

Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

155. zenbakia

Data 2003-08-19

15449 orria

4 GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA

ALDUNDIA - OBRA HIDRAULIKOAK

Aizarnazabalgo hiri antolamenduko arauen berrikusketarako testu bateratua (GHI-069/02-P05).

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

OBRA HIDRAULIKOETAKO ETA HIRIGINTZAKO DEPARTAMENTUA

Hirigintza eta Arkitektura Zuzendaritza Nagusia

*Aizarnazabalgo Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina.
(GHI-069/02-P05).*

Diputatuen Kontseiluak, 2003ko ekainaren 3ko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitara:

«Udalak, tramitatu ondoren, «Aizarnazabalgo Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina» aurkeztu du, Foru Aldundiak onartzeko.

Aizarnazabalgo Hiri Antolaketako Arauak behin betiko onartu ziren, baldintza batekin, 2002ko urriaren 15eko Diputatuen Kontseiluak hartutako erabakiaz, baina, hala ere, onarpen hori etenda utzi zen lur eremu hiritarrari eta hiritargariari zegokienez, ondorengo gaiak aipatzen zituzten alderdi teknikoak eta legalak Udalak bete arte: 2. eta 3. Hirigintzako Esku Hartze Areen (Odriozola) hiritar sailkapena; eraikitze probetxamendua eta 8. Arearen (Iraeta) sarbidea; 10. Area (Etxezarreta Industrialdea) osatzen duten terrenoen zati baten hirigintza erregulazio falta; eraikinetatik Urola ibaira egon behar duen gutxieneko tartea; lur eremu hiritargariaren alor mugaketa eta banaketa area batean edo gehiagotan banatzeko aurreikuspena, berariazko probetxamendua zehaztuta; eta, azkenik, eraikinen profila, altuera eta probetxamendu konputua zehazteko irizpideak, bai etxebizitza bai industriarako lur eremuari dagokienez.

Behin betiko onarpen erabakian Diputatuen Kontseiluak ezarri zuen, gainera, Aizarnazabalgo Udalak dokumentu bateratua onartu eta Foru Aldundira bidali behar zuela. Testu horretan, lur eremu hiritarrari eta lur eremu hiritargariari dagozkien akatsak konpontzeaz gain, dokumentuaren akatsak eta kontraesanak ere konpondu behar dira eta erabakian bertan ezarritako baldintza bete.

Onartzeko orain aurkeztu den dokumentuak Diputatuen Kontseiluaren aipatu erabakia betetzea du helburu, eta, halaber, aldaketa batzuk sartzen ditu, alde batetik, 7. Arearen (Apaizetxe), 8. Arearen (Iraeta) eta 10. Arearen (Etxezarreta) erabilera eta probetxamenduak arautzeari buruz, eta, bestetik, zenbait arearen mugak egokitzeari buruz.

Udal fasean, 2002ko azaroaren 28ko Udal Batzarrak testu bateratua jendaurrean erakustea erabaki zuen, eta epe horren barruan bi alegazio jaso ziren.

Beharrezko informeak egin ondoren, 2003ko urtarrilaren 16ko Udal Batzarrak dokumentua onartu zuen eta baita alegazioak onetsi ondoren izandako aldaketak jaso zituen eranskina ere. Azkenik, espedientea Foru Aldundira bidaltzea erabaki zuen behin betiko onartzeko.

Dokumentazioa Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeari bidali ondoren, Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak, apirilaren 9an egindako 3/2003 bileran, espedienteari aldeko iritzia ematea erabaki zuen, bai Hiri Antolaketako Arauen tramitazioan egindako informean ezarritako baldintzak betetzeari, bai testu bateratuan sartutako xedapen berriei dagokienez.

Halaber, dokumentua Foru Aldundiko Garraio eta Errepideetako Departamentuari bidali zaio eta horrek aldeko iritzia eman dio edukiari, 8. Areari (Iraeta) dagokionez izan ezik, area horretan ez baita hirigintza aldetik bermatu sarbide bakarraren bideragarritasuna. Sarbide hori arearen Hegoekialdean dago aurreikusita, GI-2633 errepidearekin zuzenean lotuko duen zubi berri bat Urola ibaiaren gainean eginez. Zubi hori egiteko, alboko udalerriko (Zestoa) terrenoak antolatu behar dira, baina ez da horretarako tresnarik aurreikusi.

Azkenik, Foru Aldundiko Hirigintza eta Lurralde Antolaketako Zerbitzuak dokumentua aztertu ondoren adierazi du 2002ko urriaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren erabakian adierazitako akats guztiak zuzendu direla dokumentu berrian eta, beraz, onar daitekeela.

Bestalde, dokumentuari erantsitako xedapen berriak zuzenak dira eta justifikatuta daude eta, beraz, behin betiko onar daiteke, 8. Areari (Iraeta) dagokionez izan ezik (arrazoia goian aipatu ditugu).

Ondorioz, eta tramitaterakoan hirigintzako legerian aurreikusitako jardunbidea segitu denez, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirik, Obra Hidraulikoetako eta Hirigintzako foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren,

ERABAKI DU

Lehenengo. Onartzea «Aizarnazabalgo Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina», bigarren paragrafoan adierazitakoa eragotzi gabe.

Behin betiko onarpen erabakiaren bitartez hirigintza erregimena etenda zuten eremuei buruzko xedapenek behin betiko onarpen izaera dute.

Halaber, onarpen hau behin betikoa da dokumentu bateginean sartutako xedapen edo/eta aldaketei dagokienez, nahiz eta aipatu erabakian ezarritakoak ez izan.

Bigarren. 2002ko urriaren 15eko Diputatuen Kontseiluaren erabakian 8. Areari (Iraeta) ezarritako etena indarrean jarraitzen du, eremurako sarbideari buruzko gaia konpondu arte.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertze hautazko errekurtsioa aurkezteko Diputatuen Kontseiluari, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzearen berriazko ebazpena eman edo ustezko ezespina gertatu arte».

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Arautegiaren testua.

Donostia, 2003ko ekainaren 4a.—Juan José De Pedro Alonso, idazkari teknikoa.

(3604) (8483)

«B» DOKUMENTUA HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK: ORDENANTZAK

LEHEN IDAZPURUA

HIRI ANTOLAMENDUKO ARAUEN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio eremua.

Hiri Antolamenduko Arau hauek Aizarnazabalgo udalerrri osoan aplikatuko dira, indarrean jartzen diren une beretik aurrera.

2. artikulua. Indarrean irauteko baldintzak.

Honako proiektu honek ordezkatu egiten ditu eta, ondorioz indargabetuta uzten ditu, 1992ko otsailaren 21ean behin behitiko onetsi eta gaur egun indarrean dauden Hiri Antolamenduko Arauek finkatzen dituzten xedapenak; baita, arau horiek eraberrituz, osatuz edo garatuz gerora eman diren xedapenak ere, bai berariazkoak bai espreski erabakitakoak.

Proiektu honetan azaldutako xedapenen bat aldatu, ezereztatu edo ezabatuz gero, horrek ez du eraginik izango bestelakoan baliagarritasunean, horietakoren bat aplikatzerik ez baldin badago, aurrekoekin lotuta edo haien menpe egoteagatik.

3. artikulua. Hiri Antolamenduko Arauen aldaketak.

Aldaketek interes komuneko arrazoietan oinarritu beharko dute eta beren edukiaren deskribapen xehekatua eta beren justifikazio espresua galdutako dute. Ildo honetan, behar adinako xehetasunez ebaluatuko da aldaketa hauek Hiri Antolamenduko Arauen aurreikuspenetan duten eragina, biztanleriari, enpleguari, ekipamendu komunitario orokor eta lokalari, espazio libreei, bide sareari eta aparkalekuari eta azpiegiturei dagokienez, baldin eta eraberrikuntzaren tamainak edo hedadurak beharrezko edota egoki egiten badute.

Aldaketa guztiak berauek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuta egongo dira, espediente batean berarekin lotuta ez dauden edo burututako deskribapen edo justifikazioen artean espreski aipatzen ez diren plangintza aldaketak sartu ezin direlarik.

4. artikulua. Arauak berrikusteko baldintzak.

Udalbatzak legez horretara behartzen duten legezko aldaketak, lurralde plangintza, eta abar edota beharrezkotzat edo komenigarritzat jotzen dituen arrazoiengatik har ditzakeen Hiri Antolamenduko Arauen berrikuspenerako ekimenen kalterik gabe, berrikuspena egingo da ondorengo kasuetan:

- a) Aizarnazabalgo biztanleriak proiektu honetan azaldutako kopurua %15ean gainditzen bada.
- b) Egitasmoan ageri diren etxebizitza berrien %75ari eraikitzeke baimena eman ez gero.
- c) Hutsik dauden etxebizitzak %60a betetzen bada, proiektu honetan azaldutako irizpideen arabera balioztatua.

BIGARREN IDAZPURUA

LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

2.1. HIRIGINTZA ERABILERAREN OINARRIZKO SISTEMATIZAZIOA ETA HORREN EZAUGARRIAK

5. artikulua. Hirigintzako erabileren sistematizazioa.

Honako erabilera hauek bereizi dira:

- Egoitza erabilerak
- Industri erabilerak
- Hirugarren sektoreko erabilerak
- Ingurumenaren babeserako erabilerak
- Landa-erabilerak
- Komunikabide erabilerak
- Espazio libreetarako erabilerak
- Ekipamendu komunitarioarako erabilerak
- Zerbitzu azpiegiturako erabilerak

6. artikulua. Hirigintza erabileren zehaztapenak beren ezarpena erregulatzearen ondorioetarako.

Beren ezarpena erregulatzeari dagokionean, hirigintza erabilerak hirutan bereizten dira: Nagusiak, onargarriak edo debekatuak.

Zona bateko erabilera nagusitzat, bertan gehien garatzen dena eta ikuspuntu funtzionala eta bertan garatzen den eraikuntza tipologiaren konfigurazioaren ikuspuntua kontuan hartuta berori bereizten duena hartuko da.

Halaber, erabilera jakin baten erabilera atxikitzat, ondorengo artikuluan espreski hala identifikatzen diren bestelako erabilera horiek hartuko dira, beti ere, horien ezarpen baldintzak eta inguruan egikaritzen diren erabilerak aipatzen ari garen erabileraren antzekoak

direnean; eta, ondorioz, erabilera nagusi horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira.

Ildo berean, beste erabileretako erabilera lagungarritzat hartzen dira, aurrekoen zerbitzurako erabilerak. Horien ezarpenak lurzatian bertan gauzatu behar du eta erabilera nagusiarekin funtzionalki bat eginik.

Aitzitik, erabilera autonomoa, independenteki gauzaten den erabilera da. Hortaz, erabilera orokorreko zona batean edo lurzati jakin batean erabilera bat beste erabilera batzuen erabilera lagungarri gisa baimendua egon daitekeen arren, debekatuta egon daiteke, erabilera autonomo gisa.

Erabilera bat eremu jakin batean erabilera nagusitzat edo onargarritzat hartzeak, eremu horretan bertan honen erabilera asimilatu edo lagungarritzat definiturikoen ezarpena onestea ekarriko du, lurzati eraikigarri mota desberdinetako erabilera erregimenaren erregulazioan espreski aurkakoa adierazten duten erabilera lagungarriak salbuetsiko direlarik.

Horrez gain, aurkakoa espreski adierazten ez bada, baimendu egingo dira oinarritzko zerbitzuen erabilerak deiturikoak, zirkunstantzia hori espreski adierazteko beharrik gabe.

Halakotzat hartuko dira azpiegitura eta zuzkidura erabilerak, salbuespenetan izan ezik jabari publikoko erregimenean betetzen direnak eta hurrengo artikuluan zerrendatu eta halakotzat definitzen direnak. Horien artean ondokoak hartzen dira aintzat:

—Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa

—Aparkalekua

—Espazio libreak

—Ekipamendu komunitarioa

—Zerbitzu azpiegiturak

7. artikulua. Erabilera baimenduei aplikagarri zaizkien baldintzak.

Hirigintza erabilera bat erabilera nagusi edo onargarri gisa definitzeak ez du baztertzen, beren ezarpena legeztatzen duen lizentzia eman aurretik baimentzeko berariazko tramiteak galdu beharra.

Ildo berari jarraiki, «IGOKA» Erregelamenduari atxikita dauden jarduerak, kasu orotan, proiektu honetan ezarritako ezarpenerako baldintza orokorrez gain, aipatutako erregelamenduaren betekizunak bete beharko dituzte.

Udal Zerbitzu Teknikoen txostenaren ondoren, beren tamaina eta ezaugarri funtzionalengatik ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzei, aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarri edota karga eta deskargarako espazio libre osagarrien antolamenduari buruzko premia bereziak planteatzen dituzten instalazioak ezartzea eragotzi ahal izango da –indarrean dagoen plangintzak ezartzen duen antolamendu xehekatuaren esparruan behar bezala erabaki ezin daitezkeen premiak–, bai eta hauek ezartzeko hautatutako eremurako plangintzak definituriko antolamendu baldintzekin nabarmenki bateraezinak diren bestelakoak ere, nahiz eta plangintzak espreski eta izaera orokorrez baimendu dituen.

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

8. artikulua. Aurreikusi ez diren erabilerak.

Arestian aipaturiko sistematizazioa, bai eta hurrengo artikuluan burutzen den berorren garapena ere, definizio irekitzat eta ez-baztertzaitzat hartuko da: Era honetan, Udalak bertan, bere hirigintza eraginek aipatutako beste erabileren eraginekin duten parekotasuna dela eta, espreski barnebiltzen ez diren erabilerak tipifika ditzake.

Era berean, irizpide berari jarraiki, zona edo lurzati jakin batean, ez baimenduta ez eta debekatuta dagoen erabilera baten ezarpena espreski baimen edo debeka dezake.

9. artikulua. Hirigintza erabileren edukia.

1. Egoitza erabilerak.

Egoitza erabilerak, berez, etxebizitza erabilerak lirarteke.

Pertsonai, familiei eta edozein motatako kolektiboetako ostatu ematea ulertzen da etxebizitza erabileratzat, okupaturiko lokal bakoitzeko hamabi (12) lagunekin gehienekoarekin. Famili unitateen kasuan kopuru hori gainditu ahal izango da.

Etxebizitzaren erabilera lagungarritzat joko dira atariak, trastelekuak, instalazioetarako aretoak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzekoak.

Honako hauek ere etxebizitzaren elementu osagarritzat joko dira: Garajea edo ibilgailuak gordetzeko tokia, edozein kategoriakoa delarik, eta etxebizitzak dituen kirol instalazio pribatuak –igerilekua, pilotalekua eta etxebizitzek bakarrik erabil ditzaketen urrutako gas deposituak–. Etxebizitzak eraikitzeke lursailetan horrelakoak ezartzeko baimena espreski eskuratu behar izango da.

Era berean, badira etxebizitzari atxikitako bestelako erabilerak ere, esaterako, 1. kategoriako industria erabilerak, ostatu txikiak –gehienez hamabi pertsona hartzeko modukoak–, zerbitzu profesionalak eta bulego txikiak. Horrelakoak ezartzekotan, etxebizitzak titularraren edota horren legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar du, eta gehienez jota ere lokalaren azalera erdia edo 125 m²-ko azalera erabilgarria har dezakete.

Jabetza pribatua izanik, familia osatzen ez duen taldeak, 12 pertsona baino gehiago dituen taldeak alegia, lokalen bat bizitoki gisa hartuz gero, etxebizitzari atxikitako erabileratzat joko da, baldin eta, laguntza eskaintzeko xedea ez badauka eta ez baditu hirugarren sektoreko erabilerak dituzten ezaugarriak betetzen, esaterako, zaharren egoitzak, unibertsitateko ikasleentzako egoitzak, ikastetxe nagusiak, aterpetxeak, eta abar.

2. Industria erabilerak.

Honako jarduera hauek sar ditzakegu sail honetan:

—Edozein motako produktuak eraldatu eta eskuratzeko lantegiak.

—Produktuak banatu, gorde eta zaintzeko biltegiak, produktu horiek handizka eta txikizkako saltzaile, instalatzaile, fabrikatzaile edota banatzaileei zuzenduak direlarik. Oro har, horiek jendeari zuzenean saltzea debekatuta dago.

—Edozein motatako ikerketa edo ekoizpenerako laborategiak. Landutako osagaiek eta garatu beharreko ekintzek inolako kalterik eragiten ez badute, bulego gisa erabiltzen diren gunekin pareka daitezke.

—Ibilgailuak, makinak eta edozein motatako tresneria konpontzeko tailerrak.

—Edozein motatako garajeak eta ibilgailuentzako hornitegiak eta garbiketarako gunekak.

—Era guztietako erregai deposituak eta biltegiak, salmentara bideratuta daudenak.

—Garraioa errepidez burutzen duten agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak gordetzeko aterpeak.

—Nekazaritza lantegiak, baldin eta nekazaritza ekoizpenerako jarduerak ez badira zuzenean burutzen jarduera bera kokatuta dagoen esparruan; hau da, horien garapenak dituen ezaugarriak eta baldintzak direla eta, derrigorrez Lur eremu Hiritarrezinean kokatu behar direnak.

Adibidez, aipatutako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza ekoizpenerako lantegiak, zerrategiak, landare eta loreen bizitegi gisa erabiltzen diren eraikin finko eta mugiezinak, landaketa bera esparru horretan burutzen ez denez, ez baitute loturarik azken horrekin.

—Oro har, erabili, eraldatu edo landutako gaiak, edo erabilitako baliabide teknikoak direla eta, pertsonen oztupoak edo eragozpenak eragin eta arriskuan jarri edo ondasunetan kalteren bat sor ditzaketen jarduera guztiak.

—Edozein motatako meatzaritzako lantegiak, lur hiritarrezinean koka daitezkeelarik.

—Materialak, ibilgailuak, txatarra eta makineria gordetzeko xedea duten biltegi eta depositu estali gabeak, landa-lurren ustiaketaren ondorioz eskuratutako produktu zuzenei dagokien biltegiak izan ezik.

—Industriako lurzoruan garatutako erabilera osagarriak, hots, bulegoak, laborategiak, kalkulu-zentroak, zerbitzuetarako azpiegiturak, eta hondakinak arazteko instalazioak eta abar. Guarda edo jagolearen etxea ez da inolaz ere arlo horretan sartuko, berez planeamenduak espreski eskaini beharko baitu baimena horrelakoak ezarri ahal izateko.

Industria erabilerak kategoriatan desberdinetan sailkatuko dira, ingurumenean izan dezaketen eraginaren arabera, hau da, sor ditzaketen eragozpen, kalte eta arriskuen arabera, alegia.

Honako maila hauek bereizten dira:

—Lehen kategoriatan:

Norbanakoa nahiz familia izaera duten instalatutako potentzia mekaniko finkorik gabeko jarduera produktiboak biltzen ditu, jarduera hauek ez dute inolako gogaikarritasun edo arriskugarritasunik sortzen eta beraz ez daude «IGOKA» Erregelamendura lotuta. Erabilitako azalera kasu guztietan 125 m²(e) baino txikiagoa izango da. Egoitza erabilerari, hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitariokoei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara destinatutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

—Bigarren kategoria:

Egoitza erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota ekipamendu komunitariokoekin bateragarri diren industri jarduerak biltzen ditu, arriskugarritasunik ez dutelako –IGOKA Erregelamenduaren arabera–, aldameneko erabileretarako gogaikarritasun edo deserosotasun zuzengaitzik sortzen ez dutelako –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, eta abar sortzea–, gehienez ere 4 CV-ko potentzia unitarioko makina edo motoreak erabili, instalatutako potentzia dentsitatea 0,135 CV/m²-koa (e) edo txikiagoa erabiltzen dutelako.

Kategoria honetan motozikleta eta automobilen konponketa tailerrak barne hartuko dira –ez dira inolaz ere horretan sartuko txapa eta pintura konponketako kasuak, ez eta ibilgailu astun edo makineria automobilen kasuak ere–, baldin eta 250 m² (e)baino gutxiago badute.

Ibilgailuak konpontzeko tailerren barruan konponketa azkarrerako tailerrak sartzen dira, tailer horiek 100 m² (e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria eta bi langile arteko tailerrek osatzen dute. Egoera jakin batzuetan tailer hauetarako berariazko erregulazioak ezartzen dira.

Bigarren kategoriako industri erabilerak merkataritza erabileretara asimilatutzat hartuko dira, batez ere erabilera hauetara destinatutako lurzati edo lokaletan ezarri ahal izango direlarik.

—Hirugarren kategoria:

Tamaina txiki edo ertaineko industri erabilerak biltzen ditu –3.600 m²-tik (lo) beherako lurzati azalera okupagarria eta 5.000 m²-tik (s) beherako solairu estalgarri eraikia– galdatutako beharkizunetarikoren bat ez betetzeagatik lehen eta bigarren kategoriakotzat ezin har daitezkeenak; edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikuntza berean edo aldamenean kokaturik dauden etxebizitzetara edota hirugarren sektoreko erabilerarako lokalei edo ekipamendu komunitariokoei gogaikarritasunak sor diezaioketenak.

Zehazki, aire zabaleko biltegi eta deposituak, txapa eta pintura tailerrak, ibilgailu astunak eta makineria automobilak konpontzeko tailerrak, hornitegiak, erregaiak hornitzeko unitateak eta aire zabaleko kotxeak garbitzeko instalazioak barne hartuko dira kategorian honetan. Azken horiek bigarren kategoriako industri erabileratzat hartu ahal izango dira garajeen edo 2. kategoriako konponketa tailerren erabilera lagungarriak direnean eta erabilera horretara destinatzen diren lokaletan antolatzen direnean.

Hirugarren kategoriako industri erabilerak industri erabilerarako zonetan ezarriko dira bereziki, ondoren espreski aditzera ematen diren kasuetan izan ezik.

Ezarritako berariazko baldintzak betetzen dituzten nekazaritza industriak, beroriek baimentzen diren landa-zonetan ezarri ahal izango dira.

Hornitegien kasuan, kotxeak garbitzeko instalazioak horiei asimilatutako erabileratzat hartuko dira, baina erregaiak hornitzeko unitate aldaerak, ordea, bide sareen sistema orokor gisa edo horien mugakide gisa kalifikatzen diren Lurzoru Hiritarrezin gisa sailkatutako lurretan ere ezarri ahal izango dira.

—Lugarren kategoria:

Tamaina ertain eta handiko industri jarduerak biltzen ditu –eraikinak okupatzen duen lurzati okupagarriak 3.600 m²-tik (lo) gorako azalera eta 5.000 m²-tik (s) gorako solairu estalgarri eraikia– eta euren tamaina kontuan hartu gabe, kasu orotan, aldameneko beste industria batzuekin bateragarri direlarik, espazio libreen erabilera komunean, arazo funtzionalak sortzen dituztelako eta neurri zuzentzaileak hartu arren, kalte, osasungaitzasun edo gogaikarritasun iturri direlako; edota espazio mugakideekiko maniobra, karga eta deskarga, biltegiaketa edo aparkaleku jardura lagungarrien bolumen garrantzitsua sortzen dutelako.

Horien artean eta beren ezaugarriak direla eta –nekazaritza eta abeltzaintza industriak eta antzeko beste batzuk–, 5. kategoriako industriatzat hartu behar direnak izan ezik, 2.000 m² (s)baino gehiagoko nekazaritza industriatzat hartuko dira.

Bereziki industri erabilerarako zonetan ezarriko dira eta nekazaritza industriaren kasuan, horiek baimentzen diren landa-zonetan bereziki erabilera horretara destinatzen diren lurzatietan. Bereziki horretara bideratutako eremuan gauzatu beharko da bereziki jardura, beharrezko erabilera lagungarriak barne hartuz –aire zabalean biltegiatzea, karga eta deskarga, maniobra, aparkamendua edo antzeko beste batzuk–, kasu bakoitzean ezarritako baldintzak bete beharko direlarik.

Instalazioko jagolearen etxebizitza ere industria mota horien erabilera lagungarritzat har daiteke (lurzati bakoitzeko etxebizitza bat).

—Bosgarren kategoria:

Beharrezko produkzio eremuaren hedapenagatik –20.000 m²-tik gorako lurzati azalera– edo beren izaera arriskutsu, kaltegarri edo

gogaikarriagatik, berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak biltzen ditu.

Beren ezarpena berariazko industri zonetan egingo da eta nekazaritza industrien kasuan, hauek baimentzen diren landa-zonetan. Beren ezarpena 4. kategoriako industriaren baldintza beretan burutuko da, eta kasu orotan beharrezko neurri zuzentzaileekin batera aurkeztu beharko da.

Industria mota honen erabilera lagungarritzat instalazioko jagolearen etxebizitza har daiteke –lurzati bakoitzeko etxebizitza bat–. Zirkunstantzia hori espreski zehaztu beharko da Arau Partikularrean edo plangintza xehekatuan.

Industri jarduera bat industri erabileretako kategoria jakin batera atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehienezko mugez gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak orokorki baloratuko dira:

*Gogaikarritasunak:

Zarata (lokal propioaren kanpoaldean eta auzokide kaltetuarengan).

Hautsa.

Hondakin urak.

Industri hondakinak.

Garraioa eta zamalanak.

Ageriko instalazioak eta biltegiak.

Langileen pilaketa.

Beroa.

Bibrazioak.

Aparkamendu premia.

*Osasunerako kaltegarriak:

Gasak eta elementu kutsagarriak.

Hondakin urak.

Material toxikoak eta horien manipulazioa.

Erradiazioak.

Isurketak eta zaborrak.

Hondakin solido kutsatzaileak, toxikoak edo osasunkaitzak sortzea.

*Arriskua:

Erregai eta osagai sukoiak sailkatzea eta manipulatzeko.

Presio arriskutsuan burututako ekoizpen prozesuak eta ontziraketak.

Material lehegarriak.

Erasotzaile kimikoen jario eta isurketak.

Ezarritako potentzia mugak aplikatzeko, aintzat hartuko da bereziki, industria ekoizpenerako zuzen-zuzenean egokitutako potentzia; eta hori neurtzeko, ez dira kontuan hartuko zamagailu, igogailu, aire-egokitzailu eta berogailuek funtzionatzeko behar duten potentzia, ezta lokala egokitzeko, mantentzeko edo ezar daitezkeen elementu egokitzailuak funtzionatzeko behar den potentzia ere.

Sor daitezkeen zaretei dagokien mugak, kasu bakoitzean horretarako eskuduntza duen Administrazioak ezarriko ditu.

Industria jardueraren bat sail zehatz bati atxikitzeko, edozein kasutan, karga eta deskargara edota mota honetako konponketa tailerretan ibilgailuak jasotzera destinatutako espazio estaliak konputatuko dira. Aitzitik, garaje erabilera lagungarrietara destinatutako lokalen azalera ez da konputatuko.

3. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Hirugarren sektoreko erabileren artean honako kategoriak bereizten dira:

- Ostalaritza
- Merkataritza
- Bulegoak
- Aisialdi arloko erabilerak
- Osasun eta sorospen zerbitzuak
- Hirugarren mailako bestelako jarduerak
- Turismorako kanpamenduak

* Alor honetan irabazi asmoko xedez pertsoneri ostatu ematen dien edozein jarduera sartzen da; esate baterako, hotelak, ostatuak, hotel-egoitzak, motelak, pentsioak eta aparthotelak.

Ostalaritzari atxikitako erabilera osagarritzat hartuko dira garajea eta etxebizitza, ostatu instalazio bakoitzeko bat, kasuan kasuko araudia izango dutelarik.

Era berean, alokatzeko apartamentuak, aparthoteltzat hartzeko beharrezkoak diren sektore-araudiak zehaztutako baldintzak betetzen ez dituztenean, etxebizitzatzat joko dira baimena ematerakoan, hau da, egoitza gisa erabiliko dira.

