkunstantzia fisikoekin eta egungo jardueraren beharrezanekin koherente izan dadin.
 - Hirigintza-Esparrua handitzea, aparkalekuen zuzkidurei eta espazio libre eta gune berdeen lagapenei erantzun egokia ematea ahalbidetzeko.
- Aparkaleku eta espazio libreen erabilera aldizkakoa ahalbidetu, enpresaren funtzionamenduari taldak egingo ez duen eran; bai kirol-guneari baita hilerri zaharra eta Amezketari ibaiaren gaineko zubi zaharraren artean antolatu beharreko espazio libreen landa guneko Aisialdi Gune berriari zerbitzu emateko.
- Eraikuntza eta Urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Jard. Ekonomikoetarako Guneak. Erabilera Industrialeko Subzona (B.10)..... 11.634 m²

1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).

Garapen berriak:

AREA	Sestra Ganean Prop. Hirig. Eraik. m ² (t)	Sestra Azpian Prop. Hirig. Eraik. m ² (t)
A.12	1.641	6.684

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:Egungo eraikuntzak:

- Erabilera-baldintza orokorrak "Jarduera Ekonomikoetarako Guneak. Erabilera Industrialeko Subzonari (B.10)" dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrak) ezarritakoak dira.

Garapen berriak:

- Erabilera BereizgarriaJarduera Ekonomikoak. Industria
- Erabilera osagarriak edo bateragarriak: erabilera-araudian (Hirigintza-Arau Orokorrak) "Jarduera Ekonomikoetarako Guneak. Erabilera Industrialeko Subzona (B.10)"-rentzat ezarritako baldintzekin bat datozenak

1.2- Ibai Ibilguen Sistema Orokorra 1.562 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

➢ Hirigintza Saiklapena **Hiri-Lurzorua.**

➢ Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:

- Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.12 13.196 m²
- A.12 arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da, zeinak aipatutako AA.SS.en Aldaketa Puntualean ezarritakoa jasotzen du.
- Ez dago inongo garapen eta programaziorako plangintza figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

➢ Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENEN ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:

- A.12

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

➢ A.12 **hiri-lurzoru finkatugabea**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

➢ Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da. Jarraian garapen berriei dagokiona zehazten da:

- A.12
 - Jard. Ekonomikoetarako Lursailak. Industria Erabilerako Lursaila (b.10)9.212 m²
 - 2. Mailako bide sarea, oinezkoa, bidegorria eta aparkalekuak (e.20)254 m²
 - Espazio Libre Lokalak (f.30)2.168 m²
 - Ibai Ibilguak.....1.562 m²

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

➢ A.12: Atxikitako fitxa-grafikoan ezarritakoak eta Hiri Antolatze Plan Orokor honetako arau orokorretan ezarritakoak. Jarraian garapen berriei dagozkien

ezaugarri partikularrak zehazten dira:

- Sestra Gaineko Hirigintza Eraikigarritasuna..... 0,69 m²(t)/ m²(s)
- Eraikuntzaren profila S+BS+I
- Eraikuntzaren gehieneko altuera 11 m
- Sotoko garajeetako ebakuazio-bideak eta aireztapen-baook 500 urteko errepikatze-denboran urpean gera daitekeen kotaren gainetik geratu behar dira. Gainera, garajeetarako esparruaren estankotasuna bermatuko da aldi horretarako.
- Mugakideekiko distantziak / atzeraemateak fitxa grafikoaren arabera
- Emaizazko Lurzatiketa: Atxikitako dokumentazio grafikoan ezarritakoa, zeina lursail bakarra eta banaezina kontsideratzen da.
- Intentsitate baldintzak:

Tipologia	Erabileren arabera Azalera Eraikia denera m ² (t)	
b-10	Erabilera industrial -egungoa- (sestra gainean)	6.354
	Erabilera industrial -proposamena- (behe solairua)	1.010
	Erabilera industrial -proposamena- (solairu-arte)	631
	Erabilera industrial -proposamena- (sestra azpian)	6.684
Denera (sestra gainean)	7.995	

- Aparkalekuetarako zuzkidura 30 plaza (automobilentzat) + 5 plaza (kamioientzat)
- Uholde Arriskuko zaintza-eremuan, oro har, ezin izango da inolako material eta hondakinen pilaketarik burutu, ez eta lursailaren egungo sestra aldatzen duen betelanik egin ere, husteko ahalmena nabarmen murrizten badute.
- Ibilguen zortasun-eremua libre gorde beharko da, besteak beste, oinezkoentzako pasabide publikorako, eta, oro har, ezin izango da inolako eraikuntzarik egin eremu horretan, jabari publiko hidraulikoa erabiltzeko edo hura kontserbatzeko eta zaharberitzeko komenigarria edo beharrezkoa denean izan ezik.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

➤Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- A.12: Z.J.12.1 Zuzkidura-Jarduketarako esparruarekin bat dator
 - Kudeaketa : Egikaritze araubide pribatua, hitzarmen-sistemaren bidez. Tokiko Sistemen zuzkidura sarera bideratutako lur guztiak lagako dira, behar bezala urbanizatuta.
 - Urbanizazio lanak: Urbanizazio Lan Osagarrien proiektu bat idatziko da, Espazio Libreen Tokiko Sistemak antolatuko dituen, Plan Orokor hau indarrean jartzen denetik 3 hilabeteko gehienezko epearen barruan. Lanen egikaritzea, Udalak Proiektua onartzen duenetik eta 3 hilabeteko gehienezko epean hasiko da. Urbanizazio Proiektuak ingurumena eta paisaia lehengoratzeko proiektu bat izango du, bimatuzazio-irizpideetan oinarritua, eta, ahal den guztietan, naturan oinarritutako irtenbideak aplikatuko dira.
 - Ibilguak zaintzeko eremuan edozein obra edo lan egiteko, aroko erakundearen alde aurreko administrazio-baimena beharko da. Debeztatuta dago ur kontinentalak edo jabari publiko hidraulikoko beste edozein elementu kutsa ditzaleten urak eta hondakin-produktuak zuzenean edo zeharka isurtzea, alde aurretik administrazioaren baimena izan ezean. Isurketa orok, bereziki edota ibilgu berera egiten diren gainerako isurketekin batera kontsideratuta, isurketa egiten den ur-masarako finkatutako ingurumen-arauak eta helburuak puntu guztietan bete daitezzen behar diren baldintzak bete beharko ditu.

➤Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENEN ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den

eraikinik.

- Erabileren haztapan-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

- Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

- Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua
Hirigintza Arau Orokorretako 79. Art.
Inbentariatutko lurzatietan, *Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legearen 23. artikuluan* zehazten diren kasuren bat aurreikusten bada, ingurumen-organoak lurzoruaren kalitateari buruzko deklarazioa egin beharko du.
- Urpean gera daitezkeen Areak.
- EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia..
Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

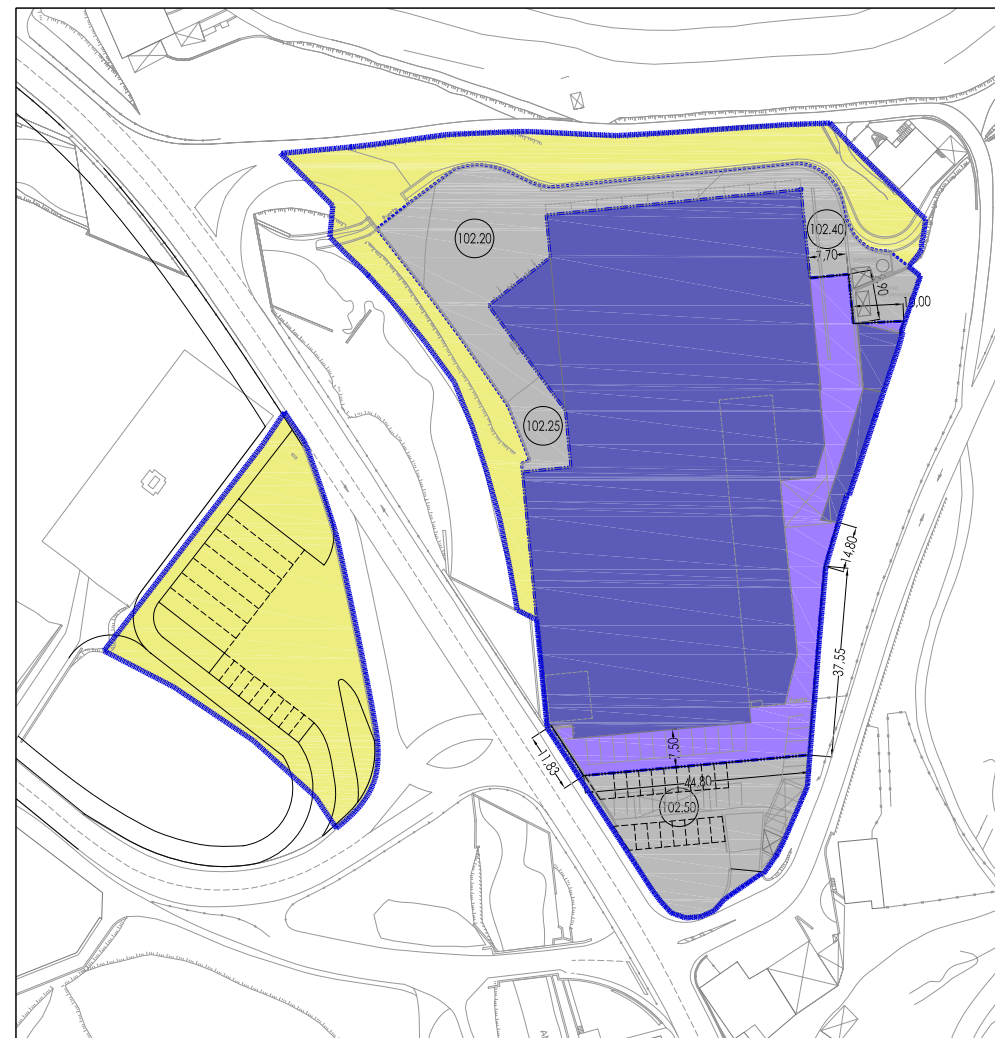
Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
B	Industria-erabilerak lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	75	75	65

- Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

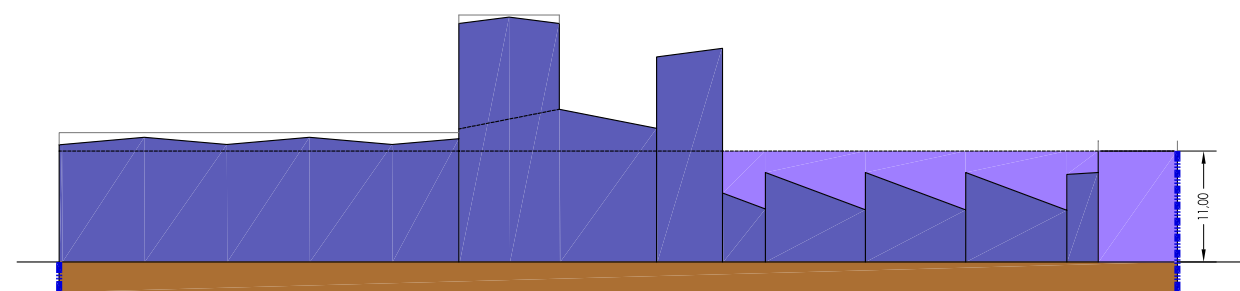
- Bestelako baldintzatzailleak:
 - Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua



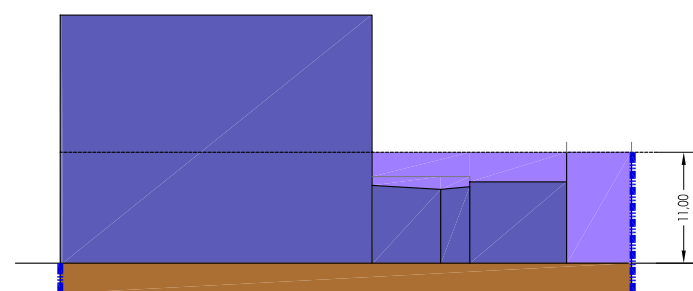
SOTOA
 PLANTA SOTANO
 E: 1/1.500



BEHE SOLAIRUA
 PLANTA BAJA
 E: 1/1.500



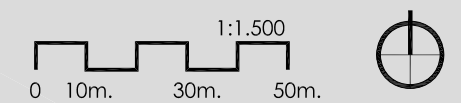
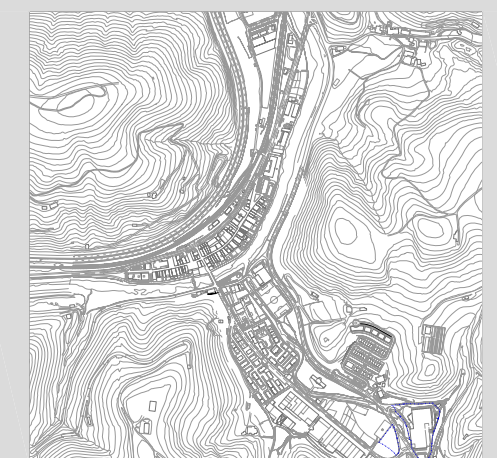
A-A' SEKZIO EREDUA
 SECCION TIPO A-A'
 E: 1/750



