

## Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

240. zenbakia

Data 1996-12-13

15649 orria

---

### 4 GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA

Gipuzkoako Foru Aldundia

**Errezilgo Udalaren Hiri Antolaketako Arauak (GHI-181/89-P05). Behin-betiko onespena, erabaki honen bigarren zatian - HGE 7 - Hirigintza Garapeneko Eremuari buruz xed**

---

### GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

#### OBRA HIDRAULIKO ETA HIRIGINTZA

#### DEPARTAMENTUA

#### Hirigintza eta Arkitekturako Zuzendaritza Nagusia

*Errezilgo Udalak hiri antolaketako arauak.*

*(GHI-181/89-P05)*

Diputatuen Kontseiluak, 1996ko maiatzaren 7ko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitara:

"Udalean egin beharreko tramitea egin ondoren, **Errezilgo Udalak Hiri Antolaketako Arauak** aurkeztu dizkio Gipuzkoako Foru Aldundiari, behin-betiko onar ditzan.

Agiriaren helburua da udal barrutiko hirigintza antolaketa ezartzea, orotariko plangintza aldetik orain arte egon den hutsunea betetzarren.

Agiriaren bidez, udal barruti osoa, ondorengo kategorien arabera sailkatuta gelditzen da, legeak b) motako hiri antolaketako arauetarako aurrakusten dituen luraren hiru kategorien arabera, alegia:

– Lur eremu hiritarra: 5,35 Ha. -% 0,16

- Lur eremu hiritargarria: 0,58 Ha. -% 0,02
- Lur eremu hiritarrezina: 3.247,07 Ha. -% 99,82

Proposatutako lurraren ezaugarritzapena erabilera-zerrenda honen arabera da:

- Bide sareen herriko sistema
- Espazio libreen herriko sistema
- Ekipamenduaren herriko sistema
- Ibai arroen herriko sistema
- Zerbitzuetako azpiegituren herriko sistema
- Etxebizitza erabilerak
- Industri erabilerak
- Landa erabilerak.

Antolaketarako proposamenak 800 biztanle inguruko populazio muga aurrikusten du, eta horretarako, guztira, etxebizitza erabilerako 3,38 ha ezaugarritzatzen ditu –2,80 ha lur eremu hiritarrean eta 0,58 ha lur eremu hiritargarrian–, eta 48 etxebizitza berri egiteko tokia uzten du, horietako 10 dentsitate txikiko alor batean egitekoak direnak.

Ezaugarritaturiko industri lurak 2,21 ha-ko azalera dauka eta eremu bakar batean kokatuta dago, herrigunearen mendebaldean, Azpeitira jaisteko bidean, hain zuzen ere. Hor, orain dauden industriak kontsolidatzea aurrikusten da eta haiek zabaltzeko aukera ere ematen da, baita industria berriak ezartzeko ere.

Udal barrutia egituratzen duten elementuak, nagusiki, bideen herriko sistemakoak dira, errepide hauek, bereziki: GI-2634 Tolosa-Azpeitia errepidea, Errezil errearen bideari jarraitzen diona, GI-3740 Bidegoian-Azpeitia errepidea Urrakin barrena eta GI-3730 Errezil-Zestoa errepidea Aizarnan barrena. Udal barrutian barrena GI-3661 errepidea ere, Erdoizta auzategirakoa, igarotzen da,.

Agirian aurrikusitako zuzkidurak direla eta, azpima-rratzekoak dira bai elizaren eta pilotalekuaren inguruan bai herrigunearen hegoaldean dauden espazio libreak, baita administrazio, erlijio, osasun, laguntza eta kirol ekipamendu aldetik orain dauden zuzkiduren kontsolidazioa ere, eta bi lan berri egitea aurrikusten da: ikastetxea, herrigunearen hegoekialdean, eta Borondegi etxearen zaharberrikuntza, kultur ekintzetarako.

Agiria prestatzeko prozesua 1987. urtean hasi zen. Garai hartan, Errezilgo Udalak, bere udal barrutiko hiri antolaketari buruzko agiririk ez zeukanez, Udal Batzarrak, urte hartako otsailaren 11n egindako bilkuran, Hiri Antolaketako Arauak idazteari ekitea erabaki zuen.

Arauei buruzko agiria idatzi ondoren, Udal Batzarrak, 1988ko urriaren 26an egindako bilkuran, Hiri Antolaketako Arauen Aurrerapena, hau da, plangintzako irizpideak, helburuak eta irtenbide orokorrak jasotzen zituena, jendaurrera ateratzea erabaki zuen. Jendeaurreko informazio aldi inork ez zuen ez iradokizunik ez alegaziorik aurkeztu.

Beraz, Hiri Antolaketako Arauen agiria idatzitakoan, Udal Batzarrak 1992ko otsailaren 2an egindako bilkuran, hasieraz onartu zuen hura, baina orain bai, guztira sei alegazio idazki aurkeztu ziren jendeaurreko informazio aldian.

Egin beharreko txostenak egin ondoren, Errezilgo Udal Batzarrak, 1992ko urriaren 7an egindako bilkuran, Hiri Antolaketako Arauen agiria behin-behinekoz onartzea erabaki zuen, baina aldaketa batzuk sartuta, bilkura hartan bertan ontzat eman zituen alegazio haien ondorioz egindakoak, hain zuzen ere.

Espedientea, 1994ko urtarrilean, Foru Aldundiari bidali zion, behin-betiko onar zezan, baina etenda gelditu zen dokumentazioan akats batzuk zeudelako.

Beste alde batetik, agiria Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeari bidalita, batzorde horrek Gasteizen, 1994ko uztailaren 5ean egindako bilkuran, bere erabakia hartu eta Hiri Antolaketako Arauetan bete beharrekoak ziren alderdi batzuei buruzko txostena egin zuen. Lurralde Antolaketako Batzordearen txostenak dioenez, aldeko irizpena ematen dio Errezilgo Hiri Antolaketako Arauek planteatzen duten lurralde ereduari, alderdi batzuei dagokienez. Hauek dira alderdi horiek: etxebizitza eta industri garapenaren kuantifikazioa eta administrazio zentralaren nahiz autonomikoaren eskumeneko antolaketa behar duten azpiegiturak, ekipamenduak, baliabide naturalak, iharduerak eta gaiak. Hala eta guztiz ere, behin-betiko onartzeko baldintza gisa, ateratze iharduerak eta Errezil errekaaren babesguneek erasandako zonetan zenbait xedapen sartu behar zirela jartzen zuen.

Azkenik, espedientea etetea ekarri zuten akatsak zuzendu ondoren, Foru Aldundiko Hirigintza eta Arkitekturako Zuzendaritza Nagusiak iritzia eskatu zien agiriarekin zerikusia duten Foru Aldundiko beste departamentuei, eta bai Kulturako Departamentuak bai Errepide eta Garraio Departamentuak eman dute Hiri Antolaketako Arauei buruzko irizpena.

Hori guztia behar bezala aztertu dugu eta aintzat hartu, erabaki honetako proposamena egin aurretik.

Lehenengo eta behin, azpimarratzekoa da egindako lana oso interesgarria dela eta udalerriko hirigintza arazoetara primeran egokitzen dela, gure iritziz. Alde horretatik, agiriak dauzkan xedapenak aztertu ondoren, bidezkotzat jotzen dugu agiria behin-betiko onartzea, nahiz eta baldintza batzuk jarrita eta zehaztaperen batzuk eginda. Baldintza eta zehaztaperen horiek erabaki honen xedapen zatian xehatuko ditugu eta, gehien bat, alderdi hauekin zerikusia duten gaiei buruzkoak dira, alegia, herriko sistemekin, proposatutako ezaugarritapena eta antolaketarekin, lur eremu hiritarrezinari buruzko arautegiarekin eta indarrean dagoen 1992ko Lur Araudiari eta Hiri Antolaketari buruzko Legearen Testu Bategineko zenbait agindu betetzearekin zerikusia duten gaiei buruzkoak, hain zuzen ere. Zenbait kontraesan eta akats ere ikusi ditugu: Errezilgo plangintzan sartzen ez diren kontzeptuei, lurzoru edo eraikuntza tipologiei eta abarri buruzko aipamen batzuk, eta Arauak idazteko orduan indarren zeuden arren, oraingo legeriak kontuan hartzen ez dituen lege agindu batzuei buruzko aipamen batzuk ere. Kontraesan eta akats horietako batzuk zuzendu egin behar dira, interpretazio aldetik, plangintza indarrean dagoen bitartean, hutsunerik edo gatazkarik sor ez dadin.

Bestelako gogoeta bat merezi dute -HGE 7- Hirigintza Garapeneko Ereduari buruzko xedapenek, eremu horretan, orain dauden industriak zabaltzea edo berriak ezartzea aurrikusten

baita. Eremu horrek, agirian mugatuta dagoen eran, ez ditu betetzen, gure iritziz, lur eremu hiritar gisa sailkatua izan dadin, indarrean dagoen hirigintzako legeriak jartzen dituen hirigintza edo kontsolidazio baldintzak. Gainera, probetxamenduak zehaztu gabe daudela ikusi dugu, zeren definitu diren parametroekin ezin jakin baitaiteke Arauek baimentzen duten gehieneko probetxamendua zenbatekoa den. Horrezaz gain, oraingo sarbideak geometria aldetik duen egoera txarragatik eta bisibilitate eskasagatik, derrigorrezkoa da -HIU 7/2- Hirigintza Iharduketako Unitatearen garapena HIU 7/1 Unitateko sarbideekin bateratu beharraren baldintzapean egitea. Horren ondorioz, beraz, beharrezkoa da proposatutako mugaketa aldatzea, eta barruan sartzea, gutxienez, diseinatutako bi iharduketa unitateen arteko lotura konpontzeko behar diren terrenoak.

Horregatik guztiagatik, kasu honetan, nahitanahiez, erabaki bikoitza hartu behar dugu, alegia, Errezilgo Hiri Antolaketako Arauak baldintza eta zehaztapen batzuekin behin-betiko onartzea, baina -HGE 7- Hirigintza Garapeneko Eremua behin-betiko onarpenetik aparte uztea. Behin-betiko onarpen partziala emateko aukera hori jurisprudentziak onartua da, zeren eta, Hiri Antolaketako Arauek agiri bakarra osatzen badute ere, era berean, egia baita osorik ez onartzeko lehen aipatutako arrazoiak oso ondo definitutako eremuei baino ez dagozkiela, eta horiek berriro aztertzeak ez du oztoporik izan behar Arauak berehala onar daitezen guztiz bideragarriak eta egokiak diren alderdi guztiei dagozkienean.

Ondorioz, eta tramitaterakoan hirigintzako arauak agindutako ihardunbideak jarraitu direnez, Diputatuen Kontseiluak, aplikatzekoa den legeria ikusita, Obra Hidrauliko eta Hirigintzako foru diputatuak proposatuta, eta alde zuzenetik deliberatuta, honako hau

### *Erabaki du*

**Lehena.**– Behin-betiko onartzea Errezilgo Udaleko Hiri Antolaketako Arauak, erabaki honen bigarren zatian –HGE 7– Hirigintza Garapeneko Eremuari buruz xedatutakoan izan ezik.

Behin-betiko onarpena baldintza hauekin ematen da:

## **I.– HERRIKO SISTEMAK**

### *I.A.– Bideen Herriko Sistema*

1.– "Bide sareen herriko sistemaren" parte gisa Udalaren errepideak eta bideak ezaugarritatzen dira.

2.– Sarbidea, hau da, GI-2634 errepideko zeharbidetik -BIU 5/1- Bakartutako Iharduketa Unitateko aparkaleku publikoen zonara joateko Planak aurrikusten duena, ezin onar daiteke. Beraz, sarbidea egiteko idatziko den obra proiektuak berriro definitu beharko du sarbide hori, Foru Aldundiko Errepideetako Zuzendaritza Nagusiak jartzen dituen baldintzen arabera definitu ere.

3.- Pasealeku edo espaloiak, hau da, 1. Alorretik abiatu eta 2. Eremuan barrena herrigune zaharreraino planteatzen denak, jarraitasuna eduki behar du. Horretarako, 1. Alorraren diseinua osatu egin behar da, haren titulartasun publikoa bermatuz. Gainera, bidezor publikoa ezartzen zaio 2. Eremuko 47. lurzatian dagoen eraikin lagungarriari, indarrean dagoen 1992ko Lur Araudiari eta Hiri Antolaketari buruzko Legearen Testu Bateginak 132. artikuluan aipatutako ondorioekin.

#### *I.B.– Espazio Libreen Herriko Sistema*

4.– Espazio libreen herriko sistema Udaletxearen, pilotalekuaren, elizaren eta bolatokiaren inguruko espazioek osatzen dute, baita BIU 1/2, BIU 2/1 eta BIU 3/1 unitateetako espazio publikoek ere.

5.– 4. Eremuko 3. lurzatian eraikitzen libre dagoen espazioak lurzati pribatu eraikiezina osatzen du eta ez da espazio libreen herriko sistemaren parte.

#### *I.C.– Ibai Arroen Herriko Sistema*

6.– Ibai arroen herriko sistema gisa Errezil erreka eta Erkizi, Uizeta eta Aziazu errekaak ezaugarritzen dira

#### *I.D.– Komunitate Ekipamenduen Herriko Sistema*

7.– Borondegia etxeak, Udalaren titulartasunekoak, 3. Eremuan, -ZIU 3/3- Zuzeneko Iharduketa Unitatean, 41. lurzatian dagoenak, gizarte-kultur ekipamenduaren izaera dauka eta udalerriko komunitate ekipamenduen herriko sistemaren parte da.

8.– Herriko sistemaren parte da, era berean, orain dagoen kanposantua.

## II.– LURRAREN SAILKAPENA ETA EZAUGARRIZTAPENA. ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA.

#### *II.A.– Lur eremu hiritarra eta hiritargarria.*

9.– HGE 1 Eremuan, hirigintza legerian xedatutako ondorioetarako, ZIU 1/1 eta ZIU 1/2 unitateek bakarrik osatzen dute ihardun batunea.

10.– ZIU 1/1 Unitatean, GI-2634 errepidetik ibilgailuentzako sarbidea egitea dela eta, Errepideetako Zuzendaritza Nagusiak horretarako baimena ematen badu, orduan bakarrik egin ahalko da sarbidea.

11.– ZIU 1/1 Unitateko 50. lurzatian dagoen eraikina ordeztzeko, beharrezkoa da, aldezturik, dagokion Xehetasun Azterketa egitea eta onartzea. Azterketa horrek, 4 metrora ezarri behar du, gutxienez, eraikuntza lerro berria, aipatutako errepidearen zeharbideko galtzadaren ertzetik kontatuta.

12.– ZIU 1/3 Unitaterako sarbidea oraingo 22. lurzatian barrena egingo da, eta sarbide hori beharrezko eta aurretiko baldintza gisa bermatu behar da balizko bananketarako.

13.– HGE 2 Eremuan, barruan gelditzen da elizaren hegoekialdean dagoen bide zatia, nahiz eta batzuetan 6. Eremuari atxikita agertzen den.

14.– Erabaki honetako 3. puntuan esandakoaren arabera, 2. Eremuan barrena, herrigune zaharreraino doan pasealeku edo espaloia jarraitasuna bermatzearen, bidezor publikoa ezartzen zaio 47. lurzatiko eraikin lagungarriari, baina horrek ez du esan nahi eraikin hori eraitsi beharrekotzat edo antolaketatik kanpokotzat jo behar denik.

15.– HGE 3 Eremuan, 42, 43 eta 46. lurzatiek, lurzati pribatu bakarra osatzen dute, orain dagoen eraikina kontsolidatzen denekoa, hain zuzen ere, eta lurzorua gainontzekoak espazio libre pribatu eraikiezinaren izaera dauka.

16.– HIU 3/1 Unitateak ez dauka ihardun batunearen izaerarik; beraz, iharduketa asistematikoak baimentzen dira hor.

17.– HIU 3/2 Unitateak, aitzitik, ihardun batunea osatzen du.

18.– Erabaki honetako 7. puntuan esandakoaren arabera, Borondegiko etxeak, Udalaren titulartasunekoak, ZIU 3/3 Unitatean, 41. lurzatian dagoenak, gizarte-kultur ekipamenduaren izaera dauka, eta udalerriko komunitate ekipamenduen herriko sistemaren parte da. Beraz, aldatutakotzat jo behar da hirigintza fitxan etxebizitza erabilera ematen dion trama.

19.– HGE 4 Eremuan, HIU 4/1 Unitatean proiektaturiko eraikin berriaren lerrokadurek ez dute izaera loteslerik. Beraz, unitatea gauzatzeko aurrikusita dagoen Xehetasun Azterketaren bidez zehaztu behar dira lerrokadura horiek. Azterketa horrek, nolana ere, Eraikuntza Proiektuaren edo proiektuen aurretikoa izan behar du.

20.– HIU 4/1 Unitateko xehetasun azterketa horrek, halaber, eraikuntzatik GI-2634 errepedeko zeharbidearen galtzadara egon behar duen tarte ezarri beharko du, baita ere daukan sarbide bakarra era egokian ebatzi, hori guztia Foru Aldundiko Errepideetako Zuzendaritza Nagusiak jartzen dituen baldintzen arabera.

21.– Erabaki honetako 5. puntuan esandakoaren arabera, 4. Eremuko 3. lurzatian eraikitzen dagoen espazio librea ez da espazio libre herriko sistemaren parte. Beraz, lurzati pribatu eraikiezin gisa jarraitu ahalko du.

22.– HGE 5 Eremuaren mugaketa aldatu egiten da, era honetan, alegia:

– HIU 5/1 Unitatearen parte gisa, Eremuaren ekialdean dagoen 24. lurzatiaren zoru guztia eransten zaio eremu horri

– halaber, Eremuko 26. lurzatiaren aurrealdean dagoen bidea eransten zaio eremu horri

– Eremuak lurzati horretan duen muga, han dagoen eraikin nagusitik 5 metrora ezartzen da. Lurzati horretan dauden gainontzeko terenoak, berriz, Eremitik aparte gelditzen dira, lur eremu hiritarrezin gisa, beraz.