* Merkataritza arloan sartzen dira, besteak beste, era guztietako gai edo produktuak jendeari saltzen dituztenak, nahiz eta salmenta hori handizka edo txikizkako izan; ostalaritzari dagozkion jarduerak: Tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak eta sagardotegiak; jendeari eskaintzen zaizkion era guztietako zerbitzuak eta horiek osatzeko erabiltzen diren bestelako ekimenak. Dena den, berez merkataritzan erabili behar ez den lursaila batean garajeak gauzatu ahal izateko —merkataritzako jardueraren lagungarri gisa—, arau bereziak bete beharko dira, horietatik apartekoak.

Merkataritza arloko jarduerak honako kategoria hauetan bereiz daitezke hainbat ezaugarri kontuan izanik, besteak beste, bertaratuko den jendearen kopurua, beharrezkoak dituen aparkalekua eta zamalnerako guneak:

—1. kategoria:

Gehienez jota 25 m²-ko azalera erabilgarria duten saltoki txikiak, behin-behineko eraikinetan kokatuak eta gune publikoaren ohiko erabilerarekin bat datozenak —espaloiak, lorategiak, oinezkoen pasabideak eta bestelakoak; horregatik beroriek garatzeko baimena eman daiteke, administrazioko emakida erregimenean— planeamenduan horrelakoak espreski zehaztu ez badira ere. Era berean, horretarako prestatu diren gune pribatuetan ere burutu ahal izango dira.

—2. kategoria:

Azalera erabilgarriari dagokionez, 25 m² (e) baino gehiago, baina 250 m² (e) baino gutxiago dituzten merkataritzako jarduerak ditugu sail honetan. Bat etorri behar dute etxebizitza, industria, hirugarren mailako jarduera edo komunitateren ekipamendurekin, eta horretarako bereizi diren lursailetan garatu ahal izango dira, aldez aurretik aparteko neurririk hartu gabe.

—3. kategoria:

Azalera erabilgarriari dagokionez, 250 m² (e) baino gehiago, baina 750 m² (e) baino gutxiago dituzten merkataritzako jarduerak ditugu kategoria honetan. Horrelakoak etxebizitzak, industria jarduerak edo hirugarren mailako jardueri dagozkien lursailetan gauzatu ahal izateko, arau zehatz batek, planeamendu xehekatuak, edo Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak jar ditzakete honako arlo hauei dagokienez: Jendearentzako sarbideak, salgaiak, aparkalekuak eta zamalnerako guneak. Edozein kasutan, lokal hauek sarrera zuzena izango dute, berorientzako aproposa eta bakarra baina hala ere, gerta daiteke bestelako merkataritza instalazioek ere kaletik, toki publikoetatik sarrera bera izatea.

—4. kategoria:

Sail honetako merkataritzako jarduerak, azalera erabilgarriari dagokionez, 750 m² (e) baino gehiago izango dute, eta solairu estalgarriaren azalera gehienez jota 2.000 m² (s) izango ditu. Lokalen barnealdean sarrerako, salgaientzako eta zama lanetarako beharrezkoa gertatzen den lekua izan beharko dute. Era berean Arau Partikularrak, xehetasunezko planeamenduak, edo Udalak berak baimena ematean, aparkalekuaren ezaugarriei dagozkien baldintza bereziak jar ditzakete.

Era berean, badira bestelako jarduerak 2., 3. eta 4. mailako merkataritzako jardueri atxiki diezazkiokeen kasuan kasu, esaterako, 1. eta 2. mailako industria jarduerak, bulegoak, aisialdi edo gastronomiako ekimenak, lokal itxietan bildutako kirol ekipamenduak, –gimnasioa, sauna eta antzekoak, publikoak edo pribatuak izan daitezkeelarik–, ikastetxeen eta administrazioaren ekipamendua, bai eta sorospena, kultura, aisialdia eta erlijioari dagokien ekipamendua ere, publikoak edo pribatuak izan daitezkeelarik. Gerta daiteke kalifikazio orokorrean edo xehetasunezkoan, merkataritzarako lursailetan era horretako jardueren ezarpena debekatzea.

Zenbaitetan merkataritzako jarduerak beren ezaugarrien ondorioz eta erabili, manipulatu edo bildutako baliabideen eraginez eragozpen nabariak sortu, osasunerako kaltegarriak gertatu eta ondasun eta pertsonak arriskuan jar ditzakete. Horrelakoetan industria jardueri dagokien araudiaren menpe egongo dira, IGOKA Erregelamenduak ezartzen duena bete beharra baldintzatu gabe.

Oro har, badira baimen berezia behar izango duten zenbait merkataritzako jarduera, hots, bideetan arazoak sortzen dituztenak, ibilgailuentzako aparkaleku handiak behar dituztenak edo jarduera bera osatzeko eremu libre handiak behar dituztenak. Hala ere, Hiri Antolamenduko Arauek proposatutako antolamenduaren helburuekin bat etorri beharko dute.

Espreski debekatzen da merkataritza jarduerak gauzatzean edozein motatako lokala garaje gisa erabiltzea, horretarako baimena berezia behar izango baita.

*Bulegoak deritzogun sailean honako jarduera hauek sar daitezke: Jarduera administratibo pribatuak eta edozein motatako enpresen ordezkariak eta egoitza administratiboak; banketxe, aseguru-etxe eta burtsaren bulegoak, gestoria eta bulego profesionalak, kalkulu zentroa eta laborategiak, aurrekoekin eta antzekoekin bat datozenak alegia, eta guzti horiei atxiki diezaieketen jarduera osagarriak.

*Atsedean erabilerek, beren xedeengatik edo egikaritzen direneko irabazizko xedezko erregimenagatik ekipamendu komunitariorzat ezin har daitezkeen titularitate pribatuko aisia eta astialdiaren okupaziora destinaturiko adierazpen komunitario desberdinak biltzen dituzte. Horien artean, zine eta antzokiak, dantzalekuak, ausazko jokoaren aretoak, kasinoak, lokal itxietako kirol instalazioak, atsedean elkarteak edo gastronomikoak eta aire zabaleko jolas eta kirol parkeak aurkitzen dira.

*Osasun eta sorospen erabilerek gaixoen tratamendu eta ostatua eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, batik bat irabazizko xedez egikaritzen direnean. Hauen artean ospitaleak, klinikak, egoitza geriatrikoak eta mediku eta albaitarien kontsultategiak kontuan hartuko dira.

*Hirugarren sektoreko askotariko erabilerek, jarduera soziopolitikoak, kulturalak eta irakaskuntzakoak edo titularitate pribatuko antzeko beste batzuk biltzen dituzte, biztanleria osoari zerbitzu emateko xederik ezagatik edo berariazko irabazizko xedeak izateagatik ekipamendu komunitario gisa kalifikatzen ez direnak. Horien artean alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa areto pribatuak, akademia pribatuak eta bestelakoak kontuan hartuko dira.

* Kanpaleku turistikoetarako erabilerak pertsonen aldi baterako ostatua biltzen du, area ez-hiritarretan burutua, behin-behineko bitarteko ez-finkoz garatua, hala nola kanpaina-dendak, ibilgailu egokituak, karabanak, eta bestelakoak.

Era berean, erabilera honetan bildutzat hartuko dira bere erabilera lagungarriak, hala nola langileriaren etxebizitza ,etxebizitza bat (1), bulegoak, ostalaritza zerbitzuak, lehen premiako merkataritza eta ostatua ematen zaion jendeak soilik erabiltzeko kirol eta jolas instalazioak, eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango direlarik. Era berean, erabilera honetatik kanpo geratzen da, etxola, bungalow nahiz edozein motatako eraikuntza finkoetan ostatu ematea, hotel erabileren artean bildutzat hartuko baita.

4.Ingurumenaren babesa.

Sail honetan ere azpisailak ditugu:

—Ingurumenaren zainketa lanak.

—Ingurumenaren hobekuntza.

Ingurumenaren zainketa lanen barruan sartzen dira honako hauek: Egungo ezaugarriak eta egoera bere horretan mantentzea, gizakiak bertan esku hartu gabe, edo zientzia edo kultura izaerako esku hartzeak soilik burutzea, edo egungo erabilerarekin jarraitzea, gizakiak parte aktiboa hartuz garapen eramangarriko dinamika batean gainerako kasuetan.

Ingurumena hobetzeko esku hartzeak, aplikatzen direneko eremua bere jatorrizko egoerara edo balio handiagoko oreka egoera batzuetara bideratzeko gauza izango dira. Hobekuntza hori era ezberdinetakoa izan daiteke, esleitzen zaien unitateen kasuistika partikularraren arabera.

5.Landa-erabilerak.

—Lehentasunezko helburutzat lurraldearen ustiapen produktiboa duten jarduera guztiek osatzen dituzte erabilera hauek. Honako modalitate hauek ezartzen dira:

—Nekazaritza ustiapenerako erabilerak.

—Baso-erabilerak.

—Erauzpen erabilerak.

*Nekazaritza ustiapenerako erabilerak, nekazaritza erabilerak –mota orotako landareen laborantza eta produkzioa, baso-ustiapena izan ezik– eta ezinbestez ingurune landatarrean ezarri behar diren abeltzaintza eta abere produktorako erabilerak biltzen dituzte, edozein motatako abereen hazkuntza eta zaintzarekin zerikusirik dutenak.

Honetan sartzen dira, halaber: Familia bakarreko edo biko etxebizitzak, nekazaritza edo abeltzaintzako ustiaketarekin zuzenezuzenean lotuta dagoen nekazariaren bizilekurako, premia hori aurrez garbi erakusten bada edota, bestela, egoitza kolektiboa; nekazal turismoa; ustiaketarekin lotutako ibilgailu eta tresnerien gordelekua; ustiategi horretako ekoizkinen biltegia eta beren sorburuko salmenta zuzena.

Era berean, erabilera lagungarritzat hartzen dira ustiaketarekin lotutako nekazaritza industriak, esate baterako, ekoizkinak sorlekuan bertan eraldatzea, horrek produkzio prozesuan onura ekonomiko nabarmenak ekartzen baditu eta hori behar bezala justifikatzen bada eta menpekotasun hori lehentasunez bermatzen bada; lore eta landareen bizitegiak, landaketa lursailean bertan egiten ez bada; era guztietako nekazaritza industriak, gehienez ere 2.000 m²-ko solairu estalgarria erabiltzen badute; nekazaritzako unitate espezializatuak –negutegiak–, hau da, instalazio iraunkorrak, sartzen errazak eta laboreak bizkortu edo babesteko itxituraz hornituak, bertan laboreen zikloetako fase guztiak edo batzuk gara daitezten. Nekazaritzako eraikinak ere onartuko dira, baldintza beretan garatzen badira.

*Nekazaritza ustiapenerako erabilera ez profesionalizatuak, hauen artean nekazaritza erabilera arrunta gisa hartzeko galdatutako bideragarritasun eta produkzio autonomiaren arloko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiapenak barne hartuko direlarik. Laborantzarako lanabesak gordetzea soil-soilik kontuan hartzen da erabilera lagungarri gisa.

*Baso-erabilera: Zuhaitz espezieen landaketa edo ereintza barne hartzen du, bai babes ekologiko edo paisajistikoa helburu berezia duenarekin, bai helburu batez ere babeslearekin. Dena den, bi helburu horiek konbinatu eta bateratu egin behar direla ulertzen da, basozaintzako erabilerak burutzean aprobetxamendu ekonomiarik uko egin gabe, batez ere ekimen horien helburu nagusiak erabilerak babestea eta antolatzea, eta zuhaitzen multzoen aprobetxamendu sendoa erdiestea. Horretarako ere beharrezkoak diren instalazioak erabiliz, baita baso-ustiapenari loturik dauden eraikuntzak ere, nekazaritzari buruzko atalean azaldutako baldintzetan.

*Erauzketa erabilerak: Meatzetako baliabideak erauztera zuzendutako jarduerak eta horiei zuzenean loturiko jarduera osagarriak. Tokian bertan dauden baliabide geologikoak erauzi eta lehen tratamendua emateko eraikuntzak eta instalazioak ere barruan hartzen dira. Meatzetako baliabideen prospekzio eta ikerketak egiteko lanak ez dira barne hartzen.

6. Komunikabideak.

Honako erabilera hauek bereizten dira:

—Ibilgailuen zirkulaziorako bideak

—Aparkalekuak

—Garajeak

—Oinezkoen bideak

—Trenen zirkulazioa

*Ibilgailuen zirkulazio, zona horretan ezaugarriak diren eta onargarriak diren bestelako erabileren zerbitzu zuzen eta esklusiborako aparkaleku eta oinezkoen zirkulaziorako erabilerak oinarritzko zerbitzuetarako erabileren izaera edukiko dute kasu orotan, eta erabilera orokorreko zona guztietan baimendutzat hartuko dira, zirkunstantzia hori espreski seinalatu beharrik gabe.

*Aparkalekua zera litzateke, esparru pribatu edo publikoetan aire zabalean ibilgailuak biltzeko gunea. Aldiz, garajeak ibilgailuak gordetzeko gunek lirateke, baina itxita daude eta estalkia ere badute. Lokalean okupatzen den azaleraren arabera, garajeak bi kategoriatan banatzen dira:

—1. kategoria: < 400 m²(s).

—2. kategoria: > 400 m²(s).

*Era berean, garaje erabilerean barruan bi aldaera daude: Erabilera pribatuko garajeak eta erabilera publikokoak. Erabilera pribatuko garajetzat hartzen dira jabeek edota jabeen baimen berezia dutenek bakar-bakarrik erabiltzen dituztenak. Eta, erabilera publikoko garajeak, aldiz, edonork, doan edo ordainduz erabili ditzakeen garajeak dira, sarbide librekoak.

Azken horretan sartzen dira, halaber, honako erabilera lagungarri hauek ere: Komunak, instalazioetarako gelak, horien antzeko

aretoak, ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa bizkorreko tailerrak. Aitzitik, ez dira kategoriatan sartzen errekinak banatzeko unitateak, hornitegiak eta bestelako konponketa tailerrak.

Garajeak eta aparkalekuak, oro har, etxebizitza, industria, komunitatearen ekipamendu eta hirugarren sektoreko jardueren osagarritzat hartuko dira, baina hala ere, kasu horretan, dagozkion lurzatiak garatu beharreko aparkaleku edota garaje plazen gehienezko kopurua, dagozkion erabilera nagusiaren zuzkidura beharriaz lotu beharko zaio.

*Trenen erabilerari dagokionez, honako hauek biltzen ditu: Trenbideen eta geltokiaren erabilera, eta azken horren «osagarrien» erabilera. Hala ere, trenetako materiala konpontzeko tailerrak eta maniobrak burutzeko eremuak arau bereziak bete beharko dituzte.

7.Espazio libreak.

Espazio libreetarako erabilera, eraikuntza garapenak baztertuta dituzten eta, aparteko kasu berezietan izan ezik, komunikabide sareko elementuak –errepideak, aparkalekuak, espaloiak eta antzeko beste batzuk– ezartzera destinatuturik ez dauden jabari publikoko eta sarrera libreko espazioen berariazko erabilera da.

Bertan, ondoko modalitateak bereizten dira:

- Hiriko espazio libreak
- Landa-lurretako espazio libreak
- Lurralde elementuak

*Hiriko espazio libreak, izenak berak adierazten duenez, hiri aldean aurki ditzakegun eraikinik gabeko esparruak lirateke. Berez, jendearen aisialdirako mugatuak dira, bai eta landareak eta zuhaitzak landatzeko ere. Adibidez, plazak, oinezkoen alderdiak, jolas-tokiak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak. Horiez gain, azpiegiturak edo eraikinak babesteko mugatu dituzten esparruak eta beren ezaugarriengatik eraikinak hartzerik ezin duten guneak ere sail honetan sartzen dira.

Era berean, horiekin lotutako zenbait zerbitzu eta jarduera sail honi dagozkio, besteak beste, lorezaintza –materiala, tresnak eta makineria gordetzea eta antzekoak– eta jendearentzako beharrezkoak diren bestelako zerbitzuak –komunak eta antzekoak–.

Hiriko espazio libreak erabiltzean beti oinarrizko zerbitzuren bat eskaintzearen burutuko da eta zuzen-zuzenean baimena izango du orotariko erabilerarako esparruetan halako egoera berariaz adierazi gabe.

*Landa-lurretako eremu libreak erabiltzean, jendearen aisialdirako landa-giroko lursail publikoetan gauzatutako jarduera berak burutuko dira.

*Lurralde elementuak erabiltzea, azken finean lurralde horretan naturak eskaintzen dituen osagai edo elementuak erabiltzea besterik ez da, naturako osagaiek giza jarduera gaintzen dutelarik. Esaterako, ibaien ubideak, mendi gailurrak, mendi garaietako eremuak, natura-ezaugarri berezietako eremuak eta antzekoak. Bertan ez da ekoizpen jarduera nabarmenik garatzen, ez eta giza ekimenik ere.

8.Komunitatearen ekipamendua.

Ekipamendu komunitariorako erabilerek, entitate publiko nahiz pribatuek biztanleen zerbitzurako irabazizko xederik gabe egikaritutako jarduerak biltzen dituzte.

Zentzu honetan, Udalak entitate pribatu batek egikaritutako jarduera jakin bat ekipamendu komunitario gisa kalifikatzerik izango du, jarduera horrek sorospen izaera, zerbitzu publikoarena duela eta irabazizko xederik gabekoa dela baloratu ondoren.

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

Komunitatearen ekipamenduari dagokionez, honako modalitate hauek bereizten dira:

- Ikastetxeen ekipamendua
- Kirol ekipamendua
- Erakundeen ekipamendua
- Sorospena eta laguntza eskaintzeko ekipamendua
- Kultura eta gizarte ekipamendua
- Aisialdirako ekipamendua
- Erljio ekipamendua

—Zerbitzu publikoen ekipamendua

*Irakaskuntza ekipamendurako erabilerak irakaskuntza biltzen du, bere modalitate guztietan, titularitate publiko zein pribatukoak, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

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

*Erakunde ekipamendurako erabilerak izaera publikoko erakunde eta administrazio erabilerak biltzen ditu. Horietan sartzen dira, besteak beste, komisaldegia eta postetxeak, baldin eta inguruko beste erabilera edo jarduerekin bat etortzen badira. Horiekin batera garatutako ekimen osagarriak ere sail honetan sartzen dira beti.

*Sorospen eta laguntza eskaintzeko ekipamendua erabiltzea gaixoei tratamendua eman eta beroriek hartzen dituzten etxeak erabiltzea litzateke (kontsultategiak, erietxeak eta antzekoak), edota babes berezia behar duen jendeari bestelako zerbitzua eskaintzen diotenak, zahar-etxeak eta zaharren egoitzak. Irabaziak erdiesteko asmorik ez duten jarduerak lirateke, publikoak eta pribatuak.

*Ekipamendu soziokulturalak eta aisialdikoak, kultur sustapen edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu bere baitan, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa, hitzaldietako aretoetan, musika auditorioetan, antzokietan eta bestelakoetan irabazizko xederik gabe egikaritutakoak. Horiekin batera garatutako ekimen osagarriak ere sail honetan sartzen dira.

*Erlijio ekipamendurako erabilerak, eliza, ermita, kapera eta erlijio katolikoko parroki zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio heziketarako jarduerak eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara litezkeenak biltzen ditu, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

*Aisialdiko ekipamendurako erabilerak antzokiak, zineak, ikuskizun eta jolas parkeak eta irabazizko xederik gabe egikaritutako bestelako atsedeen erabilerak biltzen ditu.

*Zerbitzu publikoen ekipamenduaren sailean, aurreko sailetan aipatu ez diren bestelako jarduerak sartzen dira, jendeari zerbitzuren bat eskaintzearen garatutakoak alegia. Oso izaera ezberdineko jarduerak dira, bereziki administratiboak ez direnak, esaterako, suhiltzaileak, polizia, merkatuak, postetxeak, hilerriak, aterpetxeak, turismoko kanpamenduak eta antzekoak –horien erabilera osagarriekin batera–, baina denak Administrazio Publikoak burutuak lirateke eta beren ezaugarri funtzionalen ondorioz, bestelako jarduerak gauzatzeko mugatu diren lursail edo esparruekin bat ez datozenak. Hori dela eta, kasuan kasuko araudi berezia bete beharko dute.

9.Zerbitzuetarako azpiegiturak.

Zerbitzuetarako azpiegituren barruan, honako kategoriak bereizten dira:

—Ur hornidurarako azpiegiturak.

—Hondakin uren saneamendu eta arazketarako azpiegiturak.

—Elektrizitate hornidurarako azpiegiturak.

—A motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak azpiegiturak.

—B motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak azpiegiturak.

—Erregaien hornidurarako azpiegiturak.

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

*Saneamendu eta hondakin uren arazketarako azpiegituretarako erabilerak tratamendu eta arazketa estazioak biltzen ditu, bai eta saneamendu sareak –euri urak eta hondakin urak biltzeko kolektoreak, alegia– eta horien elementu lagungarriak ere, hala nola ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitz-tangak, torlojoak, erpinak eta bestelakoak.

*Argindar hornidurarako azpiegituretarako erabilerak banaketa instalazioak eta azpiestazioak eta transformazio zentroak, eta hornidura eta banaketarako airetiko sareak eta lurpekoak biltzen ditu, argiteria publikoa barne dela.

*A motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak azpiegituren erabilerak instalazio multzo zabala barne hartzen du: Aire zabaleko azalera handiko aparkalekuak, ura edangarri bihurtu eta tratatzeko plantak, urtegiak edo ur-biltegi handiak, energia elektrikoa produzitzeko zentralak; 100 m²-tik gorako azalera transformazio-estazioak; gasa hartu edo produzitzeko zentralak; araztegiak eta hondakin solidoak tratatzeko plantak eta ingurune fisikoaren gaineko antzeko eragina duen herri-onurako beste edozein instalazio.

*B motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoan azpiegituren erabilerak hainbat instalazio barne hartzen ditu: Dorreak, antenak eta irrati eta telebistarako satellite bidezko komunikaziorako emisore eta hargailuak; faroak, irrati-faroak eta antzeko eragina duten bestelako komunikazio-instalazioak.

*Erregaien hornidura gauzatzearren baliabide anitz erabili behar da, besteak beste, gasbideak, jendeari zuzenean gasa eskaintzen dieten hornidura-sareak eta gasa bera bildu, tratatu eta ekoizteko instalazioak. Era berean, sail honetan sartzen dira erabiltzaileek zuzenean darabiltzaten erregaien biltegiak, azken horien artean gas likidotuak eta petroliotik eratorritako produktu astunen biltegiak –gasolia edo fuelolia–.

Edozein motatako erregaiak ekoiztu edota biltzeko azpiegiturak, denak ere salmenta dutela helburu, industriako erabileren artean kokatuko dira.

Edozein motako hornidura sareak –ura, saneamendua, elektrizitatea, telefonoak, gasa eta bestelakoak–, ur hornidurarako ponpaketa-estazioak, hondakin uren bideratzea, elektrizitatearen transformaziorako zentroak eta petroliotik eratorritako produktuen biltegiak –gasolia edo fuelolia– oinarritzko zerbitzutzat joko dira, orotariko erabilerarako gune guztietan ezar daitezkeelarik baimen berezia eskuratu gabe.

Aldiz, gas likidotuen biltegiek, bestelako jardueren osagarriak izanik ere, planeamenduaren baimen berezia eskuratu beharko dute.

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

2.2. LURRAREN KALIFIKAZIOA

2.2.1. Kalifikazio Orokorra.

10. artikulua. Kalifikazio orokorra sistematizatzea.

Kalifikazio orokorra, erabilera orokorreko zona mota hauen arabera sistematizatu da:

A. Egoitza erabilerako zonak.

B. Industriarako zonak.

C. Hirugarren sektoreko zonak.

D. Landa zonak.

E. Komunikabideen Sistema Orokorra.

F. Espazio Libreen Sistema Orokorra.

G. Komunitatearen Ekipamendurako zonak.

H. Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra.

Proiektu honetan antolatzen den esparrua ondoren adieraziko diren erabilera orokorreko zonetan banatu da eta horietako bakoitzean honako aldaerak bereizi dira:

A. Egoitza erabilerako zonak:

A.10. Egoitza erabilerako zonak.

B. Industriarako zonak:

B.10. Industriarako zonak.

D. Landa zonak:

D.10. Landa zona babesgarriak.

D.11. Paisajea.

D.12. Mendi gailurrak.

D.13. Lur gaineko urak.

D.14. Akuiferoak eta Sakanak.

D.15.Zabortegeiak eta zona degradatuen paisajea eta funtzionaltasuna berreskuratzeko gunek.

D.20.Ekoizpenerako landa zonak.

D.21.Nekazaritza.

D.22.Basogintza eta ekosistema autoktonoak.

D.30. Lurraldeko ingurumena babesteko landa zonak.

E.Komunikabideen Sistema Orokorra (bide sarea):

E.10.Hiriarteko errepideak.

E.20.Hiribide nagusiak.

E.30.Landako bide eta errepideak.

F.Espazio Libreen Sistema Orokorra:

F.10.Espazio Libreak.

G.Komunitatearen Ekipamendurako Sistema Orokorra:

G.10.Komunitatearen ekipamendua.

II. artikulua.Eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra erabilera orokorreko zonetan..

A.10.Egoitza gune arruntak.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Egoitzarako eraikinak hartzera bideratutako eremuak dira. Eraikuntza irekiak, atxikiak edo bakanak izan daitezke eta, bidezko denean, eraikuntzarik gabeko eremu erantsiak ere izan ditzakete.

Arau Partikularrei edota xehetasunezko planeamenduari dagokie eraikuntzaren eitea erregulatzea, etxebizitzaren inguruan eraikuntzarik gabeko espazioak nola egituratu finkatzea eta lurpeko eraikuntzek oinean okupa dezaketen azalera zehaztea.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatua: Egoitza guneak.

Erabilera onargarriak: «a» lurzatietan oro har onartzen direnak, honako Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintzetan.

—1. eta 2. kategoriako industria.

—Hirugarren sektoreko erabilerak (plangintzak bereziki arautzen dituenak).

—Garajea.

—Komunitatearen ekipamendua (zerbitzu publikoen ekipamendu erabilerak baztertuta, erabilera sustatuarekin bateragarriak ez badira behintzat).

—Gas likidotuen deposituak.

Erabilera debekatuak: Aurreko aldaera horietan sartu ez diren guztiak.

B.10. Industriarako guneak.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Nagusiki industriarako eraikinak ezartzeko erabiltzen diren eremuak dira. Beraz, jarduera horretarako bideratutako eraikuntzek osatzen dute, eraikin horiek funtzionalki zein juridikoki bateratuak edo bereziak egon badaitezke ere.

Eraikuntzaren eitea erregulatzeko, lurzatiko lerrokaduren definizio grafikora edota lurzati bakoitzaren ordenantza orokorretara joko da.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA**

Erabilera sustatua: Industria, kategoria guztietan.

Erabilera onargarriak: Hirigintza Arau hauetan ezarrita dagoen zonakatzeko xehekatua arabera, «b» lurzatiaren oro har onargarriak direnak.

—Bestelako eremu eta lurzatiaren:

—Etxebizitza (erabilera autonomoa): Lehendik zutik dauden eraikinetan bakarrik, Hiri Antolamenduko Arau hauek onesti aurretik ere horretarako erabiltzen ziren eraikinetan.

—Hirugarren sektoreko erabilera, honako aldaera hauetan: Hotelak –sarbide, aparkaleku eta zamaletarako behar dituzten eremuak lurzatiaren barruan ezarri beharko dituztelarik–, bulegoak, 2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza, aisialdiko jarduerak –merkataritza erabileren baldintza beretan eta, betiere, erabilitako azaleraren arabera sailkatuz–. Ezarpena erregulatzeari dagokionez, dantzalekuak 4. kategoriako merkataritza gisa hartuko dira; edota, dagokien solairu estalgarria gaituz gero, berriaz, 5. kategoriako merkataritza erabileratzat hartuko dira.