B-B' SEKZIO EREDUA
 SECCION TIPO B-B'
 E: 1/750

- JARDUKETA EREMUA ■■■■■ AMBITO DE ACTUACIÓN
- GEHIENEZKO LERROKADURA ——— ALINEACION MAXIMA
- PARTZELA PRIBATUAREN MUGA LIMITE DE PARCELA PRIVADA
- INDUSTRIAL ERAIKIGARRIA EGUNGO EGOERA ■■■■ INDUSTRIAL EDIFICABLE EXISTENTE
- INDUSTRIAL ERAIKIGARRIA PROPOSAMENA ■■■■ INDUSTRIAL EDIFICABLE PROPUESTA
- LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA ■■■■ ESPACIO PRIVADO NO EDIFICABLE
- SOTO SOLAIRUAN ERAIKIGARRIA ■■■■ EDIFICABLE BAJO RASANTE
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK ■■■■ AREAS DE USO PUBLICO
- SESTRA (250.00) ○ RASANTE
- KOTAK ——— COTAS

A.12-ERROTA INDUSTRIALDEA. Z.J.12.1
 A.12-ERROTA INDUSTRIALDEA. A.D.12.1



ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
 CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

H.E.13- ERROTA
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA

I.-ESPARRUAREN AZALERA.....2.769 m²

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- Egungo bizitegi-eraikinen kontserbazioa, eta inguruko espazio libreen hobekuntza, etxeetarako sarbideak GI-2133 errepideko trafikotik babesteko neurriak hartzeko helburuarekin.
- Indarrean dagoen planeamenduko garatu gabeko bizitegi-eraikigarritasuna kentzen da, Plan Orokor honetako hirigintza-eredu irizpideekin bat ez etortzeagatik eta mugatzen duten baldintzak direla eta (uholdegarritasuna, ibai eta errepideekiko distantziak...).
- Urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Bizitegi Erabilera Guneak. Garapen Baxuko Bizitegi Subzona (A.30)2.769 m²

1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera-baldintza orokorrak Garapen Baxuko Bizitegi Subzonentzat (A.30) dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrak) ezarritakoak dira.

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Hirigintza Saiklapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.132.769m²
 - Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.
 - Ez dago inongo garapeneko plangintza ezta programazio figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

- Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:
 - A.13.

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.13.....**hiri-lurzoru finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

- Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- A.13: Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak lurzoruaren Erabilera eta Eraikuntzari buruzko Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. Gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

- Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:
 - A.13: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen; salbu, etxeetarako sarbideak GI-2133 errepideko trafikotik babesteko neurriak hartzeko helburuarekin Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegitura sailak burutu beharreko hobekuntza lanak eta etxe-jabeek lurzati pribatu ez eraikigarrietan egin beharreko urbanizazio lan osagarriak salbu.
- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.
- Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

- Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaietako Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.
- Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, honako hauen eraginpean dago:
 - Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak
Hirigintza Arau Orokorretako 79. Art.
Inbentariatutako lurzatietan, *Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legearen* 23. artikuluan zehazten diren kasuren bat aurreikusten bada, ingurumen-organoak lurzoruaren kalitateari buruzko deklarazioa egin beharko du.
 - Urpean gera daitezkeen Areak.
 - EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
 - Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
 - Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

4. Dokumentua.

Hirigintza Arau Partikularrak

Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
A	Bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	65	65	55

▪

➤ Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

➤ Bestelako baldintzatzaileak:

▪ Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua

H.E.14- HILERRIA HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA

I.-ESPARRUAREN AZALERA.....4.105 m²

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- Udal Hilerraren barrutiko egungo instalakuntzen kontserbazioa, beharrezko diren berritze-lanak ahalbidetuz.
- H.E.2-Beistin esparruaren goiko ertzeko biribilgunetik abiatuta, Hilerrira iritsiko den oinezkoen ibilbide berria gauzatzea –esparruz kanpo-
- Urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra (G)4.074 m²

1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).
- Egungo instalakuntzen handitze-lanak baimentzen dira, Hilerraren beharrek zehaztuko duten zenbatekoan; Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorrei (G) dagokien Hirigintza-Arau Orokorretako eraikuntza baldintzen erregulazioan ezarritako mugen barruan, betiere.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera Bereizgarria ... Ekipamendu Komunitarioa (Instituzionala eta zerbitzu publikoak)
- Erabilera-baldintza orokorrak Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorrei (G) dagokien erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrak) ezarritakoak dira.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-Sarea (E.1).....31 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Hirigintza Saiklapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.144.105 m²
 - Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.
 - Ez dago inongo garapeneko plangintza ezta programazio figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

➤ Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:

- A.14

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.14**hiri-lurzoru finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

➤ Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

➤ A.14: Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak lurzoruaren Erabilera eta Eraikuntzari buruzko Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. Gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira, aipatutako arauetan Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorrentzat (G) aurreikusitako zabaltze aukerari kalterik egin gabe.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

➤ Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- A.14: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen

➤ Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.

➤ Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

➤ Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaietako Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

➤ Ingurumen-baldintzatzaileak:

- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
Hirigintza Arau Orokorretako 83. art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
E	Osasun, hezkuntza eta kultura erabilerako lurzoruak nagusi diren eta hots-kutsaduraren aurkako babes berezia behar duten lurralde-esparru edo sektoreak	60	60	50

➤ Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

H.E.15- BAZURKA HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA

I.-ESPARRUAREN AZALERA.....66.576 m²

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- "Alegiako Udalerriko II-1 BAZurka Sektore Industrialaren Plan Partziala" (GAO 1998/11/23) hirigintza dokumentuko eta bere aldaketetako ("Alegiako Bazurka II-1 Sektorearen Plan Partzialaren Aldaketa" -GAO 2000/03/08- eta "Alegiako Bazurka II-1 Sektorearen Plan Partzialaren 2. Aldaketa" -GAO 2009/12/17-) aurreikuspenak garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Jard. Ekonomikoetarako Guneak. Erabilera Industrialeko Subzona (B.10)..... 66.576m²

1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).
- Bestitxe baseria finkatu egiten da indarrean dagoen Plan Partzialak baseriarentzat duen Ordenantza espezifikoa ezarritako epe, forma eta baldintzetan.

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen ("Alegiako Udalerriko II-1 Bazurka Sektore Industrialaren Plan Partzial"-ean aurreikusitako eta oraindik egikaritu gabeko eraikinak salbu. Eraikuntza baldintzak, Plan Partzial horretan ezarritakoak izango dira).

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Erabilera-baldintza orokorrak "Jarduera Ekonomikoetarako Guneak. Erabilera Industrialeko Subzonari (B.10)" dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrek) ezarritakoak dira.
- Bestitxe eraikinaren bizitegi/nekazaritza erabilera baimentzen da, indarrean dagoen Plan Partzialak baseriarentzat duen Ordenantza espezifikoa ezarritako baldintzetan.

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen ("Alegiako Udalerriko II-1 BAZurka Sektore Industrialaren Plan Partzial"-ean aurreikusitako eta oraindik egikaritu gabeko eraikinak salbu. Erabilera baldintzak, Plan Partzial horretan ezarritakoak izango dira).

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Hirigintza Saikapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruen programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.15 66.576 m²
 - A.15 Arearen antolamendu xehatua zehazten duten dokumentuak dira "Alegiako Udaleriko II-1 Bazarra Sektorre Industrialaren Plan Partziala" (GAO 1998/11/23) eta bere aldaketak ("Alegiako Bazarra II-1 Sektorrearen Plan Partzialaren Aldaketa" -GAO 2000/03/08- eta "Alegiako Bazarra II-1 Sektorrearen Plan Partzialaren 2. Aldaketa" -GAO 2009/12/17-).

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

- Hirigintza Esparruak, Areak, Sektorreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENAKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:
 - A.15

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.15 **hiri-lurzoru finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

- Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da, zeinak indarrean dagoen Plan Partzialak ezarritakoa jasotzen duen.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- A.15: Indarrean dagoen Plan Partzialean, honen aldaketetan eta Hiri Antolatzeko Plan Orokor honetako arau orokorretan ezarritakoak.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

- Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:
 - A.15: Indarrean dagoen Plan Partzialean ezarritakoak
- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENAKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik (Bestitxe baseriaren finkatze-baldintzak indarrean dagoen Plan Partzialak beretzat duen ordenantza espezifikoa zehazten dira -39. Art.-).
- Erabileren haztapan-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

- Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.
- Ingurumen-baldintzatzaileak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak
Hirigintza Arau Orokorretako 79. Art.
Inbentariatutako lurzatietan, *Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legearen 23. artikuluan* zehazten diren kasuren bat aurreikusten bada, ingurumen-organismoak lurzoruaren kalitateari buruzko deklarazioa egin beharko du.
- Oria Garaiko Kontserbazio Bereziko Eremua (ES2120005)
- Urpean gera daitezkeen Areak.
- EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia..
Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
B	Industria-erabilerak lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	75	75	65

➤ Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

➤ Bestelako baldintzatzaileak::

- Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua
- Trenbide Sarearen Sektorearen Araudia.

**H.E.16- ERBETA IPARRA
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA****I.-ESPARRUAREN AZALERA..... 6.787 m²****II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

- Hirugarren Sektorera bideratutako hiri-esparru berri baten mugaketa, trenbidearen, GI-2131 errepidearen hiri-zeharbidearen (esparruan sartzen dena) eta Oria ibaiaren artean kokatutako lursailak hartuko dituen, Erbeta kalearen iparraldean.
- Egungo eraikuntza eta erabilerak finkatzea.
- H.E.15-Bazurka esparrutik datorren bide-sare eskema jarraitzeko (ibilgailuentzako bidea + espaloia) beharrezko lurak lortzea eta urbanizatzea, GI-2131 errepidearekin bat egin arte.
- Urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**1.- KALIFIKAZIO OROKORRA**

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Jard. Ekonomikoetarako Guneak. 3. Sektoreko Erabilerarako Subzona (B.20) 4.620 m²1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:Egungo eraikuntzak:

- Gaur egungo eraikuntzak beren egungo parametroekin finkatzen dira (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:Egungo eraikuntzak:

- Erabilera-baldintza orokorrak "Jarduera Ekonomikoetarako Guneak. Hirugarren Sektoreko Erabilerarako Subzonari (B.20)" dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrak) ezarritakoak dira.
- Erbeta Kalea 4. zki.ko eraikinaren bizitegi erabilera baimentzen da.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-Sarea (E.10) 2.167 m²**2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

- Hirigintza Saillapena **Hiri-Lurzorua.**
- Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:
 - Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:

- A.166.787 m²
- A.16 Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.
- Ez dago inongo garapen eta programaziorako plangintza figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

- Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:
- A.16

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

- A.16**hiri-lurzoru finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

- Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- A.16: Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak lurzoruaren Erabilera eta Eraikuntzari buruzko Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. Gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira, zuzkidura publikoak egikaritzeko proposatutako lurzoruak salbu.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

- Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- A.16:
 - .. Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketei lotutako lurzoruak:
 - Z.E.J.16.1: Desjabetze bidez H.E.15-Bazurka esparrutik datorren bide-sare eskema zabaltzeko eta GI-2131 errepidera iritsi arte eskema berarekin (ibilgailuentzako bidea + espaloia) jarraitzeko beharrezko diren lurak lortzea 78 m².
 - Kudeaketa : Egikaritze araudi publikoa dejabetze sistemaren bidez. Alegiako Udalarari dagokio jarduketaren garapena eta egikaritzea.
Dagokion Desjabetze Proiektua idazteko epea 4 urte
 - Urbanizazio lanak : dagokion Urbanizazio Lanen Proiektuaren arabera burutuko dira.
Urbanizazio Lanen Proiektua idazteko epea 8 urte
 - .. Gainerakoa: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen

- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.

- Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

➤ Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

➤ Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

- Urpean gera daitezkeen Areak.
- EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektoriala.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia..

Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
D	c) paragrafoan jasotakoa ez bestelako hirugarren sektoreko erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak.	70	70	65

➤ Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

➤ Bestelako baldintzatzailleak:

- Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua
- Trenbide Sarearen Sektorearen Araudia.