23.– Kontsolidatu egiten da aipatutako 26. lurzatian gaur egun dagoen eraikuntza lagungarria. Horrela, bada, hirigintza fitxak lurzati horretarako aurrakusten duen eraikigarritasuna agortuta gelditzen dela ulertu behar da.

24.– BIU 5/1 Unitatean aurrakusitako aparkaleku publikoa egiten denean, haren bitartez ebatzi beharko da HIU 5/1 Unitatean dagoen etxebizitzetako eraikinerako sarbidea.

25.– HGE 6 Eremuan, ZIU 6/1 Unitateko eraikinari erasaten dionean edo hari dagokionean, etxebitza erabilera barne hartzen duela ulertu behar da.

26.– 1. Alorrean, solairu estalgarriaren gehieneko azalera 2.160 m<sup>2</sup>-koa da. Haren barruan sartutako lurzorua banaketa eremu bat osatzen du, eta haren berariazko probetxamendua dentsitate txikiko etxebitza erabilerako 0,47 m<sup>2</sup>-koa da m<sup>2</sup> bakoitzeko.

27.– Hiri Antolaketako Arauek alor horretarako finkatu dituzten sestrak, ulertu behar da, ez direla lotesleak, eta Alorreko Planari dagokio haiek ezartzea.

Erabaki honetako 3. puntuan ezarritakoaren arabera, 1. Alorrean, 2. Eremuan barrena herrigune zaharreraino planteatzen den pasealeku edo espaloiak jarraitasuna eduki behar du. Horretarako, 1. Alorraren diseinua osatu beharko da, haren titulartasun publikoa bermatuz.

28.– 1. Alorraren fitxako orri grafikoan irudikatutako espazio librea ez da Bakartutako Iharduketa Unitatea, eta bai hura herri jabarirako lagatzea bai hiritartzea Alorreko jabeen gain dauden kargak dira.

29.– Ibilgailuen trafikoaren ondorioetarako, Errezilgo herrigunearekiko bide-lotura zuzena bermatzearen, Alorraren kanpoaldean bidea hiritartzeko obrak, funtzionamendu egokirako beharrezkoak direnak, iharduketa eremuaren jabeen kontura izango dira.

30.– Herrigunearekiko lotura-bidea egokitzearen bidez gertatuko den Alorraren garapenak GI-2634 errepidera sartzeko trafiko kopurua handitu dezake lotune horretan. Horregatik, eskubitarako sarrerarekin bakarrik mantendu behar da, eta horretarako beharrezkoa izango da hura egokitzea, behar diren itzulbideak ahalbidetzeko. Errepidetik egongo den sarbidea, gainera, raketa batekin osatu beharko da, Azpeitirako norabidean zuzena den tartean. Nolanahi ere, Alorreko Planak, sarbidearen lerrokadurak eta geometriak definitu behar ditu, eta Foru Aldundiko Errepideetako Zuzendaritza Nagusiaren aginduzko informazioa edukiko du.

## *II.B.– Lur eremu hiritarrezina.*

31.– Lur eremu hiritarrezinean nekazaritza eta abeltzantzako ustiapenei atxikitako etxebizitzak eraiki ahal izateko, Foru Aldundian nekazaritza arloan eskumena duen Departamentuak, bideragarritasunari buruzko aldeko irizpena eman beharko du.

32.– Ezabatu egiten dira, Hirigintza Arautegiak, 80. artikuluan, auzuneari buruz egiten dituen aipamena eta definizioa, beharrezkoak ez direlako, ez baita baimentzen nekazaritza eta abeltzantzako ustiapenei atxiki gabeko famili etxebizitzak eraikitzea.

33.– Nekazaritza eta abeltzantzako ustiapenei atxikitako famili etxebizitzak baimentzeko baldintzak honako hauek izango dira, alegia, hasieraz onartu zen agiriak lur eremu hiritarrezineko etxebizitzari buruz 92. artikuluko 3. puntuan jarri zituenak. Alabaina, 81. artikuluan aurrakusitako etxebizitza handitzea, atxikitako etxebizitza mota horretarako bakarrik izango da aplikagarria.

34.– Ezabatu egiten da, Hirigintza Arautegiak, 92.1 artikuluan, nekazaritza edo abeltzantzarako diren instalazioetarako aurrakusten duen 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasun koefizientea, nahikotzat jotzen baita gehieneko azalera eraikigarriaren parametroa.

35.– Lur Eremu Hiritarrezina Babesteko Plan Berezia idatzi behar da. Plan horrek, agiriko Hirigintza Arautegiko 9.2 artikuluan aurrakusitakoaren arabera, landa ingurua babesteko berariazko arautegia sartzeaz gain, lurpeko uren kalteberatasun zonak eta haietan aplikatu beharreko babes arauak ere jaso behar ditu.

36.– Lur Eremu Hiritarrezinean herri erabilerako edo gizarte intereseko eraikuntzak baimentzeko, Udalak edo Foru Aldundiak, aldez aurretik, Plan Berezia tramitatu eta onartu dadin eska lezakete.

37.– Harrobi izan daitekeen beste zonarik ez dago, gaur egun administrazio eskudunak baimenduta dauden eta indarra duten ustiapen proiektuak dauzkatenetatik aparte.

### III.– ORDENANTZA OROKORRAK

38.– Garaje erabilera herrigune zaharreko etheen beheko solairuetan baimentzen da. Beraz, ezabatu egiten da 34. artikuluko debeku orokorra.

39.– Sotoetara eta beheko solairuetara jaisteko 45. artikulua aurrakusten dituen arrapalak lurzati pribatuaren barruan bakarrik egin daitezke.

40.– Hegalkinak Hirigintza Arautegiak 44. artikuluan jarritako baldintzetan bakarrik onar daitezke.

**Bigarrena.**– Eten egiten da Errezilgo Udaleko Hiri Antolaketako Arauen behin-betiko onarpena -HGE 7- Hirigintza Garapeneko Eremuari dagokionean, erabaki honetako xedapen zatian esandakoari erantzun egokia ematen ez zaion bitartean.

**Hirugarrena.**– Hiri Antolaketako Arauetan antzemandako akatsak zuzenduko dituen dokumentazio grafikoa aurkeztu behar da, diligentziatua eta espedienteari erantsia izan dadin. Gutxienez akats hauek zuzendu behar ditu:

– Bide sareen herriko sistemaren parte diren Udalaren errepideak eta bideak marraztu behar dira antolaketa planoan

– Espazio libreen herriko sistema osatzen duten espazio publikoak islatu behar dira antolaketa planoan

– Ibai arroen herriko sistema marraztu behar da antolaketa planoan, baita ere Errezil erreka eta Erkizi, Uizeta eta Aziazu errekaen bazter banatan egon behar duten 25 metroko babesguneak



- Komunitate ekipamenduaren herriko sistema osatzen duten elementu guztiak jaso behar dira antolaketa planoan, kanposantua barne
- ZIU 3/3 Unitateko Borondegia etxearen trama zuzendu egin behar da, ez baitauka etxebizitza erabilerarik, ekipamenduarena baizik
- HGE 5 Eremuaren mugaketa berria islatu behar da planoetan
- Ateratze ihardueretarako zonen mugaketa islatu behar da antolaketa planoan, erabaki honetako lehen zatian esandakoaren arabera
- Zerbitzuetako azpiegitura sarean antolaketa planoak ere aurkeztu behar dira.

Lur eremu hiritarlean ezarritako ihardun batuneen batez besteko probetxamendua finkatuko duen dokumentazioa ere aurkeztu behar da, diligentziatua eta espedienteari erantsia izan dadin.

Erabaki hau behin-betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio bideari. Hortaz, beronen aurka administra-zioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu ahal izango diote interesatuek Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazio Auzietarako Salari, argitarapenetik hasita bi hilabeteko epean."

*Eraskina:* Aipatutako dokumentuan dagoen Arautegiaren testua.

Donostia, 1996ko urriak 28.–Idazkari Teknikoa, Javier Capdevila Mayoral.

(5170) (11412)

## AURRETIAZKO TITULUA

### HIRI ANTOLAKETARAKO ARAUEN APLIKAZIOARI BURUZKO IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

#### *1. artikulua.– Aplikazio eremua.*

Hiri Antolaketarako Arau hauek indarrean jartzen direnetik aplikatuko dira Errezilgo udal barruti osoan.

#### *2. artikulua.– Indarrean jartzea eta indarraldirako baldintzak.*

1.– Arau hauek, bere behin-betiko onespeneraren erabakia argitaratu, lege ezarritako beharkizun guztiekin, eta hurrengo egunean jarriko dira indarrean eta derogatu arte eraenduko dute.

2.– Honako Hiri Antolaketarako Arau hauetako zehaztapenen baten baliogabetasunak, deuseztapenak edo aldaketak ez du gainontzekoen balioa ukituko, hauen arteko erlazio- edo menpekotasun-zirkunstantziak direla eta, hauetakoren bat aplikatu ezina gertatzen denean izan ezik.

#### *3. artikulua.– Ordezkapenentarako araudia.*

Lurzoru Legearen Testu Bategina, Planeamendu, Kudeaketa eta Hirigintza Disziplina eta horien garapenerako gainontzeko xedapen bateragarriak, hala nola Errepide Legea eta horri dagokion Araudia eta Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden gainontzeko hirigintza legeria eta tokiko erregimenak izango dira aplikagarri, Arau hauetan zehaztu ez diren arazoetan.

#### *4. artikulua.– Eskudun administrazioa.*

Hiri Antolaketarako Arau hauen garapen eta burutzapenerako eskuduntzak Errezilgo Udalari dagozkio Errezilgo udal barrutian, indarrean dagoen ordenamendu juridikoan aurrikusita dauden subrogazio kasuetan izan ezik.

Dokumentu honetan aurrikusita dagoenerako, hala nola horiek interpretatzea eta aplikatzea, Udalaren ebazpen xedeko izango dira, aldez aurretik egoki diren txosten tekniko eta juridikoak jaso ondoren, edota Udalbatzak egokitzat jo ditzakeen beste edozein. Hori horrela izateak ez ditu kaltetuko udalak hartutako erabaki eta ebazpenen kontra joateko legeak ezartzen dituen eskubideak.

#### *5. artikulua.– Hiri Antolaketarako Arauen dokumentu osagarriak eta hauen hedadura arautzailea.*

1.– Honako Arau hauek ondoko dokumentuek osatzen dituzte:

A dokumentua. TXOSTENA.

B dokumentua. INFORMAZIO ETA ORDENAZIO

PLANOAK ETA HIRIGINTZA

ARAUAK.

C dokumentua. HIRI ANTOLAKETARAKO

ARAUAK.

Era berean, Hiri Antolaketarako Arau hauek indarrean jarri ondoren, herria zehaztasun handiagoz eta eraginkortasun handiagoz garatzeko, jite osagarri tratimatu daitezkeen Arau osagarriak eta hirigintza izaerako Ordenantzak ere Hiri Antolaketarako Arauko ataltzat joko dira. (Honi erantsirik doa -D dokumentua- interes historiko-artistikodun ondarearen katalogoa).

2.– Hiri Antolaketarako Arau hauen edukia, arauak osatzen dituzten dokumentu multzoz egituratzen bada ere, honekin batera doan zerrendan jasotako Ordenamendu Planoak eta Hiri Antolaketarako Arauak izango dira hiriztatze ihardueretan bereziki izaera arautzailea eta erregulatzaila izango dutenak. Horrezaz, hiriztatze iharduera oro arau hauetako zehaztapenetara lotu beharko da derrigorrez.

Gainontzeko dokumentuek azalpen edo orientazio jitea baino ez dute izango, beraz, goian aipatu diren dokumentuen artean kontraesanik balego, arauak izango dute lehentasuna aplikatzeko orduan.

Berebat, eskala desberdinetan grafiaturiko hiriztatze zehaztapenen artean kontraesanik balego, eskala handienera egindako planoan esaten denak izango du lehentasuna edo nagusitasuna.

3.– Adierazpenerako baino ez diren zehaztapenak.

Hirigintza Arau hauetako sektoreen edo Hirigintzaren Garapenerako Eremuen (H.G.E.) Fitxa Arautzaileetan bereziki adierazten diren zehaztapenak izango dute adierazpenerako zehaztapen izaera hori.

Zehaztapen horiek, kalifikazio edo sailkatze orokorreko arazoak inoiz jasoko ez badituzte ere, planeamendu menperatuak aldatu ahal izango ditu, beti ere aipatu Fitxa Arautzaileetan ezarritako baldintzak betez, baina holakorik gertatuz gero, aldaketa hori ez da izango inolaz ere Hiri Antolaketarako Arauetako Elementuen Aldaketatzat joko. Esandakoaren eraginetarako, espedientearen titulazioan ez da holakorik aipatuko, ez eta tramitaziorako inolako espedienterik eskatuko ere.

Alabaina eta edozein modutara, herriaren intereseko arrazoiengan oinarritu beharko da aldaketa, eta xehetasuneko zehaztapena eta aldaketa nola egingo denari buruzko justifikazio bereziak eskainiko dira, bai zehaztapena eta aldaketa hori adieraziko diren proiektuan bai ubalbatzak emango dituen onespenez erabakitzen.

Adierazpen hutserako zehaztapenetzat joko dira, era berean, Arauetan kontsignaturiko lurrazalaren neurketak, eta bereziki Fitxa Arautzaileetakoak eta, ondorioz, horietatik aterako diren batezbesteko aprobetxamenduak; ez ordea jada ezarritako aprobetxamendu orokorrak, hauek gehiezkotzat joko direlako, ez dira, beraz, aldatzekoak izango, Hiri Antolaketarako Arauen aldaketa espedientearen bidez izan ezik.

*6. artikulua.– Hiri Antolaketarako Arauen elementuak aldatzea.*

1.– Hiri Antolaketarako Arauen elementuak aldatzeko izaera hori izango dute Arauen edukian egin daitezkeen aldaketa guztiak, beti ere Planeamenduaren Erregelamenduko 154. artikuluko 4. pasartean ezarritakora lotuz.

2.– Aldaketek, kasu guztietan, interes orokorreko arrazoietan oinarritu behar dute eta hauen edukiaren deskribapen xehekatua eta beren arrazoi edo funtsaren justifikazio espresua exijituko dute, horiek ezarriko dituzten planoetan.

Deskribapen eta justifikazio honek Hiri Antolaketarako Arauek biztanleriari, enpleguari, ekipamendu komunitario orokorrari zein tokikoari, espazio libreei, bidetza eta aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez egiten dituzten aurrikuspenetako eraginari buruzko erreferentziak barne hartuko ditu.

Aldaketaren onespren erabakiak, halaber, justifikazio hauei buruzko adierazpen espresua beharko du, kasua balitz, aipatu arrazoia onetsiz edo gaitzetsiz.

3.– Aldaketa guztiak aldaketa bera eragin duen arrazoiekin erlazionaturik egon behar dira, etaa Espedientean ezin izango da sartu arrazoiekin erlazionaturik ez dagoen aldaketarik, ez eta burututako deskribapen edo justifikazioetan barne hartzen ez direnak ere.

4.– Titulazioa

Errezilgo Udal Planeamendurako Hiri Antolaketarako Arauen aldaketarako espedienteak honela titulatu beharko dira: "Errezilgo Udal Planeamendurako Hiri Antolaketarako Arauen Aldaketa", eta ondoren edukia eta asmoak adieraziko direlarik, eta tituluaren amaieran jada onartuta dauden aldaketa-zerrendaren barruan dagokion ordena zenbakia jarri beharko da.

5.– Dokumentuen edukia

Arauetako elementuen aldaketarako espedientei buruzko dokumentazio teknikoak aldaketaz ukituriko plano eta dokumentu guztiak barnebilduko ditu. Horiek, gehitu diren aldaketak jasoz, berriro erredaktatuko dira, hau da, dokumentu bategin bezala agertuko dira, lehendik indarrean dauden dokumentuak deuseztatu daitezkeen eta berriak balioetsi daitezkeen.

*7. artikulua.– Hiri Antolaketarako Arauak berrikusatzeko betebeharrak.*

1.– Iharduera estrategia bat planteatu da Arau hauen garatzeko, baina ez da ezarri Arauak berrikusatzeko inolako epe finkorik. Edozein modutara, ondorengo pasartean zehaztuko diren lurzoru kalifikatuaren kolmatazio indizeak bete ez direlarik ere, Udalak, Arauen behin-betiko onespren datatik zortzi urteak bete aurretik, Arauak berraztertze komenigarritasunari buruzko txosten tekniko bat egitea eskatuko du, eta azterketa hori egiteko, Eskudun den Organoari aholkua eskatuko dio.

Jasotako irizpenen arabera, Udalak Arauen indarraldia lau urtez luzatzea erabakiko du, edota elementuren batzuk aldatzea, berrikusatzeta, Plan Orokor bihurtzea eta azken horri egoki diren dokumentuak gehitzea (Iharduera Programa eta Azterketa Ekonomiko-Finantzarria), edo erredakzio berriko Plan Orokorrez ordezkatzeta.

Arauen indarraldia luzatzea aukeratuko balitz, erabaki horretan ezarritako lau urteko epe hori agortu ondoren, berriro Arauak berraztertzea joko da, goiko pasartean ezarritako formula erabiliz.