—Garajea, erabilera publiko zein pribatuko aldaera guztietan eta 3. eta 4. kategorian. Bereziki erabilera horretara bideratutako lurzatiaren ere ezarri ahal izango da, espazio libreen lurpean bezalaxe (xehetasunezko azterketaren bidez).

—Komunitatearen ekipamendua, zona honetako erabilera nagusiarekin bateragarriak diren aldaeretan eta, betiere, bereziki erabilera horretara bideratutako lurzatiaren.

Erabilera debekatuak: Aurreko aldaera horietan sartu ez diren guztiak.

D.10. Landa zona babesgarriak.

D.11. Paisajea.

Hirigunetik hurbil dauden landa eremuak dira, udalerrientzako interes paisajistikoa duten gunek; horregatik, bai ingurumenari dagokionez bai ikuspegiei dagokienez, beren ezaugarri fisikoek edozein jardueraren ondorio nabarmena jasango luketenez, zaindu nahi diren eremuak dira.

Beren egungo egoera zehatz-mehatz finkatu eta oso-osorik babestea proposatzen da.

*ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.

Eraikuntza oro debekatuta dago, zerbitzu azpiegituren instalazioen kasuan izan ezik; horrelakoetan, dena den, Udalaren baimen berezia beharko da derrigorrez. Baimen hori, ondorio guztiak aztertu eta beste kokalekuren batean ezartzea ezinezkoa dela ikustean bakarrik emango da.

Lehendik dauden eraikinak, hau da, hasierako onespina eman aurretik zutik dauden eraikinak finkatu egingo dira berorietan garatzen diren erabilera baimenduak bezalaxe. Hala ere, handitze lanik ezin izango da burutu.

Betidaniko itxura edota jatorrizko tipologia aldatzen duten eranskin, txabola edota atxikitako eraikuntza oro antolamenduz kanpokotzat joko da. Eraikin horiek, Lur eremu Hiritarrezinei buruz indarrean dauden arauzko xedapen guztiak bete beharko dituzte.

*ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.

Erabilera sustatua:

—Landako espazio libreak.

—Ingurumena zaindu eta hobetzea.

Erabilera onargarriak: Nekazaritza ustiategiak, Arau hauek indarrean jarri aurretik ere martxan zeuden kasuetan bakar-bakarrik.

—Basogintza.

—Komunitatearen ekipamendua.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

D.12.Mendi gailurrak.

Indamendi inguruan –Irumugetako gailurra– eta hurbileko mendi-hegaletan eta mendixketan kokatutako landa zonak dira –ikus II.2 planoan–. Jarduera orok ondorio nabarmenak izango lituzke bai ingurumenari dagokionean bai ikuspegiei dagokienean ere.

*ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.

Eraikuntza oro debekatuta dago, lehendik daudenak, interes arkeologikoko eraikin gisa katalogatuta daudenak eta zerbitzu

azpiegituren instalazioak ezartzeko beharrezkoak direnak izan ezik; horrelakoetan, dena den, Udalaren baimen berezia beharko da derrigorrez. Baimen hori, ondorio guztiak aztertu eta beste kokalekuren batean ezartzea ezinezkoa dela ikustean bakarrik emango da.

Lehendik dauden pizez aparte, bestelako berririk ezin izango da ireki, ezta lurketarik egin ere. Nekazaritza eta abelazkuntzako beharrezkoak diren landabide berriak, behin-behinekoak izango dira.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatua: Espazio libreak, honako aldaeretan: Landako espazio libreak eta lurralde elementuak.

—Ingurumena zaintzea eta hobetzea.

Erabilera onargarriak: Basogintza, zuhaitzi autoktonoak lantzen badira eta kontrolpean ustiatzen badira.

—Nekazaritza ustiategiak, baina abeltzaintza eta abelazkuntza bakarrik eta, gainera, lurraldea inolaz itxuraldatu gabe (eraikinak, eraikuntza osagarriak, terrazak, hesiak eta abar).

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

D.13.Lur gaineko uren babesguneak.

EAEko ibai eta erreka bazterretan kokaturik dauden lursail hiritarrezinak dira. Kategoria horretan sartzen dira, aipatutako elementuekin batera, dagozkien babesguneak ere. Babesgune horiek 50 eta 25 metro zabaleko lur zerrendak izango dira, ibai eta erreken alde banatara, hurrenez hurren.

Zona horietan, honako irizpide hauei jarraiki jardungo da: Uraren kalitate ona artatzea, ibilguak eta erriberak okupatu edota aldatu ez daitezen begiratzea, eta arrisku naturaletatik erator daitezkeen kalteak ahalik eta gehien murriztea.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak: Espazio libreak, honako aldaeretan: Landako espazio libreak eta lurralde elementuak.

—Ingurumena zaintzea eta hobetzea.

Erabilera onargarriak: Zientzia eta kultur arloko jarduerak, txangoak eta begiraldiak, bainua eta uretako beste jarduerak, bereziki debekatuak ez badira behintzat.

—Urak babestu eta aprobetxatzeko eraikinak eta instalazioak.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

D.14.Akuiferoak eta Sakanak.

Halakotzat hartuko dira jendearen kontsumorako ur hartuneak dituzten landa zonak, besteak beste, errekek eta beren arroak. Oro har, biologikoki oso aberatsak izaten dira (fauna eta flora).

Akuifero eta sakanetako babesguneak lehenik definituta dauden eremuei gainjartzen zaizkienean, zona horietako erabilera erregimena finkatu egiten da normalean, baldin eta beren izaera edota ondorioengatik, lurpeko edo lur gaineko urak kutsa ditzaketen jarduerak, eraikinak edo instalazioak ez badira; ildo horri jarraiki, aintzat hartu beharko dira hondakin uren hustuketak, zabortegeak, nekazaritzan ongarriak eta pestizidak behar bezala ez erabiltzea, azienden ukuiluak, hobi septikoak eta abar.

Udalak, kasu bakoitzean, beharrezkotzat jotzen dituen txostenak eskatuko ditu eta jarduera edo instalazio bakoitzari bidezko baldintzak ezarriko. Gainera, neurri zuzentzaile eraginkorrak ezartzea ezinezkoa den kasuetan, lizentzia uka dezake.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Tipologia desberdineko eraikuntza bakana onartuko da, lanabesak gordetzeko eta hornidura sareko instalazioak gordetzeko bakar-bakarrik erabiliko dena. Era berean, ustiapen ez intentsiboen lagungarri bordak eta txabolak ere baimenduko dira.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak: Ingurumena zaintzea eta hobetzea.

—Espazio libreak, honako aldaeretan: Landako espazio libreak eta lurralde elementuak.

Erabilera onargarriak: Nekazaritza ustiatzea, gorago aipatu diren murrizketak errespetatuz.

—Basogintza.

—Egoitza erabilera, lehendik halakorik badagoen kasuetan.

—Komunitatearen ekipamendu mota hauek: Kirola, hala nola gizarte, kultur eta aisialdi erabilerak.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak, batez ere nekazaritzako ustiategi intentsiboak.

D.15.Zabortegeiak eta zona degradatuen paisajea eta funtzionaltasuna berreskuratzeko guneak.

Lur eremu Hiritarrezinean kokaturik dauden zona hauetan zabortegei erabilerak garatu izan dira edota, bestela, kontrolik gabeko txabola eta baratzeen ondorioz itxura degradatua erakusten guneak dira.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Zerbitzuen azpiegitura instalazioak eta komunitatearen ekipamendukoak izan ezik, gainerako eraikuntza oro espreski debekatuta dago.

Txabolak, harrobietako eraikuntzak eta horien eraikin lagungarri guztiak antolamenduz kanpokotzat deklaratu dira; beraz, eraitsi egin beharko dira derrigorrez. Espazio berreskuratzeko xedez ematen diren plangintza edo proiektuek agintzen dutenera egokitu beharko dute.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak: Espazio libreak, lurralde elementuen aldaeran.

—Ingurumena zaintzea eta hobetzea.

Erabilera onargarriak: Nekazaritza ustiapenak, lurraldean kalterik eragiten ez badute eta eraikuntza lagungarri behar ez badute.

—Komunitatearen ekipamendua, bere ezarpena beharrezkoa eta bidezkoa dela justifikatzen bada, honako aldaera hauetan: Kirola, hala nola gizarte, kultur, aisialdi eta laguntza arloko erabilerak.

—Basogintza.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

D.20.Ekoizpenerako landa zonak.

D.21.Nekazaritza ekoizpenerako zona.

Nekazaritza arloan duten balioak bereizten dituen zona hauek, II.2 planoan adierazten diren eremuei dagozkie.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak eta onargarriak ezartzeko beharrezkoak diren eraikuntzak onartuko dira Hiri Antolamenduko Arauetan jasota dauden baldintzetan. Dena den, lehendik zutik dauden eraikinetan bakarrik onartuko dira, inoiz ez, ordea, eraikin berrietan.

Bordak zaintzeko eta artatzeko obrak baimenduko dira baina azienden estalperako edo lanabesak gordetzeko bakarrik erabiliko direla justifikatzen bada.

Behin-behineko eraikuntzak, aldi baterako eraikiak, baldin eta beren nekazal probetxamendua justifikatzen bada. Dena den, konpromiso formalak egingo da, erabiltzeko epea amaitu ondoren eraitsi eta hondakinak zabortegira eramango direla adieraziz.

Instalazioen Sistema Orokorrek ezartzeko beharrezkoak diren obrak edo eraikinak. Lurpekoak edota izaera ez linealeko zerbitzukoak (B motakoak) izan daitezke.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak: Nekazaritza-ustiapena.

Erabilera onargarriak: Egoitzakoa, lehendik badauden eraikinetan.

—Ingurumena babesteko, zaintzeko, erabilerak.

—Zerbitzuen Instalazio Teknikoak, izaera ez linealekoak (B mota).

Erabilera debekatuak: Aurreko aldaeren barruan sartu ez diren guztiak.

D.22.Basogintzarako eta ekosistema autoktonoak produzitzeko zonak.

Zona hauetan baso autoktonoen hondarrak ikusten dira; bestela, malda handiko eremuak izaten dira, zuhaitzez hornituak.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Eraikuntza oro debekatuta dago, sua itzaltzeko instalazioak edota baso erabilerak ustiatu edota artatzeko elementuak izan ezik.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak: Basogintza.

—Erabilera onargarriak: Ingurumena babesteko, zaintzeko, erabilerak.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

D.30.Lurraldeko ingurumena babesteko landa zonak.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Lurraldeko ingurumen balioak zaintzera bideratutako zonak dira, hau da, Arauetan ezarrita dauden jasangarritasun baldintzak betetzera bideratuak.

Industria erabilera guztiak antolamenduz kanpo geratuko dira, Arau partikularrean bereziki onartzen direnak izan ezik.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak: Nekazaritza-ustiapenak.

—Basogintza.

—Espazio libreak honako aldaera hauetan: Landako espazio libreak eta lurralde elementuak.

Erabilera onargarriak: Egoitzakoak, erabilera autonomo gisa, baina Hiri Antolamenduko Arauen dokumentu hau onetsi aurretik zutik dauden eraikinetan bakarrik.

—Nekazaritzako industriak.

—Hirugarren sektorekoa, honako aldaera hauetan: Hotel erabilerak, ostalaritza, aisialdikoak, edota kirol, osasun eta laguntza arlokoak baina lehendik dauden eraikinetan bakarrik. Edozein kasutan ere, herriaren erabilpenak edota gizartearen onurak landa-ingurunean ezartzea agintzen dutela justifikatu beharko da.

—Komunitatearen ekipamendua, landa ingurunearekin bateragarriak diren aldaeretan eta, betiere, herriaren erabilpenak edota gizartearen onurak landa-ingurunean ezartzea agintzen dutela justifikatuz.

—Zerbitzuen azpiegiturak; hala denean, herriaren erabilpenak edota gizartearen onurak landa-ingurunean ezartzea agintzen dutela justifikatuz.

Aldez aurretik derrigorrezko Plan Berezia erredaktatzen bada, herriaren erabilpenerako eta gizartearen onurako erabilerak hartuko dituzten eraikin berriak ezarri ahal izango dira: Ekipamenduak, gorago aipatu diren hirugarren sektoreko erabilerak, kanpalekuak, kanpamendu turistikoak eta abar, baldin eta landan ezarri beharrekoak badira. Plan Berezi horrek zehaztu beharko ditu bidezko probetxamendu, eraikuntza eta erabilera baldintza bereziak. Ildo horretan, etxebizitza lagungarri berri bat eraikitzeke baimena emango da.

Erabilera debekatuak: Aurreko aldaeraren batean sartu ez diren guztiak.

E.10.Hiriarteko errepideak.***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Eraikuntzarik ez da onartuko, errepidearen elementu funtzionalei atxikiak ez badaude behintzat: Artapen eta ustiapenerako eremuak; erregaien hornitegiak; aparkaleku eta atsedenerako gunek; pisatzeko baskulak; sorpen gunek eta bestelakoak. Horietan sartzen dira, halaber, errepideen artapen, konponketa eta hobetze lanak burutu ahal izateko altxatzen diren behin-behineko eraikinak ere.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak: Ibilgailuen zirkulazioa.

Erabilera onargarriak: Errepideen erabilera lagungarriak, gai honen inguruan aplikagarri den arautegiak baimentzen baditu.

—Oinezkoen zirkulazioa (espaloiak).

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

Titularitatea: Gipuzkoako Foru Aldundia.

E.20. Hiribide nagusiak.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Eraikuntzarik ez da onartuko, honako kasuetan izan ezik: Zerbitzuen azpiegiturak sortzeko eraikinak, lurpeko garajeak edota hiribideei atxikitako elementu funtzionalak ezartzeko direnak: Autobus geltokiak; pisatzeko baskulak; zerbitzuguneak edota erregaien salmenta guneak.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak: Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

—Bizikleta-bidea (publikoa).

—Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

—Aparkalekua.

Erabilera onargarriak: Erabilera nagusiaren lagungarriak, esate baterako, zerbitzuguneak eta erregaien salmenta guneak.

—Udalak baimentzen dituen behin-behineko erabilerak.

—Garajea (ibilgailuak gordetzeko lekua), sestrapean eta emakida erregimenean.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

Titularitatea: Aizarnazabalgo Udala.

E.30. Landako bide eta errepedeak

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Eraikuntzarik ez da onartuko, era honetako bideei atxikitako elementu funtzionalak izan ezik.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak: Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

—Oinezkoen zirkulazioa.

—Bizikleten zirkulazioa.

—Erabilera nagusiaren lagungarriak.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

Titularitatea: Aizarnazabalgo Udala.

F.10. Espazio libreak.

Honetan sartzen dira parkeak, zuhaitzi intentsiboak eta plazen moduko hirigintza arina ezartzeko xedea duten lursailak. Aizarnazabalgo Herriko Plaza ere sail honetan biltzen da.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Honako hauek bakarrik onartuko dira: Apaindurazko eraikuntzak edota espazio librean erabilera osagarrietarako eraikuntza finkoak zein behin-behinekoak. Era berean, zerbitzuen azpiegiturak ere ezarri ahal izango dira lurpean.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak: Hiriko espazio libreak.

Erabilera onargarriak: Hirugarren sektorekoak eta 1. kategoriako merkataritza, behin-behineko erabilera gisa eta, betiere, emakida erregimenean.

—2. kategoriako merkataritza, plangintza xehekatuak bereziki erabilera horretarako zehazten dituen lurzatiatan.

—Komunitatearen ekipamendua, espazio libreakin bateragarriak zian daitezkeen aldaeretan eta, betiere, zona bakoitzerako ezarrita dauden baldintzetan.

Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren guztiak.

G.10.Komunitatearen ekipamendua.

Eraikuntzarik gabeko eremuak dira, komunitatearen ekipamenduak ezartzeko helburua dutenak. Dena den, Arau Partikularrek ezartzen duten eraikuntza erregimena bete beharko dute.

*ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.

Eraikuntzaren eiteari dagokionez, plangintza xehekatuak arautuko du, kasuan-kasuan, proiektuko eraikuntzen berariazko ezaugarri tipologikoak aintzat hartuz.

*ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.

Erabilera sustatuak: Komunitatearen ekipamendua, Arau Partikularrek kasu bakoitzerako ezartzen dituzten aldaeretan.

Erabilera onargarriak: Etxebizitza, ekipamenduaren erabilera osagarri gisa (etxebizitza bat).

—Ekipamenduaren erabilera osagarriak edo berorri atxikiak.

Erabilera debekatuak: Aurreko aldaeretan sartu ez diren guztiak.

2.2.2.Kalifikazio Xehekatua.

12. artikulua.Kalifikazio xehekatua sistematizatzea, erabilera xehekatuko oinarritzko zona mota hauen arabera.

a)Egoitza erabilerako lurzatiak

b)Industriarako lurzatiak

c) Hirugarren sektoreko lurzatiak

e)Komunikabideen Sistema

f)Espazio Libreak

g)Komunitatearen Ekipamendurako lurzatiak

h)Zerbitzuen azpiegiturak

Aurreko epigrafean adierazi diren erabilera xehekatuko zona motak, segidan zehaztuko diren aldaerekin batera garatuko dira. Horietako bakoitzak, bere erabilera erregimen berezia izango du.

a)Egoitza erabilerako lurzatiak.

a.10.Eraikuntza irekiko egoitza lurzatiak.

a.20.Garapen txikiko egoitza lurzatiak.

b)Industriarako lurzatiak.

b.10.Industriarako lurzati arruntak.

e)Komunikabideen Sistema Orokorra.

e.10.Hiribideak.

f)Espazio Libreak.

f.10.Hiriko espazio libreak.

f.20.Espazio libre arruntak.

g)Komunitatearen ekipamendurako zonak.

g.10.Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak.

13. artikulua. Eraikuntza eta erabilera erregimena, erabilera xehekatuko zonetan.

a.10. Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatiak.

*ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.

Lurzati hauetan bloke salbuetsien tipologiako eraikuntza edo, bestela, albotik atxikitako tipologiako eraikinak egingo dira. Tipologia horiek bertikalki nahiz horizontalki sarbide bertikalen nukleo komun baten gainean multzokatutako etxebizitzetara xedatzen da, eraikuntza-modulu bat edo gehiago eraturik. Eraikuntza-modulu horiek, kasuan kasu, eraiki gabeko espazio erantsi komunak izan ditzakete. Beheko oineko lokalak egoitzarako ez diren erabileretara xedatu daitezke, kasu horretan espazio publikoetatik sarbide independentea eduki beharko dutelarik.

Eraikuntza-modua Hirigintza Araudi Partikularrean zehaztutako eraikin-lerrokaduren eta eraikuntza-altuera eta profilaren bidez arautuko da. Eraikuntza berriaren bilbea dagozkien Arau Partikularretan adieraziko diren lurzati-ordenantzen bidez arautuko da.

Teilategalaren hegalkina gehienez ere 1,10 metro kanporatuko da fatxadaren azaleratik; hegalkinak badiren fatxada zatietan ere, teilategala 40 cm irten ahal izango da aipatu hegalkin horietatik.

Hegalkinak itxiak –begiratokiak, galeriak eta antzekoak– edo irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– izan daitezke. Gehienez ere eraikinaren fatxada bakoitzaren aurrealdearen luzeraren %40 okupatuko dute hegalkinek, oin kopuruagatik biderkatuz, eta oin bakarrean edo gehiagotan pilatu daitezkeelarik. Fatxada-azaleraren gaineko sakonera ez da 70 cm baino gehiagokoa izango. Espazio publikoaren edo aurrealdean duten lurzoru hiritartuaren sestra gainean 3,00 m baino altuera gehiagora bakarrik baimenduko dira hegalkinak. Lehenik dauden hegalkinak finkatu egingo dira.

Atzeraemanguneak libreak izango dira, betiere beren hondoek aurrealdearen erdia gainditzen ez duten bitartean.

Ahal dela behintzat, bi, hiru edo lau isurialdeko estalkiak izango dira, eta lehendik daudenen ezaugarrietara eta antolamendura moldatuko dira; edozein kasutan, ezarrita dauden profil baldintza orokorrak bete beharko dira. Teilatuko isurialdeek %40ko malda izango dute gehienez ere.

Baimendutako estalki profiletik ondokoak bakar-bakarrik irten ahal izango dira: Tximiniak, aireztapen edo hozte sistemako hodiak, sabaileihoak, estalkiaren azalarekiko paraleloan eta 0,40 metroko altueraz azpitik ezarritako argizuloak, gehienez ere 1,20 m-ko aurrealdea duten eta beren artean gutxienez 2,40 m-ko tartea duten txapitulak, irrati eta telebistako antenak eta estalkiaren gainetik nahitaez irten behar duten instalazioen gainerako elementuak.

Patioak ondoko baldintza hauetan baimentzen dira:

—Barruko patioaren edo lurzatiaren neurriak bere barruan altueraren heren bateko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoak izango dira, gutxienez 3 m-ko diametroarekin, bere oinetako puntu batean ere 2 metro baino gutxiagoko hertsiguneak emango ez direlarik.

—Gainaldea sabaileihoekin estali daiteke, betiere espazio periferiko libre bat uzten bada, inolako itxierarik gabea, sabaileihoaren eta patioaren paretan artean. Gutxienezko aireztapen azalera patioaren oinplanoaren %20koa izango da.

—Patioko zoruak urarentzako estolda-zuloak izango ditu, eta zoru horren gainean ezingo da eraikuntzarik gauzatu. Patioaren zoladurak ezin du argiztatu edo aireztatu behar den gelaren zoruaren mailaren gainetik 0,60 m baino gehiagora egon.

*ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.

Erabilera sustatuak:

—Egoitzazkoak: Soto eta erdisotoetan etxebizitzaren egoitza-erabilerak ezartzea bakarrik debekatzen da, gainerako egoitza-erabilera guztiak baimentzen direlarik. Estalkipeko espazioak etxebizitza handitzera xedatu daitezke, betiere dagozkien azpitik etxebizitzetara lotuta daudenean.

Erabilera onargarriak:

—Egoitza kolektiboa.

—Industria (1. kategoriakoa bakarrik, 125 m² arteko azalera erabilgarriko mugarekin), soto eta erdisotoetan kokatutakoa.

—Hirugarren sektorekoak: Dagozkien arau partikularretan berariaz erabilera horietara xedatzen diren lurzatietan bakarrik, eta beti beheko oinetan edo sotoetan.

—Garajea: Sotoetan, erdisotoetan eta beheko oinetan bakarrik. Garajerik gabe finkatutako etxebizitzetan Udalak kasuan kasu ezarritako irizpideen arabera kokatu ahal izango dira horiek.

—Komunitatearen ekipamendua: Erabilera sustatuarekin bateragarriak diren aldaerak bakarrik, beheko oinetan eta soto eta erdisotoetan.

—Landakoak: Baratzak eta abereen arruntak.

Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren guztiak.

a.20.Garapen txikiko egoitza-lurzatiak.

*ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.

Lurzati hauetan, bloke salbuetsien tipologiako eraikuntza edo, bestela, albotik atxikitako etxebizitza bakarreko eraikinak egingo dira. Eraikin bakoitzak bere sarbide propioa izango du eta eraikuntzarik gabeko espazio pribatuak izango ditu.

Eraikuntza-modua Hirigintza Araudi Partikularrean zehaztutako eraikin-lerrokaduren eta eraikuntza-altuera eta profilaren bidez arautuko da. Eraikuntza berriaren bilbea dagozkien Arau Partikularretan adieraziko diren lurzati-ordenantzen bidez arautuko da.

Teilategalak, hegalkinak dauden fatxada zatietan, hegalkin horietarako ezarritako arau berdinak bete beharko ditu, teilategala hegalkin horietatik 40 cm atera ahal izango delarik. Hegalkinik ez dagoen zatietan gehienez ere 1,10 metroko sakonera edukiko du.

Eraikin berrietan –lehendik dagoen eraikin bat ordeztzen duten ala ez– bide publikoaren edo mugakide dituen espazio libreen gainean irtenkariak eraiki ahal izango dira. Hegalkinak itxiak –begiratokiak, galeriak eta antzekoak– edo irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– izan daitezke. Gehienez ere eraikinaren fatxada bakoitzaren aurrealdearen luzeraren %30 okupatuko dute hegalkinek, oin kopuruagatik biderkatuz, eta oin bakarrean edo gehiagotan pilatu daitezkeelarik. Fatxada-azaleraren gaineko sakonera ez da 80 cm baino gehiagokoa izango. Hegalkin irekietarako itxietarako zehaztu diren irizpide berdinak jarraitu beharko dira.

Hegalkin irekiek eta itxien baturak ez du gaudituko, inolaz ere ez, kokatuta dauden fatxadaren aurrealde bakoitzaren luzeraren %40, lehen aipatutako irizpidearen arabera neurtuta. 5,00 metro baino gutxiagoko luzera duten fatxada-aurrealdeetan, nolahi ere, hegalkinak gehienez ere 3,00 metroko aurrealdean jartzea baimenduko da. Hegalkin batetako edozein punturen eta mugakide duen orubearen arteko gutxieneko tarte 2,00 metrokoa izango da.

Estalkiak libreki osatuko dira, ahal dela behintzat, bi, hiru edo lau isurialdekoak izango direlarik; edozein kasutan, ezarrita dauden profil baldintza orokorrak bete beharko dira. Teilatuko isurialdeek %40ko malda izango dute gehienez ere.

Baimendutako estalki profiletik ondokoak bakar-bakarrik irten ahal izango dira: Tximiniak, aireztapen edo hozte sistemako hodiak, sabaileihoak, estalkiaren azalerarekiko paraleloan eta 0,40 metroko altueraz azpitik ezarritako argizuloak, irrati eta telebistako antenak eta estalkiaren gainetik nahitaez irten behar duten instalazioen gainerako elementuak.

*ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA

Erabilera sustatuak:

—Egoitzazkoak: Eraikuntzarik gabeko eremuetan egoitzaren erabilera lagungarriak onartuko dira.

Erabilera onargarriak:

—Egoitza kolektiboa: Lurzati osoa okupatuz.

—Industria (1. kategoriakoa bakarrik, 125 m² arteko azalera erabilgarriko mugarekin), soto eta erdisotoetan kokatutakoa.

—Hirugarren sektorekoak: Dagozkien arau partikularretan berariaz erabilera horietara xedatzen diren lurzatiak bakarrik, eta beti beheko oinetan edo sotoetan.

—Garajea: Sotoetan, erdisotoetan eta beheko oinetan bakarrik. Garajerik gabe finkatutako etxebizitzetan Udalak kasuan kasu ezarritako irizpideen arabera kokatu ahal izango dira horiek.

—Komunitatearen ekipamendua: Erabilera sustatuarekin bateragarriak diren aldaerak bakarrik, beheko oinetan eta soto eta erdisotoetan.

Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren guztiak.

b.10.Lurzati industrial arrunta.

*ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.

Lurzati industrialetan eraikuntzak Araudi Partikularrean zehaztutako eraikuntza-lerrokaduretara egokitu beharko dira.

Lerrokadura horiek, ezarritako altuera- eta profil-baldintzekin batera, eraikinaren gehieneko lerrokadura zehazten dute. Horrek, hala ere, gehieneko eraikuntza-probexamenduaren mugak –azalera eraikigarrian– ere errespetatu beharko ditu. Muga horiek Araudi Partikularrean zehazten dira baita ere. Hori dela eta ezingo da aipatutako gehieneko lerrokadura osoa okupatu, horrek baimendutako azalera eraikigarriaren muga gainditzea eragingo balu.