H.E.17- ERBETA INDUSTRIALDEA HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA

I.-ESPARRUAREN AZALERA..... 7.133 m²

II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- Industriara bideratutako hiri-esparru berri baten mugaketa, Ampisa enpresaren erabilera industrialeko eraikin eta lurzoru guztiak eta Toki-Alai eraikina hartuko dituen; baita hauen GI-2131 errepidearen hiri-zeharbidea ere.
- Egungo industria erabilerako eraikien kontserbazioa eta inguruko espazio libreen hobekuntza.
- Egungo industria instalakuntzen handitzea, eraikin industrial berri baten eraikuntzarekin.
- Egungo Toki-Alai bizitegi-eraikinaren eraispena, GI-2131-etik sarrerak hobetzeko; enpresaren iparraldean sarbide berria irekiz eta egungo sarbideetako bat itxiz.
- Esparruaren mendebaldeko mugaren ber-urbanizazioa espaloi, aparkaleku eta berdeguneekin; H.E.4-Erbeta Hegoa-tik datorren espaloiaren luzapen bezala. Lurzati industrialaren itxituraren ingurumen-hobekuntza.
- Urbanizazio eta eraikuntza lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

1.- KALIFIKAZIO OROKORRA

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:
1.1- Jarduera Ekonomikoetarako Guneak. Erabilera Industrialeko Subzona (B.10) ... 5.714 m²

1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Gaur egungo eraikigarritasun-baldintzak, altuera, solairu kopurua eta lerrokadurak finkatzen dira, Toki-Alai eraikina salbu, zeina antolamenduz kanpo geratzen da, proposatutako antolamenduarekin bateragarria ez delako.

Garapen berriak:

AREA	Sestra Ganean Prop. Hirig. Eraik. m ² (t)	Sestra Azpian Prop. Hirig. Eraik. m ² (t)	Denera m ² (t)
A.17	605	465	1.070

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Erabilera-baldintza orokorrak "Jarduera Ekonomikoetarako Guneak. Erabilera Industrialeko Subzonari (B.10)" dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrak) ezarritakoak dira.

Garapen berriak:

- Erabilera BereizgarriaJarduera Ekonomikoak. Industria
- Erabilera osagarriak edo bateragarriak: erabilera-araudian (Hirigintza-Arau Orokorrek) "Jarduera Ekonomikoetarako Guneak. Erabilera Industrialeko Subzona (B.1)"-rentzat ezarritako baldintzekin bat datozenak

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-sarea (E.10)..... 1.419 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

➤ Hirigintza Saillapena **Hiri-Lurzorua.**

➤ Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:

- Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.177.133 m²
- A.17 Arearen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.
- Epeak:
 - S.A.17.1
 - U.J.P.8 urte
 - S.A.17.2: Ez dago inongo garapeneko plangintza ezta programazio figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

➤ Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENEN ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:

- A.17. Honako azpi-esparruak proposatzen dira
 - S.A.17.15.714 m²
 - S.A.17.2.....1.419 m²

1.-HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

➤ A.17

- S.A.17.1**finkatu gabeko hiri-lurzorua**
- S.A.17.2**hiri-lurzoru finkatua**

2.-KALIFIKAZIO XEHATUA

➤ Esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da. Jarraian garapen berriei dagokiona zehazten da:

- S.A.17.1:
 - Jard. Ekonomikoetarako Lursailak. Industria Erabilerako Lursaila (b.10).....4.974 m²
 - 2. Mailako bide-sarea, oinezkoa, bidegorria eta aparkalekuak (e.20)397 m²
 - Espazio libre lokalak (f.3)343 m²

3.-ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

➤ A.17: Atxikitako fitxa-grafikoan ezarritakoak eta Hiri Antolatzeko Plan Orokor honetako arau orokorretan ezarritakoak. Jarraian garapen berriei dagozkien ezaugarri partikularrak zehazten dira:

- S.A.17.1
 - Sestra Gaineko Hirigintza Eraikigarritasuna..... 0,64 m²(t)/ m²(s)
 - Eraikuntzaren profilaS+BS+SA
 - Eraikuntzaren gehieneko altuera 11 m
 - Sotoko garajeetako ebakuazio-bideak eta aireztapen-baook 500 urteko errepikatze-denboran urpean gera daitekeen kotaren gainetik geratu behar dira. Gainera, garajeetarako esparruaren estankotasuna bermatuko da aldi horretarako.
 - Mugakideekiko distantziak / atzeraemateak fitxa grafikoaren arabera
 - Eraikitzaiko Lurzatiketa: Atxikitako dokumentazio grafikoan ezarritakoa, zeina lursail bakarra eta banaezina kontsideratzen da.
 - Intentsitate baldintzak:

Tipologia	Erabileren arabera Azalera Eraikia denera m ² (t)	
b-10	Erabilera industrial -egungoa- (sestra gainean)	3.075
	Erabilera industrial -proposamena- (behe solairua)	465
	Erabilera industrial -proposamena- (solairu-arte)	140
	Erabilera industrial -proposamena- (sestra azpian)	465
Denera (sestra gainean)	3.680	

- Aparkalekuetarako zuzkidura7 plaza (lurzoru publikoan)
 - Uholde Arriskuko zaintza-eremuan, oro har, ezin izango da inolako material eta hondakinen pilaketarik burutu, ez eta lursailaren egungo sestra aldatzen duen betelanik egin ere, husteko ahalmena nabarmen murrizten badute.
- S.A.17.2: Egungo antolamendu, erabilera eta jabari baldintzak finkatzen dira.

4.-HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

➤Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- A.17.1: J.I.17.1. Jarduketa Integratuaren esparruarekin bat dator
 - Kudeaketa : Ekimen pribatua hitzarmen sistema bidez. Kudeaketa proiektua aurkezteko epea: U.J.P.-k definituko du. Sistema Orokorren eta Tokiko Sistemen zuzkidura sarera bideratutako lur guztiak lagako dira.
 - Urbanizazio lanak: Esparruaren mendebaldeko muga ber-urbanizatuko da espaloi, aparkaleku eta berdeguneekin; H.E.4-Erbeta Hegoa-tik datorren espaloia lutzapen bezala. Horretaz gain, sarbide berria egingo da egungo Toki-Alai eraikinak okupatutako lurzatiatik. Lan horiek guztiak dagokion urbanizazio proiektuaren arabera burutuko dira, U.J.P.-k ezarritako epean. Urbanizazio Proiektuak ingurumena eta paisaia lehengoratzeko proiektu bat izango du, birnaturalizazio-irizpideetan oinarritua, eta, ahal den guztietan, naturan oinarritutako irtenbideak aplikatuko dira.
 - Gainerakoa: ez da kudeaketarako eta urbanizaziorako baldintza berezirik ezartzen.

➤Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENEN ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Toki Alai eraikina antolamenduz kanpo geratzen da, proposatutako antolamenduarekin bateragarria ez delako.

➤Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

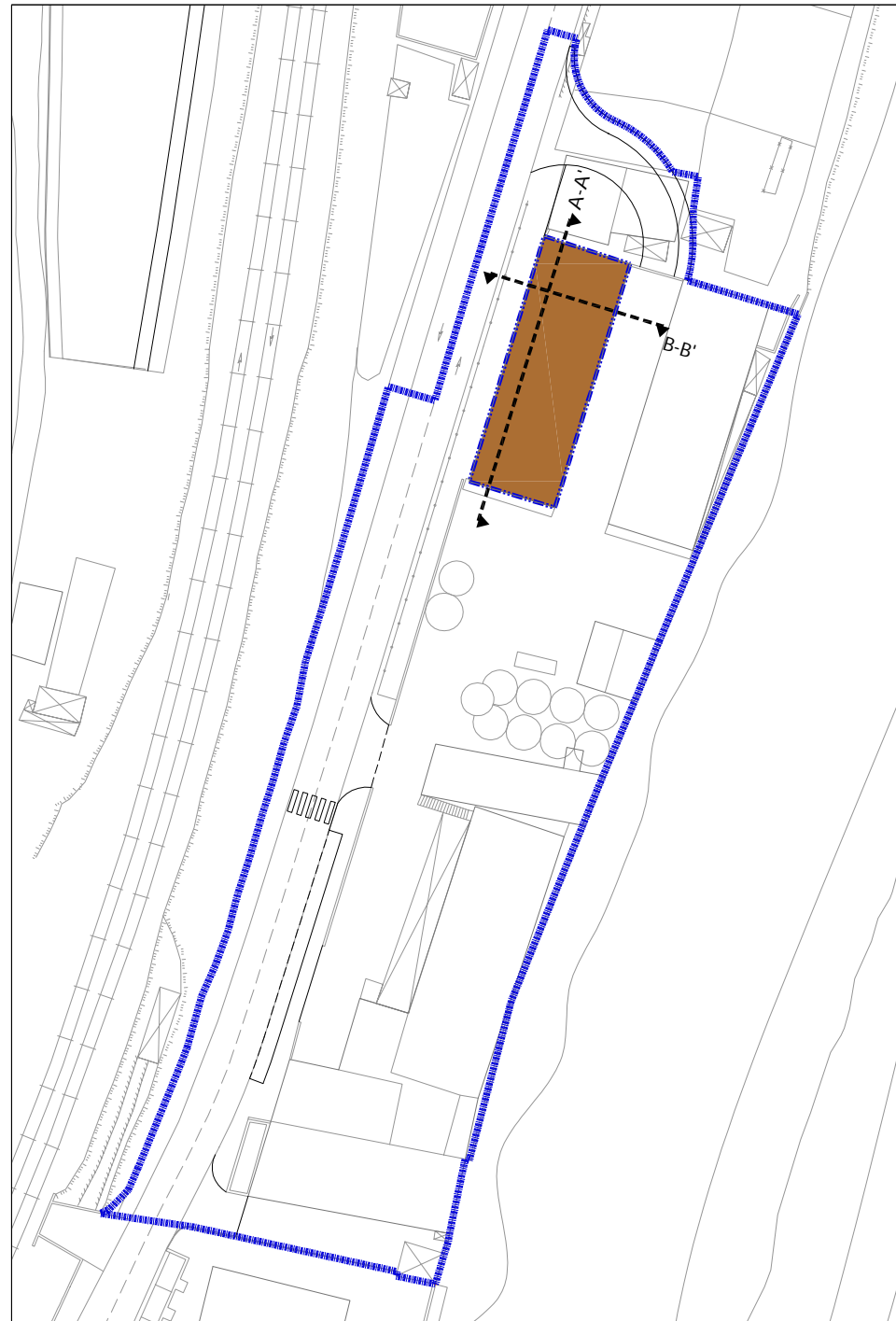
➤Orohar, kontuan izango da Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

➤Ingurumen-baldintzatzaileak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

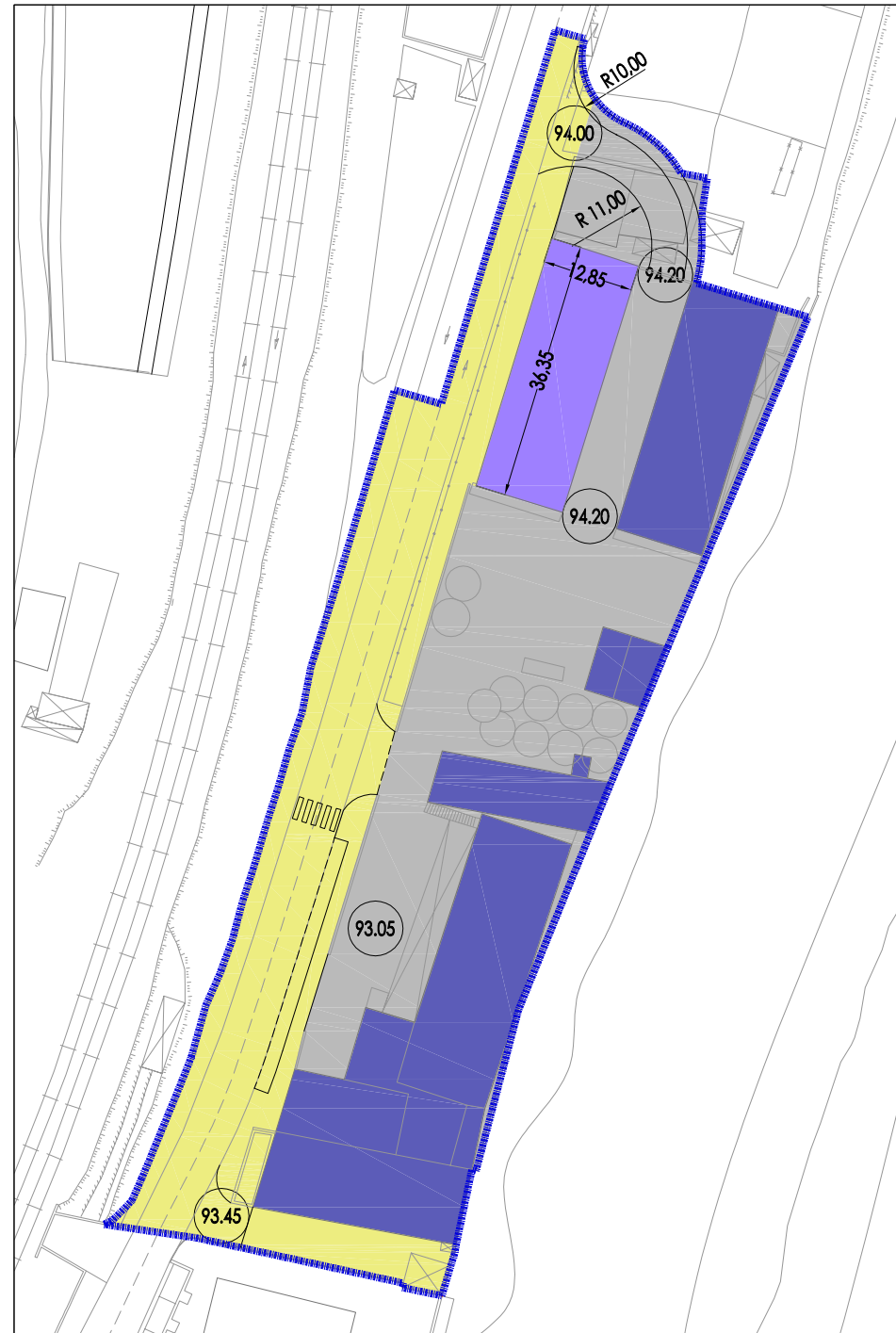
- Oria Garaiko Kontserbazio Bereziko Eremua (ES2120005)
- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak
Hirigintza Arau Orokorretako 79. Art.
Inbentariatutko lurzatietan, *Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legearen 23. artikuluan* zehazten diren kasuren bat aurreikusten bada, ingurumen-organismoak lurzoruaren kalitateari buruzko deklarazioa egin beharko du.
- Urpean gera daitezkeen Areak.
- EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektoriala.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia..
Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
B	Industria-erabilerak lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	75	75	65