2.– Arauak berrikusatzera edo, kasua balitz, Arauetako elementuren bat Aldatzera joko da, Arauen eta udalak burutu nahi dituen hirigintzaren garapen helburuen artean eman daitezkeen disfunczioak gainditu beharra gertatzen denean eta, besteak beste, honako kasuetan:

a) Errezilgo biztanleria 934 biztanletik gorakoa izatea.

b) Arau hauetan aurrikusi diren etxebizitza kopuruaren %80a baino gehiago jada eraikita egotea.

c) Instalazio berriak jartzeko dagoen industri lurzorua %75a baino gehiago jada okupatuta egotea 7 zk.dun Hirigintza-Industriagintza Garapenerako Eremuan.

d) Landatar Eremuetan etxebizitzak eraikitze lizentziak eskatzen diren erritmoa, urte betean 5 etxebizitzakoa bada, edota 12

etxebizitzakoa ondoz ondoko 3 urtetan.

e) Lurraldearen Koordinaziorako Plan Zuzentzailea onartzea edo udalaz gaindiko eremuak hartzen dituen planifikazio sektoriala onartzea, baldin eta horiek Errezilgo Hiri Antolaketarako Arauetan proposaturiko ordenamenduaren egitura eta hiriztatze garapena aldatzen badute.

f) Hiri Antolaketarako Arau hauetan oinarritutako balizko egoera juridikoa alda dezakeen hirigintza legeri berria indarrean sartzea.

g) Udalaz gaindiko eremuan aplikatzekoak diren azpiegitura proiektuak onartzea, baldin eta horiek Hiri Antolaketarako Arauetan proposaturiko ordenamenduaren egitura eta hiriztatze garapena nabarmenki aldatzen badute.

Udalak antzematen badu aurreneko hiru baldintzatariko egoeraren bat eman dela, horri buruzko txosten tekniko bat egitea eskatuko du, eta horretan ikusketarako burutu beharko den estrategia zehaztuko da. Ondoren, estrategia hori onesteari buruz artikuluko honetako 1 pasartean ezarritakoaren arabera jokatu beharko da..

LEHEN TITULUA

## HIRIGINTZA ERREGIMENA

### I.1 Kapitulua

#### KONTZEPTUAK DEFINITZEA

8. artikulua.– *Kontzeptuak definitzea.*

Hiri Antolaketarako Arau hauei dagokienean, honako zehaztapenak izango dira kontuan:

1.– Lurzoruaren sailkapena.

Dokumentu honen xedea den udal barrutia honako lurzorueta banatuko da:

– Lurzoru hiritarra.

– Lurzoru hiritargarria edo hiritargaia.

– Lurzoru hiritarrezina.

Indarrean dagoen Lurzoru Legeak eta lege hori garatzen dituzten Erregelamenduak zehazturiko erregimen juridiko-hiritarrak izango dira aplikagarri, sailkapen horren ondorioz aterako diren lursail guztietan.

Interpretazio horretan jaso da zehatz-mehatz aipatu Legeak eta Erregelamenduak ezarritakoa.

2.– Lurraren sailkapena.

Lurralde osoan erabilera zehatz batzuk ezarriko dira planeamenduaren bidez.

"Lurraren sailkapen"erako bi maila bereizi behar dira: bata "globala" edo "orokorra". Honen bidez "udal barrutiaren egitura orokorra eta organikoa" zehaztuko da eta "sistema orokor"etan banatuko. Beste maila, "zonak" deiturikoetan banatuko da, eta hauei, jite generikoz, hirigintza erabilera "orokor" bat egotziko zaie, hala nola, erabilera "xehekatua", eta honetan, erabilerak ezartzeko xehetasunezko ordenamenduak garatuko dira, beti ere "zona" horiek lurzoru hiritarra edo hiritargai bezala sailkatutakoak direnean.

3.– Zonak.

Dokumentu honen eraginetarako, "zona"tzat joko dira, jite generikoz, "oinarri"zko erabilerara edo erabilera "orokor"erako destinatu diren udal barrutiko eremuak, baina irabazi asmatukoak badira, hau da, Hiri Antolaketarako Arau hauetako "Sailkapen Orokorrerako Izendegi"ko 11. artikuluan zehaztutakoak badira.

#### 4.– Sistema Orokorrak (S.O.)

Dokumentu honen eraginetarako, eta indarrean dagoen legeriak ezarritakoarekin bat, "sistema orokor"tzat izendatuko dira oinarritzko azpiegituren erabilerarako destinatu diren udal barrutiko eremuak, hau da, herri osoaren zerbitzurako direnak, baina beti ere –salbuespen kasuak izan ezik– irabazi asmotakoak ez direnean eta orokorrean jabari publikokoak direnean.

Dokumentu honetan ematen diren azalpenetan argitasunik handiena lortzeko, sailkapen honetan sartu dira, era berean, zerbitzuen azpiegitura sareetako elementuak, horiek ere eginkizun orokorra betetzen baitute eta horien ezarpenak eragin nabarmenak izan ditzakeelako udal barrutiaren garapenean. Hala ere, kontuan izan behar da elementu horietako batzuk, beren ezaugarriak direla eta -hodibideak, adibidez-, ezinezkoa izan afektaturiko lursailean okupazio bereziak egitea; horietakoak lirake, berebat, ibaibideak.

Indarrean dagoen hirigintza legeriak sistema orokorretarako ezarritako erregimen juridikora lotuko dira sistema orokorrak.

#### 5.– Tokiko sistemak.

Dokumentu honen eraginetarako, "tokiko sistema"tzat joko dira, lurzoru hiritarra eta hiritargai bezala sailkatu diren "zona"etako eremuak, hau da, "xehetasunezko sailkapen"ean erabileretarako destinatu direnak. Eremu horiek, printzipioz, ezin izango dira irabazi asmotakoak izan eta beren erabilera "zona" barruan garatzen den oinarritzko ihardueraren zerbitzurako izango da.

Honetan sartuko dira, era berean, zerbitzuetako azpiegitura sareetako elementuak, baldin eta "zona"ko zerbitzurako badira, nahiz eta bertako elementuren batzuk, afektaturiko lurzoruaren okupazio eskusiborako aukerarik ez eman.

Ekipamendu komunitarioko "tokiko sistema"ko elementuek ere "lurzati hiriztagarri"aren baldintza betetzen dute, beraz hauek ere, baldin eta xehetasunezko planeamenduak hala ezartzen badu, jabetza pribatuan irabazi asmotakoak izateko diren "lurzati hiriztagarri"ak okupatu ahal izango dituzte, partzialki bederen. Egoera horixe berori eman daiteke, Komunibakideetako Tokiko Sistemako elementuei dagokienean, baina kasu honetan herriaren pasabide eta erabilera zorpena izango dute.

"Tokiko sistemak" emakida xedekoa izango dira sistema horiek kokatuta dauden ihardun eremuko jabeentzat, edota desjabetzapen xedekoa ere izan daitezke, Hiri Antolaketarako Arau hauetan eta indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoaren arabera. Berebat, sistema horiek hirigintza legeri horrek kasuan kasurako ezarritako erregimen juridikora eta berariz aplikagarri gerta daitekeen legerira lotuko dira.

#### 6.– Hirigintzaren Garapenerako Eremuak

("Eremuak" edo H.G.E.) eta Sektoreak.

Arau hauetan jaso diren lurzoru mota bakoitzaz egingo diren zatiketa (hiritarra, hiritargaia eta hiritarrezina) izango da eremua, eta zatiketa hori eremuaren garapenerako ezaugarri homogeneousen arabera egingo da. Horrekin, ordenamenduaren elementu bakoitza "eremu" jakin batera egotzi ahal izango da.

Banaketa edo zatiketa hori ez da "arau"ezko ebazpentzat joko, jite hori duten lurralde osoko izaera duten eremuekin bateragarriak diren kasuetan (lurzoru hiritarrezineko "sistema orokorrak", hiriztatzeko lurzoru hiriztagaietako "sektoreak", edo lurzoru hiritarreko "eremuak") izan ezik..

#### 7.– Hirigintzako Ihardun Batuneak (H.I.B.)

Horrela deituko zaie "eremu"en (H.G.E.) azpibanaketei, hau da, planeamenduaren burutzapena sistema desberdinez egiten denean kudeaketa batuko eremua zehazten dutenei. Horrekin, gutxienez onuren eta hirigintzaren ordenamendutik eratorritako zamak banakidetasunez banatuko dira.

Lurzoru Hiriztagaia egiten diren azpibanaketa hauek "poligono" izena hartuko dute.

#### 8.– Iharduera Isolatuko Batuneak (I.I.B.)

Honetan sartuko dira eremu libreen edo komunikabideen eremuetako tokiko sistema bezala izendatu diren lurzoru hiritarreko eremuak, hau da, Iharduera Hiritarreko Batuneetan sartuko ez direnak, eskudun den administrazioaren kargurako diren jite isolatuko hiriztatze ihardueren xede izan behar direnak. Horiek jabari publikokoak izateko eskuratzea, gaur egun oraindik eskuratu gabekoak badira, emakida bidez edo desjabetzapen bidez egingo da, Hiri Antolaketarako Arau hauetan ezarritakoa betez.

#### 9.– Iharduera Zuzeneko Batuneak (I.Z.B.)

Sailkapen honetan sartuko dira hiritar iharduerako batuneetan sartu ez diren lurzoru hiritarreko eremuak -horizontat, beraz, ez da zehaztuko iharduera sistemarik- eta gaur egun titularitate pribatukoak direnak, hau da, alde aurretik baimena eskatuz, egikaritzapen zuzeneko xedea izan dezaketenak. Horietan, tokiko sistema izateko diren lurzatiek Udalarentzako emakidarako izateko baldintza izango dute, hala nola Hiri Antolaketarako Arauetan ezarritako derrigortasunak bete beharrarena.

"Iharduera zuzeneko lurzati"en zatiak, tokiko sistema izateko direnak, era berean, "iharduera isolatuko eremu"etakoak izan daitezke, hirigintza obren burutzapena Udalari dagokionean.

#### 10.– Orubea.

Indarrean dagoen legeriak eta Hiri Antolaketarako Arau hauek exijitzen dituzten ordenamendu zehaztapenen definizioari buruz ezarritako eskakizunak betetzen ez dituzten Lurzoru Hiritarreko "lurzatiak" izango dira orubeak, baldin eta lurzati horien jabeek alde aurretik indarrean dagoen legeriak eta Hiri Antolaketarako Arauek ezarritako emakida eta hiriztatze betekizun guztiak ordaindu badituzte.

## I.2 Kapituluia

### LURZORUAREN SAILKAPENERAKO ERREGIMENA

#### 9. artikulua.– Sailkapen Orokorren Erregimena.

1.– Indarrean dagoen Lurzoru Legeak eta hori garatzen duten erregelamenduetan ezarritakoarekin bat, era honetako lurzoru motetan banatuko da Errezilgo udal barrutia:

– *Lurzoru Hiritarra*: 1 zk.dun planoan lurzoru hiritar bezala mugatu dena izango da.

Lurzoru mota horren barrukotzat joko da, era berean, Hiri Antolaketarako Arauetako Lurzoru Hiritargaia, hau da, aurrikusitako plan partzialen garapenaren bidez, arrodadurazkoen sarbideak eta energi elektrikoaren horniketa dutenak, onetsitako Hirigintza Proiektuarekin bat burutu badira. Aipatu zerbitzuek, hala ere, lurzoru mota honetan jasoko diren erakinak zerbitzatzeko moduak izan beharko dute, hots, beti ere plan partzialak ezarritakoaren arabera.

Hor esandakoak ihardun batune osoan izango du eragina eta urbanizazioaren emakida egiten den une berean bete beharko da; hiriztatzeaz arduratuko den enpresak obrak Udalari eskuratu dizkiola zihurtatu ondoren joko da Kooperazio Sistemetara edo Desjabetzapenera.

– *Lurzoru hiritargaia*: 1 zk.dun planoan izendapen honetaz mugatu diren lurzoruak, beti ere Hiri Antolaketarako Arau hauetan ezarritako baldintzetan hiriztatzeko gai direla onartzen denean.

– *Lurzoru hiritarrezina*: Udal barrutian Lurzoru Hiritar edo Hiritargai bezala sailkatu ez diren gainontzeko lursailak izango dira, beti ere 1 zk.dun planoan zehazturikoak.

2.- Aipatu lurzoru motak Lurzoru Legean eta hori garatzen duten Erregelamenduetan mota horietako bakoitzarentzat ezarritako hirigintza erregimenera lotuko dira, hala nola dokumentu honetan ezarritako baldintza gehigarrietara.

Hiri Antolaketarako Arau hauek behin-betikoz onetsi eta ondorengo zortzi urteren barruan, Lurzoru Hiritarrezinean aplikatzeko arautegi berezi bat idatziko da, landatar eremuen babeserako.

### **I.3. Kapitulua**

## **LURZORUAREN KALIFIKAZIORAKO ERREGIMENA**

### **I.3.1 Sekzioa**

#### **Kalifikazio orokorraren erregimena**

*10. artikulua.– Kalifikazio orokorraren erregimenaren definizioa.*

Errezilgo udal barrutia planoetan ezarriko den hirigintza kalifikazio orokorraren erregimenera lotuko da.

Hiri Antolaketarako Arau hauetan eta kasu bakoitzean aplikagarri gertatuko den indarrean dagoen legerian "zona" eta "sistema orokor" bakoitzerako ezarriko diren Kalifikazio Orokorreko Izendegira eta erabileren Arau Orokorretara lotuko da aipatu erregimena.

*11. artikulua.– Kalifikazio Orokorren Izendegia.*

– Egoitza zonak:

- Hirigune Zaharra.

- Bizitegi trinkodun zona.

- Dentsitate apaleko bizitegi zona.

– Industri zonak:

- Industri zona.

– Landatar zonak:

- Eraikuntza tolerantzidun landatar zona.

- Babes bereziko landatar zona.

– Bide-sarren Sistema Orokorra:

- Eskualdeko errepidea, 6.324a.

- Mendibiden sarea.

– Ekipamendu komunitarioko Sistema

Orokorra:

- Eskola ekipamendua.

- Kirol ekipamendua.
- Ekipamendu erlijiosoak.
- Ekipamendu zibiko-administratiboa.
- Asistentzi ekipamendua.
- Ekipamendu sozio-kulturala.
- Ekipamendu berezia (hilerria).
- Uberken Sistema Orokorra.
- Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra:
- Saneamenduaren sare orokorra.
- Ur-horniketaren sare orokorra.
- Energi elektrikoaren garraio eta horniketarako sare orokorra.
- Herriko argiketa sarea.
- Telefonía sarea.
- Gas naturalaren garraio sarea.

*12. artikulua.– Lurzoruaren sailkapen eta kafikazioaren arteko harremanak.*

Lurzoruaren sailkapen orokorra eta kalifikazio orokorra mamiz desberdinak diren zehaztapenak izanik ere, indarrean dagoen Lurzoru Legean ezarritakoarekin bat, "bizitegi zonak" eta "industri zonak" lurzoru hiriztagarri edo hiriztagai bezala sailkatu dira horietan izango diren erabileren jitea erabat hirikoa izango delako, "landatar zonak" ordea Lurzoru Hiritarrezin bezalakotzat sailkatu dira.

*13. artikulua.– Arau Orokorrak, zona eta sistema orokorretako erabilerentzat.*

1.– Hirigintza Arau hauetako 11. artikuluan ezarritako zona eta sistema orokorren izendegiak, kasuan kasurako, erabilera eta eraikuntza erregimen bereziak eskatzen ditu. Artikulu honetan, hain zuzen ere, erregimen hori zertan datzan definitu nahi da, generikoki bederen. Xehetasuneko kalifikazioaren eta Hiri Antolaketaarako Arauen dokumentuetan zehaztuko den eraikuntza arautegiaren bidez definituko da aipatu erregimena.

2.– Erabileren zerrenda:

a) *Oinarrizko erabilerak (pribatuak eta irabazi*

*asmatokoak).*

- Bizitegi erabilerak:
- Bizitegi erabilera trinkoa.
- Dentsitate apaleko bizitegi erabilera.
- Industri erabilerak:
- Industria ertaina.
- Industri lantegiak.
- Ibilgailuen konponketarako lantegiak.



- Biltegiak (ertainak eta handiak).
- Zerbitzuak.
- Landatar erabilerak:
  - Nekazaritza.
  - Abeltzaintza.
  - Basogintza.
  - Erauzketa.
- Merkatal erabilerak:
  - Txikizkako salmenta.
  - Ostatu txikiak.
  - Bulego txikiak.
  - Saltegi txikiak.
  - Artisau-lantegiak.
- Zerbitzu profesionalak.
- Ibilgailuak gordetzeko erabilera:
  - Banakako garajeak.
  - Garaje amankomunak.
- Aisialdi eta jolas erabilera (pribatua).

b) *Zerbitzu eta Azpiegitura erabilerak (publikoak eta irabazi asmotakoak ez direnak):*

- Ibilgailuen zirkulazioa herri artean.
- Ibilgailuen zirkulazioa herri barruan.
- Ibilgailuen zirkulazioa landatar eremuan.
- Ibilgailuen zirkulazioa sarbideetan.
- Bide-sarearen ondoko aparkalekuak.
- Mendibideak.
- Oinezkoen ibilbideak.
- Gune libreak:
  - Landatar eremuetako ibilaldiak.
  - Herriko gune libreak eta Berdeguneak.
  - Lorategi pribatuak.
- Komunitate ekipamenduko erabilerak:
  - Eskola erabilera.
  - Kirol erabilera.
  - Erljio erabilera.

- Erabilera zibiko-administratiboa.
- Erabilera sozio-kulturala.
- Erabilera asistentziala.
- Hilerria.
- Uberkak.
- Zerbitzuen azpiegitura:
- Saneamenduaren azpiegitura.
- Ur-horniketaren azpiegitura.
- Energi elektrikoaren garraio eta horniketarako azpiegitura.
- Herriko argiketa azpiegitura.
- Telefonía azpiegitura.
- Garraio eta gas naturalaren azpiegitura.

3.- Aurreko zerrenda hori adierazpen asmokoa baino ez da, beraz, ez da zerrenda itxia. Udalari dagokio zona batean edo sisteman, zona edo sistema horri egotzitako erabilerekin ematen diren bateragarritasunen arabera, zerrenda horretan aurrakusi ez diren erabileren edota aurrakusita egonik ere zerrenda horretan espreski aipatu ez diren erabileren komenigarritasuna baloratzea.