Planoetan espresuki erabilera pribatuko ez eraikigarri bezala kalifikatzen diren lurzati industrial horietan ondoko hauek ezartzea bakarrik baimenduko da: Instalazioen elementuak, zerbitzu-azpiegituratako zentroak, baskulak, biltegiak edo teilape arinak, itxi gabeak eta behin-behinekoak, aparkatutako ibilgailuak babesteko helburua dutenak; horiek ez dira konputagarriak izango ezarritako eraikuntza-probexamenduaren mugak kontuan hartzerakoan.

Ezingo da ezarri, hala ere, herri erabilerako zorpeneko 5 metroko lerroan eraikitako elementurik. Lerro hori indarrean dagoen legediak zehazten du ur-ibilguen ertzetatik, ur-ibilgu hori lurzati industrial zehatz baten zati izan arren.

Arau subsidiarioetan zehaztutako probexamendu eta bolumen-baldintzak betetzen ez dituzten eraikinak ordezkaturiko dituzten eraikuntzak eraikuntza-erregimen berrira doitu beharko dira.

Hirigintza-fitxek erabilera industrialeko lurzatietan zehazten dituzten lurzati eraikigarrien azalera xehekapenezko kalifikazioko zehaztapan arauemailea izango dute, eta, ondorioz, ezingo dira bideratu daitezkeen Xehetasunezko Azterketen bidez handitu. Xehetasunezko Azterketa horiek, hala ere, eraikuntzen lerrokaduren antolamendua aldatu dezakete, ez baina lurzatiako lerrokadurak, izaera arauemaile bera edukiko baitute, lurzatiaren barruan eraikinen oinkako antolamendua aldatuz.

Lurzati industrialak okupaturiko dituzten eraikinen lurzoru hiritartuan dauden sestrak eta berme-mailak hiritartzea finkatuta dagoeneko eremu horietan dagoen hiritartzeakoak, eta Hirigintza Araudi Partikularrean zehaztutako erreferentzia-mailetan oinarritutako hiritartze-obretako proiektuek ezarritakoak.

Herri erabilerako zorpenak dituzten lurzatiako eremuek integratuta daudeneko espazio publikoetako sestretara eta hiritartze-mailetara moldatu beharko dituzte beren sestrak eta hiritartze-mailak. Era berean, erabilera pribatuko eremu ez eraikigarriek aurrealdean dituzten espazioetako perimetroak, sestrak eta mailak gordeko dituzte, espresuki aurkakoa adierazten ez denean behintzat.

Era berean, lurzatiaren barrualdean sotoko oin bat eraikitzea baimentzen da. Oin horren altuera librea ez da 2,20 metro baino gutxiagokoa ezta 3,50 metro baino gehiagokoa izango.

Eraikinenzako baimentzen den gehieneko altuera 12,00 metrokoa da, Arau Partikular bakoitzean berariaz zehazten delarik. Izaera orokorrean estalkiko elementuak 2,50 metro arte irten daitezke hortik. Hala ere, maila horren gainetik kokatutako barrualdeko espazioa ez da inolaz ere erabilgarria izango. Altuera librea ez da izango 4,00 metro baino gutxiagokoa, bulegoetara xedatutako lokal horietan izan ezik, horietan 2,50 metrora murriztu baitaiteke.

Aipatutako altuera-muga gainditzeko baimena izango dute beste aukerarik ez duten instalazioetako eta ekipo industrialetako elementuek. Hala ere, kasu horretan elementuak lurraren mailan kokatu beharko dira –hori eragozten duen arrazoirik ez badago behintzat–, eta inoiz ez eraikinaren goiko oinetan. Horrela ikusizko eragina ahalik eta txikiena izango da. Era berean, eraikin bakoitzak okupatzen duen oineko azalaren %10ak Araudi Partikularrean zehaztutako gehieneko altuera baino 2,000 metro gehiago izan ditzake.

Ezarritako eraikuntza-lerrokaduretatik irteten diren hegalkinak ez dira baimentzen. Lehendik daudenak, berriz, finkatu egiten dira.

Izaera orokorrean baimentzen da ganbarak biltegitzera eta antzeko erabileretara xedatzea, baina inoiz ez bulego-erabileretara. Kasu horietan eraikuntza-probexamendu bezala konputaturiko da.

Eraikin industrialetako sotoak biltegitzera- eta garaje-erabileretara bakarrik xedatu ahal izango dira. Guztiz debekatua dago pertsonak denbora luzez bertan egotea suposatzen duen beste edozein erabilera. Lurzati ez eraikigarriko azalera, erabilera pribatukoak, ibilgailuen maniobrara eta aparkalekura, barruko bideetara, estali gabeko biltegitzera eta abarretara xedatutako dira.

*ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.

Erabilera sustatuak:

—Industria: 1., 2., 3., 4. eta 5. kategoriatan.

Erabilera baimenduak:

—Egoitzakoak (etxebizitza): Lurzatia okupatzen duen industriaren erabilera laguntzaile bezala bakarrik, eta erregistroan horri lotuta ageriko da.

—Hirugarren sektorekoak: Merkataritza 2., 3. eta 4. kategoriatan.

—Bulegoak: Jarduera industrialarekin lotuta ez egon eta kanpotik publikoa erakarri dezaketenak salbuesten dira.

—Hotelak: Dagokion Arau Partikularrak berariaz baimentzen duenean.

—Aisialdikoak: Merkataritza-erabileren baldintza berdinetan.

—Garajeak: Katetoria eta aldaera guztietan.

—Komunitatearen ekipamendua: Aldaera guztietan, jarduera industrialarekin zerikusirik ez duen jende gehiegi erakartzen ez duten bitartean.

Erabilera debekatuak: Aurreko ataletan aipatu ez diren guztiak.

e.10.Hiribideak.

*ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.

Zona hauetan eraikuntza debekatuta dago, sestra gainean errepideen elementu laguntzaileetara xedatutako eraikuntzak, indarrean dagoen legedian baimentzen direnak, eta, kasuan kasu, Araudi Partikularrean nahiz garapenaren planeamenduan baimentzen diren sestra azpiko eraikuntzak.

Eraikinetarako sarbideek indarrean dagoen legedian nahiz proiektu honetan bertan ezartzen diren ezaugarri eta eskakizun minimoak bete beharko dituzte.

*ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.

Erabilera sustatuak:

—Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa.

Erabilera onargarriak:

—Erabilera sustatuaren lagungarriak, esate baterako, autobus geltokiak, sorospen-guneak, zerbitzuguneak, erregai-unitateak eta antzekoak.

—Zerbitzuen azpiegiturak: Sestra azpian bakarrik.

—Aparkamendu publikoa.

Erabilera debekatuak: Arestian aipatu ez diren guztiak.

f.10.Hiriko Espazio Libreak.

Normalean zolatuak dauden espazioak dira, jolasguneak eta plazak, lorategiz edo zuhaitzez hornitutakoak. Printzipioz eraikuntza debekatuta dago.

*ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.

Eraikuntza apaingarria eta emakida-erregimenean erabilera laguntzaile publiko edo pribatuetara xedatutako behin-behineko edo behin betiko eraikinak bakarrik baimentzen dira. Baita sestra azpian zerbitzu-azpiegituretako guneak ere. Hiritartze «ahula» dute, zuhaitzi intentsiboarekin, eta bertan soropilez tratatutako eremuak nagusitzen dira.

Sestra azpiko eraikuntzak komun publikoetara eta Hiri Zerbitzuetako Azpiegituren Guneetara xedatuak.

*ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.

Erabilera sustatuak:

—Hiriko espazio libreen erabilera, oinezkoentzako eremuen eta jolastoki eta parkeen modalitatean.

Erabilera onargarriak:

—1. kategoriako merkataritza –kioskoak eta abar–, behin-behineko izaeraz eta aldi baterako bakarrik ezartzen direnak.

—Ekipamendu-erabilerak espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan eta behin-behineko izaeraz.

—Zerbitzu-sareen guneak.

Erabilera debekatuak: Arestian aipatu ez diren guztiak.

f.20.Espazio libre komunak.

Erabilera eta jabari publikok espazioak, lorategiz edo zuhaitzez hornitutakoak. Printzipioz eraikuntza debekatuta dago.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Eraikuntza apaingarria eta emakida-erregimenean erabilera laguntzaile publiko edo pribatuetara xedatutako behin-behineko edo behin betiko eraikinak bakarrik baimentzen dira. Baita sestra azpian zerbitzu-azpiegituretako guneak ere. Hiritartze «ahula» dute, zuhazti intentsiboarekin, eta bertan soropilez tratatutako eremuak nagusitzen dira.

Sestra azpiko eraikuntzak komun publikoetara eta Hiri Zerbitzuetako Azpiegituren Guneetara xedatuak.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak:

—Hiriko espazio libreen erabilera, oinezkoentzako eremuen eta jolastoki eta parkeen modalitatean.

Erabilera onargarriak:

—1. kategoriako merkataritza, behin-behineko izaeraz eta aldi baterako bakarrik ezartzen direnak.

—Ekipamendu-erabilerak espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan eta behin-behineko izaeraz

—Zerbitzu-sareen guneak.

Erabilera debekatuak: Arestian aipatu ez diren guztiak.

g.10.Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak.

***ERAIKUNTZA ERREGIMEN OROKORRA.**

Lurzati hauetan komunitatearentzako ekipamendua jarriko da, eta bertako eraikuntzak erregimen arautzaile berezia izango du, dagokion Ordenantza Partikularrean arautua.

***ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA.**

Erabilera sustatuak:

—Komunitatearen ekipamendua, kasu bakoitzean Arau Partikularrek zehaztutako modalitateetan.

—Behin komunitaterako ekipamenduen zenbait modalitate lurzatiaren erabilera nagusi gisa zehaztu ondoren, bertan ekipamendu-modalitate desberdinak ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan hornikuntza-maila nahikoa ziurtatu ondoren, edo herri erabilera edo interes sozialeko arrazoiek justifikatuko balituzte. Lehenengo kasuan, horri dagokionez eskudunak diren beste organismo edo erakundeei –publikoak edo pribatuak– txostena eskatuko zaie.

Erabilera onargarriak:

—Etxebizitza: Ekipamendu erabileraren lagungarri moduan bakarrik (etxebizitza bat).

—Erabilera nagusiekin bateragarriak edo haien osagarriak direnak bakarrik.

—Garajea bere kategoria guztietan, betiere Hirigintza Araudi Partikularrak ezartzen duenean.

—Zerbitzuetako azpiegiturak.

Erabilera debekatuak:

—Etxebizitza: Berariaz ezartzen diren baldintzak betetzen ez dituztenak.

—Industria.

—Hirugarren sektorea: Berariaz ezartzen diren baldintzak betetzen ez dituztenak.

HIRUGARREN IDAZPURUA

3.1. LURRAREN SAILKAPENA

Planeamendu Erregelamenduko 91. artikulua ezartzen duenarekin bat etorriz, Aizarnazabalgo udal barrutia honako lurzoru mota hauetan sailkatuta dago:

—Lurzoru Hiritarra: Hor sartzen dira ibilgailuentzako sarbidea, ur hornidura, ur hustubideak eta argindarraren hornidura duten

lursailak edota, beren azaleraren bi herenetan behintzat eraikuntza finkatua duten alderdietan kokatuta dauden lursailak.

—Lurzoru Hiritargaria: Lur hiritar gisa kontsideratu ahal izateko beharrezkoak diren finkatze baldintzak ez bete arren, Hiri Antolamenduko Arauetan proposatzen diren asentamendu berriak ezartzeko erreserba gisa baliagarria den lurzorua da.

—Lurzoru Hiritarrezina: Udal barrutiko gainontzeko lursailek osatzen dute Lurzoru Hiritarrezina.

Proposatzen den Lurzoru Hiritarraren eta Hiritargaiaren mugak, dokumentu honetako II.3 planoan adierazita daude.

3.2. LURZORU HIRITARREKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

3.2.1. Lizentziak eskuratzeko prozedura.

14. artikulua.Lizentzia behar duten jarduerak.

Eraikuntza orok beharko du derrigorrezko udal lizentzia.

Lizentzia beharko dute, era berean, sestra gaineko nahiz sestra azpiko eraikuntzek; adibidez, hiri-lurzatiketek, lur-mugimenduek, oin berriko obrek, egitura-aldaketek edo lehendik dauden eraikinen kanpoaldeko itxuraren aldaketek, eraikinen lehenengo erabilerek eta horien erabilera-aldaketek, eraikuntzen eraispenek, bide publikotik ikus daitezkeen propaganda-kartelak jartzeak, eta planoetan adierazten diren bestelako ekintzek. Lurzoruaren eraikuntza eta erabilera ekintzak partikularrek jabari publikoko lurzoruan gauzatzen dituztenean lizentzia eskatuko da baita ere, jabari publikoaren erakunde titularrak eman ditzakeen emakida edo baimenen kaltetan izan gabe.

Aipatutako balizkoez gain, lizentzia beharko dute, baita ere, Hirigintza Diziplinako Araudiko 1. artikuluan jasotako jarduerak.

Inolaz ere ez dira eskuratutzat ulertuko administrazioaren isiltasunagatik Lurraren Legeko, edo, behin-betiko onartu ondoren, Planeamenduko Arau Subsidiarioetako preskripzioen aurkako lizentziarik.

Aurreko paragrafoko balizkoan lizentzia eskatzen duenak proiektuaren xedapenak gauzatuko balitu, ez luke kalte-ordainik jasoko ondoren jarduerak etetea edo egindakoa eraistea erabakiko balitz.

15. artikulua.Lizentziak emateko eskumena.

Aizarnazabalgo Udalari dagokio lizentziak emateko eskumena, Lurraren Legean eta Araudietan aurreikusten diren kasuetan izan ezik.

Lizentzia-ukapen oro arrazoitua izango da.

Udalak, hirigintza-lizentzien izaera arautuaren kaltetan izan gabe, ondasun publikoak berreskuratzeko eta babesteko duen boterea gauzatuz, lizentzia horiek ukatu ahal izango ditu obrak, instalazioak edota jarduerak eragindako lursail edo ondasunak jabari publikokoak izanez gero.

16. artikulua.Lizentziak tramitatzea.

1.Udal lizentzia eskatzea.

Lehen aipatutako obraren bat gauzatu nahi duen sustatzaileak Aizarnazabalgo Udalari eskatu beharko dio baimena.

Eskaerarekin batera gauzatu nahi den obraren proiektuaren hiru ale aurkeztu behar dira. Obra-proiektua eskumena duen teknikariak idatzia izango da, eta dagokion elkargo profesionalak onetsi beharko du. Beste kopia bat euskarri informatikoan aurkeztuko da.

Konpondu daitezkeen gabeziak egongo balira eskatzaileari jakinaraziko zaizkio lizentzia emateko edo ukatzeko epea amaitu baino lehenago, 15 eguneko epean konpondu ditzan.

2.Udal lizentzia ematea.

Aizarnazabalgo Udalak lizentzia-eskaera onartu edo baztertu egin dezake, aurkeztutako proiektua indarrean dagoen legedira egokitzen den edo ez.

Lizentzia ematean obrak amaitzeko epea zehaztuko da.

Udal tasen behin-behineko kitapena finkatuko da, eta abal bat edo fidantza bat eskatuko da dirutan, proiektuaren xede den lurzatiari dagozkion hiritartze-obrak gauzatuko direla bermatzeko, eta obrak gauzatu bitartean komunikabideetan eta instalazioetan sortutako kalteak konponduko direla bermatzeko.

Udal tasak nahiz bermeak Aizarnazabalgo Udalak zehaztuko ditu, aurkeztutako proiektuaren aurrekontuko ehuneko bat finkatuz.

Obretarako lizentzia ematen den edo ukatzen den lizentzia-eskaera Udalean aurkeztu eta gehienez bi hilabeteko epean jakinaraziko da. Epe horren zenbaketa esekita geratuko da gabeziak konpontzeko ematen diren hamabost egunetan zehar.

Bi hilabeteak, gabeziak konpontzeko luzapena bame, igaroko balira eta lizentzia ematen den edo ukatzen den adierazten duen berriazko ebazpenik emango ez balitz, Toki Erakundeen Zerbitzuei buruzko Araudiko 9.1.7. artikuluan adierazitakoaren arabera xedatuko da.

Lizentzia ez da eraginkorra izango udal erabakiak ezarritako baldintzak betetzen ez diren bitartean, ezta udaleko teknikariren batek edo eskumena duen beste pertsonaren batek zuinetaren egiaztapen-akta formalizatzen ez den bitartean.

3.Lizentziak iraungitzea.

Baimena ematean bertan zehaztuko dira lanak hasteko epeak, etenik eman dezaketen gehienezko denbora eta amaitzeko epeak, kasuan kasu aplika daitekeen legediaren arabera.

Eraikitze eskubidea iraungi egingo da finkatutako epeak ez badira betetzen Horretarako iraungipen aitorpena emango da, interesatuaren audientziaz tramitatutako espedienteaz.

Eraikitze eskubidea galdu ondoren, interesatuak ezingo du beste jarduerarik hasi, ezta aurreko jardueri berrekin ere iraungitako lizentziaren babespean, aurretik Administrazioak baimena eman edo agindu ondoren pertsonen eta ondasunen segurtasuna eta jadanik egindako eraikuntzaren balioa bermatzeko beharrezkoak direnak ez badira behintzat.

Aizarnazabalgo Udalak, osoko bilkura batean, izaera orokorrean, hiritartzeko edo eraikitze epeak ez betetzeagatik desjabetzea aplikatzea edo salmenta behartuaren erregimenera lotzea erabaki dezake udalerrri osoarentzako edo zati batentzako.

a) Kasu horretan, Administrazioak lursailak eta jadanik bertan gauzatutako obrak desjabetuko ditu, eta salmenta behartua erabakiko du. Lursailak hirigintza-probetxamenduaren %50aren arabera baloratuko dira, eta obrak beren gauzatze-kostuaren arabera.

b) Zentzu horretako osoko erabakirik hartzen ez bada Udalak probetxamenduaren murrizpen bat (%50) aplikatu ahal izango du hirigintza-betebeharrak betetzen ez dituzten jabe horientzat.

*Hasteko epea.

Obra handi bat gauzatzeko baimena iraungi egingo da lizentzia eskuratu eta sei hilabeteko epean obrei ekiten ez bazaie, betiere ezinbesteko arrazoiren bat ez dagoenean edo ez hastea Udala beraren agindu bat ez denean.

Epe hori hiru hilabetekoa izango da obra txikietan.

*Eteteko epea.

Obra-lizentziak iraungi egingo dira behin hasiera eman eta sei hilabete baino gehiagoz obra handietan eta hiru hilabete baino gehiagoz obra txikietan etenda edukitzen badira.

Lizentzia bat iraungitzen denean eta Udalak lizentzia kendu zaiola jakinarazten dionean sustatzaileak lizentzia berri bat eskatu beharko du obrak hasteko edo obrekin jarraitzeko, kasuan kasu.

Obra geldiaraziko edo etengo balitz obrako zuzendariak edo jabeak Alkatetzari jakinarazi beharko dio, eraikuntzaren egoeraz jakinarazi ondoren, egokitasun publikoa babesteko xedearekin, egoki irizten duen ebazpena eman dezan.

*Amaitzeko epea.

Udalak, lizentzia ematean, obrak amaitzeko epe bat zehaztu dezake. Epe hori amaitu eta obrak oraindik burutu ez badira jabeari horri buruz ohartaraziko zaio, horiek amaitzeko epe berri bat proposatuz. Sustatzailea epe hori betetzen ez badu lizentzia iraungi egingo da. Udalak iraungipen horren berri eman beharko du.

Edozein motatako jarduera hasteko lizentziak eman eta handik hiru hilabeteko epean iraungitzen dira, jarduera epe horren barruan hasi ez bada behintzat.

4.Lehen erabilerarako baimena eskatzea.

Obrak amaitu ondoren sustatzaileak lehen erabilerarako baimena eskatu beharko du.

Eskaerarekin batera ondoko dokumentazioa aurkeztu beharko da:

a) Memoria eta plano aldatuak, egongo balira (paperean eta euskarri informatikoan).

b) Obraren amaierako ziurtagiria, obrako zuzendariak edo zuzendariek sinatua eta dagokion Elkargo Profesionalak onetsia.

c) Hiri-kontribuzioaren alta dokumentuen fotokopiak (CU4-CU5).

d) Fatxaden argazkiak.

e) Kartografia-plano eguneratua 1:500 eskalan (paperean eta euskarri informatikoan).

f) Obraren kitapen erreala, zuzendariak sinatua eta Elkargo Profesionalak onetsia.

—Lehen erabilerarako baimena ematea.

Udalak bere teknikarien bidez eraikuntza- eta hiritartze-obra guztiak ondo gauzatu diren ziurtatuko du.

Era berean, eraikuntza-urratsean kaltetuak gerta litezkeen errepideak, bideak eta instalazio publikoak konpondu diren ere ziurtatuko du.

Obra guztiak behar bezala amaituta badaude Aizarnazabalgo Udalak lehen erabilerarako baimena emango du, eta erabakiaren datatik hasita hiru hilabeteko gehieneko epean sustatzaileak ordaindutako abalak eta fidantzak itzuli beharko ditu.

Sustatzaileak eskatzen zaizkion konponketa-lanak ez balitu gauzatu Udalak abal eta fidantza horiek erabiliko ditu eragindako kalteak konpontzeko.

3.2.2. Eraikuntza arauak.

17. artikulua. Lurzati eraikigarria Lurzoru Hiritarrean.

Lurzoru hiritarra, planeamenduan zehaztutako mugak edukitzeaz gain, beste baldintza batetara ere lotua dago: Lurzatiak orube kalifikazioa merezi arte ezingo da bertan eraiki.

18. artikulua. Kontzeptuen terminologia.

Hirigintza Arau hauek aplikatu ahal izateko, ondoren zerrendatzen diren kontzeptuak ondoan zehazten den esanahia izango dute.

—Orubea:

Orubetzat hartuko dira lurzoru hiritarrean dauden eta eraikigarriak diren azalerak, ondoko eskakizun hauek betetzen dituztenak:

*Arau Subsidiario hauetan ezarritakoaren arabera hiritartuak egotea.

*Lurzatiek lerrokaduraren eta sestren zehaztapen nahikoa izatea.

—Lurzatiaren lerrokadura:

Hiritarturiko lursaileko azaleraren gainean, lurzatiak mugarrizten dituen lerroak definitzen duena, espazio publikoetatik eta beste lurzati batzuetatik haiek bereizteko.

—Eraikuntzaren lerrokadura:

Hiritarturiko lursaileko azaleraren gainean, baimenduriko eraikuntzako oinean inguratzailea mugatzen duen lerroak definitzen duena sestra gainean nahiz sestra azpian.

—Eraikuntzaren erretiroa:

Plano horizontal batean neurtuta, lurzati-lerrokaduraren edozein puntutik lerrokaduraren punturik hurbilenera dagoen distantziak definitzen duena hegalkinak barruan hartuz baina teilegalak salbuetsiz.

—Fatxadaren azalera:

Eraikuntzaren lerrokaduran oinarrituta bertikalki sortzen den azalera definitzen duena.

—Atzeraemangunea:

Fatxadaren azalerekiko atzeratua dagoen puntutik fatxada horretara doan distantziak definitzen duena.

—Mehelina:

Elkarri atxikitako bi eraikin mugarrizten dituen azalera bertikala da, biei dagokien lurzati-lerrokadura komuna oinarritzat hartuta.

—Eraikuntzaren altuera:

Eraikin bateko fatxadaren azaleraren gainean neurturiko distantzia bertikalak definitzen duena, honako dokumentu honetan kasu bakoitzerako ezarrita dauden konputu-irizpideen arabera.

—Estalitako espazioaren altuera librea:

Lurzoruaren eta bukaturiko teilatuaren koten artean neurturiko distantzia bertikala.

—Eraikuntzaren profila:

Sestra gainean: Lur hiritartuaren sestra gainetik dagoen edo eraikin baten fatxadara ematen duen oin kopuruak definitzen du.

Sestra azpian: Sestra gainean konputagarria den lehenengo oinaren azpian dagoen edo baimentzen den oin kopurua da.

Araudi Partikularrean profila barra bereizlearen alde bietara jarriko diren zenbaki erromatarrez adieraziko da —«oin» kopuruaren balioak—. Ezkerraldeko zenbakia sestra gaineko profila izango da, eta eskuinaldekoa sestra azpikoa (adib. III/II, hiru oin sestra gainean eta bi sestra azpian). Beti gehieneko sestra ulertzen da.

—Estalkiaren malda:

Fatxadaren azaleraren goi mailatik hasita, estalki-bolumenaren ingurutzaila baimendua osatzen duen aldapa.

—Estalkiaren profila:

Estalki-bolumenari dagokion ingurutzaila baimenduaren sekzioa, fatxadaren azalarekiko plano bertikal eta elkarzut batean oinarrituta.

—Sotoko oina:

Sestra azpian eta lurpean dagoen oina, sarbidea helburu duen espazioan izan ezik.

—Erdisotoko oina:

Partzialki lurperaturiko oina; solairua 0,80 metrotan dago hiritarturiko lursailen sestra azpitik, eta sabaia 1,20 m-tik gorako altueran altxatzen da. Ointzat jo ahal izateko, bi neurriak bere perimetroaren %60an bete behar dira.

—Beheko oina:

Sestra, soto edo erdisoto gaineko lehen oina.

—Goiko oina:

Beheko oinaren gainean kokaturiko oina.

—Estalkipea:

Estalkiko forjatuaren edo taularen azpian zuzen kokaturiko oina.

—Fatxada:

Eraikinaren kanpoaldeko paramentua edo itxiera plano.

—Hegalkinak:

Fatxadatik ateratzen diren elementu bizigarri edo okupagarriak, irekiak edo itxiak izan daitezkeenak.

Hegalkin baten sakonera da zatirik edo elementurik irtenenetik dagokion fatxadaraino dagoen distantzia.

—Teilategalak:

Fatxadaren planotik kanpoko estalkien akabera osatzen duten elementu irtenak.

—Patioak:

Etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak bermatzeko helburuz, eraikinen barruan irekitzen diren espazioak.

—Goitegia:

Solairu edo forjatu gehigarria, beheko oinetan baimengarria, funtzionalki eta juridikoki horietatik zatiezina; ez probetxamenduaren ondorioetarako ez eraikinaren profil ondorioetarako neurgarria ez den azalera duena.

19. artikulua. Eraikuntzaren probetxamendua konputatzeko irizpideak.

Izaera orokorrean, eraikin baten eraikuntza probetxamendu moduan ondoko espazioak izango dira konputatzekoak:

- 1,80 m-tik gorako altuera librearen duten espazio estaliak eta itxiak, aipaturiko altuera horietan gainditzen duen zatia konputatuta.
- Eraikuntzaren elementu trinkoak.
- < 1,50 m-ko diametroa duten patioak eta instalazioetako hodiak.
- Izogailuentzako zuloak.
- Balkoiak, terrazak, egutera eta mota guztietako arkupeak, estaldura dutenean eta erabilera publikoko zorpenik ez dutenean; beren azaleraren %50 konputatuko da.

—Estalkipekoetan lehen aipaturiko espazioak eta elementuak konputatuko dira, lurzorian sustatuak nahiz baimenduak diren erabileretara xedatzen direnak; edo aurreko erabileren laguntzaileak diren beste erabilera batzuetara xedatzen direlarik ere –zerbitzuen instalazioak edo trastelekuak– aurreko erabilera horiek okupaturiko lokalekin unitate erregistral zatietan bat osatzen ez dutenean, edo, trastelekuen kasuan, eskakizun hori betez, lokal bakoitzeko 15,00 m² (u) baino azalera erabilgarri handiagoa dutenean.