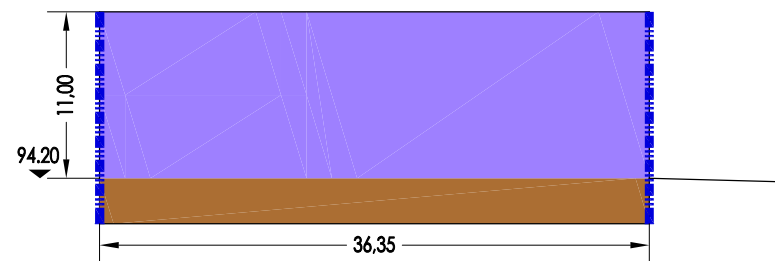
-
- Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.
- Bestelako baldintzatzaileak:
 - Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua



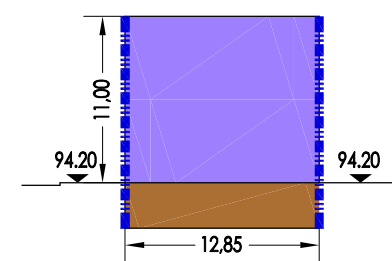
SOTOA
 PLANTA SOTANO
 E: 1/1.000



BEHE SOLAIRUA
 PLANTA BAJA
 E: 1/1.000



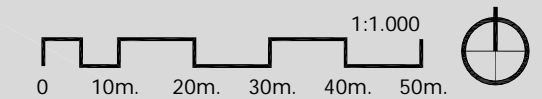
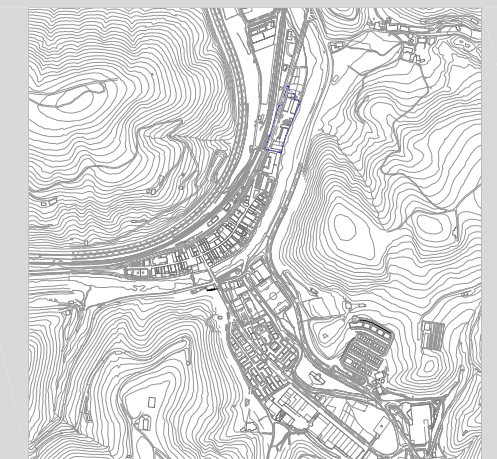
A-A' SEKZIO EREDUA
 SECCION TIPO A-A'
 E: 1/500



B-B' SEKZIO EREDUA
 SECCION TIPO B-B'
 E: 1/500

- JARDUKETA EREMUAK ■■■■■ AMBITO DE ACTUACIÓN
- GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACION MAXIMA
- PARTZELA PRIBATUAREN MUGA ■■■■■ LIMITE DE PARCELA PRIVADA
- INDUSTRIAL ERAIKIGARRIA EGUNGO EGOERA ■■■■■ INDUSTRIAL EDIFICABLE EXISTENTE
- INDUSTRIAL ERAIKIGARRIA PROPOSAMENA ■■■■■ INDUSTRIAL EDIFICABLE PROPUESTA
- LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA ■■■■■ ESPACIO PRIVADO NO EDIFICABLE
- SOTO SOLAIRUAN ERAIKIGARRIA ■■■■■ EDIFICABLE BAJO RASANTE
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK ■■■■■ AREAS DE USO PUBLICO
- SESTRA (250.00) RASANTE
- KOTAK xx COTAS

A.17-ERBETA INDUSTRIALDEA. J.I.12.1
 A.17-ERBETA INDUSTRIALDEA. A.I.12.1



ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
 CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/1.000

**H.E.18- FABRENSA II
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA****I.-ESPARRUAREN AZALERA..... 14.225 m²****II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

- Eraikuntza Irekiko Bizitegi garapen berri baten antolamendua; egungo industria eraikin zaharkituek ordezkatuko dituen. Ekimen publikoaren bitartez.
- Babes publikoko etxebizitzak (B.P.E.) garapena, Babes Publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba-beharra duten udalerri eskatzen zaien proportzio berdinetan (behin-behineko onespena duen Tolosaldeako LZP-ak dioen bezala).
- Erabilera mistoak bultzatu: Aralar Bidearen inguruko behe solairuetan Bizitegi garapenarekin bateragarri diren Jarduera Ekonomikoak kokatuz.
- Jarraikortasuna izango duten jardueren birkokapena bermatu, garraiobide nagusienekin lotura egokiagoa duen H.E.15 Bazurka esparruan edo Bizitegi Garapenarekin bateragarri diren heinean, garapen berrian bertan.
- Iturri Berriztagarri eta lokaletatik (biomasa) lortutako energia produkzio bateratu baten ezarpena bultzatu, berokuntza eta ur bero sanitariorako (district heating)
- Esparruaren ipar-ekialdean dagoen Larraitz Auzoa 41 bizitegi eraikina finkatzea.
- Inguruko bide-irrigarritasunaren eta aparkalekuen hobekuntza eta zabaltzea, garapen berria inguruko esparruekin lotuko duen bide perimetral bat egikaritzuz.
- Aralar Bidea kalearen sekzioa eta trazadura oinezkoen, bizikleten eta autoen trafikorako egokitu.
- Esparruaren hego-mendebaldeko landa-ingurunerako (Luberraldea) sarbidearen hobekuntza.
- H.E.19 Franconi ekipamendurako gunea eta aipatutako landa-ingurunearen arteko lotura egingo duen espazio-libreetarako gune baten sorrera, korridore-ekologiko gisa, Lugarraga erreka-stoa azalera-tuz.
- Eraikuntza eta Urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**1.- KALIFIKAZIO OROKORRA**

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatea:

1.1- Bizitegi Erabilera Guneak. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzona (A.20) 12.943 m²**1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:****Egungo eraikuntzak:**

- Larraitz auzoa 41 zkia. gaur egungo parametroekin finkatzen da (altuera, solairu kopurua, lerrokadurak...).
- Esparruaren barruan gaur egun dauden gainerako eraikuntzak antolamenduz kanpo geratzen dira.

Garapen berriak:

AREA	Sestra Ganean Prop. Hirig. Eraik. m ² (t)	Sestra Azpian Prop. Hirig. Eraik. m ² (t)	Denera m ² (t)
A.18	10.600	7.000	17.600

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

Egungo eraikuntzak:

- Larraitz auzoa 41 zenbakiarentzat, Erabilera-baldintza orokorrak Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzonenat (A.2) dagokion erabileren erregulazioan (Hirigintza-Arau Orokorrak) ezarritakoak dira.

Garapen berriak:

- Erabilera Bereizgarria Bizitegia (Librea / BPE)
Babes Publikoko Etxebizitzara bideratuko da esparruaren bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzaren %40. Halaber, babestutako etxebizitza bakoitzak aparkaleku plaza bat izan dezan beharrezko den etxebizitza-eranskin azalera bideratuko da Babes Publikoko erregimenera.
- Erabilera osagarriak edo bateragarriak: erabilera-araudian (Hirigintza-Arau Orokorrak) Eraikuntza Irekiko Bizitegi Subzonenat (A.2) ezarritako baldintzekin bat datozenak.
Aralar Bidea inguruko behe solairuetan, bizitegi erabilerarekin bateragarri diren jarduera ekonomikoetarako 1.200 m² bideratuko dira.

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-sarea (E.1)..... 1.282 m²

2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA

➤ Hirigintza Saiklapena **Hiri-Lurzorua.**

➤ Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:

- Esparru osoarekin bat datorren Area bakar bat definitzen da:
 - A.18 14.225 m²
- Arearen antolamendu xehatua izapidetu beharreko Hiri-Antolamenduko Plan Berezian (H.A.P.B.) zehaztuko da
- Epeak:
 - S.A.18.1
 - H.A.P.B..... 8 urte.
 - U.J.P. 8 urte.
 - S.A.18.2. Ez dago inongo garapeneko plangintza ezta programazio figuraren menpe.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

➤ Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENEO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:

- A.18
 - S.A.18.1 13.718 m²
 - S.A.18.2 507 m²

1.- HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

➤ A.18

- S.A.18.1: **hiri-lurzu finkatugabea**
- S.A.18.2: **hiri-lurzu finkatua**

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA

- A.18 arearen kalifikazio xehatua H.A.P.B.an ezarritakoa izango da
- S.A.18.2 azpi-esparruaren kalifikazio xehatua II-2 KALIFIKAZIO XEHATUA planoan ezarritakoa da.

3.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- S.A.18.1: Tramitatzeke dagoen Hiri-Antolamenduko Plan Berezian eta Hiri Antolatzeko Plan Orokor honetako arau orokorretan ezarritakoak.

- Babes publikoko etxebizitza erreserbak egiteko betebeharrak duten udalerriei Indarrean dagoen legeak eskatutako hirigintza-estandarrak (babes erregimeneko etxebizitzak eta zuzkidurak) betetzeko lurzu-erreserbak bermatuko ditu H.A.P.B.ak.

Ondorioz, Babes Publikoko Etxebizitzara bideratuko da esparruaren bizitegi-erakigarratasunaren gehikuntzaren %40. Halaber, babestutako etxebizitza bakoitzak aparkaleku plaza bat izan dezan beharrezko den etxebizitza-eranskin azalera bideratuko da Babes Publikoko erregimenera.

- Plan Berezia, Aralar Bidea eta Esparruaren hego-mendebaldeko landa-ingurunea (Luberraldea) lotuko dituen bide-sarearen (oinezkoentzat zein ibilgailuentzat) antolamendua aurreikusi beharko du.
- Halaber, Aralar Bidea kalearen (Bide-sarerako Sistema Orokorren) sekzioa eta trazadura oinezkoen, bizikleten eta autoen trafikorako egokitzea aurreikusiko du.
- HAPB onartu aurretik, xehetasunezko azterketa hidrauliko bat egin beharko da, proposatutako garapenak Plan Hidrologikoaren araudiarekin bateragarriak izateaz gain, ingurumenaren aldetik onargariak direla eta ingurunean dagoen uholde-arriskua larriagotzen ez dutela justifikatzeko.
- Zuzkidurak, etxebizitzak eta sotoko garajeetako ebakuazio-bideak eta aireztapen-baoak 500 urteko errepikatze-denboran urpean gera daitekeen kotaren gainetik geratu behar dira. Gainera, garajeetarako esparruaren estankotasuna bermatuko da aldi horretarako.
- Uholde Arriskuko zaintza-eremuan, oro har, ezin izango da inolako material eta hondakinen pilaketarik burutu, ez eta lursailaren egungo sestra aldatzen duen betelanik egin ere, husteko ahalmena nabarmen murizten badute.
- Proposatutako garapen berriak errekaren azaleratzea bane hartuko du, uren arloan indarrean dagoen araudian ezarritako gutxieneko atzerapenak betetzen direla bermatuz. Bereziki, JPH-aren zortasun eremuan (5 m) pasabidea libre eta oztoporik gabe geratu beharko da.