#### 4.- Zona eta Sistema Orokorretako Erabileren Erregimen Orokorra:

Bizitegi zonak

*Hirigune Zaharra*

- Erabilera nagusia:

Bizitegi erabilera trinkoa.

- Baimendutako beste oinarritzko

erabilera batzuk:

- Merkatal erabilera (edozein aldaera).
- Zerbitzu profesionalak.
- Jolas eta gizarte (pribatuak) erabilerak.
- Lorategi pribatuak.
- Banakako garajeak.
- Zerbitzu erabilerak:
- Ibilgailuen zirkulazioa.
- Bide sarearen ondoko aparkalekuak.
- Oinezkoen ibilbideak.
- Herriko gunek libreak eta berdeguneak.
- Herriko zerbitzuen azpiegitura.

Saneamendu azpiegitura.

Ur-horniketarako azpiegitura.

Energi elektrikoaren horniketarako azpiegitura.

Telefoniaren azpiegitura.

Herriko argiketaren azpiegitura.

– Bereziki baztertutako erabilerak:

- Industri erabilerak (edozein aldaera)

- Abeltzaintza erabilera (industri mailakoa).

- Garaje kolektiboak.

#### *Bizitegi zona trinkoa*

– Erabilera nagusia: Bizitegi zona trinkoa.

– Baimendutako beste oinarritzko

erabilera batzuk:

- Merkatal erabilerak (edozein aldaera)

- Zerbitzu profesionalak.

- Aisialdi erabilerak eta gizartearen erabilerak (pribatuak)

- Banakako garajeak.

- Lorategi pribatuak.

– Zerbitzu erabilerak:

- Ibilgailuen zirkulazioa.

- Bide sarearen ondoko aparkalekuak.

- Oinezkoen ibilbideak.

- Herri gunek libre eta berdeguneak.

- Kirol erabilera.

- Asistentzi erabilera.

- Erabilera sozio-kulturala.

- Herriko zerbitzuen azpiegitura.

– Bereziki baztertutako erabilerak:

- Industri erabilerak (edozein aldaera).

- Abeltzaintza erabilera (industri mailakoa).

#### *Dentsitate apaleko bizitegi zona*

– Erabilera nagusia: Dentsitate apaleko bizitegi erabilera.

– Baimendutako oinarritzko beste

erabilera batzuk:

- Nekazaritza.
- Ostatu txikiak.
- Zerbitzu profesionalak.
- Banakako garajea.
- Jolas eta gizarte erabilera (pribatua).
- Lorategi pribatuak.
- Zerbitzu erabilerak:
  - Ibilgailuen zirkulazioa.
  - Bide sare ondoko aparkalekua.
  - Oinezkoen ibilbideak.
  - Herriko gunek libreak eta berdeguneak.
  - Herriko zerbitzuen azpiegitura.
- Baztertutako erabilerak:
  - Industri erabilerak.

Industri zonak.

*Industri zona.*

- Erabilera nagusia: Industria (edozein aldaera) eta zerbitzuak.

- Baimena duten oinarrizko beste

erabilera batzuk:

- Egoitza zerbitzua.
- Ostalaritza txikiak.
- Bulego txikiak.
- Artisau-lantegiak.
- Garaje kolektiboak.
- Komertzialak.
- Zerbitzu erabilerak:
  - Ibilgailuen zirkulazioa.
  - Bide sarearen ondoko aparkalekua.
  - Herriko gunek libreak eta berdeguneak.
  - Kirol ekipamendua.
  - Asistentzi ekipamendua.
  - Herri mailako zerbitzuen azpiegitura.

- Oinezkoen ibilbideak.
- Baztertutako erabilerak:
- Bizitegi erabilera.
- Abeltzaintza erabilera.

Landatar zonak

*Eraikuntza tolerantzidun landatar zona*

- Erabilera nagusiak:
- Nekazaritza erabilera.
- Abeltzaintza erabilera.
- Onartutako oinarrizko beste erabilera batzuk:
- Dentsitate apaleko bizitegi erabilera.
- Banakako garajea.
- Zerbitzu erabilerak:
- Mendibideak.
- Gune libreak eta berdeguneak.
- Uberkak.
- Erljio ekipamendua.
- Ur-horniketaren azpiegitura.
- Energi elektrikoaren garraio eta horniketarako azpiegitura.
- Telefonía azpiegitura.
- Era mugatuan baimenduriko erabilerak:
- Ekipamendu komunitarioa (landatar zonan derrigorrezko lekumenaren aldaera guztiak).
- Granja industrial txikiak.
- Artisau lantegi familiarrak.
- Bereziki baztertutako erabilerak:
- Bizitegi erabilera trinkoa.
- Industri erabilera (edozein aldaera).
- Garaje kolektiboa.

*Babes bereziko landatar zona.*

- Erabilera nagusiak:

- Nekazaritza erabilerak.
- Abeltzaintza erabilerak.
- Basogintza erabilerak.
- Erauzketa erabilerak.
- Zerbitzu erabilerak:

Eraikuntza tolerantzidun landatar zonarako ezarri direnak.

- Bereziki baztertutako erabilerak:
- Bizitegi erabilera.
- Izaera finkoko industri erabilerak.

Bide sareen sistema orokorra

- Berariazko erabilera Erabileren Zerrendan aipatu direnei dagokien erabilera baino ez da izango.

Gune libreen sistema orokorra.

- Zerbitzuen erabilerak:
- Herrirako sarbideak.
- Bide sarearen ondoko aparkalekuak.

Ekipamenduen sistema orokorra

- Erabilera nagusia: Kasu bakoitzari dagokiona.
  - Beste erabilera baimenduak: Bizitegi eta zerbitzu erabilera.
  - Zerbitzu erabilerak: Gune libreak eta berdeguneak.

Uberken sistema orokorra

- Erabilera nagusia: Uberkak.
  - Era mugatuan baimendutako erabilerak: (aipatu diren estalketak)
- Industri erabilerak (aldaera guztiak).
- Herriko bide sarea.
- Landatar bideak.
- Gune libreak eta berdeguneak.

Zerbitzuen azpiegiturako sistema

orokorra.

- Erabilera bakarra: Erabileren zerrendan aipatu direnen artean dagokiona

### I.3.2 Sekzioa

#### **Xehetasunezko kalifikaziorako erregimenak**

*14. artikulua.– Xehetasunezko kalifikaziorako erregimena.*

1.– Lurzoru Legean eta Planeamendu Araudian ezarritakoarekin bat, Hiri Antolaketarako Arauen dokumentu honetan lurzoru hiritarreko xehetasunezko kalifikazioa zehaztuko da, eta hori ordenamenduaren planoetako Fitxa Arautzeileetan jasoko da.

Izen horrek hartuko ditu baita ere Xehetasunezko Azterlanen xede izango diren hirigintzaren garapenerako eremuak. Alabaina, azken kasu horietan kalifikazioa ez da zehaztasun handikoa izango, adierazpen eta orientazio gisa baizik.

2.– Hiritargai bezala sailkatu diren sektoreei dagokienean, xehetasunezko kalifikazioa partziala izango da baitere eta adierazpen edo orientazio izaera izango du. Horien xehetasunezko definizioa planeamendu partzialari dagokio.

Fitxa Arautzaileak izeneko planoetan jasoko da aipatua.

3.– Xehetasunezko kalifikazioa zehaztea ez da, printzipioz, beharrezkoa izango lurzoru hiritarrezinean, zeren eta, eman zaizkien erabileren berariazko izaera kontuan izanik, azken erabilera horien burutzapenerako aski baita sistema orokorrak eta berariazko zona desberdinetako erabileren baldintza orokorrak, sailkapen orokorrekoak, zehaztea.

### **I.4. Kapitulu**

#### **HIRI ANTOLAKETARAKO ERREGIMENA.**

##### I.4.1. Atala

#### **Erregimen Orokorra**

*15. artikulua.– Antolaketaren Erregimen Orokorra.*

Hiri Antolaketarako Arau hauen garapena, Lurzoruaren Lege eta Antolaketarako Araudiak ezarritako antolamendurako erregimen orokorrera mugatuko da.

Halaber, Hirigintzarako arauen kapitulu honetan ezarritako xedapen partikularrak aplikatuko dira eta, kasu bakoitzean, Fitxa Arautzaileetan jasotako erabakiak.

*16. artikulua.– Menpeko antolamendua.*

1.– Hiri Antolaketarako Arauen garapena, ondorengo menpeko antolamendu-egitasmoaren bitartez egingo da:

A. *Lurzoru Hiritarra:*

- Xehetasunezko Azterkea (X.A.)

- Hirigintza lanen proiektuak (H.L.P.)

- Hirigintza osagarriko proiektuak (H.O.P.)
- Eraikuntzarako Proiektuak (E.P.)

B. *Lurzoru Hiritargaia:*

- Plan partzialak (P.P.)
- Hirigintzarako proiektua (H.P.)
- Eraikuntzarako proiektuak (E.P.)

C. *Hirigintzarako ez den lurzoruak:*

- Plan Bereziak (P.B.)
- Xehetasun Azterketak (X.A.)
- Hirigintza osagarriko proiektuak (H.O.P.)
- Eraikuntzarako Proiektuak (E.P.)

2.– Ordenantza gehigarriak.

Dokumentu honen erabakiak osatzeko asmotan, ordenantzak izapidetuko dira, hirigintzan eragin zuzena izango duten iharduerak -berauren antolamendua dokumentu honetan ez dago jasorik- arautuko dituztenak.

Iharduera horien artean honako hauek aipatzen dira:

- Lan, instalakuntza eta erabileratarako baimena lagatzea eta ikuskatzea.
- Erabilera bereziak eta Iharduera gogaikarriak.
- Hirigintzarako Arauak.
- Hirirako zerbitzuen sareak burutzea.
- Zolaketa.
- Hiri hornitza.
- Eraikuntzaren segurtasun eta higiene-osasunerako baldintza funtzionalak. Egoitzako eraikuntzen osasun eta higiene baldintzei dagokienez, aipaturiko Ordenantza horiek, 1.944-II-29ko AGINDUAN ezarritako gutxieneko baldintzak jasoko dituzte, bizigaitasun-zedulak (Lehen okupaziorako baimena) luzatzeko.
- Ingurugiroaren babesa.
- Isurki atmosferikoak.
- Isurkiak saneamendu-sare eta ibilgu publikora.
- Hondakindegia eta zabortegeien ezarpena.

3.– Menpeko Antolamendua betetzearen

obligazioa.

"Hirigintza Garapenerako Areak" edo "Sektoreak" direlakoetan, hirigintza-iharduketak, artikuluko honen 1. epigrafean zehazturiko planen baten gai dena, derrigorrez, alde zuzenetik, dagokion hirigintzarako proiektuaren prestaketa eta onespena beharko du.

Arau hauetan aurrikusi ez diren antolamendurako espedienteen izapidetzak, Hiri Antolaketarako Arauetako Osagaien Aldaketarako espediente baten, alde zuzenetik edo aldi bereko, izapidea eskatuko du, baina aparteko dokumentuan. Espediente honetan arrazoitu eta definitu egin beharko da beronen prestaketa eta izapidetza.



Betebehar honetatik kanpo honako hauek geratuko dira: H.G.Arauko edo Hiri Antolaketaarako Arauetan dagokion Sektorerako ezarritako erabakiak oso-osorik errespetatzen dituzten osagaien aldaketarako proiektuak, aurrikusitako P.P.en batek proposaturiko Xehetasunezko Azterketak, edo, Hirigintzarako Arau hauetako 19. artikulua ezarritakoaren arabera, Udalak izapidetzeko egokitzat joko dituenak, baita Hiri Antolaketaarako Arauek finkoturiko area edo osagaiak babesteko edo hobetzeko plan bereziak, edo aurrikusiten ez diren sistema orokorretarako garapen plan bereziak ere, baldin eta hauen ezarpenak proposaturiko antolamendu-egitura modu esanguratsuan aldatzen ez badu.

4.– Lurzoru hiritargaiaren plan partzialak, ordenamenduaren xede eta irizpideei dagokienean, egoki diren Fitxa Arautzaileetara lotuko dira, adierazpen izaeraz ezarritako zehaztapenak aldatu ahal izango direlarik, beti ere alde zurreratik behar bezala justifikatu ondoren.

#### *17. artikulua.– Antolamendurako ekimena.*

1.– Hiri Antolaketaarako Arauen garapenerako antolamendu-prestaketaren ekimena, Udalari edo partikularrei dagokie, "Hirigintza Garapenerako Areak" edo "Sektoreak" direlakoan Fitxa Arautzaileetan ezarritakoaren arabera.

2.– Aurrikusitako P.P.ek proposaturiko Xehetasunezko Azterketei dagokienetan, dokumentu hauek zehaztuko dute nori dagokion prestaketarako ekimena.

3.– Ordenantza eta arau osagarriak dagokienetan, ekimena udalarena izango da, baita Hiri Antolaketaarako Arauen dokumentu honetan aurrikusiko ez diren Plan Bereziei dagokienetan ere, dagokion sistema orokorren titularrak den entitate edo organismoak, kasu hauetan, egin dezkeen eskuhartzea izan ezik.

4.– Ekimen partikularreko menpeko antolamendua ezarriko den H.G.E. edo Sektoreetan, Udal Batzarrak, egoki baderitza, dagokion proiektuaren prestaketa-ekimenari ekin diezaiotke. Haatik, ekimena udalarena denean, eraginpeko finke azaleraren %60a gutxienez duten partikularrek beraientzat eska dezakete ekimen hori, baina eskaera horren aurrean Udalak bidezkoa izango den epe bat har dezake proiektuaren prestaketa eta hasierako onespenerako, -urtebete baino gehiagokoa ezingo da izan, eta luzatu ere ezingo da egin-, edo, bestela, eskaera onartu egin beharko du. Bestalde, partikularrek urtebete izango dute proiektua aurkezteko, eta epe horretan aurkezten ez badute, ekimena Udalera itzuliko da, eta honek egoki deritzona erabakiko du.

Dena den, Udalak, Babes Ofizialeko etxebizitzetarako diren egoitzazko esparruen antolamendurako ekimena eskura dezake, lursailen titulartasuna eskuratzeko Desjabetze Sistema aplikatuz.

### I.4.2. Sekzioa

#### **Antolamendurako erregimena lurzoru hiritarlean**

#### *18. artikulua.– Xehetasunezko Azterketak (X.A.)*

1.– Antolamendurako irizpideak.

X.A.ek, Fitxa Arautzaileetan ezarritako antolamendurako erabakiak errespetatu beharko dituzte oso-osorik, salbuespenak ere izango direlarik: antolamenduaren egokitzapena eskala handiagoetan egitea eskatuko duen antolamendu fisikoaren egokitze txikiak, edo Hiri Antolaketaarako Arauen dokumentuan ageri diren akatsen zuzenketa, beti ere Xehetasunezko Azterketaren idazketaren arazoia hori baldin bada.

2.– Edukia.

Antolamendu-figura honetarako Legean ezarritako edukin beziak, eta Fitxa Arautzaileetan, kasu bakoitzean, eska daitezkeen

erabaki berezietz gainera, X.A.ek probetxamendu orokorra zehatz-mehatz zehaztuko dute, Arauek orokorki definituko duten iharduketa-esparru haietan, eta lurzatieta definituriko irabazizko erabilera bakoitzerako zenbat m<sup>2</sup> beharko diren zehaztuko da, baita eraginpeko finka pribatuen probetxamendua zein izango den ere.

Halaber, X.A.ek honako hauek definituko dituzte:

- Eraikuntzaren solairu bakoitzak izango duen erabilera, baita beheko solairu eta zorupearena ere.
- Fatxada eta estalkien tratamendurako eskema eta ordenantzak, baita ataripe eta beheko solairuak ere.
- Espazio publikoen tratamendu zehaztua, zoladura, lorazaintza eta hiri-hornidurarako soluzioak adieraziz.

3.– X.A.en betebeharrak dokumentalak.

Eraikuntza eta hirigintzaren lerroak eta sestrak definituko dituzten antolamendurako planoak, gutxienez, 1/200 eskalan irudikatuko dira, eta bertan, eraikuntza urbanizaturiko lursailarekin elkartzerakoan, emango diren soluzioak jasoko dira xehetasunez, erabilera publikorako diren zortasunak izango dituzten osagaiena bereziki, esate baterako, ataripeak, garajeetarako sarbideak, etab.

4.– Fitxa Arautzaileetan Fitxan aurrikusi

ez diren Xehetasunezko Azterketak.

Aldez aurretiko antolamendua behar ez den H.G.A.etan, Udalak Xehetasunezko Azterketak egin daitezkeen erabaki dezake, ondorengoak konpon daitezkeen: sestren lerroak, bolumenen antolamenduan, lurzatieta, edo dokumentu honek ezarritako xehetasunez azalduko antolamenduari dagokion beste edozein gaitan ikusitako akats, kontraesan eta zehaztugabetasunak. X.A. horiek, dena den, udalaren ekimenez izapidetuko dira, Hiri Antolaketarako Arauaren osagaien aldaketa ekarri gabe.

*19. artikulua.– Hirigintzarako Proiektuak.*

Lurzoru Hiritarrean egin beharreko hirigintza-lanak, bereziak izango diren obra-proiektu -O.P.- edo proiektu osagarrien bitartez burutuko dira, Fitxa Arautzaileetan ezarritakoarekin bat etorriz.

Idazketa, Fitxa Arautzaileetan azalduko den titularrari dagokio, obra-proiektuei dagokienez, eta promotoreari, eraikuntza proiektu osagarriei dagokienetan.

#### I.4.3. Sekzioa

### **Urbanizagarria den lurzoruaren antolamendurako erregimena**

*20. artikulua.– Plan Partzialak.*

1.– Antolamendurako irizpideak.