Aitzitik, eraikinaren probetxamenduaren barruan, ondoko espazio eta elementuak ez dira inolaz ere konputatuko:

- Sotoak eta erdisotoak, ondoko salbuespenarekin: Sestra gaineko probetxamendu gisa konputatuko dira lurzorian sestraren gainetik fatxada duten horiek. Kalkulatzeko dagokion oinaren azalera osoari fatxadan 1,20 m baino altuera gehiago duen perimetroaren portzentajea aplikatuko zaio.
- 1,80 m-tik beherako altuera duten espazio estali eta itxiak.
- > 1,50 m-ko diametroa duten patioak eta instalazioetako hodiak.
- Beheko oinean erabilera publikoa duten arkupeak.
- Industriarako eraikuntzetan izaera orokorraz baimenduriko goitegiak.

20. artikulua. Eraikuntzaren profila zehazteko irizpideak.

Sestra gaineko oinak ondokoak izango dira: Eraikuntzako beheko oinak eta goiko oinak, hala nola estalkipekoak. Azken horiek lurzatiarentzako sustatutako edo baimendutako erabileretara xedatzen direnean.

Sestrareko oinak, berriz, sotoak eta erdisotoak izango dira.

21. artikulua. Eraikinaren altuera eta eraikinetako oin desberdinetako fatxada-altuera neurtzeko irizpideak.

Eraikinaren altuera neurtzeko beheko erreferentziatzat fatxadaren azaleraren punturik baxuena, lurzoru hiritartuarekin topo egiten duen hori, hartuko da, eta goiko erreferentziatzat fatxada-azaleraren punturik altuenaren maila, edo hori estalkiaren planoarekin gurutzatzen deneko puntua hartuko da, baimendutako txapitulen kasuan izan ezik, horiek ez baitira kontuan hartuko. Eraikin berrien altuera, Arau Subsidiario hauetan aurreikusia, grafikoki zehazten da Hirigintza araudi Partikularrean.

22. artikulua. Lerrokadurak eta sestrak.

Lurzoru hiritarrean errespetatu behar diren lerrokadurak eta sestrak arau hauetan zehaztutakoak dira. Horiek lurzatiaren gehieneko okupazioa mugatzen dute, baina ez da beharrezkoa jardura desberdinetan ahitzea.

Bai errespetatuko dela kasu guztietan finkotzat lehendik dagoen errepidearekiko paraleloan zehazten den lerrokadura.

Finkatutako eraikuntzatan eta eraberritze edo ordezkapen kasuan, egungo lerrokadurak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Sestrak aldatu daitezke, baina betiere eraikuntza-bolumena gehitzen ez den bitartean.

23. artikulua. Profilak eta altuerak.

Eraikin berrien profilak eta altuerak Arauetako hirigintza-fitxatan zehaztuta daude. Horiek gehienekoak dira, eta beste irtenbideak ere planteatu daitezke, betiere zehazten den gehieneko ingurutzalea errespetatzen den bitartean.

Finkatutako eraikinei dagokienez, gehieneko altuera egungo eraikinari dagokiona izango da, ordezkaturiko balitz egungo bolumetria mantenduko litzakeelarik.

24. artikulua. Eraikinen bolumena.

Proiektatzen diren eraikinen bolumenak trinkoak eta lurzorian gainean oinarrituak izango dira, inguruko berezko eraikinen estilora.

Finkatutako eraikinetan, eta eraberritu edo ordezkatu egin beharko balira, egungo bolumena etorkizuneko eraikinaren gehieneko

inguratzailatzat hartuko da.

25. artikulua. Estalkiak.

Eraikuntzak estalki bakarra izan beharko dute, bi, hiru edo lau isurialdekoak, erabilera ez industrialeko eraikinetan. Erabilera industrialeko eraikinetan estalki lauak ere baimentzen dira.

Estalkiaren gehieneko malda %35ekoa izango da. Estalkiaren gehieneko altuera bi fatxada kontrajarrien hegalkinetatik abiatzen diren bi lerro inklinaturen bategiteak zehazten du.

Hegalkina gehienez ere 1,00 aterako da fatxadatik, fatxada nagusiak salbuetsiz, horietatik 1,20 atera baitaiteke.

Lehendik dauden eraikinak birgaitzerakoan ezingo da gauzatu egungo estalkien antolaera eta forma aldatzen duten obrarik.

26. artikulua. Estalki-lerroaren gaineko elementuak.

Estalki-lerroaren gainetik tximiniak edo instalazioetako elementuak –antena, tximistorratzak eta abar– bakarrik onartuko dira.

27. artikulua. Irtenkariak (hegalkinak).

Eraikin guztietako fatxadak lauak izango dira.

Hegalkin itxiak eraikitzea baimenduko da, betiere inguruko baldintza estetikoetara egokitzen direnean (egurrezko begiratokiak, adibidez), nahiz eta irizpide orokorrez fatxadako neurria fatxadaren luzera osoaren %40 baino txikiagoa izango den.

Hegalkin irekiak edo balkoiak baimenduko dira, gehienez ere fatxada-lerrotik 1,00 metro irtengo direlarik. Neurri hori hegalkin itxietara ere aplikatuko da.

Ez da baimenduko bide publikoaren gainean bidearen sestratik hegalkinaren barrura 2,80 metroko gutxieneko altuera errespetatzen ez duen hegalkinik eraikitzea.

28. artikulua. Oin bakoitzaren gutxieneko altuera librea.

Egoitzarako etxebizitzetan oin bakoitzaren gutxieneko altuera libreak ondoko hauek izango dira:

—Soto eta erdisotoetan: 2,5 m. Sabaitik zintzilikatutako egituretako edo instalazioetako elementuek ez dute inoiz altuera librea 2,30 m baino gutxiagora murriztuko.

—Beheko oina: 2,60 m. Altuera hori 2,30 m arte murriztu ahal izango da komun, bainugela, sarrera eta korridoretan beheko oinak etxebizitzatara xedatzen direnean.

—Goiko oina: 2,60 m-koa izango da, aurreko puntuan aipatzen diren salbuespenetan izan ezik.

Eraikin industrialetako altuera librea ez da 4 m baino gutxiagokoa izango, bulegoetara xedatutako lokal horietan izan ezik, bertan 2,50 m arte murriztu baitaitezke.

29. artikulua. Eskailerak.

Etxebizitza bat baino gehiagorako erabilerako komunerako eskailerek ondoko baldintza hauek bete beharko dituzte:

—Eskailera-kaxaren parametroen arteko gutxieneko tartea: 2,20 m.

—Eskaileraren arrapalaren gutxieneko zabalera erabilgarria: 1,00 m.

—Urratsaren gutxieneko zabalera, irteten dena kontuan hartu gabe: 27 cm.

—Eskaileretako mailen gehieneko altuera: 18 cm.

—Eskailera-zati bakoitzean gehienez egon daitekeen maila kopurua: 18.

—Zati horizontaletako eta inklinatuetako barandaren gutxieneko altuera: 95 cm.

—Barandako elementuen edo balaustreen arteko tartea ez da 12 cm baino gehiagokoa izango.

Erabilera pribatuko eskailerek, etxebizitzetan barrualdean daudenek, gutxienez 80 cm-ko zabalera izan dezakete.

30. artikulua. Egoitza-eraikinetako garajeen baldintzak.

Garaje bakoitzaren gutxieneko azalera erabilgarria ibilgailu bakoitzeko 20 m²koa izango da. Bertan espaloiei, maniobretarako

korridoreei eta abarri dagokiena ere sartzen da.

Garaje bakoitzaren gutxieneko neurriak, sarbideak eta abar kontuan hartu gabe, 2,20 x 4,50 m-koa izango da.

Garajeetarako sarbideak 3 metroko zabalera izango du gutxienez 1. mailako garajeetan, eta 5 metrokoa 2. mailakoetan. Arrapala zuzenek ez dute %18ko malda gaindituko, eta bira dutenek %15. Azken horietan kurbaduraren radioa, ardatzean neurtua, gutxienez 6 metrokoa izango da.

Garaje erabileretara xedatutako lokaletako aireztapen naturala nahiz behartua gasak edo lurrinak metatzea saihesteko adinako zabalerekin proiektatuko da, eta, gutxienez, ondoko sistema honen bidez: 20 plaza baino gutxiagoko garajeek estalkiraino doan 30 x 30 cm-ko aireztapen-hodi bat, edo gutxienez plaza bakoitzeko 0,30 m²-ko azalera duen leiho bat beharko dute.

31. artikulua. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzoru hiritarraren barruan proiektatzen den eraikin bakoitzarentzako etxebizitza kopuru minimoa dagokion hirigintza-fitxan azaltzen dena izango da.

Finkatutako eraikinetan lehendik dagoen etxebizitza-kopurua mantenduko da.

3.2.3. Bizigarritasun-baldintzak.

32. artikulua. Etxebizitzaren osaera eta programa.

Etxebizitza orok gutxienez ondoko leku hauek izango ditu:

- Sukaldea edo sukalde-jangela edo sukalde-egongela.
- Bi logela, horietako bat bikoitza.
- Bainugela osoa, 1,20 m-ko bainera, konketa eta komunarekin.

33. artikulua. Gela bakoitzaren gutxieneko neurriak.

- Egongela: 11 m²
- Jangela: 7 m²
- Jangela-egongela: 16 m²
- Sukaldea: 7 m²
- Sukaldea-jangela: 9 m²
- Sukaldea-jangela-egongela: 21 m²
- Logela nagusia: 10 m²
- Logela bikoitza: 10 m²
- Logela soila: 6 m²
- Bainugela osoa: 3 m²
- Atondoa (gutxieneko zabalera): 1,10 m²
- Korridorea (gutxieneko zabalera): 0,90 m²
- Arropa zabaltzeko lekua: 2 m²-ko azalera

Adierazitako azalera azalera erabilgarri edo zapalgarriak dira, parametro amaituen artean neurtuak. Ez dira kontuan hartze, beraz, hormetako, trenkadetako, egitura-elementuetako eta 100 cm² baino gehiagoko ebakidura horizontala duten kanalizazio edo hodiedetako azalera.

Gela bizigarri guztiek, punturik baxuenean, 1,50 cm-ko altuera libre bat edukiko dute.

34. artikulua. Gela bizigarriak argiztatu eta aireztatzeko baldintzak.

Etxebizitzetako gela bizigarri guztiek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute fatxadan irekitako leiho bati edo gehiagori esker.

Gela bizigarrien argiztapen-azalera ez da bere oinaren azaleraren hamarren bat baino txikiagoa izango.

Aireztapen-azalera argiztapen-azaleraren heren batera arte murriztu daiteke.

Komunak 150 cm²-ko azalera librea duten aireztapen-bide indibidualen bidez aireztatu daitezke. Aireztapen-bidearen abioan saretxoa edukiz gero gutxienez 100 cm²-ko irekidura iraunkorra bermatuko da.

Etxebizitza guztiek izango dute aireztapen-hodia sukaldean, hartara gela horretan sor daitezkeen ur-lurrinak, gasak edo keak kanpora ateratzen direla ziurtatzeko.

Etxebizitzetan despentsak edo trastelekuak eraikiko balira, horiek ere aireztapen-bideak beharko dituzte.

Ez da baimenduko estalkian egindako zuloen bidezko argiztapen edo aireztapenik, teilatura igotzeko zulo horiek izan ezik (bat etxebizitza bakoitzeko).

35. artikulua. Eskailera-kaxetako argiztapena eta aireztapena.

Etxebizitza bat baino gehiagoko etxeetako eskailera-kaxek kanpoaldearekiko argiztapen eta aireztapen zuzena izango dute oin guztietan. Gutxienez 1 m²-ko argiztapen-azalera minimoa edukiko dute, aireztapen-azalera 400 cm²-ra murriztu ahal izango delarik.

Udalerrian aurreikusten diren eraikinetan eta horiek duten altuera txikia kontuan hartuz, sabaileihoen bidezko argiztapen eta aireztapen zentrala duten eskailera baimenduko dira. Sabaileiho horiek gutxienez eskailera-kaxaren azaleraren 2/3eko azalera izango dute. Kasu horretan, erdiko zuloa libre geratuko da altuera osoan, eta bertan 1,10 cm-ko diametroa duen zirkulu bat egin ahal izango da.

3.2.4. Estetika eta osaera baldintzak.

36. artikulua. Fatxadak.

Eraikin berrietako fatxaden osaera Aizarnazabalen lehendik dauden eraikinen osaera errespetatu beharko du.

Eraikuntza-lizentzia ukatu ahal izango da, estetikari dagozkion arrazoiak direla eta, fatxadak, nabarmen, kokatzen diren lekurako desegokiak direnean.

Kanpoaldeko fatxadetan arropa zabaltzeko lekuak egonez gero horiek kanpoaldetik zabaldua dagoen arropa ikustea eragozten duten elementuekin tapatu beharko dira. Elementu horien diseinua, gainera eraikinaren fatxada osoarekin integratuko da.

Fatxadetan egon daitezkeen errotulu, iragarki argiztatu edo apaingarriak gehienez ere 0,20 m irtengo dira fatxadatik, eta gutxienez 3 m-ko altuerara kokatu beharko dira. Fatxadaren osaera osoarekin bat etorri jarri beharko dira, antolaera orokorra aldatu edo deformatu gabe. Ezingo dituzte fatxadako beheko oinean dauden elementu iraunkorrak estali, eta ezingo dira ezta ere fatxadarekiko perpendikularrean jarri.

37. artikulua. Eraikinetan erabili beharreko materialak.

Eraikuntza berrietan, edo lehendik dauden eraikinak eraberritzean erabiliko diren materialak udalerriri ohikoak direnak izango dira:

—Fatxadak: Harria, adreiluzko itxitura edo kanpotik zarpiatutako eta margotutako blokea erabiliko da. Ez da onartuko bistako adreilua edo zeramika-, beira- edo marmol-materialdun txapeoak fatxadaren azalera osoaren %30 baino gehiagoko azaleran. Fatxadako zenbait elementutan harri itxurako hormigoi-blokeak erabili ahal izango dira, betiere fatxadaren osaeran landa-inguruneke itxura tradizionala errespetatzen denean.

—Estalkiak: Kolore naturaleko teila zeramikarekin edo zeramikako teilaren antzeko itxura eta kolorea duen hormigoizko teilarekin amaituko da. Debeekatuta dago zuntz-zementuzko plakak, plaka asfaltikoak, arbelezko plakak, xafla metalikoak eta abar bezalako materialak erabiltzea. Azalera txikiko elementuetan (begiratokiak, hegalkinak) kobrea bezalako material nobleak erabili ahal izango dira horiek estaltzeko.

—Arotzeria: Kanpoaldeko arotzeria egur naturalekoa edo, ahal bada behintzat, tonu ilunetan margotutakoa izango da. Beste materialetako (PVC, metalikoa) arotzeria kolore egokietan margotua edo lakatua erabili ahal izango da.

—Karelak, barandak: Beti egurrezko edo metalezko kalatuak izango dira, inoiz ez fabrikakoak. Ez dira erabiliko ezta ere plastikoak, beira eta abar bezalako beste materialak.

38. artikulua.Lurzatiaren itxiturak.

Lurzati pribatuetako itxiturak metro bat baino gehiagoko altuera ez duten harri-hormaz edo 1,50 m baino altuera handiagoa ez duten landare-elementuez egingo dira.

Egurrezko makilez eta alanbrez osatutako behin-behineko itxiturak ez dute 1,20 m baino gehiagoko altuera izango.

Lurzatiaren sor daitezkeen lorategi-espazio pribatuek lorategi tratamendua jaso beharko dute gutxienez beren azaleraren %50ean.

3.2.5.Lurzoru Hiritarra kudeatzeko baldintzak.

39. artikulua.Lurzoruaren jabariak.

Araudi partikularrean zehazten dira planeamendutik lurzoru pribatu gisa geratuko dela ezartzen den lurzoru eta jabari publikora xedatutako gauzatze-unitate bakoitzari dagozkion lagapenak. Irizpide orokor gisa, lurzoru pribatua xehetasunezko kalifikazioan adierazi diren egoitzarako eta industriarako lurzatiei dagokie.

40. artikulua.Lurzoru Hiritarra kudeatzeko sistema.

16 gauzatze-unitate eratuko dira. Horietako 13 egoitza-erabilerakoak izango dira, bi (2) erabilera industrialera xedatuko dira, eta beste bat beste erabileretara xedatuko da (Zubialde). Horiei garapen-planeamenduak (plan partzialak) zehaztutako beste unitateak gehituko zaizkie. Araudi partikularrean zehaztuko da horien balizko zehaztapena.

Unitate bakoitzaren araudi partikularrean jarduketa-sistema eta kasu bakoitzerako aurreikusten diren probetxamenduak eta espazioen lagapen behartuak zehaztuko dira.

Konpentsazioaren jarduketa-sistamarako, eta Udalak beharrezkotzat jotzen duen unean jabeak lagapen, eta hirigintza-betebeharrak bete ez baditu, Administrazioak jarduketa-sistema aldatu dezake.

41. artikulua.Lurzatiketak Lurzoru Hiritarrean.

Lurzoru hiritarraren mugen barruan Arau subsidiario hauetan aurreikusten dena gauzatzea ahalbidetzeko beharrezkoak diren lurzatiketak eta taldekatzeak egingo dira.

Horretarako, gutxieneko lurzattia hirigintza-araudi partikularrean zehazten dena izango da.

42. artikulua.Antolamendutik kanpoko eraikinak eta eraikuntzak.

Antolamendutik kanpoko eraikinak izango dira eraikuntza-jarduketan II.4 planoan azaltzen direnak. Horien artean, batez ere, Aizarnazabalgo hirigunearen sarreran dagoen V. Odrizola pabilioiaren eraispina nabarmentzen da.

43. artikulua.Hiritartze-lanen finantzaketa.

Lurzoru hiritarrean aurreikusten diren gauzatze-unitateetako hiritartze-lanak eragindako lurretako jabeek ordainduko dituzte.

Gauzatze-unitateetako jabeek ordaindu behar duten hiritartze-lanengatiko zenbatekoak Hirigintza-kudeaketari buruzko Araudiko 59.1 artikuluan adierazten diren kontzeptuan biltzen ditu.

Jabari publikoko lurzoruko hiritartze-lanak Aizarnazabalgo Udalak ordainduko ditu, beste Erakunde Publikoek parte hartu ahal izango dutelarik.

3.3. LURZORU HIRITARREZINEKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

3.3.1.Lurzoru Hiritarrezinean izaera orokorrez aplika daitezkeen baldintzak.

44. artikulua.Definizioa.

Lurzoru Hiritarrezinean sartzen dira honako arau hauetan lur eremu hiritar edota hiritargarri gisa sailkatu ez diren eremu guztiak.

45. artikulua.Erabilpen debekuak.

Lurzoru Hiritarrezinean espreski debekatuta daude hiritar izaera duten erabilera guztiak, bereziki, industria erabilerak. Debeku horretatik salbuetsita daude nekazaritza, abelazkuntza eta basogintzako industriak, baldin eta ezarrita dauden lursailen erabilerarekin lotutako ekoizpenak garatzen badituzte eta, betiere, aurrez Nekazaritza Departamentuaren oniritzia jasotzen badute.

46. artikulua.Kokapen baldintzak.

Paisajea eta ingurumenean inpaktu oro txikiagotu asmoz, Arau hauetan ezarritako baldintzez gain, eraikinentzako kokapen baldintza gehigarriak ezarri ahal izango ditu Udalak.

47. artikulua.Eraikuntza baldintzak.

—Eraikinek, bolumen eta konfigurazio orokorrari dagokionean, Aizarnazabalen lehendik dauden eraikuntzen tipologietara egokitu beharko dute eraikinek. Bolometria sinplekoak izango dira. Estalki inklinatua eta 2, 3 edo 4 isurialdekoa izango da, %35eko malda inoiz gainditu gabe.

—Estali horren gainetik, tximiniak eta bestelako instalazioak ezarria ahal izango dira 1,20 metroko altuera gainditu gabe.

—Eraikuntzaren gehieneko profila bi oinekoa izango da profila sestra gainean. Gehigarri gisa sotoak eta erdisotoak eraikitzea baimenduko da —gehienez oin bat sestra azpian—, baita estalkipean ondorioztatzen diren eremuak erabiltzea ere.

—Eraikuntzak 7,5 metroko altuera izango du horizontalean kokatutako teilategaletan eta, 9,5 metrokoa gailurrean. Bi kasuetan, eraikinak lursailarekin bat egiten duen puntuetan neurtuko dira. Gehieneko muga horiek ez dira aplikatuko, betekizun funtzionalek bultzaturik, aipatu altuera horiek derrigorrez eta justifikazio osoz gainditu behar duten eta landa lurretara bideratuko diren eraikin eta instalazioetan.

—Egoitzarako eraikinetan gaur egungo etxebizitza kopuru berbera mantenduko da arau hauetan adierazi diren salbuespenak aintzat harturik.

48. artikulua.Eraikinen kanpoaldeko tratamenduari buruzko baldintzak.

—Oro har, zona honetan tradizionalak diren landa eraikuntzetan betidanik erabili izan diren materialen kolore, egitura edo eite nabarmen desberdinekoak ez erabiltzen saiatu beharko da.

—Fatxadarako material gisa, entokatu pintatua eta harria erabiliko dira. Bistako hormigoizko blokeak eta bistako adreiluak bereziki debekatuta daude fatxadako akabera material gisa, nahiz eta azken horren erabilera partziala baimentzen den, fatxada bakoitzaren azaleraren %25 gainditzen ez duenean.

—Estalkirako material gisa zeramikazko teila erabiliko da baina kolore eta egitura berdintsuko beste materialak ere onartuko dira.

—Eraikin berriak egiterakoan, lurzati eta jabetza berean kokaturiko eraikuntzak ingurumenera egokitu beharko dira ezinbestez.

49. artikulua.Ingurunea hiritartzeko eta tratatzeko baldintzak.

—Lurzoru kategoria honetako finkak ez ixtea gomendatzen da; hau da, lehendik daudenak mantentzea edo eraberritzea gomendatzen da, landarezko itxiturak edo harrizko hormak direnean, batez ere.

—Itxiturak egitekotan, ahal dela behintzat harrizkoak egingo dira, zarpeatuak eta pintatuak edota metalezkoak, hesola eta alandrezkoak eta landarezkoak. Bistako hormigoiz egindako kalitate txarreko hormak debekatuta daude, zarpeatu gabeko hormigoizko blokeak bezalaxe.

—Edonola ere, itxitura itsuek ez dute 1,20 metroko altuera gaindituko, ezta zuhaitzeko hesi itxiak direnean ere. Landarezko hesi jarraiek ez dute inoiz 1,80 metroko altuera gaindituko. Herri-bideekin muga egiten den guneetan, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauak, 1994ko azaroaren 25ekoak, ezartzen dituen distantziak errespetatuko dira.

—Eustormak bukatzeko ahal dela behintzat bistako harlandua erabiliko da. Hala ere, azalera oso txikia dutenean, kalitate oneko hormigoia erabiltzea baimenduko da.

—Udalak, eraikin berriek ingurunean izan dezaketen eragina murrizteko xedez, ingurunean zuhaitz autoktonoak landatzeko agindua eman dezake. Kasu horretan, zuhaitz bat ipini beharko da eraikitako 20 m² bakoitzeko.

—Eraikin berriak ezartzeko baimena duten lurzatiek profesionalizatu gabeko nekazaritza erabileretara bideratzen direnak eta betekizun hau beharrezkoa ez duten zerbitzu ekipamenduak eta azpiegiturak salbuetsiz, honako hornikuntza beharko dute: Ibilgailuentzako sarbidea, ur hornidura, ur beltzentzako arazketa eta isurketa sistema, tegia, argindar hornidura eta kanpoko argiteria. Zerbitzu horietakoren bat falta balitz edota behar diren baldintzak beteko ez balitu, eskatzaileak zerbitzu hori bere kontura ezarri edota lehengoa konpontzea bermatu beharko du; hori egin ezean, udalak eskatutako baimena ukatzeko aukera izango baitu.

50. artikulua.Errepideak eta landabideak.

Halakotzat hartuko dira proiektu honetako II.2 planoan grafiatuta dauden errepide eta landabide guztiak.

Bide horiek zokogunean bukatzen badira, azkeneko muturrean ibilgailuen maniobra-aukera bermatu beharko da. Era berean eta,

ezinezkoa dela agerian ez badago behintzat, 300 metrotik behin bederen zabaluneak antolatuko dira, bi ibilgailu elkarrekin gurutzatu eta norabidez aldatzeko modukoak.

Udalak egungo errepide eta landabideen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du, bai zuzenean bai dagozkion aparteko obra proiektuak formulatuz; horrek inplizituki berekin ekarriko du onura publikoa aldarrikatzea, afektatuak diren lurak desjabetze ondorioetarako. Aipatutako bide sareaz baliatzen diren erabilera berriak eta eraikuntzak baimendu aurretik, egin beharreko hobekuntza eta zabalkuntza baldintzak bete beharko dira nahitaez.

Landa erabileraz kanpo Lur eremu Hiritarrezinean eraikitzen diren eraikuntza berriek ibilgailuentzako sarbidea izan beharko dute gorago aipatu diren errepide edo bideren batetik. Bide horiek asfaltozko edo hormigoizko zoladura beharko dute, gutxienez 4,00 metroko zabalarekin.

Errepide edo bide berrien eraikuntza, herri erabilpenak edo gizartearen onurak hala agintzen duenean bakarrik baimenduko da; edota, lehendik zutik dauden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntza partikularrei sarbidea egiteko direnean. Dena den, honako baldintzak bete beharko dira:

Lurketak egiten direnean, ezpondak behar hainbat etzanak utziko dira, hormak eraiki beharrik izan ez dadin.

Ezponden eta egin beharreko betelaren gainean belarra ereiniko da, ondoko lursailen parean gera daitezzen.

Hormen eraikuntza ekiditea ezinezkoa gertatzen denean, harlanduaz egingo dira. Hormigoizko horma bistakoak ez dira inolaz ere onartuko. Harri-gabioizko hormak landare igokariez estaliko dira.

Bide sarean egindako zuzenketen ondorioz erabilpenik gabe geratzen diren bide zatien zoladura altxa eta landare-lurrezko geruza berreskuratuko da belarra erein eta zuhaitzak landatuz.

Nolanahi ere, errepide eta landabideetan Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauan, 1994ko azaroaren 25ekoan ezarritako irizpideak beteko dira, besteak beste.

51. artikulua. Ibilgailuentzako pistak.

Lurzoru hiritarrezinean debekatuta dago pistak eraikitzea: Zertarako diren justifikatzen ez denean, landa ingurunea ustiatzeko jardueraren bati loturik ez daudenean, edota lege zuzenaren baten zati ez direnean.

Irteerarik gabeko pistetan 12,50 metroko radioko espazio biribilak antolatu beharko dira 1.000 metrotik behin, eta betiere, azken muturrean.

52. artikulua. Airetiko hariterian aplikatutako baldintzak.

—Aizarnazabalgo Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu argindar eta telefoniaren airetiko hariteriaren elementuen edota A eta B motako zerbitzu ez linealeko instalazio teknikoaren trazadura eta konfigurazioari dagokionean, horiek paisajearen nahiz nekazaritza eta baso probetxamenduetan izan dezaketenen eragina murrizteko xedez.

—Energia elektrikoaren zerbitzuari dagokionez, abenduaren 1eko 1.955/2000 Errege Dekretuak ezarritakoa aplikatuko da, horrek erregulatzen baitu energia elektrikoaren instalazioen garraioa, banaketa, merkaturatzea, hornidura eta baimena eskuratzeko prozedura.

—Hariteria hori mendi-hegalaren erdialdetik igaroko da ahal den guztian, etengabe gailurretik ez baita inolaz onartuko.