- S.A.18.2: Lurzoruaren Erabilerrari eta Eraikuntzari buruzko Hirigintza-Arau Orokorretan ezarritakoak dira. Gaur egungo eraikuntza eta jabari baldintzak finkatzen dira.

4.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

- Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- S.A.18.1: A.I.18.1 Jarduketa Integratuaren esparruarekin bat dator. Kudeaketa Publikoa. Kudeaketarako, egikaritzeko eta urbanizazio baldintzak H.A.P.B.an eta berau garatzen duten dokumentuetan ezarritakoak izango dira.

Urbanizazio Proiektuak ingurumena eta paisaia lehengoratzeko proiektu bat izango du, binnaturalizazio-irizpideetan oinarritua, eta, ahal den guztietan, naturan oinarritutako irtenbideak aplikatuko dira.

- S.A.18.2: ez da kudeaketa eta urbanizazio baldintza partikularrik zehazten.

➤ Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENeko ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetako egungo eraikuntza industrial guztiak antolamenduz kanpo geratzen dira, antolamendu berriarekin bateraezinak direlako.

➤ Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

➤ Orohar, kontuan izango da H.A.P.O.-aren Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.

➤ H.A.P.B.-k ingurumeneko ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura jarraitu beharko du.

➤ Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:

- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua
Hirigintza Arau Orokorretako 79. Art.
Inbentariatutako lurzatietan, *Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legearen* 23. artikuluan zehazten diren kasuren bat aurreikusten bada, ingurumen-organoak lurzoruaren kalitateari buruzko deklarazioa egin beharko du.
Kutsagarria izan daitekeen jarduera edo instalazio bat duen edo izan duen lurzoru baten erabilera aldatzeko proposamena izanik, lurzoruaren kalitatearen adierazpena HAPB behin betiko onartu aurretik egin beharko da, ahal dela, prozeduraren hasierako faseetan.
- Urpean gera daitezkeen Areak.
- EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
- Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
- Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.
Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
A	Bizitegi-erabilera lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	60	60	50

- H.A.P.B.rekin batera, dagokion azterlan akustikoa egin beharko da, eta, bertan, zarata-mapak eta ebaluazio akustikoak egin beharko dira, eremuaren eragin akustiko orokorra aurreikusteko. Gutxienez, soinu-iturrien azterketa bat, alternatibean azterketa bat eta hartu beharreko neurrien definizioa jasoko dira.

➤ Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.

**H.E.19- FRANCONI
HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKION ARAU-MULTZOA****I.-ESPARRUAREN AZALERA.....8.678 m²****II.-ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

- Komunitate Ekipamendura bideratutako esparru hiritargari berri baten mugaketa, egungo Franconi Fundazioaren eraikina eta bere lursailak hartuko dituen, baita H.E.2-Beistin-era doan oinezko bidea ere.
- H.E.8-Kiroldedia esparruarekin batera, Amezketari ibaiaren eskuin ibai-ertzean kokatutako zuzkidurarako ardatz berri baten garapena.
- Franconi Fundazioaren egungo eraikinaren kontserbazioa eta hobekuntza eta inguruko lurren berrantolaketa Komunitate Ekipamendurako erabilerarako . Uren araudian ezarritako eraikuntza- eta erabilera-mugen arabera.
- Esparruaren ipar-ekialdean kokatutako oinezko bidea luzatzea; hilerri zaharra eta Amezketari ibaiaren gaineko zubi zaharraren arteko lurretan sortu asmo den Espazio Libreerako gunearekin lotzeko.
- Artifizializatutako azalera murriztea, lurzoruaren funtzio gehienak mantenduz.
- Ibaiertzeko basoari kalte egitea saihestuko da, eta ahalegina egingo da hemen egiten diren jarduketek galeria-basoaren leheneratze ekologikoa barne har dezaten.
- Eraikuntza eta Urbanizazio lanak Hirigintza Ekologikoaren irizpideen arabera garatzea.

III.-EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**1.- KALIFIKAZIO OROKORRA**

- Kalifikazio Orokorreko erregimena:
II-1.4 KALIFIKAZIO OROKORRA HIRI-LURZORU ETA LURZORU HIRITARGARRIAN planoarekin eta zona orokor bakoitzarentzat Hirigintza-Arau Orokorretan zehaztutako eraikuntza eta erabilera baldintza erregulatzailerekin bat etorriko da.
- Proposatutako zonakatzea:

1.1- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra (G)8.653 m²**1.1.1-Eraikuntza-baldintza orokorrak:****Egungo eraikuntzak:**

- Franconi Fundazioaren eraikina gaur egungo parametroekin finkatzen da (altuera, solairu kopurua, lerroakadurak...).

Garapen berriak:

- Ez da garapen berriak proposatzen.

1.1.2-Erabilera-baldintza orokorrak:

- Erabilera BereizgarriaEkipamendu Komunitarioa (zehazteke)
- Erabilera osagarriak edo bateragarriak: erabilera-araudian (Hirigintza-Arau Orokorrak) "Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorren (G)" zonentzat ezarritako baldintzekin bat datozenak, Plan Hidrologikoaren 40.Artikuluan zehazten diren mugen barruan, betiere (besteak beste, artikuluan honen 2. zenbakiaren c) letran xedatutakoa, 5. Paragrafoak igortzen duena).

1.2- Komunikazio Sistema Orokorra. Bide-Sarea (E.1)..... 25 m²**2.- GARAPENARI ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

➤ Hirigintza Saiklapena **Hiri-Lurzorua.**

➤ Garapeneko Plangintzari eta Egikaritzeari buruzko erregimena eta lurzoruaren programazioa:

- Esparru osoarekin bat datorren Sektore bakar bat definitzen da:
 - S.198.678 m²
- S.19 sektorearen antolamendu xehatua, izapidatu beharreko Plan Partzialean (P.P.) zehaztuko da.
- Epeak:
 - S.19
 - P.P..... 4 urte
 - U.J.P.: 4 urte

- Plan Partzialak esparruaren ipar-ekialdean kokatutako oinezko bidea luzatzea aurreikusi beharko du; hilerri zaharra eta Amezketa ibaiaren gaineko zubi zaharraren arteko lurretan sortu asmo den Espazio Libreetarako gunearekin lotzeko. Baita Franconi Fundaziora sarbidea ematen duen zubiarekin lotura ere.

IV.-ANTOLAMENDU XEHATUA

➤ Hirigintza Esparruak, Areak, Sektoreak, antolamendurako azpiesparruak eta orubeak II-3.1 GARAPENAKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Esparru honetan, honakoak mugatzen dira:

- S.19

1.- KALIFIKAZIO XEHATUA

➤ S.19 sektorearen kalifikazio xehatua izapidetu beharreko Plan Partzialean ezarritakoa izango da.

2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

➤ S.19: Izapidetu beharreko Plan Partzialean eta Hiria Antolatzeko Plan Orokor honetako arau orokorretan ezarritakoak.

3.- HIRIGINTZA-KUDEAKETARAKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

➤ Kudeaketa eta urbanizaziorako baldintzak:

- S.19: J.I.19.1 Jarduketa Integratuaren esparruarekin bat dator. Ekimen Publikoa. Kudeaketarako, egikaritzeko eta urbanizazio baldintzak P.P.-ean eta berau garatzen duten dokumentuetan ezarritakoak izango dira. Urbanizazio Proiektuak ingurumena eta paisaia lehengoratzeko proiektu bat izango du, bimaturalizazio-irizpideetan oinarritua, eta, ahal den guztietan, naturan oinarritutako irtenbideak aplikatuko dira.

➤ Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: II-3.1 GARAPENAKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK planoan adierazten dira. Eremu honetan ez dago antolamenduz kanpo geratzen den eraikinik.

➤ Erabileren haztapen-baldintzak: Hirigintza-Arau Orokorrek definitutakoak.

V.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

- Orohar, kontuan izango da H.A.P.O.-aren Ingurumenaren Gaineko Ebaluazio Estrategikoan adierazitakoa.
- P.P.-k ingurumeneko ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura jarraitu beharko du.
- Ingurumen-baldintzatzailleak: esparru hau, nagusiki, honako hauen eraginpean dago:
 - Urpean gera daitezkeen Areak.
 - EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.
 - Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua.
 - Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala.
 - Proposatutako zonakatze akustikoari loturiko araudia.

Hirigintza Arau Orokorretako 83. Art.

Eremu Akustiko mota		Zarataren adierazleak		
		Ld	Le	Ln
C	Jolaserako eta ikuskizunetarako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	68	68	58

P.P..rekin batera, dagokion azterlan akustikoa egin beharko da, eta, bertan, zarata-mapak eta ebaluazio akustikoak egin beharko dira, eremuaren eragin akustiko orokorra aurreikusteko. Gutxienez, soinu-iturrien azterketa bat, alternatibean azterketa bat eta hartu beharreko neurrien definizioa jasoko dira.

-
- Katalogatutako eraikuntza edo elementuak: Ez daude esparru honetan.
 - Udal Mailan babestutako ondasunak:
 - Udal mailan babestutako bestelako ondasun higiezinak: Franconi Fundazioa.
- Bestelako baldintzatzailleak:
 - Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua.

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

5 DOKUMENTUA: KATALOGOA

SUSTATZAILEA



Alegiako
Udala

EGILEA



oreka
arkitektura bulegoa

Nagore Tolosa Irazusta
Nikolas Barandiaran Contreras.

2021eko EKAINA
(Rv.00)

AURKIBIDEA

I.	DOKUMENTUAREN XEDEA.....	2
II.	BABESTU BEHARREKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN KATEGORIAK ETA EMANDAKO BABES MAILA.....	2
1.	Ondare Historiko-Arkitetktonikoa	2
1.1-	Monumentu izendatutako ondasun higiezinak.	2
1.2-	Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak.....	3
1.3-	Udal mailan babestutako ondasunak.	4
1.3.1.	A.A.Z.B.P.B.k babestutako ondasun higiezinak.....	4
1.3.2.	A.A.Z.B.P.B.ak babestutako ondare urbanizatuko elementuak.....	4
1.3.3.	Udal mailan babestutako bestelako ondasun higiezinak.....	5
2.	Ondare arkeologikoa	5

I. DOKUMENTUAREN XEDEA

Dokumentu honen helburu nagusia da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 76. Artikuluan, eta Planeamenduko Erregelamenduko 86 eta 87 artikuluetan ezarritakoa jarraituz, duten balio eta interesagatik Alegiako udalerrian babestu behar diren ondasunak identifikatzea.

Identifikazio lan hori osatzeko, gainera, beste bi aurreikuspen mota desberdin egiten dira.

Batetik, aipatutako ondasun horiek, egoki iritzi diren kategoriatan txertatu dira, beren izaerari eta ezaugarriei begiratuta, edo beren balio propioaren garrantziari begiratuta.

Bestetik, ondasun horiek tratatzeko eta babesteko neurriak zehaztu dira.

Katalogo honetan jaso diren elementu eta eraikin arkitektoniko eta arkeologikoak honako hauek jasotako araudietara lotuak geratuko dira: Euskal Kultur Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean; horien inguruan aditzera eman diren edo etorkizunean emango diren berariazko xedapenetan; eta proiektu honetan bertan.

Halaber, dokumentu honetan azaldutako aurreikuspenak, Plan Orokor honetako "3. Dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko VII. Tituluan (110. Artikulua eta ondorengoak) ezarritako xedapenekin osatuko dira.

Zerrendatutako ondasun eta elementu multzoen kokapena "K-1 Katalogoa. Hirigintza antolamenduak babestu beharreko ondasunak" planoan adierazten da.

Dokumentu honen edukia zehazterakoan kontuan izan dira Eusko Jaurlaritzako Hezkuntza, Hizkuntza Politika eta Kultura Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzak eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura, Gaztedia eta Kirol sailetik igorritako zerrendak; Analisia, Diagnostikoa eta aurre-aurreapena dokumentua (2015eko abendukoa); Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezia -A.A.Z.B.P.B.- (GAO 2012/07,23); indarrean dauden AA.SS-ak; baita "2/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegotik pasatzen den Donejakue Bidearen zatia Monumentu Multzoa kategoriako Kultur Ondasun Sailkatua izendatzekoa" eta "1997ko irailaren 17ko Erabakia. Honen bidez, 1997ko irailaren 11ko erabakiak iragartzen dira, hau da, Gipuzkoako Lurralde Historikoko hainbat udalerrri Balizko Arkeologia Gune aitortzen dituzten erabakiak" (EHAA1997/10/30).

II. BABESTU BEHARREKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN KATEGORIAK ETA EMANDAKO BABES MAILA.**1. Ondare Historiko-Arkitetkonikoa****1.1- Monumentu izendatutako ondasun higiezinak.**

Alegiako udalerrian kokatutako udal-gaindiko balio eta interesa duten Monumentuek osatzen dute. Ondasun hauek 2/2012 Dekretuan, Euskal Autonomia Erkidegotik pasatzen den Donejakue Bidearen zatia Monumentu Multzoa kategoriako Kultur

Ondasun Sailkatua izendatzekoan eta Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezian jasoak daude.