P.P.ak, antolamendurako helburu eta irizpideei dagokienez, dagozkien Fitxa Arautzaileetan ezarritakora mugatuko dira, eta, aldez aurretik behar den bezala arazoituz, orientagarri diren erabakiak aldatu ahal izango dira, ez ordea, inolaz ere, eraikuntza- eta bolumetria-probetxamenduak gehitzeari dagozkionak, ez eta orientagarri ez den beste edozein erabaki.

Hasieran P.P. batek Fitxa Arautzaileetan aurrikusten den probetxamendu osoa garatuko ez balu, geroztikako aldaketek ezingo

dute hasierako probetxamendu hura gehitu.

## 2.– Edukia.

Plan partzialek, proposaturiko iharduketa-eremu desberdinen probetxamendu orokorra ezarriko dute, m2-tan erabilera zehatz-mehatz zein izango den adierazitako lursailetan -eraikinetan edo eraikigarria ez den lurzatian- definituriko irabazizko erabilera bakoitzari dagozkion m2-ak adieraziz, eta eraginpeko finka pribatuei esleitu beharreko probetxamendua ere ezarriko dute.

Garapena burutzeko Xehetasunezko Azterketara jotzen ez badute, erabakien artean honako hauek sartu beharko dituzte:

- Eraikuntzako solairu desberdinei esleituriko erabileren definizio zehatza, beheko solairua eta zorupea barne direlarik.
- Fatxada eta estalkien tratamendurako eskema eta ordenantzak, baita ataripe eta beheko solairuak ere.
- Espazio publikoen tratamendu zehaztua, zoladura, lorazaintza eta hiri-hornidurarako soluzioak adieraziz.

## 3.– Betebehar dokumentalak.

Antolamendurako planoak gutxienez 1/500 eskalan egingo dira.

### I.4.4. Sekzioa

#### **Antolamendurako erregimena lurzoru hiritarrezinean**

##### *21. artikulua.– Sistema Orokorren Garapenerako Plan Partzialak.*

Urbanizagarria ez den lurzoru guneetan Plan Bereziak garatzen dituzten sistema orokorrek, gutxienez, honako dokumentazioa eduki beharko dute:

##### 1.– Edukia.

Proposaturiko iharduketa esparru desberdinen probetxamendua ezarriko dute, zehazturiko erabilera bakoitzari dagozkion m2-ak adieraziz.

Halaber, definituko dituzte:

- Proiektaturiko eraikuntzen tratamendu eskema eta ordenantzak.
- Espazio publikoen tratamendu zehaztua, zoladura, lorazaintza eta hiri-hornidurarako soluzioak adieraziz.
  
- Proiektaturiko eraikuntzaren erabilerak, zehaztasun osoz.

##### 2.– Dokumentu betekizunak.

Eraikuntza eta hirigintzaren (lerrokadura eta sestrak) antolamendurako planoak, gutxienez, 1/200 eskalan; bertan, eraikuntza urbanizaturiko lursailarekin (ataripeak, sarbideak, etab.) elkartzerakoan, emango diren soluzioak jasoko dira xehetasunez.

### **I.5 Kapitulua**

## **HIRIGINTZAKO ARAUDIA.**

### I.5.1. Atala

#### **Hirigintzako araudia lurzoru hiritarrear**

*22. artikulua.– Hirigintzako iharduera eremuak.*

Lurzoru Hiritarreko hirigintzako iharduerari dagokionean ondoko iharduera eremu hauek ezarri dira:

- Hirigintzako Ihardun Batuneak (H.I.B.) lurzoru hiritarrear.
- Herriko Sistemak (H.S.)
- Iharduera Isolatuko Batuneak (I.I.B.)
- Iharduera Zuzeneko Batuneak (I.Z.B.)
- Orubeak.

*23. artikulua.– Hirigintzako Ihardun Batuneak (H.I.B.). Iharduteko baldintza orokorrak.*

- 1.– Edukia indarreango Lurzoru Legeak eta garatzen duten erregelamenduek ezarritakoa izango da.
- 2.– Hirigintza iharduera H.I.B.etan derrigorrezko eran garatzen da, Lurzoru Legeak tipifikaturiko iharduera sistemaren bat aplikatuz.
- 3.– Eraikitze ahalmenaren erabilera Kudeaketa Erregelamenduaren 41. artikuluan ezarritakora lotuko da, aurretiazko betebeharrak bezala dagokion plangintza proiektuaren behin-betiko onespena galdatuz, eta hirigintzako proiektuarena, Hiri Antolaketako Arauhuetan bere izapidetza beharrezko planteatzen den kasuetan.
- 4.– Hiritartze lanak H.I.B.en eremuan zertutzeko, beharrezkoa izango da halaber, arautegi honek galdatzen dituen plangintza eta hiritartze proiektuen aurretiazko onespena.

*24. artikulua.– Herriko Sistema (H.S.)*

Iharduteko baldintza orokorrak.

- 1.– Bere edukia eta esanahia indarreango Lurzoru Legeak eta garatzen duten Erregelamenduek ezarritakora lotuko da.
- 2.– Herriko sistemen titulartasuna dagozkien Fitxa Arautzaileetan definitzen da.
- 3.– Hirigintzako iharduera desjabetzaren sistemaren bidez garatuko da.
- 4.– Ukituriko lurren jabaria Arauetan ezarritako titularrari dagokion kasuetan, H.S.ak "Zuzeneko Iharduketa"ren bidez garatuko dira.

*25. artikulua.– Iharduera Isolatuko Batuneak (I.I.B.): Iharduteko baldintza orokorrak.*

- 1.– Iharduera Isolatuko Batuneak mota desberdineko auzoko sistemaz eraturik daude, non Udalaren kontura, izaera isolatuko hirigintza- edo eraikuntza-eskuhartzeak burutzen diren. Hauen gaineko herri jabariaren lorpena aurreikusitako lagapen edo desjabetzaren bidez egingo da.
- 2.– "Zuzeneko Iharduera" bidez gauzatuko den garapenerako, beharrezkoa izango da dagokion antolamendu proiektuaren aurretiazko onespena, Hiri Antolaketako Arauhuetan bere izapidetza beharrezko planteatzen den kasuetan.

*26. artikulua.– Iharduera Zuzeneko Batuneak. Iharduteko baldintza orokorrak.*

1.– Honela deitzen zaie, titulartasun pribatukoak izanik, hirigintzako iharduera batuneetan sartzen ez diren lurzoru hiritarreko eremuei, non azaleraren oro edo hein batean, beren titularrek garatzeko, irabazizko erabilera esleitzen zaien.

2.– Iharduera Zuzeneko Batuneak aurretiazko baimen eskaera egin ostean garatuko dira, Kudeaketa Erregelamenduaren 39 eta 40. artikuluetan ezarriarik dagoenaren arabera.

3.– Azkeneko artikulua hau aplikagarri izango da I.Z.B.ari Hiri Antolaketako Araudi hauetan, lagapen edo hirigintza betebeharrak esleitzen zaizkionean.

4.– Lagapen eremuak I.Z.B.aren aurretik garatzen den "Iharduera Isolatuko Batunea" -I.I.B.- baten parte osatzen duenean, aipatu eremu hori, bere transferentzia herri jabarira ziurtatuko lukeen desjabetzaren isolatu baten espediente gai izan daiteke.

*27. artikulua.– Orube. Definizioa eta iharduerako baldintza orokorrak.*

1.– Kontsiderazio hau izango dute Iharduera Zuzeneko Lurzatiek, lurzoruaren hiritartze edo lagapen betebeharrak esleitzen ez zaienean.

Era berean, kontsiderazio hau erdietsiko dute I.Z.B.ak, lurzoruaren hiritartze edo lagapen betebeharrak esleitu eta eraikuntzako baimen eskakizunaren aurretik betetzen dituztenean. Aipatu kontsiderazio hori bakar-bakarrik I.Z.B.en zatiari aplikatuko zaio, eta irabazizko probetxamendua esleitu.

Halaber, kontsiderazio hau emango zaie "Hirigintzako Ihardun Batune" bateko garapenaren emaitzako orubeei, beren jabeek lagapen eta hiritartze betebeharrak bete dituztenean betiere.

2.– Lagapen betekizunak beteak kontsideratzeko, berau Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

3.– Hirigintzako betekizunak beteak kontsideratuko dira, urbanizazioa Udalak jasotzat ematen duenean.

4.– Baldintza hauek, hirigintzako gutxieneko arau izaera dute, Lurzoru Legearen 82.1 artikuluan ezarritakoaren arabera. Lerrokadura eta sestren seinalamenduaren baldintza -82.1 artikulua- beteak kontsideratzeko, beharrezkoa izango da nolana ere, dagokion plangintza eta hirigintza proiektuak behin-betirako onetsiak izatea, beroiek eskuartekeko agirian galdatuak izan direnean.

5.– Orube baldintza erdiesteak eraikuntzarako eskubidea ematen die jabeek, ezarriarik dagoen antolaketaren arabera.

6.– Arau hauek behin-betirako onartzen direnetik, eta bi urteren epean, lurzoru hiritarreko jabeek dagozkien orubeen eraikuntzarako izapidetzak egiten hasi beharko dute, Hiri Antolaketako Arau hauetan jasotzen diren erabakien arabera.

Aipaturiko epe hori igarotakoan, eraikuntzarako izapidea burutzen hasten ez den lurzatia derrigorrezko salmenta egoeran gera daiteke eta Orubeen Udal Erregistroan inskribaturik geratu.

*28. artikulua.– Eraikitzeke ahalmenaren aparteko iharduna.*

Ez da aplikagarria izango Lurzoru Legearen 83.2 artikulua ezartzen duen dispensa, eremu desberdinetan iharduteko aurreko artikuluetan zehaztu diren baldintzetan izan ezik.

## I.5.2 Atala

### **Hirigintza iharduerako araudia lurzoru hiritargaian (Lurzoru hiritargarría)**

#### *29. artikulua.– Iharduketa Araudi Orokorra.*

Lurzoru Hiritargaia (lurzoru hiritargarría) iharduketa araudi orokorraren menpean geratuko da, mota honetako lurzoruentzat indarreango Lurzoru Legean eta Hirigintzako Kudeaketa Erregelamenduan definiturik dagoen legez, eta iharduketa maila arau hauetan definituriko poligonoetakoa izango da.

#### *30. artikulua.– Eraikuntza Araudia.*

Lurzoru Hiritargaia (lurzoru hiritargarría) Kudeaketa Erregelamenduko 42. artikuluan ezarritako eraikuntza araudiaren menpe geratzen da.

Alabaina, dagozkien alorreko planak onesten ez diren bitartean, bere erabilerako araudi orokorra Hiri Erreserbako Landa Zonakoari asimilatuko zaio, non eraikuntzarako aukerak nekazaritza erabilerako txaboletara mugatuko diren, eta behin-behineko izaera duten lanak kontsideratuko.

#### *31. artikulua.– Probetxamendu eskubideak eta lagapenak.*

Lurzoru Hiritargaiaren (lurzoru hiritargarría) jabeek Atal bakoitzeko probetxamenduaren %15a doan eta derrigorrez laga beharko diote Udalari, ondorioz, bakoitzak, emaitzako probetxamenduaren %85aren eskubidea izango du. Probetxamenduaren esleipena lurren ezaugarritapenetik independenteki egingo da.

## I.5.3. Atala

### **Hirigintza iharduketaren araudia lurzoru hiritarrezinean**

#### *32. artikulua.– Iharduketa araudi orokorra.*

Hirigintza iharduketa Lur Eremu Hiritarrezinean obra baimenaren bidez gauzatuko da, herriko sistemei bezala –Lurzoru Legeak eta dagokion legeri aplikagarriak definituriko araudi espezifikora egokituko dira– Landa Zonetan baimendutako eraikuntzen garapenari dagokionean ere, eta Lurzoru Legearen 86. artikuluan eta Kudeaketa Erregelamenduaren 45.ean definituriko eraikuntza araudira lotuko dira, zeinek, Legearen 85 eta Erregelamenduko 44. artikuluetara, hurrenez hurren, igortzen duten, bai eta eskuarteko agiri honetan aurreikusitako diren xedapenetara ere.

## BIGARREN TITULUA

"HIRIGUNE ZAHARRA" ETXEBIZITZA ZONARAKO ERABILERA, ERAIKUNTZA ETA TRATAMENDU  
ESTETIKOARI BURUZKO ORDENANTZAK.

## II.1. Kapituluia

### ERABILERAREN ANTOLAKETA ETA TRATAMENDU ESTETIKOA, "HIRIGUNE ZAHARRA" ETXEBIZITZEN ERABILERA XEHATUKO LURZATIETARAKO.

#### 33. artikulua.– Soto eta erdisotoetako erabilera.

Sotoak eta erdisotoak lurzati bereko etxebizitzaren edo beheko estaian kokaturiko lokalen erabilera gehigarrietara bakarrik xedatuko dira, hala nola, trastetegia edo material sukoi, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsu ez diren biltegi txikiak.

Garajearen erabilera (ibilgailuak jasotzeko) Arau hauetan espreski baimentzen den kasuetan bakarrik onetsiko da, ez da onartuko, ordea, Arau horietan aipatzen ez denean.

Nolanahi ere, Azpizoluaren erabilera, orube eraikigarrian soilik baimenduko da eta inoiz ez espazio libre edo herri bide baten azpian, lurzati batune bakoitzeko sarrera bakar batekin. Ez dira soto pribaturako arrapala-sarbideak herri bidean egitea onartuko. Azpizoluaren okupazioa, beheko estaietako karrerapeak plantan proiektatzen duenera hedatu ahal izango da.

#### 34. artikulua.– Behe-Oineko Erabilerak.

Erabilera pribatura xedaturiko azalerak, etxebizitzetako sarbide-eskaratze, merkataritza erabilera, jolas edo izaera pribatuko gizarte erabilerara xedatuko dira.

Oro har, ez da garaje pribatuko erabilerarik onetsiko. Lehendik Udalaren baimena duten garajeak eta Arau hauetan espreski baimendutakoak bakarrik onartuko dira, ez dira onetsiko, ordea, aipatzen ez direnean. Taberna, "Pubs", Kafetegi, Jatetxe, Jolas eta Gastronomi Elkarteak, Musika eta Dantza Aretoak, etab., Udalak horretarako erabakitako arau berezien bitartez eraenduko dira.

#### 35. artikulua.– Estaietako erabilera.

Goiko estaiak etxebizitza edo antzeko erabilerara xedatuko dira.

Hauen artean xehekako merkataritza kasuren batzuk onartu ahal izango dira, ostalaritza txikiko erabilerak, bulego txiki eta zerbitzu profesionalak, lizentzia batek mugaturiko azalarekin eta nolanahi ere, orotara 180 m<sup>2</sup> gainditu gabe.

#### 36. artikulua.– Ganbara eta estalki-azpiak.

Estalki-azpia etxebizitza bezala erabiltzea onartuko da. Edozein kasutan ere, erabilera horrek baimen berezia beharko du izan, eta obran ez da inolako aldaketarik onartuko udalaren aurretiazko baimenik gabe, izapidatu den proiektuan aurreikusi diren erabilera eta eraketari dagokionean.

Bestelakoan, trastetegietara xedatuko dira, eraikin bereko etxebizitzaren gehigarri, zeinaren jabetza-eskrituran izaera honekin azalduko diren, edota eraikinaren instalakuntza orokorretara, honen jabeakideen jabetza amankomuna.

#### 37. artikulua.– Lorategi pribatuak.

Lorategi edo baratza erabilerara bakar-bakarrik xedatuko dira, eta ez da onartuko inolako berezitasun, ezta behin-behineko izaeraz ere.

Lehendik bertan dauden eraikuntzak antolaketatik atzeratuko dira.

Mugako jabetzen arteko bereizketa, gehienezko altuera 1,5 m. duen sare metaliko edo burdinezko itxitura batekin egingo da, harri-hormatxo korritu baten gainean, eta gehienera ere 0,75 m. dituen ormigoizko gailur batez errematatua, eta jabetza-lerrotik 0,50 m. tara landaturiko ereinotz hesia.

### 38. artikulua.– *Tratamendu estetikoa.*

#### 1.– Irizpide orokorrak.

Eraikuntza berriko tratamendu estetikoak, Hirigune Zaharrear lehendik dagoen herri-eraikin trazionalaren eraikuntza eta diseinu ereduei lotuko zaizkio. Baldintza hau ez betetzea nahikoa arrazoi izango da baimena ukatzeko.

Zona honetan idatzitako eraikuntza proiektu orok, eraikin berriko altxaerak jaso beharko ditu, kokatuko den kaleartearen altxaera orokorrean sarturik.

Ez dira onartuko kaxa kanpoaldean duten persiana bilgarriak, merkataritzako behe estaietan bezala, etxebizitzako estaietan ere, debeku hau "Hirigune Zaharra" osatzen duen eremu osora hedatzen delarik.

#### 2.– Materialak.

##### a) *Estalkia:*

Keramikazko teila tradizionala edo haren antzeko kolore eta itxura duen ormigoizko teila erabiliko da. Debekaturik geratzen da estalkirako beste edozein material erabiltzea.

##### b) *Teilategalak:*

Pintaturiko zurezkoak edo ageriko ormigoizkoak izango dira. Azkeneko kasu honetan azaleko ormigoia enkofratuak eta erremateak zainduko dira bereziki, bere egitura propioan utzi edo fatxadako arotziaren kolore berean margotu daitezkeelarik.

##### c) *Fatxadak:*

Margoturiko entokatua, edo harria ez den beste ezer ez da erabiliko.

Azkeneko kasu honetan baoben despieze estereotomikoak zainduko dira; harri xaflatua erabiltzen den kasuan, kontu izango da baoetan eta kantoietan ageriko lodiera gutxienez 15 zm.takoa izateko.