—Goi eta erdi tentsioko argindar harien honako distantziak gordeko dituzte:

—Pertsonentzako helgarri dauden puntuetatik: $3,3 + U/100$ metro, gutxienez 5 metroko tartea errespetatuz.

—Pertsonak ezin heldu diren puntuetatik: $3,3 + U/150$ metro, gutxienez 4 metroko tartea errespetatuz.

U= Linearen tentsioa kW-tan.

52. artikulua. Bizigarritasun baldintzak.

—Lurzoru hiritarrezinean baimenduta dauden eraikinetan, bidezko denean, Lurzoru Hiritarreko Ordenantzetan antzeko espazioetarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira gelen gutxieneko neurriei, aireztapenari edota argitasunari dagokienez.

—Hori horrela, azienaren ukuilurako bideratuta dauden eraikinak industri erabilerekin atxikitako lantokitza joko dira, granjak ere barruan sarturik.

54. artikulua. Gutxieneko lurzatiak.

Gutxieneko lurzati hauek ezarri dira, bakoitzaren erabileraren arabera:

- 50.000 m² (5 ha) nekazaritzako ustiapen arrunten kasuan.
- 50.000 m² (5 ha) erauzpen erabileren kasuan.
- 50.000 m² (5 ha) herriaren eta gizartearen onurako eraikin eta instalazioen kasuan.
- 10.000 m² (1 ha) lehendik badauden eraikuntzetan egin nahi diren egoitza eraikinen kasuan.
- 5.000 m² granjak eta abelazkuntzako ustiapen intentsiboen kasuan.
- 5.000 m² lurralde ustiapenari lotu gabeko nekazaritza ustiapenen kasuan (zerrategiak, mintegiak).
- 2.500 m² nekazaritzako ustiapen espezializatuen kasuan.
- 2.500 m² profesionalizatu gabeko nekazaritza jardueren kasuan (baratzeak).

55. artikulua.Lurzoru Hiritarrezineko lurzatiketak.

1.Oro har, Lurzoru Hiritarrezinean kokaturiko finkak zatitzeko edo azpibanatzeko bidezko udal baimena beharko da aurrez. Baimen hori emango bada, ondorengo pasarteetan adieraziko diren banaketa baldintzak bete beharko dira, besteak beste.

Lizentzia eskaeretan ukitutako finkaren erregistroko ziurtagiria aurkeztu beharko da, beste zenbait alderdiren artean azalerari buruzko datuak erakutsiz.

Gai honi dagokionez, proiektu hau onetsi ondoren gauzatu nahi diren D.10, D.20 eta D.30 zonetan kokaturiko finkak azpibanatzerakoan, honako lurzatiketa maila hauek errespetatu beharko dira:

- 30.000 m²-tik beherako azalera duten jatorriko finkak ezin izango dira inoiz azpibanatu.
- 30.000 m²-ko azalera gaindituz 80.000 m²-ra iristen ez diren jatorriko finkak gehienez ere bi lurzatitan azpibanatu ahal izango dira.
- 80.000 m²-ko azalera gaindituz 150.000 m²-ra iristen ez diren jatorriko finkak gehienez ere hiru lurzatitan azpibanatu ahal izango dira.
- 150.000 m²-ko azalera gaindituz 220.000 m²-ra iristen ez diren jatorriko finkak gehienez ere lau lurzatitan azpibanatu ahal izango dira.
- 220.000 m²-tik gorako azalera duten jatorriko finkak gehienez ere bost lurzatitan azpibanatu ahal izango dira.

Arestian aipatu diren baldintzen arabera azpibanatzen diren lurzatiak, gerora ezin izango dira berriro zatitu.

Era berean, finkak ezin izango dira azpibanatu baldin eta zatiketa horren xedea Arau hauetan ezarrita dauden gutxieneko azalera azpiko zonak lortzea bada, hau da, ekarpeneko lurzatiaren azalarentzako baimenduta dauden erabilerak eta eraikuntzak ezartzeko behar diren gutxieneko azalera iristen ez direnak, alegia.

56. artikulua.Lurzoru Hiritarrezineko eraikuntza finkatuak eta antolamenduz kanpokoak.

Lurzoru Hiritarrezin Babesgarrian kokaturik dauden eraikuntza guztiak antolamenduz kanpo geratuko dira, zona bakoitzeko erabilera sustatuekin edo onargarriekin lotuta egoteagatik, onar daitezkeen eraikuntzak izan ezik.

Lurzoru Hiritarrezinaren gainerakoan, oraingo eraikuntzak finkatu egingo dira, 50.000 m² edo gehiagoko azalera duten lurzatiak ere barruan sartuz, nahiz eta horiek ezin izango diren azpibanatu.

57. artikulua.Zuhaitz landaketari buruzko arautegi orokorra.

- Bide edota ibai bazterretan lerroan dauden zuhaitziak eta haize-babeserako jarrita daudenak ez dira arautegi honen era ginpean egongo; ezta apaindura gisa ezarrita daudenak ere, baldin eta landare bakanak badira.

—Fruta arbolez osatutako guneak ez dira zuhaiztitzat hartuko.

—Landaretza autoktonoa errespetatu egin beharko da, ibar eta erriberetako batez ere.

—Zuhaiztien mugan, ahal dela behintzat, ez da lerro zuzenik osatuko, ez espezie desberdinak erabiliz ezta mozketak edo bestelako jarduerak burutzerakoan ere.

—Basogintzako ustiapenen ondorioz, lursailean, ur ibilguetan, azpiegituretan edota bideetan eragiten diren kalteak, probetxamendu horren egileak konpondu beharko ditu bere kontura, ustiapena amaitzen denetik hasita gehienez ere sei hilabeteko epean.

—Edozein kasutan, Gipuzkoako Mendien 6/1994 Foru Araua, uztailearen 8koa bete beharko da, gain honen inguruan bidezko den udal arautegia bezalaxe.

58. artikulua. Eraikuntza mugikorrek edo prefabrikatuak ezartzea.

Eraikuntza prefabrikatuak, finkoak edo mugikorrek, karabanak, edota gela, alojamendu edo aisialeku moduan erabil daitekeen beste edozein elementu, eraikuntza berritatzat hartuko da ondorio guztietarako, eta eraikuntza mota horrentzat exijitzen diren baldintza guztiak aplikatuko zaizkio. Aizarnazabalgo Udalak era horretako eraikuntza guztiak kentzeko agin dezake, erabilera justifikaturik ez badute behintzat.

59. artikulua. Izaera orokorreko beste zenbait xedapen.

Lurzoru Hiritarrezinean herriaren erabilpenerako edo gizartearen onurako instalazio eta eraikinak ezarri nahi direnean, aurrez Plan Berezi bat onartzeko eska dezake Udalak.

Era berean, Plan Berezia onar dadin eskatu ahal izango du balio paisajistikoak edo ingurumenekoak babestu behar direnean edota berriazko babesa eskatzen duten beste hainbat alderdi bitarteko direnean.

Legez ezarritako zabortegeiz kanpo erabat debekatuta dago zaborrak edo hondakinak isurtzea.

Debekatuta dago aire zabalean sua piztea, non eta aisialdi, abeltzaintza edo basogintzako jardueretan aurreikusita ez dauden eta jarduera horiek erakunde eskudunaren baimena duten.

Debekatuta dago sute baten ondoren lurzoruaren erabileran egin daitekeen aldaketa oro, lehendik zuhaitzez hornituta zeuden gunean birbasotzeko ez bada behintzat.

3.3.2. Lizentziak eskuratzeko prozedura.

60. artikulua. Lizentzia behar duten jarduerak.

Hirigintzako Diziplina Erregelamenduko 1. artikuluan eta ekainaren 26ko 1/1992 Errege Dekretu Legegileko 242.1 artikuluan aurreikusita dauden ekintzez gain, hona udal lizentzia beharko duten jarduerak:

—Pista edo bide berriak irekitzea edota lehengoak konpontzea zein hobetzea.

—Lurzatietakoa itxiturak egitea.

—Asentamenduak egitea, behin betikoak ez badira ere –kanpaleku iraunkorra, karabanen ezarlekua eta abar, eta aisialdirako nahiz entretenigarri gisa egin daitezkeen eraikuntza partikularrak –igerilekuak, jolasguneak, eta abar–.

61. artikulua. Lizentziak emateko eskumena.

Aizarnazabalgo Udalari dagokio lizentziak emateko eskumena.

62. artikulua. Lurzoru Hiritarrezinerako lizentziak tramitatzea.

Lur eremu hiritarrezinerako lizentziak, ordenantza hauetako 14. artikuluan lur eremu hiritarrerako lizentziei buruz ezarritako prozedurari jarraiki tramitatuko dira.

Ezarrita dauden finkaren xedearekin lotutako obrak egiteko edo instalazioak ezartzeko lizentziak eskatzeko, nahikoa izango da Udaletxean bidezko proiektu teknikoak aurkeztea, obraren tamainak hala eskatzen duenean, dagokion elkargo profesionalak ontzat emana Horrekin batera, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuaren aldeko irizpena aurkeztuko da.

Nolanahi ere, obraren ezaugarriak edota tamaina ikusita, Udalaren iritziz proiektu teknikoak beharrezkoa ez den kasuetan, nahikoa izango da lizentzia eskaerarekin batera egoera planoa eta kokapen planoa aurkeztea, biak ere aurrez finkatutako eskalan eginak. Udalak, bidezkotzat jotzen duenean, erakunde eskuduneko Nekazaritza Sailaren irizpena aurkeztu beharretik libre utz dezake eskatzailea.

Lurzoru hiritarrezinerako obra eta jarduera orotarako lizentzia eskaera guztietan, kokapen planoa aurkeztu beharko da, 1:5.000

eskan egina, kasu bakoitzean behar den proiektu edota dokumentazioarekin batera.

Bide edo pista berriak eraikitze baimenik ez da emango non eta nekazaritza edo basogintza ustiapenerako beharrezkoa dela erakusten ez den eta premia hori teknikari eskudunak egindako proiektu baten bidez behar bezala justifikatzen ez den.

Lurzati itxiturak egiteko, asentamendu ez egonkorren instalazioak ezartzeko edota zuinetak zein zuhaitz mozketak egiteko ez da proiekturik aurkeztu beharko; aitzitik, burutu nahi diren obrak edo jarduketak erakusten dituen memoria aurkeztu beharko da derrigorrez, eta gainera obren aurrekontua itxiturak egin behar direnean, asentamenduen instalazioen ezaugarriak; eta, zuinetak edo zuhaitz mozketak egin nahi direnean, berriz, botako den zuhaitz kopurua.

Asentamendu ez egonkorak desagertu ondoren lursailak lehengo egoeran utziko direla bermatzeko, hala nola zuhaitz mozketen edo zuineten ondorioz kaltetuta gerta daitezkeen errepideak, bideak, pistak edo instalazioak behar bezala utziko direla ziurtatzeko, abal edo fidantza bat ipini beharko da dirutan, eskatu den lizentziaren xede den jardueraren kategoriari dagokion zenbatekoan.

Udalak egiaztatzen duenean berreskuratzeko lanak burutu direla eta errepideak, bideak, pistak eta instalazioak kaltetuak izan badira, konpondu direla ziurtatzen duenean bada, abal edo fidantza horiek lizentzia eskatzaileari itzuliko zaizkio. Abalak edo fidantzak, Udalak egin beharreko egiaztatze lanak egiten dituenetik hasi eta hiru hilabeteko epean itzuliko dira.

Herriaren erabilpenerako edo gizartearen onurako eraikinak edo instalazioak eraikitze baimena, honako prozedura honi jarraiki izapidatuko da:

a) Lehen-lehenik, interesatuak baimen eskaera luzatuko dio Aizarnazabalgo Udalari, honako datu hauek adieraziz:

—Eskaera egiten duenaren izena eta deitura edota, halakorik denean, pertsona fisiko edo juridikoaren izendapen soziala eta helbidea.

—Eraikuntza burutu nahi den finaren kokalekua eta azalera, 1:5.000 eskalan egindako egoera planoan grafiatuta.

—Burutu nahi diren eraiketa edo instalazioen proiektu teknikoa, teknikari eskudunak egin.

—Eraikuntza edo instalazioa herriaren erabilpenerako edo gizartearen onurarako dela eta landa ingurunean ezarri beharra dagoela erakusten duen agiria.

b) Udalak, Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Politika Departamentuari igorriko dio espedientea, eskaeraren berri emanez.

c) Foru Aldundiak, hamabost egunez, jendaurrean ipiniko du espediente hori probintziako hiriburuan.

d) Epe hori amaitu ondoren, aginte edo organo eskudunak behin betiko ebazpena emango du. Ebazpen horretan, eraikuntza edo instalazio horren herri erabilpena edo gizarte onura baloratu beharko dira, erabilpen edo onura hori berariazko legeria aplikatzearen ondorio ez bada behintzat. Era berean, landa ingurunean kokatzeko premia zehazten duten arazoak aztertuko dira.

Aipatu izapideak bete ondoren, Udalak bidezko lizentzia berretsiko du.

Finkaren izaera eta xedearekin lotutako nekazaritza eta abelazkuntza ustiapenak hartuko dituzten eraikuntzak egiteko lizentzia eskaerarekin batera, Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuaren aldeko irizpena aurkeztu beharko da.

3.3.3. Lurzoru Hiritarrezinean aplika daitezkeen baldintza partikularrak.

63. artikulua. Erregimen orokorra.

Sail honetan jasotzen dira Lurzoru Hiritarrezinean ezar daitezkeen erabilera sustatu eta onargarri guztiek –batez ere erabilera horiek hartuko dituzten eraikuntzek– probetxamendua, eraikuntza, lurzatiaren har daitezkeen azalera eta beste hainbat alderdiri buruz bete beharreko baldintza partikularrak.

Oro har, gaur egungo erabilera mantentzea proposatzen da, hau da, nekazaritza, abelazkuntza eta basogintza erabilera alegia. Halaber, bereziki debekatuta daude erabilera horiek nolabait kaltetu edo itxuraldatu dezaketen erabilera, eraikin eta obra guztiak.

64. artikulua. Baimen daitezkeen eraikuntzak.

Araubidezko erreferentzia gisa kalifikazio orokor eta xehekatuko zonen eraikuntza eta erabilera erregimena harturik, hona segidan Lurzoru Hiritarrezinean baimen daitezkeen eraikuntzak:

a) Nekazaritza, abelazkuntza edo basogintzako ustiapenei lotutako eraikinak eta instalazioak, horien barruan harturik:

—Lehendik dauden baserriak eraberritzea eta birgaitzea.

—Lehendik dauden baserriak ordezkatzea.

—Baserri berriak eraikitzea.

—Nekazaritza ustiapenari lotutako instalazio eta eraikin osagarriak.

—Granjak eta abelazkuntzako ustiapen intentsiboak.

—Nekazaritza-unitate espezializatuak (negutegiak, mintegiak).

—Nekazaritza-unitate espezializatu gabeak (baratzeak).

b)Lurralde ustiapenei lotu gabeko nekazaritza eta basogintza industriak (zerrategiak).

c)Egoitza erabilerari autonomoak.

d)Lurpeko baliabideak ustiatzera bideratutako eraikinak edo instalazioak; esate baterako, harrobiak, meategiak eta antzekoak.

e)Herrilanen burutzapen, artapen eta zerbitzurako eraikuntzak eta instalazioak.

f)Administrazioak sustaturik, landa ingurunean ezarri beharreko herri onurako eraikinak edo instalazioak.

g)Beste hainbat eraikin, hala nola, aterpetxeak, hotelak, kanpalekuak, nekazal turismoko etxeak, sagardotegiak, eta abar.

Oro har, eta egoitzarako eraikuntzari dagokionez, ustiapen berriei edota lehendik eraikita egon arren gerora ezarritako baldintzak betetzen dituzten ustiapenei lotutako etxebizitzak bakarrik eraiki ahal izango dira. Bera, Lurzoru Hiritarrezinean ez da onartuko familiaren etxebizitzarako eraikin bakanen eraikuntzarik, baldin eta nekazaritza, abelazkuntza edo basogintza ustiapenei lotu gabe badaude.

Gaur egungo baserriak eraberritu eta nagusiki etxebizitzarako birgaitu daitezten sustatuko da. Arau hauetan, hain zuzen, baserri bakoitzeko gehienek 4 etxebizitza eraikitzeko eskubidea eskuratzeko aukera proposatzen da; horrela, banaketa hori ahalmeneko luketen irizpideak ezarri dira Arautegi partikularrean –lehendik dagoen baserriaren azalera eta bolumena eta gutxieneko lurzatiaren azalera aintzat hartuz–.

Ustiapen berrien kasuan, ustiapenari lotutako etxebizitza bakarrik egin ahal izango da eta hori, kasu horietarako ezarrita dauden eskakizun orokorrak (ustiapena aurrez martxan egotea, berorren bideragarritasuna) betetzen direnean soilik. Hala ere, behar den malgutasunaz jokatu da, Aizarnazabal bezalako herri batean ezpairik gabe sortuko diren arazo desberdinei konponbidea emango zaien moduan.

Gainontzean, gaur egungo egoitza eraikuntzak finkatu egingo dira, hau da, berariazko landa erabilerari lotu gabeko jarduerak garatzen dituztenak, alegia. Eraikin horietakoren bat aurrerago egongo balitz, berreraiki edo ordeztuko baimena emango da, kasuan-kasuan aplikagarri den hirigintza arautegia betez.

65. artikulua. Nekazaritza ustiapena: Definizioa.

1.Nekazaritza ustiapena eta nekazaria (ustiategiaren titularra) definitzeko, honako hauetan ezarritakoa hartuko da aintzat: Uztailaren 4ko 19/1995 Legearen 2. artikulua, Nekazaritza Ustiapenak Modernizatzeari buruzkoa, eta uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuko 2.1.1 eta 2.1.2 artikulua, Euskal Herriko Autonomi Erkidegoko Lehentasuneko Nekazaritza ustiapenak erregulatzen dituena, eta EAeko Lurralde Historiko bakoitzari dagozkion gutxieneko labore unitateak zehazten dituena.

Horrela bada, nekazaritza ustiapena zera izango da, titularrak edo titularitate-kideek nekazaritzako ekoizpenari begira enpresa moduan antolatutako ondasun eta eskubideen multzoa, bereziki merkaturatze xedeaz, eta berak bakarrik unitate teknologiko ekonomikoa osatzen duena, ekoizteko eta kudeatzeko normalean baliabide berberak erabiliz.

2.Zehazki, nekazaritzako ekoizpen jardueratzat hartuko dira:

—Nekazaritzako jarduerak, eta horien barruan: Lorezaintza, mintegi laboreak, perretxikoak eta hidroponikoak.

—Basogintzako jarduerak. Basogintzako ekoizpen jardueratzat hartuko dira: Zura eta egurra ateratzea, baso landareak, fruituak edo haziak ekoiztea edota biltzea, eta oinarria mendi azalera duten erauzpen jarduerak, betiere meategiak eta jarduera hidrologikoak salbuetsiz.

—Abelazkuntzako jarduerak, eta horien barruan: Hegazti-hazkuntza, kunikultura, erlezaintza eta egun bakarra duten txituentzako arrautzak bakarrik inkubatzen, larrugintzarako animaliak haztera edo espezie zinegetikoak produzitzera dedikatzen diren abeltegiak.

3.Ez dira nekazaritzako jardueratzat hartuko:

—Nekazaritza enpresa laguntzaileak. Horiek, lurraldeak eduki gabe, nekazaritza produkzioan laguntzen dute, nekazaritza makinak ematearen bitartez, kontratua edonolako dela ere, edo nekazaritza ustiaketan normalean ematen den zerbitzuren batean laguntzaren bitartez.

- Aulki edo lasterketarako zaldien ustiaketak, zaldiak haztera ere dedikatzen ez badira behintzat.
- Gurdi-abereen edo laneko azienden ustiaketa, animaliak haztera ere dedikatzen ez badira behintzat.
- Txakurtegiak, txakur-dendak, hiltegiak eta antzekoak.
- Edozein motatako parke zoologikoak, bai animaliak gatibu dauzkatenak bai librean dituztenak, eta animalien erakusketa.
- Lagun egiteko animalien hazitegiak.
- Arrain haztegiak eta itsas laboreak.

4.Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza eta Ingurumen Departamentuak egiaztatuko du baserri jakin bateko nekazaritza, abelazkuntza edo basogintza jarduera Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Usiategien Erroldan sartuta dagoen hala ez, baldintza hori ezinbestekoa baita baserria legearen ondorioetarako nekazaritza-ustiategi gisa hartu ahal izateko.

66. artikulua.Lehendik dauden baserriak eraberritzea eta birgaitzea.

Lehendik landa eraikuntza bat dagoen kasu guztietan, baserria eraberritzeko eta birgaitzeko aukerari helduko zaio lehenetsunez.:

1.Irizpide orokor gisa, baserria eraberritzeko edo birgaitzeko burutzen den obra orotan, eraikin horren lehengo ezaugarri nagusienak errespetatuko dira.

2.Kanpoko elementuetan eragina duten obrak.

Jatorrizko baserriaren kanpoaldeko itxura mantenduz egingo dira, hau da, bolumen, estalki, hegalkin, fatxadako bao eta abarren osaketa bera mantenduko da.

Eraikinak izan ditzakeen balio bereziko elementu arkitektoniko eta artistiko guztiak mantenduko dira, hala nola, armariak, ate eta leihoburuak, eta abar.

Kanpoko materialei dagokienez, ordenantza hauetako 49. artikuluan ezarritakoa errespetatuko da kasu guztietan. Arotzeria, estalkiko materialak eta abar ordezkatu ahal izango dira baina betiere, jatorrizko baserriaren itxura orokorra eta elementu bereziak gordez.

3.Baserria osorik birgaitzeak berarekin ekarriko du txabolak, eranskinak eta teilapeak eraitsi beharra; horrela, eraikinaren funtzionaltasuna hobetuko da nekazaritzako ustiaketari dagokionean eta, aldi berean, kanpoko itxura hobetuko zaio.

4.Gehieneko etxebizitza kopurua.

Birgaitutako baserriak gehienez lau etxebizitza hartuko ditu eta, horiek eraikita daudenean, nekazaritzako ustiapenari loturik eta bananezin gisa inskribatuko dira Jabetza Erregistroan, honako irizpide hauek betez uneoro:

—Gehienez baimendutako etxebizitza kopurua: 2.

—Etxebizitza bakoitzean gutxienez eraikitako azalera: 150 m² (s).

Eragin horietarako ez dira aintzat hartuko eraikin berean egon arren, erregistroan ustiapenari lotetsi gabe dauden gainerako etxebizitzak.

5.Jatorrizko baserriaren handitze lan bereziak.

Baserriaren handitze lanak baimenduko dira baldin eta eranskin horiek atxikita geratzen bazaizkio eta jatorrizko baserriaren eraketa itxuraldatzen ez badute. Lehendik dagoen azalera eta handitze lanak oinean hartzen duena, batera hartuta, 300 m²(s) izango da asko jota ere.

67. artikulua.Lehendik dauden baserriak ordezkatzeta.

1.Baserri bat eraberritzeko edo birgaitzeko premian badago eta, zentzuzko arrazoiak tarteko direla, horretarako baldintza egokirik betetzen ez badu, bere ordezkari beste baserri berri bat eraikitzeko aukera emango da eta hori, lehengoaren leku berean kokatuko da.

2.Eraikin berriak, gehienez ere lehengoaren azalera eta bolumen berberak izango ditu oinean.

3.Ordezkatu beharreko eraikinak aipatu baldintzak betetzeko aukerarik ematen ez badu (aurri egoeran dagoen eraikina), oin berriko eraikuntzei buruz ezarrita dauden baldintza geometrikoak aplikatuko dira.

4.Eraikin horren gehieneko etxebizitza kopurua zehazteko, dokumentu honetako 66. artikuluan finkatu diren irizpenetara joko da.

5.Gainerako baldintzei dagokienez, hau da, instalazio eta eraikin osagarriei, edota hondakin uren arazketa eta isurketari dagokienez, hala nola bizigarritasun, estetika eta hiritartze baldintzei dagokienez bada, 3.3.1 atalean Lurzoru Hiritarrezinean izaera orokorrean aplikatzeko ezarrita dauden xedapenak aplikatuko dira, lehendik dauden baserriak eraberritzeko eta birgaitzeko ezarrita daudenak bezalaxe (66. art.).

68. artikulua.Baserri berriak eraikitzea.

1.Udalak, lizentzia onartzeko ebazpena hartu aurretik, arauzko txostena eskatu beharko dio Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuari.

2.Gutxieneko lurzatiak. Nekazaritzako ustiapen berri bat eraiki ahal izateko lurzatiak 5 hektareako (5 ha) azalera izan beharko du gutxienez. Gipuzkoako Foru Aldundiak, dena den, kasuan kasuko baldintza ekonomikoak aztertu ondoren eta proposatzen den ustiapenaren ekoizpen bideragarritasunak aintzat hartuz, aipatu azalera baino handiagoa edo txikiagoa finka dezake, erabakia behar bezala arrazoituz.

Azalera osoak ez du lurzati bakar batean egon beharrik baina eraikina hartuko duen lurzatiak, gutxienez 3.000 m²-ko azalera izan beharko du kasu guztietan.

3.Gehieneko etxebizitza kopurua.

Baserri edo ustiapen berriak gehienez bi (2) etxebizitza hartuko ditu eta, horiek eraikita daudenean, nekazaritzako ustiapenari loturik eta bananezin gisa inskribatuko dira Jabetza Erregistroan.

4.Eraikuntza berriak oinean gehienez har dezakeen azalera.

Eraikuntza berriak 150 m²-ko azalera hartuko du oinean eta, 300 m² gehienez.

5.Mugekiko tartekak.

Eraikuntza berriak eta instalazio osagarriek gutxienez zortzi (8)metroko tartea utziko dute lurzatiaren muga guztietara.

6.Gehieneko altuera eta oin kopurua.

Eraikuntzaren gehieneko profila bi oinekoa izango da sestra gainean (beheko oina eta lehenengoa). Osagarri gisa, sotoa edo erdisotoa eraikitzeke eta estalkipean ondorioztatzen diren eremuak erabiltzeko baimena eman daiteke.

Eraikuntzak 7,5 metroko altuera izango du gehienez horizontalean kokatutako teilategaletan eta, 9,5 metrokoa gailurrean. Bi kasuetan, eraikinak lursailarekin bat egiten duen puntuetan neurtuko dira. Gehieneko muga horiek, Udaletxean behar bezala justifikatutako kasuetan bakarrik gainditu ahal izango dira (malda handiko lursailak direnean).

69. artikulua.Nekazaritzako ustiapenaren instalazio eta eraikin osagarriak.

1.Halakotzat hartuko dira izaera finko eta egonkorreko eraikuntza guztiak, zuzenean nekazaritza ustiapeneko erabileretara edota horien erabilera osagarri eta lagungarrietara bideratuta badaude –kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria gordetzeko eraikuntzak eta abar–, egoitza erabilerak salbuetsiz.

2.Eraikuntza horiek, ahal delarik behintzat, baserriko eraikinari lotetsita eraikiko dira, eraikin nagusi horrekin bat etorriko diren materialak eta osaketa arkitektonikoak erabiltzen saiatuz uneoro.

3.Zirkunstantzia topografiko, funtzional edo higieniko bereziak direla tarteko edota etxe nagusiaren itxura berezia zein garrantzi handiko elementu historiko-artistikoak gorde behar direnean, edota beste edozein arrazoiren ondorioz eraikuntza osagarriak atxikitzea ezinezkoa gertatuko balitz, horiek Udalak erabakitzen duen lekuan kokatu beharko dira. Erabaki hori, dena den, interesdunak aurkezten dizkion proposamen guztiak aztertu ondoren hartuko du.