Eraikin eta elementu katalogatu horiei esleitutako babes maila aipatutako 2/2012 Dekretuan eta A.A.Z.B.P.B.-an zehaztutakoan oinarrituko da beraz.

- 1.1.1- GOROTZENA BASERRIA ETA GARAIA** (babes ertaina -2/2012 Dekretuaren arabera-)
- 1.1.2- SAN JOAN BATAIATZAILEAREN ELIZA** (babes berezia -A.A.Z.B.P.B.-ren arabera-)
- 1.1.3- ZUBIZAHARRA** (babes berezia -2/2012 Dekretuaren arabera-)
- 1.1.4- UDALETXEA** (babes berezia -A.A.Z.B.P.B. ren arabera-)
- 1.1.5- GURUTZE DEUNAREN BASELIZA** (babes berezia -A.A.Z.B.P.B.-ren arabera-)

Eraikin eta elementu katalogatu horietan egin ahal diren esku-hartzeen erregimena, aipatutako xedapen arautzaileetan ezarritakoarekin bat dator, bertan, bakoitzari esleitutako babes-mailaren arabera.

Kategoria honen barruan dauden eraikin guztiak Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak aurreikusitako baimen, erabilera, jarduera, babes, zigor, arau-hauste eta gainerakoen erregimenari lotuta geratzen dira. Horrela, bertan burutu beharreko esku-hartze guztiak Gipuzkoako Foru Aldundian eskumena duten organoen baimena izan beharko dute; udal baimena eman aurretik jaso beharko dena.

1.2- Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak.

Udalerriz gaindi balio eta interesa duten elementuez osatzen da, zeinak dagoeneko, Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak aurreikusten dituen prozeduren bidez legez babesteko proposamena duten (Kalifikatutako edo Inbentariatutako Monumentuak)

- 1.2.1- TRENBIDEAREN GELTOKIKO BILTEGIA** (babes ertaina -A.A.Z.B.P.B. ren arabera)
- 1.2.2- TRENBIDEAREN GELTOKIA** (babes ertaina -A.A.Z.B.P.B. ren arabera-)

Bi eraikin hauek, gaur egun A.A.Z.B.P.B.-an ezarritako babes erregimena dute. Maila goragoko xedapen arautzaileek bestelako babes-erregimen partikularrik ezartzen ez dien bitartean, eraikin eta elementu katalogatu horietan egin ahal diren esku-hartzeen erregimena Birgaitze Plan Berezian ezarritakoa izango da.

Eraikuntza, instalazio eta hesi berriak ekidingo dira, gutxieneko 15 metroko distantzia batean. Edonola ere, ingurunearen ezaugarriak hutsaldu ditzaketen esku-hartzeak ekidingo dira.

Kategoria honen barruan dauden eraikin guztiak Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak aurreikusitako baimen, erabilera, jarduera, babes, zigor, arau-hauste eta gainerakoen erregimenari lotuta geratzen dira. Horrela, bertan burutu beharreko esku-hartze guztiak Gipuzkoako Foru Aldundian eskumena duten organoen baimena izan beharko dute; udal baimena eman aurretik jaso beharko dena.

1.3- Udal mailan babestutako ondasunak.

Eskualde eta/edo udal mailan Interes aipagarriko balio kulturalak dituzten elementuak dira, baina "Monumentu" bezala izendatuak izateko adinako baliorik ez dutenak. Beraz, udal mailako balioa duten ondasun bezala kontsideratzen dira.

1.3.1 A.A.Z.B.P.B.k babestutako ondasun higiezinak

Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezia definitutako ondasun higiezinak osatzen dute.

- 1.3.1.1- **ABADE ETXEA -SAN JUAN 64-** (babes ertaina)
- 1.3.1.2- **ARTZANEA ETXEA-SAN JUAN 91-** (babes ertaina)
- 1.3.1.3- **SAN JUAN 89 ETXEA-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.4- **SAN JUAN 87 ETXEA-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.5- **AMERIKANONEA ETXEA -SAN JUAN 85-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.6- **ETXEA -SAN JUAN 83-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.7- **ETXEA -SAN JUAN 81-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.8- **ETXEA -SAN JUAN 79-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.9- **KISKELENEA ETXEA -SAN JUAN 75-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.10- **ZABALANEA ETXEA -SAN JUAN 73-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.11- **ZUBIMUSU ETXEA -SAN JUAN 65-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.12- **LOPETEGI ENEA ETXEA -SAN JUAN 47-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.13- **LANGATU ETXEA -SAN JUAN 27-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.14- **BASABE ENEA ETXEA -SAN JUAN 25-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.15- **BALENTZIANO ENEA ETXEA -SAN JUAN 3-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.16- **ALKIZA ENEA ETXEA -SAN JUAN 3-** (oinarrizko babes)
- 1.3.1.17- **ETXEA -ARALAR BIDEA 2-** (zati baten babes)
- 1.3.1.18- **ETXEA -SAN JUAN 49-** (zati baten babes)
- 1.3.1.19- **JAUREGI ZAHARRA -SAN JUAN 31-** (zati baten babes)
- 1.3.1.20- **ETXEA -SAN JUAN 1-** (zati baten babes)

Eraikin eta elementu katalogatu horien babes eta esku-hartze erregimena Birgaitze Plan Berezia ezarritakoa izango da.

1.3.2. A.A.Z.B.P.B.ak babestutako ondare urbanizatuko elementuak

Alegiako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezia definitutako babes maila duten ondare urbanizatuko elementuek osatzen dute.

Beren konfigurazioagatik eta hiri-bilbe historikoan txertatzeko duten moduagatik interesa duten hiri-espazioak eta bide eta espazio publikoetan ageri diren elementu eraiki, eskultura edo hiri-altzari interesgarriek osatzen dute.

- 1.3.2.1- **ENPARANTZA NAGUSIA**
- 1.3.2.2- **LOPETEGITAR JOSE MANUEL ENPARANTZA**
- 1.3.2.3- **UDALETXEKO ITURRIA**
- 1.3.2.4- **SAN JUAN ELIZA ONDOKO ITURRIA**
- 1.3.2.5- **GELTOKIKO BILTEGIAREN ONDOKO TAILUA**
- 1.3.2.6- **UDALETXEAREN ONDOKO ESKULTURA.**

Elementu katalogatu horien babes eta esku-hartze erregimena Birgaitze Plan Berezian ezarritakoa izango da.

1.3.3. Udal mailan babestutako bestelako ondasun higiezinak

A.A.Z.B.P.B.aK barne hartzen ez dituen, baina beren balio kultural aipagarriek udal-mailan babesteko aholkatzen duten ondasunek osatzen dute.

- 1.3.3.1- **ETXEA -BIDEBARRIETA 19-**
- 1.3.3.2- **ARABALZA S.A. PAPELERAREN PRESA ETA UBIDEA**
- 1.3.3.3- **ALEGIAKO FRONTOIA**
- 1.3.3.4- **ARISTIZABAL BASERRIA**
- 1.3.3.5- **FRANCONI FUNDAZIOA**
- 1.3.3.6- **ARKAUTE ZENTRAL HIDROELEKTRIKOA**
- 1.3.3.7- **OLA BASERRIA**

Eraikin eta elementu katalogatu horientzat oinarritzko babes maila ezartzen da. Bertan burutuko diren esku-hartzeek bere bolumena, kanpoko itxura eta oinarritzko banaketa tipologikoa eta egiturazkoa mantenduko dute, baita egituraren jatorritzko materiala ere. Erreferentzia bezala "Ondare Urbanizatu eta Eraikia birgaitzeko Jarduketa Babestuei buruzko 317/2002 Dekretu" -an, "Birgaitzeko esku-hartzeak. I. eranskina" -ko Handitserik gabeko eraikuntzako esku-hartzeen barruan, **Berriztatzea** tipologiarena hartuko da.

Aurreko kategorietan zerrendatu diren elementu eta eraikin katalogatuetan burutuko diren esku-hartze proiektuek, gaur egungo egoeraren dokumentazio grafiko zehatza izango dute: oinak, fatxadak eta sekzioak 1/50 eskalan; arkitektura xehetasunak 1/20 eskalan; dokumentazio fotografiko osoa; plano historikoak eta abar. Horiekin denekin, proposatzen den esku-hartzearen baliotasuna frogatuko da.

Egungo eraikinetan erabilera berriak ezartzea baimenduko da, betiere, haren balio historiko eta arkitektonikoen kontserbazioa arriskuan jartzen ez den bitartean.

Debekatua dago eraikin hauek osoki edo partzialki eraistea. Aurri-egoeran deklaratzeko Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen 36. Artikuluan, eta Eusko Jaurlaritzaren azaroaren 10eko 306/1998 Dekretuan zehaztutako erregimen eta prozedura jarraitu beharko da.

2. Ondare arkeologikoa

Euskal Autonomia Erkidegoak Balizko Arkeologia Gune izendatutako guneak

Babes legala duten arkeologia guneak dira, Balizko Arkeologia Gune izendatutakoak, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordearen 1997ko irailaren 17eko Erabakiaren bidez; 1997ko irailaren 11ko erabakiak iragartzen dituen, hau da, Gipuzkoako Lurralde Historikoko hainbat udalerri Balizko Arkeologia Gune aitortzen dituzten erabakiak (EHAA1997/10/30).

- 2.1- SAN JUAN BAUTISTA ELIZA (B)**
- 2.2- SAN SEBASTIAN BASELIZA ETA OSPITALEA (SANTO KRISTO) (A)**
- 2.3- BEIZTIN BASERRIA (A)**
- 2.4- ALEGIA ERROTA (D)**
- 2.5- URZURIALAKO SAN MIGEL BURDINOLA (EZ ZAIO EGITURARIK IKUSTEN) (E)**
- 2.6- AZTERRREKA BEKOA ERROTA (D)**

Bere mugaketa, honako kodifikazioaren bidez zehazten da:

- (A) Eraikinaren hormez barruko esparrua
- (B) Eraikinaren hormez barruko esparrua + 15 metro inguruan, kanporen dauden ertzetatik neurtuta.
- (C) Elementuak hartzen duen esparrua + 5 metro inguruan, kanporen dauden ertzetatik neurtuta.
- (D) Eraikinak eta berari atxikitako instalakuntzek hartzen duten esparrua.
- (E) Ebazpenaren planoan zehaztutako esparrua

Gune horietan eragina izan dezaken edozein obra-proiekturen aurretik azterketa bat burutu beharko da. Azterketa horren arabera, Bizkaiko Foru Aldundiko Ondarearen Zerbitzuak obra horiek burutu aurretik arkeologia-proiektu bat egin behar den ala ez ebaztuko du (Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen 49. Artikulua).

Donostia, 2021eko ekaina

Nagore Tolosa Irazusta. Arkitekta.....Nikolas Barandiaran Contreras. Arkitektoa



ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

6 DOKUMENTUA:

**EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.
JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA.
JARDUKETA PROGRAMA.**

SUSTATZAILEA



Alegiako
Udala

EGILEA



Nagore Tolosa Irazusta
Nikolas Barandiaran Contreras.

2021eko EKAINA
(Rv.00)

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa.
6. Dokumentua: Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria. Jarduketa-Programa.