Salbuesenez bada ere, harri artifizial, aurrefabrikatu edo beste materialez eginiko estalkiak onetsiko dira, Hirigune Zaharrear tradizionala erabilitako harri naturalaren egitura eta akaberari egokitzen zaizkion heinean betiere. Honako kasu hauetan laginen aurretiazko aurkezpena galdatuko da, eta aukerako erabakia izango da Udalaren behin-betiko onarpena.

##### d) *Eraikin profilak handitzea (Jasodurak)*

Egun eraikitako alderdian dauden material berberak erabiliko dira eta era unitarioan tratatuko da bere xehetasun guztietan.

#### 3.– Fatxadaren diseinua eraikin

kolektiboen behe estaietan.

Eraikuntza proiektuek behe estaieko fatxadaren tratamendua jaso beharko dute, non, fabrika obrako matxoiaren proportzioa (elementu trinkoak) ez den estai bereko fatxadaren garapen guztiaren 2/5a baino txikiago izango. Aipatu elementuek erikinaren fatxadaren gainerako ordena konpositiboan txertaturik egon beharko dute eta bertako "elementu iraunkor" bezala kontsideratuko dira, eraikinaren gainerako fatxadetan ere aldi berean gauzaturik geratu beharko dutelarik. Baldintza hau ezinbestekoa izango da eraikinari lehen okupaziorako baimena eman ahal izateko.

Material iraunkor eta nekez hondatzen direnekin zertuko da. Fatxada tratamenduaren hurrengo aldaketek ezingo dituzte elementu hauek modu isolatuan ukitu. Bere aldaketarako, nolana ere, adierazitako trinko/huts proportzioa errespetatu beharko du, eta arkitekto batek sinaturiko fatxada erreformatzeko proiektu oso baten aurkezpena galdatuko da, honek aldaketa, eraikinaren gainerakoarekin bateratuz taxutuko duelarik.

Debekaturik geratu da eraikinaren ordena konpositiboa hondatzen duten errotilu edo kartelak ipintzea.

#### 4.– Aldaketak fatxadan.

Hala kontsideratuko dira: material edo arotzia, karel, baranda, e.a.en diseinu aldaketak.



Fatxada tratamenduaren edozein aldaketak, eraikin bateko goiko estaietan, tratamendu integral bat eskatuko du bere osotasunean, eta Udalak arkitekto batek sinaturiko proiektu bat eska ahal izango du, planteatzen den aldaketaren garrantziak hala eskatzen duela kontsideratzen badu. Nolanahi ere, eskakizun baimenari atxikiz, egungo egoeraren plano bat, eta eskatu aldaketen ondoren lortu nahi den egoera horren beste plano bat ere aurkeztu beharko da.

Fatxaden pintaketa, eraikinaren osotasunean modu homogeenan egingo da, debekaturik geratuz eraikinaren zati bat bakarrik pintatzea. Udalak, erabiliko diren pinturaren laginak aurkeztea galdatu ahal izango du, baita baimena ukatu ere emaitza estetikoak ez egokia kontsideratuko balu.

#### 5.– Aireko hariteria.

Elektrizitate, telefonia, megafonia eta antzekoen aireko hariteriak debekatzen dira, hartune partikularrak egiteko behar-beharrezkoak diren kasuetan izan ezik.

Estaia berriko edo birmoldaketako eraikuntza proiektuak, aipaturiko zerbitzu horien hornidurari erreferentzia egin beharko dio, beraien ezkutuko hariteriari dagokionez aurreikuspenak zehaztuz.

#### 6.– Eraikuntza berriaren baldintza

konpositiboak.

Eraikinak inguruarekiko izan dezakeen desegokitzapen estetiko nahikoa arrazoi izan daiteke eraikuntza baimena ukatzeko. Hori bide, zona honetako eraikuntza berriko proiektu orok, eraikin berriaren altxaerekin batera, proiektaturikoaren aldameneko bi eraikini, gutxienez, dagozkienak ere aurkeztu beharko ditu, egungo egoera eta eraikin berria gauzatu ostean izango duen egoera azalduz (eraikin berria tartekatzea aurreikusi den kalearteko fatxadak gehiago altxatzeko eskubidea kaltetu gabe, eskakizunaz informatu behar duen udal teknikariak egokitzen jotzen badu).

Edozein kasutan ere, Udalak honi buruz, Ondare Historiko-Artistikoaren Batzorde Probintzialaren txostena eskatu ahal izango du.

Jasodurek bezala handiagotze horizontalek ere, lehendik dagoen eraikinaren eraikuntza-motari eutsiko diote. Erabilitako materialak berberak izango dira eta handiagotzeak, jatorrizko eraikinarekin unitate integratu bat taxutuko du multzo bakar batean.

## II.2 Kapitulu

### "HIRIGUNE ZAHARRA" ETXEBIZITZA ERABILERA XEHATUA DAGOKIEN LURZATIETAN ERAIKITZEKO ORDENANTZAK

#### 39. artikulua.– *Lerrokadurak.*

Derrigorrezkoak dira Hiri Antolaketakoa Arau hauetako planoetan finkaturikoak. Hauei buruz, interpretazio zalantzak sortzen diren kasuetan, Udalak Xehetasunezko Azterlan baten izapidetza erabaki ahal izango du, non hauek behin-betiko izaeraz zehaztuko diren.

#### 40. artikulua.– *Lurzatiketa.*

Edonola ere, lehendik dagoen lurzatiketa errespetatu behar da, eta ez da lurzatiaren taldekatze edo banaketarik onartuko. Bi eraikuntza mugakide aldi berean birmoldatzen direnean, barneko patioen koordinazioa bakarrik onartuko da, hauek egitea aurreikusten den kasuan; bi eraikinek eskaratze eta eskailera independenteak beharko dituzte izan eta ez da onetsiko egungo lurzatiaren identifikazioa galduaraziko lukeen estai bateratuaren irtenbiderik.

#### 41. artikulua.– *Sestrak.*

Herri bideetan lehendik dauden sestrak finkatzen dira. Lorategi pribatuetan, printzipioz lehendik dauden sestrak finkatzen badira ere, hauek behe estaieko edo lehen estaieko sestrarekin berdintzea ontzat emango da, horrekin mugakideei kalterik eragiten ez

zaienean betiere.

*42. artikulua.– Estaien profilak eta altuerak.*

Teilategalaren altuera –goikoaldea– eta eraikuntza profilak dagozkien Taula Arautzaileetako profilen planoetan ezarritakora lotuko dira.

Beheko estaiaren altuera lehendik dagoen eraikinarena izango da birmoldaketa kasuan, eta estai berriko lanen kasuan, eraikin mugakideen beheko estaien batezbesteko altuera.

Etxebizitzetako estaien altuera librea, ez da 2,60 m. baino gutxiago izango.

*43. artikulua.– Estalkiak.*

1.– Estalki eredia

Estalki eredia lehendik dagoen eraikuntzari egokituko zaio, etxebizitzarako eraikuntzetan birmoldaketak gauzatzen diren kasuan.

Igogailuaren instalakuntzak ez du zortasun formalik eragingo estalkiaren sestra gainetik.

Eraikuntza berrien kasuan estalkia bi isuritakoa izango da, eta eroriak fatxada nagusiari perpendikularki eratuak.

2.– Estalki profila

Profila teilategalaren altuerak zehaztuko du, Taula Arautzailean ezarritik dagoen legez. Altuera honetatik, fatxada lerrotik hasita, gehienera ere 1,00 m-ko irtenunea duen teilategala hartuko da.

Profila, teilategalaren alde batetik bestera trazaturiko %30-35eko eroria duen lerro batekin itxiko da. Estalkiaren gehienezko altuera profilak zehaztuko du eraikinaren zeharkako ebaketaren puntu erdian.

Oro har, proiektaturiko eraikuntza berriaren lehen estaiaren solairu eta gailurraren erlaitza edo teilategala markatzen duen inposta, dagozkien eraikin mugakideen lerro horizontal berean bat egiteko ahaleginak egingo dira. Azkeneko kasu honetan, estalkiaren eroria eraikin mugakidearen berbera izango da. Kasu guztietan, estalkipearen aireztapen eta argiztapen beharra txapitulak eraikiz lortuko da.

*44. artikulua.– Hegalkinak.*

a) *Balkoiak:*

Leiho balkoidunak bakarrik onetsiko dira, gehienezko 0,40 m-ko hegalkina eta aluminio urtuko moduloen bidez eginiko errementeri karela, eremuko balkoi tradizionalen burdineria imitatuz.

b) *Begiratokiak:*

Pintatu beharreko zurezko arotzian eta fatxadaren lerro finetik gehienezko 0,90 m-ko hegalkina duten begiratoki beiratuen eraikuntza bakarrik baimenduko da.

HIRUGARREN TITULUA

ETXEBIZITZA INTENTSIBOKO ZONETARAKO ERABILERA, ERAIKUNTZA ETA ESTETIKA-TRATAMENDURAKO ORDENANTZAK.

### III.1 Kapitulu

#### **ERABILERA-ORDENANTZAK ETXEBIZITZA INTENTSIBOKO ERABILERA XEHATUKO LURZATIETARAKO.**

##### *45. artikulua.– Soto eta Erdisotoetako erabilerak.*

Erdisotoak eta sotoak, soilki eta bakarrik lurzati bereko etxebizitzei edota behe-oinean kokatutako lokalei atxikitako erabileretara emango dira, hala nola trastetegiak edo nekagarri, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsuak ez diren materiak gordetzeko biltegi txikiak.

Garaje-erabilera (ibilgailu zainketa) bakar-bakarrik udal baimena dutenetan, eta Arau hauek berariaz baimendutakoetan onartuko da; hauetan aipatu ezean, ez da baimenduko. Garaje berrietan ez da sarbide bat baino gehiago onartuko, eraikin edo bloke-unitate bakoitzeko. Espaloiak eteten diren zonetan, zeharo horizontalak izango dira sarbideok, edo %3ko maldadunak asko jota. Lurrazpiaren okupazioari dagokionean, 33. artikuluan aurrikusitakoaren arabera jokatu da, dagokion Arautegi Fitxan kontrako zehaztapenik ematen ez bada.

##### *46. artikulua.– Behe-oineko erabilerak.*

Adierazitako lurzatietan ataripera emango da kasu bakoitzean zehazten den behe-oinare zatia, erabilera publikoari dagokion zorra eratuz.

Erabilera pribatuetara emandako azalerak bat etorriko dira dagokien Arautegi Fitxan zehaztutakoarekin.

Tabernak, Pubak, Kafetegiak, Jatetxeak, Gastronomi eta Laket Elkartek, Musika eta Dantza Aretoak e.a. instalatzeko, Udalak horretarako emandako arau zehatzak izango dira arauemale.

##### *47. artikulua.– Oinetako erabilerak.*

Goi-oinak etxebizitza edo asimilatutakoetara emango dira, eta hauen artean txikizkako merkataritza, ostalaritza txikia, bulego txikiak eta lanbide-zerbitzuak baimendu ahal izango dira kasu batzuetan, baimenak mugaturiko azaleraz, eta honek ez du, inoiz, 180 m<sup>2</sup> erabilgarritik gora egingo. Etxebizitza-kopuruak ere ez du, sekula, dagozkion Arautegi Fitxetan lurzatiari esleitutako kopurua gaindituko.

##### *48. artikulua.– Ganbarak edo Estalkipeak.*

Hauek trastetegirako erabiliko dira, eta jabetzari dagokionean bereiziezinak izango dira eraikin bereko etxebizitzaren batekiko, eraikinaren jabebedeen jabetza amankomuneko izango dena berau.

Etxebizitza-erabilera ere ezarri ahal izango da, baina bakar-bakarrik Arauetan aurrikusitako kasuetan.

##### *49. artikulua.– Lorategi pribatuak.*

Soilki eta bakarrik lorategi eta baratza-erabilerara emango dira.

Ez da, inoiz, bertan eraikitzea baimenduko, ezta behin-behineko eraikinik ere.

Ez da baimentzen ez txabola ez estalperik garaje indibidual edo kolektibo gisa erabiltzeko, ezta beste erabilera batzuetarako ere. Egun dauden eta Arau hauek finkatzen ez dituzten txabolak edo estalpeak eraitsi egingo dira.

### III.2 Kapitulu

#### **ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK ETXEBIZITZA INTENTSIBOKO ERABILERA XEHATUKO LURZATIETARAKO.**

*50. artikulua.– Lerrokadurak.*

Orientagarriak dira Hiri Antolaketako Arau hauetako planoetan finkatutakoak.

Topografiagatik edo planoaren eskalagatik sortzen diren desegokitasunak, Batune bakoitza garatzeko behar den mendeko dokumentazioan zuzendu beharko dira.

Lurzoru Hiritargarriko Sektoreetan, lerrokadurak orientagarriak dira, eta dagokien Plan Partzialaren bidez finkatu beharko dira.

Lerrokaduren inguruan interpretazio-arazoak sortzen diren kasuetan, Udalak X.A. bat tramitatzeko erabakia har dezake, bertan zehaztuz eta definituz haiek behin-betiko.

*51. artikulua.– Sestrak.*

– Kale-bideetan finkatu egiten dira egun dauden sestrak.

– Trazatu berrietan X.A.n ezarritakora joko da, edota Plan Partzialetakora hiritartzeko gai den lurraren kasuan. Hiri-lurrean eta aipatutako agiririk izan ezean, agiri honetan finkatutako sestretara joko da. 1. Sektoreko sestrak lotesleak dira.

– Behe-oineko sestra bidearenari edo espaloienari egokituko zaio. Bakar-bakarrik planoetan adierazten direnak aldatu ahal izango dira, eta esaten den moduan beti.

*52. artikulua.– Profilak eta oinen altuerak.*

– Teilategalaren altuera (goiko alde) eta eraikuntza-profilak, dagozkien Arautegi Fitxetan ezarritakoari egokituko zaizkio.

– Etxebizitza-oinen altuera librea ez da 2,60 m-tik beherakoa izango.

*53. artikulua.– Estalkia.*

1.– Estalki-tipologia.

Estalki-tipologia egun dagoen eraikinarenari egokituko zaio. Ezin da estalki laurik eraiki.

2.– Estalki-profila.

Estalki-profila, dagoeneko Arautegi Fitxetan teilategalari zehaztutako altuerak determinatuko du. Malda ez da %35etik gorakoa izango.

Estalkiaren gehieneko altuera, eraikinaren sekzioaren erdiko puntuan profilak ematen duena izango da.

3.– Estalki-profilaren gaineko elementuak

Definitutako profilaren gainetik, bakar-bakarrik argizuloak (eskailera-kaxaren estalkia), 30 cm-tik gora egiten ez badute, eta tximiniak eraiki ahal izango dira.

Tximiniak, gutxienez 3 m-ko tartea gordeko dute fatxada-lerroarekiko.

Igogailua instalatzeak ez du forma-zorrik eragingo estalki-planotik gora.

*54. artikulua.– Hegalkinak eta fatxaden tratamendua.*

1.– Hegalkinak.

a) *Balkoiak:*

Bakar-bakarrik balkoi-hegalkinak baimenduko dira, Arautegi Fitxetan zehazten denaren eta berauetan finkatzen diren baldintzen arabera.

b) *Markesinak, olanak eta erantsiak:*

Ez da baimentzen markesina, olana edo erantsitakorik, nahiz eta arinak izan, proiektuko arkitektura-elementuei erantsita, ezta eraikinak finko izan dezakeenik ere, lizentzia emandako proiekturen batean aurrez definituta ez badaude.

c) *Begiratokiak:*

Bakar-bakarrik begiratoki kristaldunak baimenduko dira, 0,80 m-ko gehienezko hegalkinaz fatxada-lerrotik.

2.– Fatxaden tratamendua.

a) *Arkitektura-konposizioa eta materialak:*

Ezin izango da Udalak, konposizio-ikuspegitik, duintasunik gabe jotako irizpideez eraiki. Horrelakorik ematen denean, eraikitze baimena ukatzea ondoriozta daiteke. Horregatik, Udalak proiektu guztietan eskatu ahal izango du, aurkezten diren fatxaden konposizio-irizpideen berariazko justifikazioa, inguruan diren edo baliozko beste arkitektura batzuekiko harremanean, eta jasodura-obrak direnean, lan hau gauzatu den eraikinaren fatxadarekiko konposizio-harreman zuzenarena.

Ez da baimenduko fatxadako elementuetan aldaketarik, ezta kanpo-arotzia, olana eta abarretan ere, multzoa aldarazten badute.

Leihoetako kanpo-arotzian egiteko aldaketak, bakar-bakarrik altxaeretak diseinuak zehatz-mehatz mantenduz gero baimenduko dira, neurri, kolore eta kokapen berdin-berdinez. Atarietako arotziaren aldaketak, bakar-bakarrik diseinu eta material berbera erabiltzen bada baimenduko dira, edota Udalaren iritziz eta aurretiazko txosten tekniko baten arabera, diseinuaren hobekuntza nabarmena dakartenak baldin badira. Debebatuta daude kanpo-kaxa daukaten pertsiana bilgarriak.

b) *Behe-oinak:*

Behe-oinen diseinua Eraikinetako Gauzatze Proiektuan sartuta egongo da. Egun daudenetan, behe-oin osoko fatxadaren proiektua aurkeztu behar da, erreformarik egin nahi baldin bada.

Fatxada hauetan debebatuta dago errotulu edo bestelako elementurik jartzea, fatxadaren ertzetatik ateratzen edota hauek nabarmen ezkututzen badituzte, eraikineko fatxaden konposizio orokorra desitxuratzen baitute.

Debebatuta dago kanpo-kaxa daukaten pertsiana bilgarriak instalatzea.

c) *Airetiko lineak:*

Debebatuta daude argindar, telefono, megafonia eta antzekoetarako airetiko lineak, hartune partikularrak egiteko ezinbestekoak direnak izan ezik.