Azken kasu horretan, eraikuntza berriek honako baldintzak bete beharko dituzte:

—8 metroko tartea, lurzatiaren mugara.

—50 metroko tartea, beste finken dauden eta nekazaritzarako erabiltzen ez diren eraikinetara.

Abeltzain bat baino gehiagok osatutako kooperatiba eta elkarteek 1.500 m²-ko azalera okupatu ahal izango dute gehienez. Pertsona bakar bateko ustiapenaren kasuan, berriz, oinean 1.000 m²-ko azalera hartuko da gehienez.

4.Nekazaritzako ustiapen unitatearen barruan granjak eta abelazkuntzako ustiapen intentsibo bakanak ezarri ahal izango dira 70. artikuluan finkatutako baldintzak (dimentsioak, materialak, hondakin urak arazteko neurri eta instalazioen aurreikuspena, beste

eraikuntzetarako tartea) betetzen badira. Mintegiak eta negutegiak, berriz, 71. artikuluan ezarritako baldintzen arabera onartuko dira.

5. Baserriaren hornidurarako ur deposituak kokatzea baimenduko da baina horiek, lurpean ezarri beharko dira gai horren inguruan aplikagarri den arautegiak agintzen duena betez.

Lehendik aire zabalean era horretako depositurik balego, baserrian edozein esku hartzeri ekin aurretik deposituaren buelta landarez itxi beharko da derrigorrez, ingurunean izan dezakeen eragina ahalik eta gehien murriztuz. Itxitura horren altuera ez da 1,80 metrotik gorakoa izango, ezta 1,00 metro baino gutxiagokoa ere.

70. artikulua. Granjak eta abelazkuntzako ustiapen intentsiboak.

Granjak eta abelazkuntzako ustiapen intentsiboak, honako baldintza hauek betez bakarrik eraiki ahal izango dira:

a) Gutxieneko lurzattia: 5.000 m², finka bakar batean eta jarraian.

b) Gehienez har daitekeen azalera: 1.500 m² oinean, abeltzain bat baino gehiagoz osatutako kooperatiba eta elkarleen kasuan eta 1.000 m² oinean, pertsona bakar bateko ustiapenetan.

c) Lurzatiaren baldintzak: Eraikuntza ezarri nahi den lurzatiak, lehendik dagoen bide nagusiren bat izan beharko du aurrean, gutxienez 30 metroko luzeran, nekazaritzako ustiapenen bati erantsitako granja ez bada behintzat.

d) Tarteak:

— 250 metro herrigunetik, non eta Jarduera Gogaikarri, Osasunkaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegiak distantzia handiagoa eskatzen ez duen.

— Gutxienez 100 metro, granjari berari atxiki gabeko edozein landa etxebizitzatik.

— Gutxienez 8 metro, lurzatiaren beraren mugatik.

Lehendik martxan dauden ustiapenen kasuan, aurreikusitako handitze lanak burutu ahal izango dira kokaturik dauden lekuan bertan, arestian aipatu diren tarteak betetzen ez badituzte ere. Dena den, distantziak ez dira inoiz murriztuko eta eraikuntzak ez dira antolamenduz kanpo egongo.

e) Profila: Beheko oina + estalkipea.

f) Eraikuntzaren altuera: 7 metro.

g) Materialak eta ingurunearen tratamendua: Lurzoru Hiritarrezinean aplikagarri den Arautegi Orokorreko 47. eta 48. artikuluetan ezarritakoa errespetatuko da.

h) Arazketa: Hondakin urak eta ur beltzak arazteko sistema ezarri beharko da eta sistema hori granja berrien eraikuntza proiektuan adieraziko da. Era berean, sistema hori ezarri beharko da Arau hauek egin aurretik martxan dauden ustiapenetan ere.

i) Instalazio eta eraikuntza erantsiak: Siloak, deposituak eta abar eraiki ahal izango dira baldin eta eraikuntza proiektuetan adierazi badira eta, betiere, ordenantza hauetako 47. artikuluan materialei buruz finkatutako baldintzak errespetatzen badira.

71. artikulua. Nekazaritza unitate espezializatuak.

Halakotzat hartuko dira labore espezializatueta bakar-bakarrik dedikatzen diren nekazaritza ustiapenak, esate baterako negutegien bidez burutzen diren baratze ustiapen behartuko labore espezializatuak.

Nekazaritza unitate espezializatuak baserri baten barruan edota era independentean ezarri daitezke.

a) Gutxieneko lurzattia: 2.500 m² era independentean ezartzen badira.

b) Tarteak:

— Lurzatiaren mugara: 5 metro.

— Beste finketan dauden eta landakoak ez diren eraikuntzetara: 20 metro.

c) Negutegia behin-behineko eraikiko da, instalazio horri dagokion erabilerara eteten bada eraitsi egin beharko baita.

72. artikulua. Nekazaritzako erabilera profesionalizatu gabeak.

Nekazaritzako erabilera profesionalizatu gabeen barruan sartzen dira nekazaritzako ustiapen arrunteko erabilera gisa kontsideratu ahal izateko beharrezkoak diren bideragarritasun eta ekoizpen autonomiako baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritzako ustiapenak. Honako baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostenik gabe ezarri ahal izango dira.

b) Gutxieneko lurzattia: Lurzatiak edo laboratutako baratzeak gutxienez 2.500 m²-ko azalera izan beharko du baldin eta etengabe lantzen bada eta bere barruan txabola badu.

c) Eraikuntza baldintzak: Lanabesak gordetzeko txabola bat eraiki ahal izango da lurzati bakoitzeko.

Era berean, azizendak babesteko estaldurak eraikitze baimena emango da, alboak irekiak izango baditu behintzat.

d) Gehieneko azalera eraikia: 8 m² lanabesak gordetzeko txaboletan eta 100 m² estalduretan.

e) Lizentzia eskuratzeko baldintzak: Udal lizentzia prekarioa izango da beti. Titular berak bi lurzati edo gehiago lantzen baditu paraje edo ingurune berean, txabola bakar bat eraiki ahal izango du aipatutako xedez.

73. artikulua. Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko nekazaritza industriak.

Halakotzat hartuko dira, nekazaritzako ustiapen baten erabilera lagungarriei lotetsiak ez egon arren, derrigorrez Lurzoru Hiritarrezinean kokatu behar diren nekazaritza industriak, hala nola, zerrategiak eta landare zein lore ekoizpenerako mintegiak, lur gainean landatu behar ez direnak.

a) Gutxieneko lurzattia: 5.000 m²

b) Gehienez har daitekeen azalera:

—%10, eraikuntza egonkorretan.

—%30, maniobra-gune eta biltegiatan.

c) Gehieneko altuera: 7 metro.

d) Tarteak:

—500 metro herrigunetik, non eta Jarduera Gogaikarri, Osasunkaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegiak distantzia handiagoa eskatzen ez duen.

—Gutxienez 100 metro, granjari berari atxiki gabeko edozein landa etxebizitzatik.

—Gutxienez 10 metro, lurzatiaren beraren mugatik.

74. artikulua. Egoitza erabilera autonomoak.

Proiektu hau onetsi aurretik bazeuden eta antolamenduz kanpokotzat deklaraturik ez dauden eraikuntzetan soilik baimenduko dira, baldin eta erabilera horiek ezartzeko baimena duten erabilera orokorreko zonetan kokatzen badira.

Eraikuntza hori hartuko duen lurzatiak 10.000 m²-ko (1 ha) azalera beharko du gutxienez eta erregistroan berorri lotetsita egongo da. Lurzati horren azalera ezin izango da lortu gutxieneko azalera iristen ez diren lurzatiak elkartuz edota lehendik badauden nekazaritzako ustiapenei lotu gabe geratzen diren eremuak elkartuz.

Edozein modutan ere, baimena lortuko bada Lurzoru Hiritarrezinari buruz ezarrita dagoen Arautegi Orokorra agintzen duena bete beharko da ordenantza hauetako 66. artikuluan lehendik dauden baserrien eraberrikuntzari buruz ezarritakoa bezalaxe.

75. artikulua. Erauzpen erabilerak.

1. Baimena eskuratzeko baldintzak:

—Erauzpen erabilerak ezarri ahal izateko, gai horretan eskumena duten erakunde baimena erdietsi beharko da lizentzia eskaera egin aurretik.

—Lizentzia horretarako izapideei dagokienez, erauzpen jarduerak IGOKA arautegiaren eraginpeko erabileratzat hartuko dira beti; horrela bada, indarrean dagoen arautegian ezarritakoari jarraiki, ingurumenean izan dezaketen eraginari buruzko ebaluaketa egin beharko da ezinbestez.

2. Proiektuaren edukia:

Erauzpen erabilerak ezartzeko proiektuak, sektoreko legeria aplikagarriak ezartzen dituenaz gain, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

—Erauzpenak afektatzen duen eremua eta erauzpenaren bolumena definituko du, jarduera zein eratan burutuko den eta ukitutako lurraldeak amaieran zer konfigurazio erakutsiko duen.

—Lortu beharreko produktuak eta horien merkaturatze eremua definituko ditu, produktuen garraioak afektatuko dituen bide-uneak seinalatuz.

—Ustiapenaren drenatze arazoak erarik egokienean konpontzeko modua aztertuko du, finka mugakideetan edo bide sare publikoan kalterik ez dutela eragingo ziurtatuz.

—Ustiapena burutzen den bitartean, ingurumenarekiko eragina murrizteko hartu beharreko neurriak definituko ditu, aurkeztutako eragin-aitorpenaren arabera, –zuhaitzak landatzea, ustiategirako sarbidean bide sare publikoa artatu eta garbitzea, hauts eta hondakin jaurtipenak muga onargarrietara murriztea eta beste hainbat–; baita ustiapena amaitutakoan lurralde hori berreskuratzeko hartuko diren neurriak ere.

—Aurreikusitako ustiapen epea definituko du, ustiapena amaitu ondoren erasandako lurraldea berreskuratzeko xedez burutu beharreko lanen gauzatze epea bezalaxe.

3. Ustiapenaren hirigintza baldintzak:

—Ibilgailuen sarbidea: Ustiapena kokatu nahi deneko lurzatiak 46. artikuluan ibilgailuen sarbide egiturari buruz ezarritako baldintza orokorrak bete beharko ditu; ondorio horretarako, ustiapena erabilera ez-landatartzat hartuko da.

—Ekarpen gisa gaineratutako lurzatiaren gutxieneko azalera: 5 ha.

—Ustiapenaren mugetatik gutxienez gorde beharreko tartek:

* Lehendik zutik egonik, etxebizitzarako eta landakoak ez diren beste hainbat erabilerarako eraikuntzetara: 500 metro.

* Lurzatiaren mugara: 20 metro.

76. artikulua. Herrilanen burutzapen, artapen eta burutzapenarekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak.

1. Halakotzat hartuko dira komunikabideak ustiatu eta artatzeko erabilera eta eraikuntza lagungarriak –zerbitzuguneak ere barruan hartuta–, edota titularitate zein sustapen publikoko zerbitzuen azpiegiturenak, baldin eta Hiri Antolamenduko Arauetan sistema orokor gisa definituta ez badaude ere, zerbitzu horiek derrigorrez landa ingurunean ezarri beharrekoak badira.

2. Tramitazioa:

—Eraikuntzarako baimen eskaera egin aurretik kontsulta bat egingo zaio Udalari eta horrek, arrazoiz hartzen duen ebazpenean, honakoak zehaztuko ditu: Ekarpeneko lurzatiaren baldintzak, aparkalekuen eraikigarritasuna eta zuzkidura eta, bidezkoa denean, aurrez Plan Berezi bat erredaktatzearen galdakizuna.

—Edozein kasutan ere, aintzat hartuko dira gai honen inguruan Administrazio eskudunak bere eginkizunen jardunean luzatzen dituen espediente eta proiektuek jasotzen dituzten zehaztapenak.

3. Gutxieneko tartek:

—Lurzatiaren mugara: 5 metro.

—Lehendik dauden etxebizitzetara: 50 metro.

77. artikulua. Administrazioak sustaturik, landa ingurunean ezarri beharreko herri onurako eraikinak edo instalazioak.

Halakotzat hartzen dira titularitate publiko zein pribatuko hirugarren sektoreko eta komunitatearen ekipamendurako erabilerak eta zerbitzuen azpiegiturak, ezinbestez landa ingurunean ezarri behar direnak, baldin eta jarduera horien herri erabilpenak ego gizarte onurak kontuan hartuz, premia hori behar bezainbat justifikatzen bada.

Proposatzen den jarduera lehendik zutik dauden eraikinetan ezartzea ezinezkoa bada, erabilera horiek hartzera bideratutako eraikin berriak egiteko baimena emango da, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen badira:

a) Horretarako baimena eskuratuko bada, alde zuzenetik Plan Berezi bat egin eta onetsi beharko da. Plan horretan finkatu beharko da proposatutako jarduerak eta eraikuntza kokagune horretan ezartzearen egokitasuna eta jardueraren herri erabilpena eta gizarte onura.

b) Arau hauetan ezarri den arautegi orokorra.

c) Ekarpeneko lurzatiaren gutxieneko azalera: 50.000 m² esparru bakar eta jarraian. Lurzati hori eraikuntzari lotetsita inskribatuko da erregistroan.

d) Eraikuntza baldintzak:

—10 metroko tartea, lurzatiaren mugetara.

—250 metro, beste finketan lehendik dauden eraikinetara.

—Solairu estalgarriaren azalera: 0,20 m³/m².

e) Aparkamendu zuzkidura: Aparkaleku bat, eraikitako 100m² bakoitzeko.

f) Etxebizitza lagungarria: Instalazioak ustiatzen edota aratzen dituzten pertsonak erabiliko dute eta, betiere, eraikuntza nagusia osatzen duen probetxamenduaren barruan eraiki eta konputatuko da.

78. artikulua. Beste hainbat eraikin, hala nola, aterpetxeak, hotelak, kanpalekuak eta abar.

Nekazal turismoko eraikinen kasuan, honako arauak aplikatuko dira: Martxoaren 16ko 6/1994 Legea, Turismoaren Antolamenduari buruzkoa; azaroaren 8ko 295/1988 Dekretua, nekazal turismoko establezimenduak erregulatzen dituena; eta, maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretua, landa inguruko lojamendu turistikoak bertan dagoen nekazaritza ustiapenarekin duten loturaren baitan erregulatzen dituena.

Sagardotegien kasuan, IGOKA arautegia bete behar badute ere, oin berriko eraikinean kokatzen direnean bakarrik bete beharko dute nekazaritza ustiapenari lotetsita egotearen baldintza. Beren kokapen, eraikuntza, kanpoko tratamendu, instalazio eta abarri dagokienez, Arautegi orokorrean ezarritako baldintzen gain, eraikuntza nagusiari atxikita eraiki beharko dira, beheko oinetik hasi eta gailurreraino horma bertikal isolatzaileaz bereziaz. Arrazoi justifikatuak tarteko direnean, eraikin independenteetan ere instalatu ahal izango dira baina horrelakoetan, behar bezalako saneamendu instalazioez hornitu beharko dira, hondakin uren arazketa eta isurketarako sistema egokiaz bezalaxe.

3.3.4. Komunikabideen Sistema Orokorrek eta lur gaineko urek okupatutako lurzoruan jarduteko arauak.

79. artikulua. Xedapen orokorra.

Dokumentu honetan bilduta dagoen arautegiaz gain, honakoak ere derrigorrez bete beharko dira jarduketa orotan: Azaroaren 25eko 17/1994 Foru Araua, Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzkoa; abuztuaren 2ko 29/1985 Legea, Urei buruzkoa; Uraren Herri Administrazioaren eta Ur Plangintzaren Erregelamendua eta Uren Herri Jabariari buruzko Erregelamendua.

Instalazioen Sistema Orokorrek ezarri eta artatzerakoan, instalazio mota bakoitzarentzako unean-unean indarrean dagoen berariazko arautegia errespetatu beharko da.

80. artikulua. Errepideak eta beren babesguneak.

Aipatu errepideen babesgune gisa sailkatuta dauden lursailak erregulatzeko, azaroaren 25eko 17/1994 Foru Araua aplikatuko da, Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzkoa.

Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzko Foru Arauak legez ezartzen dituen tartek errespetatzen ez dituzten eraikinak eta instalazioak antolamenduz kanpokotzat deklaratu dira. Horietan, konponketa, artapena edota birgaikuntzara bideratutako obrak bakarrik baimenduko dira baldin eta bolumen gehikuntzarik eragiten ez badute, lerrokadurak aldatzen ez badituzte eta sarbideak aldatzen ez badituzte, azken suposamendu hori trafikoa segurtasuna areagotzen dutenean soilik onartuko baita.

Lehendik irekita dauden pista eta bideen sarbideak finkatu egingo dira. Sarbide berriak egiteko, ordea, Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzko Foru Arauak bere 43. eta 44. artikuluetan ezarritakoa bete beharko da.

Babesguneetan kokaturiko lurzatiaren itxiturek, gutxienez hiru metroko tartea utzi beharko dute galtzadaren ertzerako edo kanpoaldeko lerroa. Debekatuta dago itxitura horietan alanbre arantzaduna erabiltzea.

Distantzia gutxiagoko itxiturek onartuko dira baldin eta metro bat baino gehiagoko lubetak daudenean edota itxitura galtzada baino beheago utziko lukeen lubakia dagoenean. Nolanahi ere, errepide edo bide bazterrean egiten diren itxiturek gutxienez metro bat baztertuko dira galtzadaren ertz edo kanpoaldeko lerrotik eta, betiere, zabalunearen kanpoko lerro edo ertzetik kanpo ezarriko dira.

Errepide berriak egin edo lehengoak konpondu behar direnean, 50. artikuluan adierazi den Arautegi Orokorra aplikatuko da.

81. artikulua. Landabideak.

1. Halakotzat hartzen dira landa ingurunean kokatutako zerbitzubide, sarbide eta lehorreko komunikabideak, eraikitze eta zolatzeko edonolako baldintza teknikoak erabiltzen direla ere, nekazaritza, abelazkuntza eta basogintza arloko jarduera, erabilera edo eginkizun orotarako euskarri edo azpiegitura lanak egiten dituztenak.

2. Aizarnazabalgo udal barrutiko landabideen artean, landabideak eta basobideak bereizten dira. Beren erabilera zein baldintza teknikoak –dimentsioak, materialak, azpiegiturak eta abar– erregulatzeko, bidezko foru arautegiaz gain honako ordenantza hauetako 50. eta 51. artikuluetan Lurzoru Hiritarrezinerako finkatuta dagoen Arautegi Orokorra izango da aplikagarri.

3. Titularitate publikoko landabideak honakoek osatzen dituzte: Jabari publikoko zona bat, zabalune osoa hartzen duena (egiturak, hormak, fabrika hormak eta gainerako elementuak barruan sarturik) eta bi babesgune, 10 metro zabalekoa bakoitza, bidearen zabaluneko ertzetik neurtuta.

Babesgunean ez da inolako obrarik baimenduko, ezta bide segurtasunarekin bateragarriak diren erabileraz bestelakorik ere; eta, edozein kasutan, Administrazio titularraren baimena eskuratu beharko da aurrez.

Eraikuntzak: Bideen zabaluneko kanpoko ertzetik hiru metro baino gutxiagora ez da inolako eraikuntzarik onartuko.

Finken itxiturak: Arautegi orokorrean (38. artikulua) ezarritakora egokituko dira.

82. artikulua. Ur ibilgu publikoak eta beren babesguneak.

1. Honakoak aplikatuko dira: Abuztuaren 2ko 29/1985 Legea, urei buruzkoa; horren garapenerako Erregelamenduak eta EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako Lurralde Plan Sektoriala.

2. Aipatu lege eta arauen arabera, Aizarnazabalgo ibai ibilguak honako honela sailkatzen dira:

—Urola ibaia, IV. mailako zatia.

—Gainerakoa, 00 mailako zatia.

Kategoria horiek agintzen dutenez, udal barrutiko «landa inguruneko erreka bazterrei» dagokienez, gutxieneko distantzia hauek errespetatu beharko dira eraikuntza eta hiritartze lan orotan:

—IV. mailako zatian: 50 metro gutxienez, ibilguaren mugako lerrotik.

—00 kategorian: Ur Legeak ezartzen duena.

«Landa inguruneko erreka bazterren» kategorian ibaiertzeko landare-orklaren kanpoaldearekiko 10 metroko tartea errespetatuko da.

Bestalde, udal barrutian dauden «hiri-arteko komunikabideen azpiegiturek hartzen dituzten ibai bazterrei» dagokienez, Urola ibaiaren kasuan IV. mailako ibai zatietan «landa inguruneko erreka bazterrei» buruz adierazi diren tarte berak errespetatuko dira.

Azkenik esan beharra dago «esparru garatuetako bazterrak» ere badirela udalerrian. Horietan, eraikuntza gutxienez 15 metro atzeratu beharko da IV. mailako ibai zatietan, ibaiak edo ibai ibilguak muga zehatza badu; bestela, ibaiak edo ibai ibilguak muga zehatzik ez badu, alegia, 22 metroko distantzia errespetatuko da.

3. Ibai eta erreka bazterrek, honako baldintzak bete beharko dituzte beren luzera osoan:

—Herri erabilerako zorpena, bost metroko zabaleran.

—Ur poliziarako eremua, ehun metroko zabaleran.

a) Zorpeneko eremua.

Zorpeneko eremuan nahi den hazia erein edo nahi diren zuhaitzak landatu ahal izango dira, baldin eta 1986ko apirilaren 11ko uren Jabari Publikoko Erregelamenduak bere 7. artikuluan ezartzen duen pasabidea oztopatzen ez bada.

Zorpeneko eremuan ez da inolaz ere eraikuntza berririk egingo. Aitzitik, lehendik dauden eraikinen artapen lanak egin ahal izango dira, erakunde eskudunek bidezko baimena ematen badu.

b) Ur poliziarako eremua.

Ur poliziarako eremuan, hau da, ibilgutik hasi eta horizontalki ehun metroko zabaleran Uberka Erakundearen baimen administratiboa beharko da derrigorrez, edozein lan edo obrari ekiteko, hala nola:

—Lursailaren erliebe naturala nabarmen aldatuko duten obrak.

—Agregakin erauzketak.

—Era guztietako eraikuntzak, behin betikoak edo behin-behinekoak.

—Ibaia haztean korrontea oztopa dezakeen edota uren herri jabaria degradatu edo kaltetu dezakeen erabilera edo jarduera oro.

Debekatuta dago errekek horiei inolako estaldurak egitea. Bideen pasabiderako zubiak bakarrik baimenduko dira.

«C» DOKUMENTUA HIRIGINTZA ARAUTEGI PARTIKULARRA

1 HEA. AIZARNAZABALGO HERRIGUNEA A = 40.759 m²

1.1. GAUZATZE UNITATEA A = 190 m²

a.10.1.1/1 lurzatia (Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 135 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak (Egungo eraikina ordeztuz gero):

—Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 405 m² (t).

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 10,00 m edo 12,00 m, marraztutako sekzioaren arabera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: 3.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: 3.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

1 HEA. AIZARNAZABALGO HERRIGUNEA A = 40.759 m²

1.2. GAUZATZE UNITATEA A = 1.896 m²

a.20.1.2/1 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 1.041 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 840 m² (t).

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: II/ I.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7,00 m edo 8,00 m, marraztutako sekzioaren arabera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: 5.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: 5.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatze erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

1 HEA. AIZARNAZABALGO HERRIGUNEA A = 40.759 m²

1.3. GAUZATZE UNITATEA A = 1.022 m²

a.10.1.3/1 lurzatia (Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 958 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 675 m² (t).

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 11,00 m edo 12,00 m, marraztutako sekzioaren arabera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: 4.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: 4.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

1 HEA. AIZARNAZABALGO HERRIGUNEA A = 40.759 m²

1.4. GAUZATZE UNITATEA A = 6.802 m²

Lurzatien azalerak: Onartu den Alorreko Planean adierazita daudenak.

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

Onartu den Mateone Alorreko Planean adierazita daudenak.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Alorreko Planak agintzen duena.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: Alorreko Planean adierazita dagoena. Hala ere, beheko oinak –merkataritza lokalak– etxebizitzarako gaitu daitezkeenez, ezarritako kopurua gainditu daiteke, beheko oin horietan proposatzen diren etxebizitzaren ezaugarrien arabera.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: Alorreko Planean adierazita dagoena.

Jabari Baldintzak:

—Alorreko Planak agintzen dituenak.

Kudeaketa Baldintzak:

—Alorreko Planak agintzen dituenak.

2 HEA. A = 11.870 m²

2.1. GAUZATZE UNITATEA A = 11.870 m²

a.10.2.1/1 lurzatia (Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatia, sustapen publikokoa).

Azalera: 1.487 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 1.960 m² (t).

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: IV/ I.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 15,50 m, marraztutako sekzioaren arabera.

—Garajeetarako oinak sarbide bakar bat izango du, atari bakoitzarentzako komuna.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Publikoa.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: 15.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: 15.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

Kudeaketa Baldintzak:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa. Probetxamenduaren titularrek lagako dute lurzati hiritartua.
- Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.
- Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie lurzatiaren beraren hiritartze zamei erantzuteko ardura.

2 HEA. A = 11.870 m²

2.1. GAUZATZE UNITATEA A = 11.870 m²

a.20.2.1/1 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 1.207 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 835 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 8,50 m edo 9,50 m, marraztutako sekzioaren arabera.
- Garajeetarako oinak, sarbide bakar eta komuna izango du.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Pribatua.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 5.
- Gutxieneko aparkaleku kopurua: 5.

Jabari Baldintzak:

- Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.
- Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.
- Ondoko a.20.2.1/2 lurzatiarekin muga egiten duen eremuan, 2,00 metro zabaleko pasabidearen zorpena ezarriko da (metro bat lurzati bakoitzeko).

Kudeaketa Baldintzak:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa.
- Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.
- Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

2 HEA. A = 11.870 m²

2.1. GAUZATZE UNITATEA A = 11.870 m²

a.20.2.1/2 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 1.326 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 1.000 m² (t).

- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 8,50 m edo 9,50 m, marraztutako sekzioaren arabera.
- Garajeetarako oinak, sarbide bakar eta komuna izango du.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Pribatua.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 6.
- Gutxieneko aparkaleku kopurua: 6.

Jabari Baldintzak:

- Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.
- Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.
- Ondoko a.20.2.1/1 eta a.20.2.1/3 lurzatiekin muga egiten duen eremu bakoitzean, 2,00 metro zabaleko pasabidearen zorpena ezarriko da (metro bat alde bakoitzera).

Kudeaketa Baldintzak:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa.
- Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.
- Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

2 HEA. A = 11.870 m²

2.1. GAUZATZE UNITATEA A = 11.870 m²

a.20.2.1/3 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 1.245 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 1.000 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 8,50 m edo 9,50 m, marraztutako sekzioaren arabera.
- Garajeetarako oinak, sarbide bakar eta komuna izango du.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Pribatua.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 6.
- Gutxieneko aparkaleku kopurua: 6.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

—Ondoko a.20.2.1/2 lurzatiarekin muga egiten duen eremuan, 2,00 metro zabaleko pasabidearen zorpena ezarriko da (metro bat lurzati bakoitzeko).

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatzeko unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

2 HEA. A = 11.870 m²

2.1. GAUZATZE UNITATEA A = 11.870 m²

a.20.2.1/4 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 1.245 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 1.000 m² (t).

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 8,50 m edo 9,50 m, marraztutako sekzioaren arabera.

—Garajeetarako oinak, sarbide bakar eta komuna izango du.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: 6.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: 6.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

—Ondoko a.20.2.1/5 lurzatiarekin muga egiten duen eremuan, 2,00 metro zabaleko pasabidearen zorpena ezarriko da (metro bat lurzati bakoitzeko).