AURKIBIDEA

I.-	DOKUMENTUAREN FUNTZIOA ETA EDUKIA.....	3
II.-	ASPEKTU OROKORRAK.....	3
II.1	PLAN OROKORRA ETA BERE EGITEKOA	3
II.2	FINKATUTAKO HIRIGINTZA-PROPOSAMENAK.	4
II.3	KONTUAN HARTUTAKO ARAUDIA.	4
III.-	PROPOSATUTAKO JARDUKETA ETA OBREN ZERRENDA.....	4
III.1.	ASPEKTU OROKORRAK	4
III.2.	IBILGAILUEN BIDE-SAREA.	5
III.3.	OINEZKOEN ETA BIZIKLETEN BIDE-SAREA	5
III.4.	HIRIKO ESPAZIO LIBREAK.	6
III.5.	EKIPAMENDU PUBLIKOAK.	6
IV.-	ERABILERA HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.....	6
IV.1.	SARRERA.	6
IV.2.	HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK ZEHATZEKO ETA APLIKATZEKO IRIZPIDEAK.	7
IV.2.1.	INDARREAN DAGOEN LEGEGINTZAKO ESPARRUA ETA APLIKATZEKO ESPARRUA	7
V.2.2.	BABES PUBLIKOKO ERREGIMENEN BATEN MENDE DAUDEN ERABILEREI DAGOZKIEN LURZORUAREN OIHARTZUN-BALIOA.	8
IV.2.3.	SUSTAPEN LIBREKO ERABILEREI DAGOZKIEN LURZORUAREN OIHARTZUN-BALIOAK.	9
IV.2.4.	ERABILERA BEREIZGARRIEN HAZTATZE-KOEFIZIENTEEN PROPOSAMENA	10
V.-	PLANTEATUTAKO GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.	11
V.1.	SARRERA.	11
V.2.-	IRIZPIDE OROKORRAK.	11
V.3.	ESPARRUAK.	13
VI.-	AGENTE PUBLIKO ETA PRIVATUEN INBERTSIO ERANTZUNKIZUNAK PLANTEATUTAKO PROPOSAMENETAN.	14
VI.1.	IBILGAILUENTZAKO OINARRIZKO BIDE-SAREA.	14
VI.2.	BIZIKLETA ETA OINEZKOEN SAREA.	14
VI.3.	SISTEMA OROKORREN SAREKO HIRI-ESPAZIO LIBRE BERRIAK.	14
VI.4.	SISTEMA OROKORREN SAREKO HIRI-ZERBITZUEN AZPIEGITURAK.	15
VI.5.	EKIPAMENDUAK.	15
VI.6.	HIRIGINTZA-GARAPEN BERRIAK GAUZATZE, BATEZ ERE BIZITEGIKOAK ETA JARDUERA EKONOMIKOTAKOAK.	15
VII.-	PLAN OROKORRAREN ETA BERE PROPOSAMENEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA	15
VII.1.	SARRERA	15
VII.2.	PLAN OROKORRAREN ETA BERE PROPOSAMENEN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA	17
VIII.-	PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK.	17

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

6. Dokumentua Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa.
Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria. Jarduketa-Programa.

I.- DOKUMENTUAREN FUNTZIOA ETA EDUKIA.

Alegiako Hiria Antolatzeke Plan Orokorrak Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketak (EFBA) banebiltzen ditu lurraldea egituratzen duen azpiegitura sistema egikaritzeko gutxi gora beherako ebaluazio ekonomikoa; lurzuaren oihartzun balioak, udalerriaren hirigintza-antolamenduan duen erabilera ezberdinen araberakoak, eta Plan Orokorrak proposatzen dituen hirigintza esku-hartze berrien bideragarritasun baldintzak.

Azterketa honen ondorioak, dokumentuan zehar azaltzen den terminoetan eta aspektuetan, "Plan Orokorraren eta bere Proposamenen Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria" bezala kontsideratuak izan daitezke. Azken Dokumentu hori indarrean dagoen 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuak exijitzen du.

Azterketa honen egitekoa da, baita ere, proiektatutako hiriaren eraikuntza-lanetan eragile publiko zein pribatuek dituzten oinarrizko erantzukizunak zehaztea.

Azkenik, EFBA-k planteatutako garapen urbanistiko berrien programaketaren oinarrizko neurriak ezartzen ditu. Horretaz gain, aurreikusitako ekintza guztiak eta Plan Orokorraren helburuak erdiestea era egokienean koordinatzeko epeei buruzko aurreikuspenak ezartzen ditu.

II.- ASPEKTU OROKORRAK.

II.1 PLAN OROKORRA ETA BERE EGITEKOA

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legea indarrean jartzeak eragin du, besteak beste, hirigintza-antolamendua eta bere egikaritzea zehazten duten irizpide orokorrak berregokitzea.

Plan Orokorraren zeregin nagusia udalerriaren egiturazko antolamendua zehaztea da, aurreikusitako jarduketa guztien garapen xehatuarentzako irizpide eta helburuak zehaztearekin batera.

Garapen xehaturako beharrezko diren dokumentu guztien artean, aipatutako araudiak Urbanizatzeko Jarduketa-Programari ematen dio hirigintza-antolamendua egikaritzeko oinarrizko irizpideak zehazteko zeregina. Zeregin hori lau ikuspuntu bateragarrietatik egiten da: teknikotik (gauzatu beharreko urbanizazioaren oinarrizko ezaugarriei dagokiona); ekonomikotik (besteak beste urbanizazio lanen kostu ekonomikoa zehazteari dagokiona, aurreproiektu bati dagokion zehaztasunarekin); denborazkotik edo programaziotik (bereziki urbanizazio lanak egikaritzeko lanen egutegia zehazteari dagokiona); juridikotik (beste hainbat alderdiren artean lursail bat egiteari, eraginpeko ondasunen eta eskubideen titularren identifikazioari, beste kokaleku bat emateko programa zehazteari, dagokien edo dagozkien jarduketa-unitateak mugatzeari, eta unitate horren jarduketa-sistema zehazteari dagokiona)

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

6. Dokumentua Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa.
Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria. Jarduketako-Programa.

- Udalerriaren Sistema Orokorren sareko Hiri-Espazio Libreak
- Ekipamendu publikoak
- Azpiegiturak
- Hirigintza-garapen berriak

Azterketak aipatutako jarduketak gauzatzeko kostuaren estimazio ekonomikoa barne hartzen du, era objektiboan baloratu ahal izan den kasuetan. Hala ere, balorazio hori gutxi gora beherakoa eta egungo momentukoa izan da kasu guztietan eta dagozkion proiektuak idazterakoan kontrastatua eta eguneratua izango da.

Bere singularitasun eta espezifikotasunagatik aurrekontu bat egiteko adinako zehaztasun teknikorik ez duten lanak ez dira baloratu. Hirigintza-garapen berrien bideragarritasunarekin lotutako balioak Plan Orokor hau idazteko momentuan justifikatzen dira eta gauzaten diren unean egokitu egin beharko dira.

III.2. IBILGAILUEN BIDE-SAREA.

N-1 / ESKUALDEKO BIDESAREA. PROPOSAMENA BALORAZIOA

- Tolosa-Alegia tartearen hiri-jarraikortasuna berreskuratzea.....5.000.000,00€

N-1 errepidearen trazadura eraldatzeko proposamena, beheko tartea GI-2131 errepidearen luzapen bezala berreskuratzeko, Tolosaldeako L.P.P.ean (izapidetze fasean dagoena) jasoa dago. Horretarako beharrezkoa da N-1 autobidearen goiko bide-zatia zabaltzea, baita azpiko egungo tartea GI-2131-rekin lotzea ere. Esku-hartze honen zatirik handiena Alegiako udal barrutitik kanpo kokatzen da.

Operazio honen kostua, bere osotasunean, L.P.P.ean aurreikusia dago. eta bere egikaritzea 2025-2028 epealdian aurreikusia dago. Proposamen honen egikaritzea eta finantzaketa Gipuzkoako Foru Aldundiaren esku geratzen da.

TOKIKO IBILGAILUEN BIDE-SAREA. PROPOSAMENA BALORAZIOA

- Z.E.J-16.1 "Bazurka"ko bidearen luzapena-zabaltzea "Erbeta Iparra"raino
..... 150.000,00€

Proposatutako esku-hartzea udal-ekimenekoa kontsideratzen da. Beharrezkoa da 78 m²ko azalera txiki bat desjabetzea 340235C lursailari

- H.E.5 "Orendain". GI-3670 berrurbanizatzea 120.000,00€

Proposatutako esku-hartzeak errepidearen hiri-zeharkabide tartea ber kualifikatzea du xede, oinezkoen eta ibilgailuen arteko bateragarritasun irizpideekin.

Agertutako proposamen zerrendak ez ditu egungo tokiko bide-sarea hobetzeko eta mantentzeko beharriaz betetzen; horiek, etengabeko esku-hartzeak eta urteroko finantzaketa beharko dituzte.

III.3. OINEZKOEN ETA BIZIKLETEN BIDE-SAREA

"Aralar Bidea" SARE NAGUSIA. PROPOSAMENA BALORAZIOA

- H.E.7- "Eskolak" 70.000,00€

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

6. Dokumentua Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa.
Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria. Jarduketa-Programa.

hondar-metodo estatikoa izenekoari erantzun behar dio. Halaber, Lege hori araudiaren arabera garatzen ez den bitartean – balorazioari eta legearekin bateraezinak ez diren arloei dagokienean –, Urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretua, Lurzoruaren Legearen balorazio Erreglamendua onartzen duena, edo hau ordezkatzeko duen xedapenean jasotako arauak adierazitakoa bete beharko da.

IV.2.2. BABES PUBLIKOKO ERREGIMENEN BATEN MENDE DAUDEN ERABILEREI DAGOKIEN LURZORUAREN OIHARTZUN-BALIOA.

Aurretik adierazi bezala, Plan Orokor honek antolatutako zenbait higiezin-produktu babes publikoko erregimenei lotutako erabilerei dagozkie; zehazki etxebizitza, aparkaleku eta trastelekuei.

Mota horretako erabilerak eraikitzea hirigintza-antolamenduak aurreikusten duen edo aurreikusiko duen lurzoru balioesteko, hirigintza-produktu eta etxebizitza horiek arautzen dituen legerian ezartzen diren irizpideak hartu behar dira kontuan.

Autonomia Erkidego honen esparruan balorazio-mota honetan eragin zuzena duten zehaztapenak honako oinarritzko arau hauek erregulatzen dituzte: 39. Dekretua, 2008ko martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa; 2010eko azaroaren 3ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa; 2009ko otsailaren 12ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinurako Ordenantzak onartzen dituena.

Aipatutako arloko araudian xedatutakoaren arabera, araubide orokorreko babes ofizialeko produktuetan lurzoru urbanizatuaren gehieneko oihartzuna (hau da, lurren balioa gehi urbanizazio-kargen kostuaren guztizko zenbatekoa) produktuen salmenta-eta/edo esleipen-prezioaren %20ren baliokidea da, gehienez.

Horrenbestez, babes ofizialeko produktu horietan lurzoru urbanizatuaren eragina zehazteko honako formulazio hau jarraituko dugu:

$$VRSu = Vmv \times CS \times K$$

Hona hemen formulazio horretako osagaiak:

- * VRSu: lurzoru urbanizatuaren oihartzun-balioa.
- * Vmv: legeak ezarritako salmentako gehieneko balioa.
- * CS: alde batetik, eraikuntzen azalera eraikiaren, eta, bestetik, azalera erabilgarriaren arteko erlazioaren koefizientea, eraikuntzak eta/edo horien zatiak zein erabileratara zuzentzen diren kontuan hartuta.

Hala zehazten da higiezin-produktu babestuetarako lege ezarritako salmentako balio maximoak azalera erabilgarria hartzen duelako erreferentzia gisa.

K: Lurzoru urbanizatuaren kontzeptupean oihartzun moduan jasanaraz daitekeen koefiziente edo ehuneko maximoa.

- Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 0,20
- Araubide Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 0,25

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

6. Dokumentua Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa.
Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria. Jarduketa-Programa.

Aipatutako kargen oihartzuna 63,57 €/m²(t) da.

Hori kontuan hartuta, esku-hartzea bideragarria dela kontsideratzen da.

VI.- AGENTE PUBLIKO ETA PRIBATUEN INBERTSIO ERANTZUNKIZUNAK PLANTEATUTAKO PROPOSAMENETAN.

Epigrafe honen helburu da planteatutako proposamenak gauzatu eta ordaintzeko erantzukizunak zehazteko irizpide orokorrak azaltzea. Kasu horretan, erreferentzia gisa, dokumentu honetan aurretik azaldutako jardunak hartuko dira. Zehazki hauek dira irizpide horiek:

VI.1. IBILGAILUENTZAKO OINARRIZKO BIDE-SAREA.

Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio, beste hainbaten artean, honako jardunak eta obrak gauzatu eta ordaintzea.

ESKUALDEKO BIDESAREKO PROPOSAMENA

- Tolosa-Alegia tartearen hiri-jarraikortasuna berreskuratzea

Alegiako Udalak gauzatu eta ordaindu behar ditu, beste hainbaten artean, ondoren adieraziko ditugun jardun eta obrak, zeregin horietan beste entitate publiko eta pribatuk parte hartzea, eta/edo dagozkien hirigintza-garapenen urbanizazio-karga gisa bere erabateko edo zati bateko lotura kalfetu gabe:

PROPOSATUTAKO TOKIKO IBILGAILUEN BIDE-SAREA

- Z.E.J 16.1 Bazurka-Erbeta Iparra
- H.E.5-“Orendain”

VI.2. BIZIKLETA ETA OINEZKOEN SAREA.

Proiektatutako bizikleta eta oinezkoen-sarea gauzatzeko erantzukizunak honako hauei egokituko zaizkie:

- Hirigintza-garapen berriei, bertatik igarotzen diren zatietan.
- Alegiako Udalari, sare horren gainerako zatitari dagokionean.
-

VI.3. SISTEMA OROKORREN SAREKO HIRI-ESPazio LIBRE BERRIAK.