### **III.3 Kapitulu**

#### **ESTETIKA-TRATAMENDURAKO ORDENANTZAK ETXEBIZITZA INTENTSIBOKO ERABILERA XEHATUKO LURZATIETARAKO.**

55. artikulua.– *Materialak.*

1.– *Estalkiak.*

Soilki eta bakarrik teila zeramikoa erabiliko da, edo hormigoizko teila gorria bestela.

2.– *Fatxadak.*

Fatxada-tratamenduan ez da baldintza zehatzik finkatzen material, itxura edo koloreei dagokienean, baina edonola ere, Udalak baimena ukatu ahal izango du kalitate estetiko kaxkarreko materialak erabili nahi direnean, edota inguruan daudenen zeharo desberdinak, udal teknikariak aurrez emandako txosten arrazoituan oinarrituta.

*56. artikulua.– Behe-oinen diseinuak.*

Hau 54.2-b artikuluan ezarritakoari egokituko zaio.

*57. artikulua.– Fatxada-tratamenduaren aldaketa.*

Horrelakotzat hartuko da arotzia, pertsiana, karel eta baranden material edo diseinu-aldaketa, edo olanak eta antzeko elementuak gehitzea, arinak izanik ere.

Leihoetako kanpo-arotzian egiteko aldaketak, bakar-bakarrik altxaeretako diseinuak zehatz-mehatz mantenduz gero baimenduko dira, neurri, kolore eta kokapen berdin-berdinez. Atarrietako arotziaren aldaketak, bakar-bakarrik diseinu eta material berbera erabiltzen bada baimenduko dira, edota Udalaren iritziz eta aurretiazko txosten tekniko baten arabera, diseinuaren hobekuntza nabarmena dakartenak baldin badira.

Debekatuta daude kanpo-kaxa daukaten pertsiana bilgarriak.

Goi-oinetako fatxada-tratamenduan egiten den aldaketa orok, multzo osoaren tratamendu homogenoa beharko du, eta Udalak teknikari gaituak sinatutako proiektua eskatu ahal izango du, aldaketaren garrantziak horretarako bide ematen duela iritziz gero. Edonola ere, aterako den fatxada osoaren plano bat eskatuko da. Horrelakoetan, eraikin-batune osoan aldi berean gauzatuko da aldaketa.

Halaber, fatxaden eta berauen elementu desberdinen pintaketa era homogenoan egingo da eraikinaren multzo osoan, eta zeharo debekatuta dago fatxadaren elementu bakar batzuk edota soilik etxebizitza bakar bati dagozkionak pintatzea.

Udalak eskatu ahal izango ditu erabiliko den pinturaren laginak, eta baimena uka dezake emaitza estetikoak desagokia dela irizten badio.

*58. artikulua.– Eraikin berriaren estetika eta konposizio-baldintzak.*

Ezin izango da Udalak, konposizio-ikuspegitik, duintasunik gabe jotako irizpideez eraiki. Horrelakorik ematen denean, eraikitzeke baimena ukatzea ondoriozta daiteke.

Horregatik, Udalak proiektu guztietan eskatu ahal izango du, aurkezten diren fatxaden konposizio-irizpideen berariazko justifikazioa, inguruan diren beste arkitektura batzuekiko, edota interesgarri jotako beste faktore batzuekiko harremanean.

Debekatuta dago instalazioetako lineak (argindarra, telefonoa) sistematikoki fatxadetan zehar jartzea, hartune partikularretarako ezinbestekoak direnak izan ezik.

## LAUGARREN TITULUA

### DENTSITATE BAXUKO ETXEBIZITZA ZONETARAKO ERABILERA, ERAIKUNTZA ETA ESTETIKA-TRATAMENDURAKO ORDENANTZAK.

#### IV.1 Kapitulum

#### **ERABILERA ETA ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK DENTSITATE BAXUKO ETXEBIZITZA-ERABILERA XEHAUKO LURZATIETARAKO.**

*59. artikulua.– Soto eta Erdisotoetako erabilerak.*

Erdisotoak eta sotoak, soilki eta bakarrik lurzati bereko etxebizitzetara edota behe-oinean kokatutako lokalei atxikitako erabileretara emango dira, eta etxebizitzaren erabilera soilerako garajeetara, gehienez 2 plaza izanik etxebizitzako. Lurrazpiaren okupazioari dagokionean, 33. artikuluan aurrikusitakoaren arabera ihardungo da.

*60. artikulua.– Behe-oineko erabilerak.*

Etxebizitza edo erabilera asimilatuetara emango dira, hauetara sartzeko zorretara legez (atariak hain zuzen).

*61. artikulua.– Oinetako erabilerak.*

Goi-oinak etxebizitza edo erabilera asimilatuetara emango dira. Hauen artean, ostalaritza txikia, bulego txikiak eta lanbidezbitzuak onartu ahal izango dira kasu batzuetan.

*62. artikulua.– Ganbarak eta Estalkipeak.*

Estalkipeak etxebizitza gisa erabiltzea baimenduko da, baldin eta kasu bakoitzean Arautegi Fitxetan lurzati eta batune bakoitzerako ezarritako gehienezko etxebizitza-kopurua mantentzen bada.

Edonola ere, erabilera honetarako berariazko baimena beharko da, eta horrelakorik lortu edo eskatu ezean, ganbara eta estalkipeak trastetegira emango dira; hauek, jabetzaren ikuspegitik, bereiziezinak izango dira eraikin bereko etxebizitzetatik, hauen eskrituran agertuz erantsitako elementu gisa. Eraikinetako instalazio orokorretara ere eman daitezke, bertako jabeekideen jabetza amankomuna izaki horrelakoetan. Jabetza independenteko lokal gisa planteatzen diren kasuetan, etxebizitzatzenbatuko dira, azalera eta banaketa edozein direlarik ere.

*63. artikulua.– Lerrokadurak.*

Honako Arau honek zehazten dituen eraikuntza-lerrokadurak orientagarriak dira, soil-soilik.

*64. artikulua.– Lurzatiketak.*

Arautegi Fitxetan eta dagokien Antolaketa Planean adierazitakoak dira.

*65. artikulua.– Sestrak.*

1 Sektorean proiektatutako bide berriaren eta eraikinaren bermerako sestra-kotek, dagokien Arautegi Fitxan zehazten direnek, izaera loteslea dute..

*66. artikulua.– Profilak eta oinen altuerak.*

Teilategalaren altuera, goiko aldean, eta profilak, Arautegi Fitxetan ezarritakoari egokituko zaizkio.

Oinen altuera librea ez da 2,60 m-tik beherakoa izango, ezta 3,50 m-tik gorakoa ere.

*67. artikulua.– Estalkiak.*

Hauen tipologia Antolaketa Planak finkatuko du.

*68. artikulua.– Hegalkinak.*

– *Eguterak:* hegalkin-mugarik gabe, eta zurezko karrerape libreen gainean hondo handiko (2,00 m) balkoi eta eguterak jartzea

gomendatzen da.

– *Begiratokiak*: Begiratoki kristaldunak onartuko dira, fatxada-lerro finetik 0,80 m-ko gehienezko hegalkinaz.

– *Balkoiak*: hegalkina, zoruaren lodiera eta material-tratamendua, ohiko eraikuntzan erabilitakoen berdinak.

## IV.2 Kapitulu

### ESTETIKA-TRATAMENDURAKO ORDENANTZAK DENTSITATE BAXUKO ETXEBIZITZA-ERABILERA XEHATUKO LURZATIETARAKO.

#### 69. artikulua.– *Materialak.*

– *Estalkiak*: Soilki eta bakarrik teila zeramiko tradizionala erabiliko da, edo kolore eta itxura berdineko hormigoizko teila bestela.

– *Fatxadak*: Fatxada-tratamenduan ez da baldintza zehatzik finkatzen material, itxura edo koloreei dagokienean, baina edonola ere, Udalak baimena ukatu ahal izango du kalitate estetiko kaxkarreko materialak erabili nahi direnean, edota inguruan daudenen zeharo desberdinak, udal teknikariak aurrez emandako txosten arrazoituan oinarrituta.

#### 70. artikulua.– *Fatxada-tratamenduaren aldaketa.*

Goi-oinetako fatxada-tratamenduan egiten den aldaketa orok, eta horrelakotzat hartuko da arotzia, karel eta baranden material edo diseinu-aldaketa, multzo osoaren tratamendu homogenoa beharko du, eta Udalak teknikari gaituak sinatutako proiektua eskatu ahal izango du, aldaketaren garrantziak horretarako bide ematen duela iritziz gero. Edonola ere, aterako den fatxada osoaren plano bat eskatuko da.

Halaber, fatxaden eta berauen elementu desberdinen pintaketa era homogenoan egingo da eraikineren multzo osoan, eta zeharo debekatuta dago fatxadaren elementu bakar batzuk edota soilik etxebizitza bakar bati dagozkionak pintatzea. Udalak eskatu ahal izango ditu erabiliko den pinturaren laginak, eta baimena uka dezake emaitza estetiko desegokia dela irizten badio.

#### 71. artikulua.– *Eraikin berriaren estetika eta konposizio-baldintzak.*

Eraikineren estetika inguruari ez egokitzeak eraikuntzarako baimena ukatzea ekar dezake. Eraikin berriak bere egingo ditu landa-inguruko euskal eraikin tradizionaletik (baserritik alegia) datozen tipologi nabardurak eta forma eta konposizio-tratamenduak.

#### 72. artikulua.– *Lorategi pribatuak.*

Txabola eta estalpeek zurezko egitura euslea eduki beharko dute (zinbriak, habeak eta zutabeak). Zimentu mortairuz zarpeatuko dira hormak, eta talotxatu eta pintatu. Estalkiak teila arabiarrez errematatuko dira (zeramiko tradizionalaz) edo zimentuzko mortairuzko teila gorritz bestela.

Lurzatiaren proiektu nagusiarekin batera, separata bat tramitatuko da "Lorategi Proiektu" gisa.

Lurzati-itxiturak metalezkoak izango dira, 0,75 m garaiko hormigoizko zokalo jarrai baten, edo harri-hormazko altuera libreko murru baten gainean jarriak; lurzatiaren barneko aldetik, heskai-lerro bat jarriko da.



## BOSTGARREN TITULUA

### ERAIKUNTZA ETA LURZORUAREN ERABILERARAKO ORDENANTZAK INDUSTRI ZONETAN

#### V.1 Kapitula

#### **ERAIKUNTZA ETA LURZORUAREN ERABILERARAKO ORDENANTZAK INDUSTRI ERABILERA XEHAKATUKO LURZATIETARAKO.**

##### *73. artikulua.– Finkatutako industriaren probetxamendua.*

Industri zonetan dauden eta Arau hauetan finkatutzat hartzen diren eraikinek, ez dute beren probetxamendua zein lurzati-okupazioa handitzerik izango, ezta altueran ere, Arautegi Fitxetan berriaz baimendutakoa izan ezik. Debeku honetatik kanpo geratzen dira produkzio-instalazio osagarriak, hala nola dorretxoak, hodiak, tximiniak, antenak, siloak, depositoak e.a.

##### *74. artikulua.– Eraikinen altuera.*

Industri eraikinek berek, hau da, nabe, pabiloi itxi edo estaliek, bulegoek, biltegiek, e.a., 8 m-ko gehienezko altuera edukiko dute, erlaitzeraino neurturik.

Estalkiak forma librea edukiko du, eta estalkiaren beraren punturik garaienak ez du 3 m-tik gora egingo, teiltategaletik neurtuta.

Aipatutako gehienezko hauek betetzetik salbu geratzen dira elementu irtenak edo produkzio-instalazio osagarriak, hala nola dorretxoak, hodiak, tximiniak, antenak, siloak, depositoak e.a.

##### *75. artikulua.– Materialak eta Konposizioa.*

Oso iraunkortasun gutxiko materialak eta eraikuntza-soluzioak erabiltzeak edota, Udalaren iritziz, eraiki nahi denari duintasunik gabeko konposizioa eman nahi izateak berak, besterik gabe ekar dezake lizentziaren ukapena.

Iraunkortasuna, konposizio-duintasuna, soiltasuna eta multzoarekiko eta inguruarekiko harremana izango dira proiektuak diseinatzeke eta gauzatzeko irizpide nagusiak.

##### *76. artikulua.– Arazketa eta isurketa.*

a) Estolda-sareetarako isurketek buruzko ordenantzak:

Gipuzkoako Lurralde Historikoko Hornidura eta Saneamendu Plan Integraletik, SENER-ek industri isurkinak estolda-sareetara bideratzeko arautegi erregulatzailer bat itxuratu du. Honetan, halako industri batzuen karga kutsatzaileetan aurkitzen diren jatorri kimikoko osagai batzuen kopuru onargarriak finkatu ditu. Arautegi hau Gipuzkoako Lurralde Historikoaren esparruan ezarri eta kontrolatuko da.

Arautegia indarrean sartu bitartean, Errezilgo udalerriko industri isurketek ondoren zehazten diren parametro horien barruan egon beharko dute:

*Ezaugarriak Unit. Kopuru Onargarriak*

Puntako emaria < 3 aldiz eguneko

Qm

Tenperatura C < 40

D.B.0.5 mg/1 DBO<1.000; DQO<3(1)

DBO

Solidoak esekiduran mg/l <1.00

Solido jalkigarriak ml/l 20

Olioak eta koipeak ml/l 100

pH 5.5-etik 9.5-er

CN mg/l 0.1-etik 0.5-era

Fe mg/l 5-etik 15-era

Cr guztira mg/l 1-etik 3-ra

Cr hexabalentea mg/l 0.5-etik 1-era

Cu mg/l 1-etik 3-ra

Cd mg/l 0.2-tik 0.5-era

Ni mg/l 2-tik 5-era

Zn mg/l 2-tik 10-era

Pb mg/l 0.5-etik 1-era

Hg mg/l 0.01

Fenolak mg/l 10

SO<sub>4</sub> mg/l 500-etik 1.500-era

S mg/l 2

Disolbatzaileak mg/l 0

Metalak guztira mg/l 10-etik 20-ra (2)

Hondar-kloroa mg/l 2-tik 5-era

(1) Lagin dekantatuan

(2) Burdina kanpo lagata

(3) Koadro honetan jasotzeko kutsatzaileak dauzkaten isurketen kasuan, muga osagarri zehatzak ezarriko dira, hartzen dituen kolektorearen ezaugarrien arabera.

b) Industria batek aipatutako kutsadura-parametroak gainditzen baldin baditu bere isurketetan, "Aurre-arazketarako Unitatea" eduki beharko du, honetan kutsadura-mailak muga onargarrietara murriztuz.

Aire-isurkiek (gasek eta keek) indarrean dagoen Arautegiak zehazten dituen parametroak bete beharko dituzte.

c) Mendeko Planeamendurako baldintzak.

c.1.– H.G.E.7-ren Plan Partzialak esplizituki jaso beharko ditu "Gipuzkoako Lurralde Historikoko Hornidura eta Saneamendu Plan Integrala"k, Gipuzkoako Foru Aldundiak erredaktatuak, biltzen dituen muga eta kontrol-alderdiak.

c.2.– Hiritartze Proiektuak definitu egin beharko ditu kolektore nagusirako hartunearen ezaugarriak, bertan kokatuz "Kontrol eta Ikusketa Kutxeta" bat eta "Aurre-arazketarako Unitatea", artikulua honetako b) epigrafean deskribatutako helburua betetzearren.

d) Baimen-eskaria:

Industria orok, bere industri isurketak egiten hasi aurretik, udalerriko hustuketa-sare orokorrera isurtzeko baimena eskatu beharko du.

77. artikulua.– Iharduera Nekagarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuak.

Industria guztiei, Arau hauek argitaratzen direnetik, legeztapen-espedita bat irekiko zaie indarrean dagoen Arautegia betez, beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak har ditzaten eskatuz.

## SEIGARREN TITULUA

### ERAIKUTZA ETA LURZORU-ERABILERARAKO ORDENANTZAK HIRI-LURREAN ETA HIRITARTZEKO GAI DENEAN DAUDEN SISTEMA OROKORRENTZAT.

78. artikulua.– *Ekipamendu Komunitarioko eraikinak.*

Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorretara emandako eraikinak, dagokien Arautegi Fitxan xedatutakoari egokituko zaizkio, bai finkatuak bai planeamendu berrikoak.

Edonola ere, ezin izango da eraikinik edota hauen aldaketarik egin, konposizio eta estetika-ikuspegitik Udalak duintasunik gabetzat jotzen dituen irizpideetan oinarrituta egin nahi badira.

79. artikulua.– *Hondakindegia.*

Ez dira baimenduko ez Hiri-lurrean ez Hiritartzeko Gai denean.

Bakar-bakarrik Lurzoru Ez Hiritargarrin baimenduko da kontrolatutako hondakindegia prestatzea, dagokien Proiektuan aurrez definituta betiere. Jarraitu beharreko isurketa-sistema jasoko du proiektu honek, parametro guztiak gaiari buruzko Arautegiak baimentzen dituenegituz.

Proiektu honek ezinbestekoa izango du Udalak baimena ematearen tramitea igaro beharra.

## ZAZPIGARREN TITULUA

### ERAIKUTZA ETA LURZORU-ERABILERARAKO ORDENANTZAK LANDA-INGURUENTZAT ETA LUR EZ HIRITARGARRIAN DAUDEN SISTEMA OROKORRENTZAT.

#### **VII.1 Kapitula**

#### **KAPITULUA. XEDAPEN AMANKOMUNAK.**

80. artikulua.– *BIZTANLEGUNE kontzeptuaren definizioa.*

Planeamendu Arautegiak bere 36-b artikuluan adierazten duenarekin bat, Lur Ez Hiritargarrin Biztanlegunea eratu dela joko da familiabakar edo biko eraikin berri bat eraikitze baimena eskatzen den kokagunetik 150 m-ko erradioan, gutxienez beste 3 etxebizitza daudenean, lehendik eraikita edo baimena onartua dutenak.