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatzeko unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

2 HEA. A = 11.870 m²

2.1. GAUZATZE UNITATEA A = 11.870 m²

a.20.2.1/5 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 1.280 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 1.000 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 8,50 m edo 9,50 m, marraztutako sekzioaren arabera.
- Garajeetarako oinak, sarbide bakar eta komuna izango du.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Pribatua.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 6.
- Gutxieneko aparkaleku kopurua: 6.

Jabari Baldintzak:

- Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.
- Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.
- Ondoko a.20.2.1/4 lurzatiarekin muga egiten duen eremuan, 2,00 metro zabaleko pasabidearen zorpena ezarriko da.

Kudeaketa Baldintzak:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa.
- Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.
- Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

3 HEA. ODRIOZOLA A = 5.698 m²3.1. GAUZATZE UNITATEA A = 5.698 m²

a.20.3.1/1 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 1.098 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 1.400 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 6,50 m edo 9,50 m, marraztutako sekzioaren arabera.
- Garajeetarako oinak, sarbide bakar eta komunetik izango du sarrera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Pribatua.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 8.
- Gutxieneko aparkaleku kopurua: 8.

Jabari Baldintzak:

- Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.
- Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa.
- Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.
- Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

3 HEA. ODRIOZOLA A = 5.698 m²

3.1. GAUZATZE UNITATEA A = 5.698 m²

a.20.3.1/2 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 1.117 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 1.225 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: II/ I.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 6,50 m edo 9,50 m, marraztutako sekzioaren arabera.
- Garajeetarako oinak, sarbide bakar eta komunetik izango du sarrera, sustapen publikoko a.10.3.1/2 lurzatiak izango duen bera, hain zuzen.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Pribatua.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 7.
- Gutxieneko aparkaleku kopurua: 7.

Jabari Baldintzak:

- Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.
- Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa.
- Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.
- Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

3 HEA. ODRIOZOLA A = 5.698 m²

3.1. GAUZATZE UNITATEA A = 5.698 m²

a.10.3.1/1 lurzatia (Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatia, sustapen publikokoa).

Azalera: 603 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 450 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7,50 m edo 9,00 m, erantsita doan profilak agintzen duen eran.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Publikoa.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 4.
- Gutxieneko aparkaleku kopurua: 4.

Jabari Baldintzak:

- Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

Kudeaketa Baldintzak:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa. Lurzati hiritartuak, probetxamenduaren titularrek lagako dituzte.
- Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.
- Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie lurzatiaren beraren hiritartze zamei erantzuteko ardura.

3 HEA. ODRIOZOLA A = 5.698 m²

3.1. GAUZATZE UNITATEA A = 5.698 m²

a.10.3.1/2 lurzatia (Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatia, sustapen publikokoa).

Azalera: 684 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 450 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7,50 m edo 9,00 m, marraztutako sekzioaren arabera.
- Garajeetarako oinak, sarbide bakar eta komunetik izango du sarrera, sustapen publikoko a.20.3.1/2 lurzatiak izango duen bera, hain zuzen.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Publikoa.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: 4.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: 4.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa. Lurzati hiritartuak, probetxamenduaren titularrek lagako dituzte.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie lurzatiaren beraren hiritartze zamei erantzuteko ardura.

4 HEA. GARAIKOETXEBERRI A = 3.772 m²

4.1. GAUZATZE UNITATEA A = 3.772 m²

a.20.4.1/1 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 1.363 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 1.000 m² (t).

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: III/ I.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 8,00 m edo 10,00 m, marraztutako sekzioaren arabera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: 5.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: 5.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

4 HEA. GARAIKOETXEBERRI A = 3.772 m²

4.1. GAUZATZE UNITATEA A = 3.772 m²

a.20.4.1/2 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 882 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 300 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: II/ I.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 6,00 m edo 9,00 m, erantsita doan profilaren arabera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Pribatua.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 1.
- Gutxieneko aparkaleku kopurua: 2.

Jabari Baldintzak:

- Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.
- Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa.
- Plangintza garatu eta gauzatze erregimena: Zuzenean gauzatuko da.
- Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

5 HEA. EPELDE A = 4.754 m²

5.1. GAUZATZE UNITATEA A = 3.728 m²

a.20.5.1/1 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 1.580 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 1.755 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: III/-.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 9,00 m edo 10,00 m, marraztutako sekzioaren arabera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Pribatua.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 9.
- Gutxieneko aparkaleku kopurua: 9.

Jabari Baldintzak:

- Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.
- Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak,

behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa.
- Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.
- Gauzate unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

5 HEA. EPELDE A = 4.754 m²

5.2. GAUZATZE UNITATEA A = 1.026 m²

a.20.5.2/1 lurzatia (Garapen txikiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 921 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 450 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoaren arabera.
- Eraikuntzaren gehieneko profila: II/ I.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 6,50 m edo 9,00 m, marraztutako sekzioaren arabera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

- Erabilera nagusia: Etxebizitza.
- Sustapen erregimena: Pribatua.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 2.
- Gutxieneko aparkaleku kopurua: 2.

Jabari Baldintzak:

- Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzate unitatearen gainontzekoan.
- Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

- Jarduketa sistema: Konpentsazioa.
- Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.
- Gauzate unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

6 HEA. ZUBIALDE A = 8.505 m²

6.1. GAUZATZE UNITATEA A = 1.034 m²

a.10.6.1/1 lurzatia (Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 390 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

- Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 1.820 m² (t).
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): Onetsi den Zubialdeko BEPBak agintzen duena.
- Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): Onetsi den Zubialdeko BEPBak agintzen duena.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: II/ II.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 6,00 m edo 12,00 m, marraztutako sekzioaren arabera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: 10.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: 10.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatze erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

6 HEA. ZUBIALDE A = 8.505 m²

6.2. GAUZATZE UNITATEA A = 231 m²

a.10.6.2/1 lurzatia (Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 132,25 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 661,25 m² (t).

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): Onetsi den Zubialdeko BEPBak agintzen duena.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): Onetsi den Zubialdeko BEPBak agintzen duena.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: II/ II.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 6,00 m edo 12,00 m, marraztutako sekzioaren arabera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: 4.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: 4.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

6 HEA. ZUBIALDE A = 8.505 m²

6.3. GAUZATZE UNITATEA A = 313,00 m²

a.10.6.3/1 lurzatia (Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 195,50 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 823,50 m² (t).

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): Onetsi den Zubialdeko BEPBak agintzen duena.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): Onetsi den Zubialdeko BEPBak agintzen duena.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: II/ II.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 6,00 m edo 12,00 m, marraztutako sekzioaren arabera.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

—Gehieneko etxebizitza kopurua: 4.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: 4.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

6 HEA. ZUBIALDE A = 8.505 m²

6.4. GAUZATZE UNITATEA A = 130 m²

a.10.6.4/1 lurzatia (Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 117 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 117 m² (t).

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): Onetsi den Zubialdeko BEPBak agintzen duena.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): Onetsi den Zubialdeko BEPBak agintzen duena.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: I/ -.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 3,00 m.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Garajea (etxebizitza bereziki debekatuta dago).

—Sustapen erregimena: Pribatua.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: Ez da zehaztu.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

7 HEA. APAIZETXE A = 16.338 m²

Hirigintza Erregimen Orokorra:

—Lur eremu hiritargarria.

—Kalifikazio orokorra.

—A.10 Egoitza guneak.

—E.20 Hiribide nagusiak.

—Zonaren eraikuntza probetxamendua: 4.430 m²(t).

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Gehienez baimenduko den etxebizitza kopurua: 30.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): Alorreko Planak agintzen duena.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): Alorreko Planak agintzen duena.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: II / I.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 9,00 m.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Etxebizitza.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

—Gehieneko etxebizitza kopurua, lurzatiko: 2.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua, lurzatiko: 2.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua egoitzarako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Alorreko Plana, Konpentsazio proiektua eta Hiritartze proiektua beharko dira.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

Plangintza Orokorreko Lerruna duten Antolamendu Xedapenak:

—Alderdia inguratuz, lotune izango den bide bat eraikiko da, pasealeku antzera. Horrek, Kontsejuetxea bidegurutzea, eskolaren atzealdea eta pilotalekua komunikatuko ditu oraindik zehazteke dagoen errotanda baten bidez. Mendebaldeko ertzeraino egingo zaion luzapena oinezkoentzako bakarrik izango da.

—Alderdiaren barruan oinbidea egingo da, herrigunearen gaur egungo mugatik hasi eta Alderdiaren Ekialdean eraikuntzak hartuko dituzten lurzatiataraino.

—Herrigunea eta Zubialde auzoaren artean gaur egun dagoen lotunea mantendu egingo da; hain zuzen ere, alderdi honen eraginpeko zona oinezkoena izango da soilik. Era berean, ibilgailuentzako gainerako bideekiko lotunea ere mantendu egingo da baina horren zehaztapenak hiritartze proiektuan finkatuko dira.

—7 HEA. osoak banaketa-gune bakar bat osatzen du, eta horren berariazko probetxamendua zona honi buruz gorago ezarri den eraikuntza probetxamendu bera izango da.

8 HEA. IRAETA A = 53.216 m²

Hirigintza Erregimen Orokorra:

—Lur eremu hiritargarria.

—Kalifikazio orokorra.

—B.10 Industriadako zonak.

—Zonaren gehieneko eraikuntza probetxamendua: 21.000 m² beheko oinean eta gehienez ere beste 9.000 m² lehen oinean.

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): Alorreko Planak agintzen duena.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): Alorreko Planak agintzen duena.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: II / I.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: 10,50 metro libre. Estalkiaren egiturazko elementuek 12,00 metro arteko altuera izan dezakete.

—Eraikuntzak ibaiarekiko gorde beharreko distantzia: 26 m.

—Hirigintzako elementuek ibaiarekiko gorde beharreko distantzia: 16 m.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua lur gainean: 80.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Industria.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua industriadako lurzatian, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa. Udalaren iritziz zentzuzko epea igarotzen bada esparrua garatu gabe, lankidetzaren sistemara jo dezake aipatu jarduketa erregimen horren orde.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Alorreko Plana, Konpentsazio proiektua eta Hiritartze proiektua beharko dira. Era berean, azterketa geoteknikoa egingo da mendi-hegalaren baldintza partikularrak aztertu eta plangintzako aurreikuspenak betetzeko beharrezkoak diren obrak finka daitezzen.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

Plangintza Orokorreko Lerruna duten Antolamendu Xedapenak:

—Zestoa-Aizarnazabal errepidearekin lotzeko xedez egingo den zubi berria aztertzerakoan, Gipuzkoako Errepideen Departamentuak ezartzen dituen baldintzak bete beharko dira, ukitutako beste hainbat erakundek (Zestoako Udala, Eusko Jaurlaritzako Uren Zerbitzua, eta abar) ezar ditzaketanak bezalaxe.

—Zubi berriaren inguruan, a.20.4.1/2 lurzatiaren parean, Alderdiaren behealdea eta Aizarnazabalgo herrigunea lotuko dituen oinbide berria eraikiko da.

—Alderdi honetan aipatu bidearen goialdean kokaturiko lursailak Aizarnazabalgo Udalak erabakitzen dituen espazio libreak eta ekipamendu komunitarioak ezartzeko erabiliko dira, eremu horretan ez baita irabazizko beste erabilerarik onartuko.

9 HEA. MIGSA A = 31.700 m²

9.1. GAUZATZE UNITATEA A = 14.035 m²

b.10.9.1/1 lurzatia (Industriarako lurzatia, sustapen librekoa).

Azalera: 12.710 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Lurzatiaren eraikuntza probetxamendua: 2.260 m² gaur egungo eraikuntzan eta 5.474 m², zabalkundean; hau da, 7.734 m² orotara.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): II.8 planoak adierazten duenaren arabera.

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): II.8 planoak adierazten duenaren arabera.

—Eraikuntzaren gehieneko profila: II/I eta IV/I, bulegoetarako eraikinean.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: Pabiloietan, gaur egungo eraikuntzak duen altuera bera eta bulegoetarako eraikinean, berriz, 16 m.

—Eraikuntzatik ibaira gorde beharreko tartea: 22 m.

—Lur gaineko aparkaleku kopurua: 30 leku lurzatiaren barruan.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Industria lurzati osoan; eta, esparruaren Hego-Ekialdeko eraikinean, industriaren lagungarri izango diren hirugarren sektoreko erabilerak.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua industriarako lurzatietan, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatuko da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

10 HEA. ETXEZARRETA INDUSTRIALDEA A = 140.293 m²

10.1. GAUZATZE UNITATEA A = 72.037 m²

Lurzati hau bat dator aurreko Hiri Antolamenduko Arauetan jasota dagoen S.I.1 Alorra garatzen duen Planak aurreikusten duen esparruarekin. Dagoeneko hein batean garatuta dagoen Alor horrek hirilur izaera du gaur egun.

Lurzatiaren azalera: Onetsi den alorreko Planak adierazten duena.

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—S.I.1 Alorreko Planak eta geroztik onartu diren aldaketek adierazten dituztenak.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Industria.

—Gutxieneko aparkaleku kopurua: Alorreko Planak agintzen duena.

Jabari Baldintzak:

—Alorreko Planaren arabera.

Kudeaketa Baldintzak:

—Alorreko Planaren arabera.

10 HEA. ETXEZARRETA INDUSTRIALDEA A = 140.293 m²

10.2. GAUZATZE UNITATEA A = 53.571 m²

Hirigintza Erregimen Orokorra:

—Lur eremu hiritarra.

—Kalifikazio orokorra.

—B.10 Industrialdeak.

—Zonaren eraikuntza probetxamendua:

—Lur eremu eraikia: 7.900 m²

—Lur eremu eraikigarria: 5.000 m²

Eraikuntza Baldintza Partikularrak:

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra gainean): 12.900 m²

—Eraikuntzak lurzatian gehienez har dezakeen azalera (sestra azpian): 7.740 m²

—Eraikuntzaren gehieneko profila: Industrialde horretan gaur egungo eraikinek altuera bera.

—Eraikuntzaren gehieneko altuera: Industrialde horretan gaur egungo eraikinek altuera bera.

—Eraikuntzatik ibaira gorde beharreko tartea: 22 m.

—Lur gaineko aparkaleku kopurua: 129 leku gutxienez.

Erabilera Baldintza Partikularrak:

—Erabilera nagusia: Industria lurzati osoan. Gaur egun zutik dagoen egoitza izaerako eraikina, bere horretan finkatuko da.

—Sustapen erregimena: Pribatua.

Jabari Baldintzak:

—Jabari pribatua industriarako lurzatietan, eta jabari publikoa, gauzatze unitatearen gainontzekoan.

—Aurreikusita dauden espazio libreak eta oinezkoen zein ibilgailuen zirkulaziorako guneak ezartzeko behar diren lursail guztiak, behar bezala hiritartu eta laga beharrekoak izango dira.

Kudeaketa Baldintzak:

—Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

—Plangintza garatu eta gauzatzeko erregimena: Zuzenean gauzatu da.

—Gauzatze unitateko probetxamenduaren titularrei dagokie hiritartze zamei erantzuteko ardura.

«D» DOKUMENTUA

ONDARE HIRITARTUAREN KATALOGOA

1.MEMORIA

1.1.Katalogoaren xedea.

Hirigintzaren antolamenduak duen xedeetako bat udalerraren garapena bermatuko duten neurri egokiak finkatzea da, iraunkortasuna aintzat hartuz eta udalerrria bera egungo egituraketara moldatuz etorkizunera begira arazo larririk sortu gabe.

Testuinguru horretan, arreta berezia jarri behar da ekimen berriek inolako ziorik gabe eta edozein modutan komunitatearentzat, horien jabegoa eta balio ekonomiko zuzena alde batera utzita, balio berezia duten osagaiak suntsitu ez ditzaten.

Horretarako, hirigintzari buruzko legeriak Katalogoak arautzen ditu, hirigintzako tresnak balira bezala, berauek gai horri buruz indarrean dagoen legeria sektorialean ezarritako baliabideen osagarri bihurtuz.

Ildo horri jarraiki, dokumentu honek Aizarnazabalgo udalerrian natura, arkitektura eta historia dela eta, arreta berezia merezi duten ondasun eta osagaiak mugatzen ditu.

Presuntzio arkeologikoari buruzko baldintzak bete behar dituzten alor eta osagaiei dagokienez, 1997ko irailaren 4ko Eusko Jaurlaritzaren Kultura Saileko Zuzendaritzaren Erabakia (1997-09-29ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 185 zk.) bete beharko da.

1.2.Dokumentazioa jasotzeko iturriak.

Burututako zerrenda, honako dokumentu hauten jasotako datu eta informazioaren arabera gauzatu da:

— Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren «Euskal Herriko Ondare Historiko-Arkitektnikoaren Behin-behineko Inbentarioa».

— Foru Aldundiko Kultura Departamentuaren «Gipuzkoako Ondare Historiko-Arkitektniko Higiezinaren Inbentarioa».

— Presuntzio arkeologikoari buruzko 1997ko irailaren 4ko Eusko Jaurlaritzaren Kultura Saileko Zuzendaritzaren Erabakia, balizko interes arkeologikoa duten eremuak zehazten dituena.

1.3.Bete beharreko legeria.

Lehen ere azaldu den bezalaxe, arrazoi arkeologikoak direla eta, Katalogo honetan ageri den zerrendan sartutako presuntzio arkeologikoari lotuta dauden elementu eta eremuak babesteko legeria, 1997ko irailaren 4ean hartutako erabakiaren bidez Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak prestatutako dokumentuan xedatutakoa izango da.

Bestalde, ondoko zerrendan ageri diren elementu eta ondasunak proiektu honetan zehaztutako babes neurriek arautuko dituzte, hots, «Katalogatutako Hirigintzako Ondarea babesteko Arauak», baita gai honi buruz indarrean dagoen legeriak ere, hau da, 1990eko uztailaren 7ko Euskal Kultura Ondareari buruzko legea, eta abar.

2.KATALOGOAN AGERI DIREN ONDASUN ETA ELEMENTUEN ZERRENDA

2.1.Eraikinen ezaugarri nagusiak.

Aizarnazabalgo eraikinek egun duten egoera oso ezberdina da batetik bestera. Batzuen barnealdea eraberritu egin dute, beroriei azpiegiturak eta leku nahikoa eskainiz egun eskatzen den erosotasun mailarekin bat etortzearen. Hala ere, oro har, ia hondatuta dauden edo berrikuntza lanak behar dituzten baserrien kopurua oso altua da. Era berean, gutxi bakar batzuetan berrikuntza kanpoaldean ere burutu da. Gehienetan horrelakoak mantentzeko burutu den lana teiltua konpontzean datza, askotan zurez eginiko elementuak osagai bera erabiliz eginiko beste batzuekin ordezkatu dira, edo bestela porlanezkoekin.

Eraikinen altuerari helduz gero, ia gehienak banaketa hau dute: Beheko oina edo erdisotoa (bertako topografiaren arabera), etxebizitzaren solairua eta ganbara teiltupean. Etxebizitza gisa erabiltzen den solairuak ez du oin osoa hartzen, askotan ganbararen luzapena balitz bezala erabiltzen delarik, nekazaritza eta abeltzaintza lantzeko hartzen diren eraikinak izanik, etxebizitzari atxikitako beste erabilerak gauzatzen baitira. Horrelakoetan ustiaketari egokitu zaizkion guneak oso garrantzitsuak dira.

Askotan bi oinek kanpoaldetik ibilgailuentzako sarrera ere izaten dute, bertako topografia aprobetxatuz edo goiko oinaren kasuan, gurdi eta traktoreentzako arrapalak eginez.

Fatxadak gehienetan lauak dira, inolako balkoi edo hegalkinik gabeak. Hala ere, etxalde nobleetan ezkaratz eta gune libreak aurki daitezke eguraldi txarra dela eta babesa aurkitzeko.

Materialei dagokienez, jatorrizko egitura zurezkoa da, zenbait kasutan hormigoiaz ordezkatu baldin bada ere. Kanpoko hormak

harrizkoak dira eta teilatua, normalean, bi isurialdekoa eta zeramikako teila makurrez egina dago.

Fatxaden kanpoaldea entokatuen bidez bukatzen da, zenbait kasutan karez estaltzen badira ere. Zenbait fatxadetan, zurezko egitura nagusia kanpoaldetik ere ikus daiteke armazoi gisa, sortutako hutsuneak adreiluz edo landutako harriez betetzen direlarik. Kanpoaldeko arotzeria zurezkoa izaten da normalean.

Baserri askotan, eta denbora luzez, eraikin nagusiari erantsitako elementu osagarriak egin dira, batzuetan etxebizitza bera eraikin horietan kokatuz eta baserriaren beste zati guztia abereen ukuilua eta belar eta lastoarentzako biltegia izanik. Era berean, normaltzat jo daiteke baserriek erantsitako lastategi handiak edukitzea, denak ere zurez bakarrik eraikiak.

2.2. Interes bereziko eraikinak eta elementuak.

Interes bereziko eraikin eta elementuei dagokienez, ondare historiko-arkitektonikoaren barruan eta Euskal Herriko Ondare historiko-arkitektonikoari buruzko Zerrendak aintzat hartuz, hots, Gipuzkoako Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak eginiko zerrendak, Aizarnazabalgo udalerrian honako eraikin eta elementu hauek daude:

Moitza baserria.

Etxabe Goikoa baserria.

Etxabe jauregia.

Esnal baserria.

Atristain baserria.

Mirubia baserria.

San Migel eliza.

San Kristobal ermita.

Aizarnazabalgo zubia.

Erlauta Goikoa baserria.

San Kristobal baserria.

Aska (Sarasola Zaharra baserrirako errepedean).

Erresusta baserria.

Amilibia Haundi baserria.

Etxezarreta baserria (bistako egiturarik gabea).

Etxabe errota (bistako egiturarik gabea).

Resusta errota.

2.3. Interes bereziko eraikinak eta elementuak babesteko baldintzak.

Honako babes erregimen hauek ezarri dira:

—Artapen hertsiko erregimena.

Erregimen honi lotutako ondasunetan onartzen diren esku-hartzeak Birgaitze lanekin bat etor daitezke, Birgaitze zientifiko eta kontserbaziorako Birgaitze motak zehazten dituen Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 30eko 214/1996 Dekretuaren arabera.

—Oinarrizko artapen erregimena.

Erregimen honi lotutako ondasunei dagokienez, horien bolumena, kanpoko itxura, banaketa tipologiakoa eta oinarrizko egitura bere horretan mantenduko dituzten esku-hartzeak proposatzen dira. Eta horiek, aipatutako ekainaren 30eko 214/1996 Dekretuarekin bat etorritik, dagokien Eraberritze kategorian sartuko dira. Aparteko kasuetan, eraberritze edo finkatze lanak ere burutu ahal izango dira, baldin eta oinarrizko ezaugarri tipologiakoak eta formalak aldatzen ez badira eta elementuen berezko balioa mantenduko dela bermatzen bada.

Artapen hertsiko elementu arkitektonikoak:

—Etxabe Goikoa baserria.

—Etxabe baserri-jauregia.

—Atristain baserria.

—Resusta errota.

—San Migel eliza.

Oinarrizko artapen erregimeneko elementu arkitektonikoak:

—Mirubia baserria.

—Zubialde auzo zubia.

—San Kristobal ermita.

2.2 puntuak bildutako eraikin eta elementuei, azken atal honetan sartu ez baldin badira, oinarrizko artapen erregimena aplikatuko zaie, beste arrazoiengatik babes maila handiago ez badagokie behitzat, kasu horretan azken hori aplikatuko baitzaie.

2.4. *Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren 1997ko irailaren 4ko Erabakiaren eraginpeko esparru eta elementuak.*

«A» motako presuntzio arkeologikoa:

—Amilibia Haundi baserria.

—San Migel goiaingeruaren eliza.

—Etxabe baserri-jauregia.

—Etxabe Goikua baserria.

«B» motako presuntzio arkeologikoa:

—San Kristobal eliza.

«E» motako ustezko elementu arkeologikoa:

—Etxezarreta baserria (bistako egiturarik gabea).

—Etxabe errota (bistako egiturarik gabea).

Eremu horietan nahitaez bete beharko da uztailaren 3ko Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 49. artikulua xedatutakoa.

Azpimarratzekoa da, era berean, zuhaitz berezien katalogoan sartuta dagoen eta, ondorioz, zerrenda horren erregimenpean dagoen zuhaitza. Artea da, (*Quercus ilex ilex*), neurritz aparta eta itxura berezikoa, altueraren orde zabalera lehenetsiz kimatu izanaren ondorioz. Aspiazu baserriko lurretan dago.

3. HIRIGINTZA ARAUAK. KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

3.1. *Katalogoan ageri diren elementuen babeserako baldintzen formulazioa.*

Elementu katalogatuak babesteko erregimenaren formulazioa, indarrean dagoen hirigintza legeriak xedatutakoaren arabera egin denez, honako Katalogo honen xedea, beren interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko edo naturalistiko, zientifiko eta abarren ondorioz hondamendirik edo degradaziorik jasan ez dezaten zaindu eta babestu egin behar diren Aizarnazabalgo udal barrutiko ondasun eta elementu eraiki nahiz naturalen zerrenda zehaztea da.

Zerrenda hau, dokumentu honetan bertan jasota dagoen elementu katalogatuen zerrendan aipatzen diren ondasunek eta elementuek osatzen dute.

Ondasun eta elementu guzti horiek, dokumentu honetan eta gainerako legezko xedapenetan ezarritako babes erregimenpean daude.

3.2. *Katalogatutako elementu eta ondasunen babeserako baldintzak.*

—Katalogatutako elementu eta ondasunetan ezin izango da beroriek deuseztatu edo hondatu ditzaketen ekimenak burutu; hala ere baliorik gabeko gehigarriak edo horien izaera kaltetzen dituzten eranskinak ezabatzeko lanak burutu ahal izango dira.

—Udal baimena eskuratzeko eskaera luzatu aurretik, jabeak edo ukitutako promotoreak Udalari kontsulta egin diezaioke

proiektutako ekimenen egokitasunaz, hots, ea ekimenak zehaztutako babes neurriekin bat datozen, eta eraikinareen eta horren elementu ezberdinen zainketarako betebeharrak zehazteko xedez.

Horretarako, Udalean aurreproiektua edo burutu beharreko lanaren oinarritzko ezaugarriak zehaztasun nahikoaz azaltzen dituen dokumentua aurkeztuko du.

Kontsulta hori dela eta, Udalaren erantzunak ez du baztertzen baimen horri dagokion erabakian baldintza gehigarriak eransteko aukera.

Dena den, jabeak edo promotoreak zuzen-zuzenean baimena eskuratzeko eskaera aurkez dezake, baina hala ere baliteke aurkeztutako proiektuak udal erabakian zehaztutako baldintzak bete behar izatea baliozkoa izan dadin, edo Udalak ekimenari ezezko erantzuna ematea, prestatutako txosten teknikoetan finkatu diren babeserako neurriekin bat ez etortzeagatik.

—Kontsulta eta eraikin edo lanari buruzko proiektua, erakunde eskudunetara bidaliko dira —Eusko Jaurlaritzara zein Gipuzkoako Foru Aldundira—, beti ere landu beharreko ondasunak erakunde horien legeriaren babespean baldin badaude.

—Katalogatutako ondasunetan burutu beharreko lanek beti ere aurreko ataletan aipatutako xedapenetan zehaztutako babes neurriak bete beharko dituzte.

—Eraikuntzen edo elementuen hondamenaren aitorpena, 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultur Ondareari buruzko Legeak agintzen duen erregimenpean dagoenez, Lege horren 36. artikuluan finkatutako baldintzak eta prozedurak bete beharko dira.

—1997ko irailaren 4ko Eusko Jaurlaritzaren Kultura Saileko Zuzendaritzaren Erabakiak ukitzen dituen eremu eta elementuek, arkeologiaren babeserako bertan zehaztutako neurriak ere bete beharko dituzte.