Espazio horiek egokitu eta urbanizatzeko erantzukizunak honako hauei dagozkie:

- Hirigintza-garapen berriei, hauekin lotuko den erantzukizunarekin erlazionatuko diren kasuetan eta irismenarekin.
- Helburu horrekin gauzatu behar diren gainerako jardunei dagokienean, Alegiako Udalaren ardura izango dira, gai horretan beste entitate publiko eta

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

6. Dokumentua Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa.
Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria. Jarduketa-Programa.

privatuen esku-hartzea kaltetu gabe.

VI.4. SISTEMA OROKORREN SAREKO HIRI-ZERBITZUEN AZPIEGITURAK.

Azpiegitura horiek gauzatu eta gaitzeko erantzukizuna kasu bakoitzean dagokion azpiegituran eskudunak diren entitateen eta/edo Administrazioaren esku egongo da, azpiegitura bakoitzaren izaera kontuan hartuta.

VI.5. EKIPAMENDUAK.

Proiektatutako ekipamenduak gauzatu eta egokitzeko erantzukizunak, entitate publiko eta pribatu eskudunei eta /edo ekipo horien sustatzaileei dagozkie.

VI.6. HIRIGINTZA-GARAPEN BERRIAK GAUZATZE, BATEZ ERE BIZITEGIKOAK ETA JARDUERA EKONOMIKOTAKOAK.

Proposamen horien gauzatzea egokituko da Plan Orokor hau garatzeko hirigintza-prozesuaren faseetan gaiaren inguruan hartuko diren irizpideetara, batez ere dagozkien Urbanizatzeko Jarduketa Programak idatzeko testuinguruan eta programa horiek sustatu behar diren guztietan. Hori guztia mota horretako erabakiak hirigintza-prozesuaren beste esparru eta unetan hartu ahal izatea kaltetu gabe.

Testuinguru horretan, proposamen horiek gauzatzeko erantzukizun publiko eta pribatuak izango dira aipatutako Programen eta ondorengo gauzatze-proiektuen emaitzazkoak. Hori guztia, kasu bakoitzean zehaztuko den jarduketa-sistema kontuan hartuta.

VII.- PLAN OROKORRAREN ETA BERE PROPOSAMENEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

VII.1.SARRERA

2015ko urriaren 30eko Lurzoruaren Legearen eta Hiri-Birgaitzearen Testu Bateratuak plangintza orokorraren berezko antolamendu- eta gauzatze-aurreikuspenak osatu behar ditu, bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren azterketarekin. Azterketa hori, bereziki, honako haztatze honi lotuko zaio: "beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak eragindako Herri Ogasunetan jardunaren inpaktua, edo emaitzazko zerbitzuak abian jartzea eta eskaintzea, bai eta produkzio-erabileretara zuzendutako lurzorua nahikoa eta egokia izatea ere".

Bere helburua kontuan hartuta, ebaluazio ekonomiko horri ekiteko, Plan Orokor honetan lantzen den lurralde eta hirigintzako garapen iraunkorreko ereduaren esparruan ebaluazio hori behar bezalako testuinguruan kokatu behar da. Eta horregatik, hain zuzen ere, eredu horren gizarte- eta ingurumen-ikuspegien osagarri gisa ekin behar zaio. Baldintza horietan kontuan hartuta, ebaluazio hori ikusi eta kontuan hartu behar da Plana beraren eta bere "Ingurumen Azterketa Estrategikoa" dokumentuan egiten diren proposamenen azterketaren osagarri gisa.

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

6. Dokumentua Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa.
Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria. Jarduketa-Programa.

Bertako beste hainbat zatitan adierazitakoaren ildotik, horregatik , mota horretako garapena sustatzeko Plan Orokor honek planteatutako helburuak eta proposamenak espresuki kontuan hartuta egin behar da ebaluazio hori. Helburu eta proposamen horiek, gainera, Plan horretan ondoren adieraziko ditugunak bezalako helburuak gauzatzeko moduari lotuta egongo dira:

- Planteatutako hiri-garapenen justifikazioa. Garapen horiek euren nolakotasunaren, kantitatearen, erabilera batera edo bestera erabiltzeko diren (etxebizitza, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, hiri-zerbitzuak...) eta beste hainbat ikuspegitatik hartu behar dira kontuan, izaera horretako eskaerei erantzuteko zein neurri diren egokiak, beharrezkoak eta nahikoak zehazteko.
- Hirigintza-eraldaketarako beharrei erantzuteko aproposak edo beharrezkoak ez diren lurzoru naturalak babestea eta hauen berezko balioak begiratzea.
- Lurralde- eta hirigintza-eredua, eta azken batean hiri-eredua, lehen aipatutako helburuei eta planteamendu orokorraren berezko helburuei erantzuteko, beste hainbaten artean honako arlo hauei dagokienean:
 - Udal-lurraldearen zati batzuetan edo besteetan planteatutako garapenen finkatze-eredua, eta honako arlo hauei dagokienean dituen eraginak:
 - Gaur egungo hiri-ingurunea sustatu eta berritzeko neurriak sustatzea ala ez, lurzoru berriak okupatzea lehenetsita.
 - Emaitzako hiri-ingurune osoaren jarraitutasuna nahiz bere sakabanatzea edo segregazioa eragingo duten neurriak sustatzea.
 - Lurzoruaren okupazioari dagokionean, eraginkortasun kualitatiboa zein kuantitatiboa.
 - Lurralde-ingurune berean elkarren artean bateragarriak diren erabileren nahastea eta uztartzea eragingo duten neurriak sustatzea ala ez.
 - Dagozkien hiriko zerbitzuak, azpiegiturak eta hornidurak antolatu, gauzatu eta mantentzea.
 - Sustatutako mugikortasun- eta garraio-eredua, eta testuinguru horretan garraio publikoak eta motorrik gabeko mugitzeko bitartekoek jokatzeko bitartekoak jokatu behar duten papera.
 - Energia berriztagarrien erabilera, eraginkortasun energetikoa, hondakinen ekoizpena murriztea, baliabide naturalak aurrezteak, eraikuntza iraunkorra sustatzea, eta abarretan planteatutako ekimenak, aurrekoen osagai gisa.

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

6. Dokumentua Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa.
Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria. Jarduketa-Programa.

VII.2.PLAN OROKORRAREN ETA BERE PROPOSAMENEN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Aipatutakoarekin bat etorrira, Plan Orokorraren eta bere proposamenen ebaluazio ekonomikoa Plan horretan sustatzen den lurralde eta hirigintzako garapen iraunkorreko ereduaren esparruaren testuinguruan jartzeko helburua izan behar du, eta horrekin bat etorrira, eredu horren gizarte eta ingurumeneko arloen osagarri izan behar du.

Horrexegatik hain zuzen ere, ebaluazio hori ikusi eta kontuan hartu behar da Plana beraren eta bere "Ingurumen Azterketa Estrategikoa" dokumentuan egiten diren proposamenen azterketaren osagarri gisa.

Baldintza horietan, azpimarratu behar da orain planteatutako helburua ez dela iraunkortasun ekonomikoaren inguruan abstraktuan teorizatu edo gogoeta egitea, ikuspegi horretatik Plan Orokorak definitu eta sustatzen duen lurralde eta hirigintzako eredu zehatz eta espezifiko ebaluatzea baizik.

Testuinguru horretan eta epigrafe horretako aurreko idatz-zatietan aipatutako gaiak kontuan hartuta, Plan Orokor honen eta bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoaren justifikazioa, beste hainbaten artean, ondoren aipatuko ditugun kasu guztiak batera eta osagarri gisa hartzearekin lotuta ulertu behar da:

- Orokorrean, Plan Orokor honen eta bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoa eta, azken batean, horrek eskatzen dituen egokitasuna eta beharra, proposamen horien premia justifikatzeari berari zuzenean lotuta ulertu behar da.

Eta horrexegatik hain zuzen ere, proposamen horien helburua premia haiek eragindako arlotan planteatutako eskaerei behar bezala justifikatuta erantzutea den neurrian, orokorrean esan daiteke Plan Orokor hau eta bertako proposamenak ekonomikoki iraunkorrak direla, beharrezkoak diren neurrian.

- Aurrekoarekin koherentziaz, iraunkortasun ekonomiko hori bizitegi garapenen eta jarduera ekonomikoaren arlotan planteatutako proposamenen justifikazioarekin berarekin lotu behar dira, horren inguruan planteatutako eskaerei erantzuteko beharrezkoak eta nahikoak diren neurrian.

VIII.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK.

Plan Orokorrean egindako antolamendu- eta gauzatze-proposamenak hauek programatzeko aurreikuspenak zehaztuta osatu behar dira.

Izan ere, gai honen inguruan indarrean dagoen hirigintza-legeriak, beste hainbaten artean, honako alderdi hauek finkatzeko beharra aurreikusi du:

- "Hiri-eboluzioaren eta udal-barrutian lurzoruaren okupazioaren estrategia", planteatutako "hirigintza-garapenaren sekuentzia logikoa"ren zehaztapenarekin lotuta. Horrek, beste bi gauzaren artean, honako definizio hauek eskatzen ditu: alde batetik, "lehentasunen oinarritzko ordena", bereziki jardun integratuak gauzatzeari dagokionean, eta batetik, programatu ahal izateko jardun horiek bete behar dituzten baldintzak.

ALEGIAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

6. Dokumentua Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa. Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria. Jarduketa-Programa.

- Kasu horretan, "orubeak eraikitze eta bertan dauden eraikinak eraberritzeko gehieneko epeak"

PROGRAMAKETA KOADRO OROKORRA

SAILKAPENA	HIRIGINTZA ESPARRUAK	GARAPENERAKO PLANEAMENDUA	JARDUKETA INTEGRATUAK	ZUZKIDURA JARDUKETA	ZUZK. PUBLIKOAK EGIKARITZEKO JARDUKETA	BESTELAKO URBANIZAZIORAKO JARDUKETA PUBLIKOAK	
		izendapena progr.	izend. program.	izend. program.	izendap. program.	izendapena progr.	
HIRI LURTORIA	H.E.1-ALDE ZAHARRA	A.Z.B.P.B 2 URTE	A.A.Z.B.P.B.-AREN BERRIKUSTEAREN ARABERA				
	H.E.2-BEISTIN						
	H.E.3-PARKEA						
	H.E.4-ERBETA HEGOA						
	H.E.5-ORENDAIN					URB.GI-3670 8 URTE	
	H.E.6-HEGOALDE		J.I.6.1 U.J.P. 4 URTE				
	H.E.7-ESKOLAK				Z.E.J.7.1 DESJ. P. 4 URTE	URB.ARALAR 8 URTE	
	H.E.8-KIROLDEGIA						
	H.E.9-LARRAITZ EK.	H.B.P.B 4 URTE				URB.ARALAR 8 URTE	
	H.E.10-LARRAITZ MEND.	H.B.P.B 4 URTE			Z.E.J.10.1 DESJ. P. 4 URTE	URB.ARALAR 8 URTE	
	H.E.11-FABRENSA I						
	H.E.12-ERROTA INDUSTR.				Z.J.12.1 U.L.O. 3 HILAB.		
	H.E.13-ERROTA						
	H.E.14-HILERRIA						
	H.E.15-BAZURKA						
	H.E.16-ERBETA IPARRA				Z.E.J.16.1 DESJ. P. 4 URTE	URB. 8 URTE	
	H.E.17-ERBETA INDUSTR.		J.I.17.1 U.J.P. 8 URTE				
	H.E.18-FABRENSA II	H.A.P.B.A.18.1 8 URTE		U.J.P.18.1-EN ARABERA			
L. HIRITARGARR.	H.E.19-FRANCONI	P.P.S.21.1 4 URTE	U.J.P.S.21.1-EN ARABERA				

Orokorrean, adierazitako programazio-irizpideak Plan Orokor honetako "Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan bereziki ezarritakoarekin osatua eta, hala badagokio, berregokituta ulertu behar da.

Bestalde, irizpide horiek guztiak osatu eta zehaztu egin beharko dira, Plan Orokor honen proposamenak garatu eta gauzatzeko sustatu beharreko ondorengo plan, programa eta proiektuetan.

Testuinguru horretan, dagokion antolamendua zehazteko helburuarekin sustatu beharreko plan bereziek eta zatikoek, eta jardun integratuko esparruetan idatzi beharreko jarduketa urbanizatzailerako programek kasu bakoitzean egokitzat jotzen dituzten programazio-irizpideak zehaztuko dituzte.

Era berean, eraikitze eta obrak hasi eta amaitzeko lizentziak eskatzeko, alde batetik, kasurako Plan Orokor honetako "Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan horren inguruan adierazitako irizpide orokorretan, eta bestetik, aurrekoen osagarri eta/edo berregokitze gisa, Plan hau garatuz sustatu behar diren Ordenantzetan edo plangintzan finkatu daitezkeen irizpideetan ezarritakoa beteko da.

Donostia, 2021eko ekaina

Nagore Tolosa Irazusta. Arkitektoa

Nikolas Barandiaran Contreras. Arkitektoa