Eraikin berriari atxikitako lurzati-azalera: Eraikuntza-Erregimenaren arabera, zona bakoitzarentzat zehaztua. Gutxienezko lurzati-frontea: 50 metro. Eraikinaren atzeraemanguneak jabetzaren mugetik: 25 metro.

*81. artikulua.– Lur Ez Hiritargarran dauden eraikinen estatusa, Arauen Onespenaren unean.*

1.– Lur Ez Hiritargarran dauden eta honako arautegi hau onartzen denean famili etxebizitza hartzen duten eraikinek, 97. artikuluan katalogatutako eraikinen taldekoak ez badira, handiagotze, hobekuntza, konponketa eta sendotze lanak egin ahal izango dituzte, baldintza hauek betez:

– Eraikitako azalera handiagotzeko baimena emango da, Arautegia onartu aurretik eraikita dagoen azaleraren %20az gehiezez, eta 180 m<sup>2</sup>-ko mugaz %20ko handiagotze horren bidez guztira 180 m<sup>2</sup>-ra iritsi ezean.

– Proposatutako azalera gauzatzeko proiektuan bertan zehaztu beharko da. Proiektu honek obra-baimenaren administrazio-tramitea bete beharko du. Proiektuan zehatz-mehatz aztertu beharko da dagoen eraikinaren konposizio-ordenean ematen den integrazioa. Udalak baimena uka dezake, proposatzen den handiagotze hori zeharo harmoniarik gabea gertatzen bada aurrez dagoen eraikinarekin.

– Txabolak 93-1 artikuluan xedatutakoari egokituko zaizkio.

2.– Berariaz debekatzen dira handiagotze iharduerak jasodura bidez edo beste oin-azalera bat eranstearen bidez, multzoari edo kultur, histori edo arte-interesa duten elementuei eragiten dietenean, eraikinaren ezaugarrien eraldaketa kualitatiboa baldin badakarte (Behin-behineko Onarpen Erabakia. 92. Urria. 7).

3.– Baso- edo nekazaritza-abelazkuntza ustiapena duen eraikin bakoitzeko, familiabakar edo biko eraikin bakar bat eraiki ahal izango da, honako kasu hauetan:

– Dagoenaren erabateko hondamena edo utzita egotea, etxebizitza gisa erabiltzeko desegokia delako. (Eraikin hau nekazaritza-abelazkuntzaren berezko erabileretara emango da, eta ezin izango da, inoiz, lurrera bota).

– Familia indepeniente sortzea baserriko seme-alabaren batek.

Etxe-baserri berria aurrez dagoen azpiegituraz kokatu beharko da, hau da, honek ez du bide berririk ebakitzeko aukerarik emango. Kokaerak ere bere justifikazioa beharko du, eta Udalak baimena eman ahal izango dio aukeratuari, edota, aukera desberdinak aztertu eta gero, egokien jotakoa onartu, eraikuntza berritik paisajearentzako eragin kaltegarririk ondoriozta badaiteke.

Eraikin berria lehenagotiko basogintzari eta nekazaritza-abelazkuntza produkzioari lotetsita egongo da. Baserriaz eta eraikin berriaz amaitu egingo da lurzatian eraikitzeko eskubidea. Eraikin berria gauzatu arren, lurzati originala zatiezin mantenduko da.

4.– Hondamen egoeran edo bizigarritasun-baldintzarik ez dutelako utzita dauden arkitektura tradizionalako eraikinak, berregoki edo berreraiki ahal izango dira, ezaugarri tradizionalak jarraiki (arkeologi berreraikuntza).

Berreraikuntza eta berrerabilpen kasu hauetarako, atxikitako lurzati-azalera gutxienekoa 2.000 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta ez da eskatuko eraikinaren erabilera nekazaritza-abelazkuntzarekin lotuta egotea.

5.– Lurzoru ez hiritargarran kokatutako industri instalazio isolatuek, antolaketatik kanpokotzat jota ez badaude (hegazti-granjak, txerri-granjak, e.a.), beren iharduera mantendu ahal izango dute, beharrezkoak izaki Udalak eska ditzakeen apaindura, osasungarritasun eta hiritartze lanak burutzeko baldintzapean.

Halaber, %20az handitu ahal izango dute egun eraikitako azalera, eta finka ixteko obrak egin ditzakete, Udalak ezartzen dituen diseinu eta materialei buruzko baldintzetan.

Bost urtetik gorako epean ez bada erabiltzen, antolaketatik kanpokotzat joko da, eta eraikina eta honi lotetsitakoak eraitsi egingo dira. Gero, geratzen den saila erein beharko dute jabeek.

6.– Artesau-tailer txikiak baimentzen dira dauden eraikinen behe-oinetan, 60 m-tik gorako azalera erabilgarritik gora egin gabe

kontzeptu guztiak bat eginik.

## 82. artikulua.– Eraikuntza eta Inguruaren Tratamendurako Baldintza Orokorrak.

Lurzoru Ez Hiritargarrian altxatzen diren eraikin guztiak honako baldintza hauei egokitu beharko zaizkie, material, bolumen eta inguruaren tratamenduari dagokionean, landa-paisajearen egoki integratu daitezkeen ziurtatzearen:

### 1.– Bolumentria.

– Ahal delarik, zonako landa-eraikin tradizionalen eraikuntza-tipologiei egokituko zaie.

– Bolumentria sinplekoak izango dira, estalkia barne, hau 2, 3 edo 4 isurialdekoa izango baita, gehienez %35 eta gutxienez %20ko aldapaz.

– Instalazio osagarrien kasuan (txabolak, belar-zuloak eta minda-depositoak), 93. artikuluan xedatutakoaren arabera ihardungo da.

### 2.– Materialak.

Estalkiko material gisa teila arabiarra erabiliko da batik bat. Halaber, beste material batzuk ere erabili ahal izango dira, antzeko kolore eta itxurakoak betiere. Ezin izango da zimentu-zuntz, material plastiko edo asfalto-izaerakorik erabili.

– Fatxadetan batez ere harria erabiliko da (silarria, harri-horma), eta luzitu pintatua. Debekatuta dago masiboki erabiltzea zonako landa-eraikin tradizionaletan erabili ohi diren materialetatik, Udalaren iritziz, nabarmen bereizitako kolore, itxura eta akabera-formak dituztenak.

### 3.– Inguruaren tratamendua.

– Itxitura-hormak bistako hormarrizkoak, lauzaz, hormigoizkoak, honi enkofratu galdua bezalako harri-akabera emanez, eta beste hainbat motakoak izan daitezke, eta gutxienezko altuera 1,10 m-koa izanen da. Hauen gainean metal edo zurezko sareak jar daitezke, 2,00 m-ko altueraraino helduz, eta baita ateak zabaldu ere, material hauez eginiko elementuak alboetan dituztela.

– Egiten diren lautze eta lur-mugimendu lan guztietan belarra edo arbustu-espezieak erein beharko dira, lanok paisajearen izan dezaketen ikus-eragina ahal den neurrian arintzearen.

– Halaber, zurezko hesiak, alanbre eta hesolezko itxiturak, eta landare-itxiturak baimenduko dira.

– Etxebizitza, gizarte-intereseko zerbitzu, edo mendiko aterpe gisako eraikin guztietan, hauek dauden lurzatiaren inguruan eta barnealdean itzal-zuhaitzezko landaketa bat egin beharko da, aurrez finkatutako espezie-zerrendatik aukeratuz mota, ikus-eragina arintzearen eta paisajearen integraztearen.

Eraikinaren gauzate-proiektuarekin batera, kanpo-espazioetako lorategi eta tratamenduen proiektua aurkeztu beharko da baimen-eskariaren tramitera, bertan adieraziz landatuko diren zuhaitzen kokagunea, kopurua eta espezieak, lurzatiak, behin amaitu eta gero, izango dituen ezaugarriak bezalaxe (zintarriak, bideak, soropila, ureztapena, argiteria, e.a.). Halaber, aipatu proiektu horretan zehaztu beharko dira landatuko diren zuhaitzen kokagunea, kopurua eta espezieak, bai lurzatiatik kanpo landatu, bai, eraikinak ukitutako lurzatiak aurrealdearen herri-bide bati ematen dion kasuetan, lagapen publikoko zonako bide ebaki berrietako bazterretan landatu.

Landaketa honek zuhaitz-ilara bat edukiko du bidearen alde banatan, 5 m-ko tartean.

Derrigorrezko landaketetarako zuhaitz-zerrenda

Urkia Aranondo gorria Intxaurrendoa

Akazia Makala Zumarra

Gorostia Elorri zuria Platanoa

Haltza Lizarra Haritza

Astigarra Pagoa Hagina

Urritza Erramua Ezkia

Gaztainondoa Magnolia

Altzifrea Mimosa

– Debekatuta dago isurketarik egitea eta kanpoaldean zaborrak eta ontzikiak pilatzea, landa-inguruaren estetika eta giro-baldintzak hondatzen baitituzte.

– Ildo honetatik arrazoituriko aurretiazko txosten teknikoaren arabera, eraikin edo instalazio bat estetikoki desegokia gertatzen bada landa-inguruan, eraikitze baimena ukatzeko nahikoa arrazoi izan daiteke.

4.– Obra berriko eta aldaketetarako Proiektuak tramitatze baldintzak:

Kudeaketa Arautegian gai honi buruz ezarritakoaz gain, derrigorrez aurkeztu beharko dira honako agiri hauek:

a) Kokapen-Planoa, Foru Aldundiak egindako 1/5.000 topografi oinarrian. Honen kopia bat Udaletxean bertan eskuratu ahal izango da.

b) 1/500 eskalako plano, bertan mugatuz egin asmotan den eraikinari atxikitako finka, eta gutxienez 150 m-ko erradioan dauden eraikinen kokapena argituz.

5.– Eraikin berriaren 1. okupaziorako baimena eskuratzeko ezinbesteko baldintza izango da finkaren zatiezintasuna jabetzaren erregistroan inskribatzea. Aipatu baimen-eskariak berak inskripzio horren ziurtagiria eramango du osagarri.

### *83. artikulua.– Saneamendua eta Arazketa.*

Eraikin berriak, eta lehenagotik daudenak finkatzen diren epeetan, indarrean dagoen hondar-urak isurtzeari eta arazteari buruzko arautegiari egokitu beharko zaizkio, eta edonola ere, behar besteko arazketa-lana burutu beharko dute finkan bertan eta eraikinetik hurbil, inguruetan udal sarerik ez dagoen kasuetan.

Zeharo galarazita dago etxeko edo nekazaritza-abelazkuntza instalazioetako hondar-urak zuzen-zuzenean ibai, erreka eta erreka-guneetara hustutzea. Arazketa-sistema lurraren xurgapen-gaitasunaren arabera aukeratu eta dimentsionatu beharko da, eta eraikina gauzatzeko proiektuan behar besteko justifikazioa edukiko du.

### *84. artikulua.– Baso-ustiapenerako pista.*

Horrelakotzat hartuko dira baso-ustiapenaren eremurako behin-behineko sarbidea eskaintzen duten ibilgailuentzako sarbideak.

Pista berriren bat ebaki behar den guztietan, udal-baimena beharko da.

Baimen hau "Basozaleen Alkartea"-ren teknikari batek erredaktatutako proiektuan oinarriturik emango da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentuak onespena eman baldin badio bederen.

Ez da pista berririk ebakitzeko baimenik emango, baso-probetxamendu baterako beharrezkoak direla behar bezala justifikatu ezean.

Pista berriaren proiektuan jasoko dira ukitutako eremua, ustiapena amaitu ondoren, bere jatorrizko egoerara itzultzeko hartuko diren neurri zehatzak.

### *85. artikulua.– Baso-landaketak.*

1. Ez da baso-landaketarik baimenduko %20tik beherako batezbesteko malda daukaten sailetan, fruta-arbolak izan ezik. Debeku honetatik kanpo geratzen dira Parke eta Aisiara emandako eta Babes Bereziko zonak.

2.– Ez da konifero-landaketarik baimenduko %40tik beherako batezbesteko malda daukaten sailetan, beste probetxamendurik gauza badaiteke bertan.

3.– Ez da baso-landaketarik baimenduko gaur egun zelaitara emanik %40tik beherako batezbesteko malda daukaten sailetan.

4.– Bertako hostotsuak edo 82-3 artikuluan zehaztutako zuhaitzak mozteko, 18 cm-tik gorako diametrokoak baldin badira, nekazaritza-teknikari tituludun batek emandako aldeko txostena beharko da, Foru Aldundiaren Basozainak ematen duenarekin alderaturik betiere.

5.– Ez da zuhaitz-sailen zeharoko mozketarik baimenduko (matarrasa) ibai eta erreka ertzeen paraleloko lur-zerrendetan, ezta errepide eta bide bazterretan, 6 m-ko zabalera hartuz zerrenda honek, aipatuena ertzetik hasita. Horrelako inguruetan moztu ahal izateko, baimena beharko da, eta edonola ere aurrez dagoen landaretzaren mozketak selektiboa egingo da, gutxienez %30a bertan mantenduz; ehuneko honek baitan hartuko ditu Udalak, sailean bertan, zehazten dituen zuhaitz-unitateak.

6.– Baso-landaketei 100 metroko gutxienezko tartea gorde beharko dute jendea bizi den etxeetik (Behin-behineko Onespeneraren Erabakia).

7.– Baso-landaketa berri orok udal-baimena eduki beharko du (Behin-behineko Onespeneraren Erabakia).

*86. artikulua.– Lur-mugimenduak.*

Galarazita daude onarturiko obra proiektuetan jasotzeko lur-mugimendu guztiak.

## **VII.2 Kapitulum**

### **ERAIKUTZA ETA LURZORU-ERABILERARAKO ARAUAK LURZORU EZ HIRITARGARRIAN DAUDEN SISTEMA OROKORRENTZAT.**

*87. artikulua.– Sistema Orokorra: Bide-sarea: 6324 Eskualdeko Errepidea, Toki-errepideak eta Landa-sarea.*

1.– 6324 Eskualdeko errepidea indarrean dauden Errepideei buruzko Legeak eta Arautegiak ezarritako erregimenaren pean geratzen da. Bere babes-zonak ere erregimen honen pean eta dagokion Landa Zonaren erregimenarenean geratzen dira, gorago aipatutako Legea eta Arautegia aplikatuz deusezteke geratzen diren azkeneko honen alderdi guztietan.

2.– Goragoko arauketa orokor horien kaltetan izateko, kontuan hartuko dira honako xedapen hauek:

a) Eraikinak:

Errepideetako (E.E. 6324, toki-sarea eta landa-sarea) babes-zonan altxatzen diren eraikinak ondorengo baldintza hauen arabera jasoko dira:

– Bidearen kanpo-lerroaren eta eraikinaren lerrokaduraren arteko gutxienezko tartea hauek izango dira:

E.E. 6324 18 metro.

Toki-Sarea 10 metro.

(Erdoitza eta Ibarbiako bidea eta Urraki Bas.rako errepidea).

Landa-Sarea 5 metro.

– Behin-betikoa egiteko beharrezkoak izan daitezkeen behin-behineko obrak, eraitsi egingo dira lanak amaitu eta gero.

– Eraikuntza-lanetan zehar debekatuta dago gorputz edo zutoin irtenik jartzea, arrisku edo eragozpenik sor bidezake igarotzeko; era berean, galarazita dago bidezorua, bazterbideak edo errepideko atekak materialez betetzea.

– Eraikinerako sarbidea hurrengo epigrafean ezarritako baldintzei egokituko zaie:

b) Sarrerak eta lotuneak:

Errepideetan (E.E. 6324, toki-sarea eta landa-sarea) eraikitzen edo berritzen diren sarbide eta lotuneek honako baldintza hauek beteko dituzte:

- Errepideetako lotuneen barne-erradioek 9 m eduki beharko dituzte gutxienez.
- Sarbidearen aurreneko 10 metroen sestra, hauek errepidetik kontaktzen hasita, ez da %3tik gorakoa izango.
- Urak errepidera iritsi baino lehen bildu eta bideratuko dira, eta hormigoizko areka bat eraikiko da ur horiek biltzeko.

– Lotunearen kokagune zehatza eskumena duen erakundeak finkatuko du.

Administrazioak beretzat gordeko du sarbidearen gainean egoki iritzitako muga eta zorrak ezartzeko eskubidea, inguruko finketarako bidea eskaintzearen.

c) Itxiturak:

Errepideetako (E.E. 6324, toki-sarea eta landa-sarea) babes-zonan kokatutako finken itxiturak, errepidearen laugunearen kanpo-ertzetik gutxienez 5 m-ko tartera kokatuko dira. Ez da alanbre arantzaduneko itxiturarik onartuko errepidearen aldameneko inguruan.

d) Lurrazpiko hodiak:

Errepideekiko luzerakoak diren hodiak ezin izango dira errepidearen laugunearen kanpo-ertzetik 3 m-tik beherako tartean jarri.

Nonbait errepidea zeharkatu behar baldin badute, honako baldintza hauek beteko dituzte:

- Hodiak edo kableak hormigoizko hodi batean sartuta egongo dira, 1 m-tik gorako sakoneran kokatu beharko dira, eta errepidearen sestratik 10 cm-ko tarteraino hormigoiz estali atzera, gorainoko zatia behar bezala trinkotutako asfaltu-aglomeratuz errematatuz.
- Galtzada barruan ezin izango da erregistro-kutxetarik jarri.
- Galtzadari eragiten dioten lanak egitean, lanaldiaren hasieran ekindako lan-zatiak amaituta egon beharko du ilundu baino lehen, eta uneoro galtzadaren erdialde bat, gutxienez, zirkulaziorako zabalik mantenduko da.
- Arauz behar diren seinale guztiak jarriko da, errepidearen erabiltzaileek obrak direlako behar beste ohar izan dezaten.

Errepidearen jabari publikoko zona zeharkatzen duen aparteko baimen bat izaki, administrazio eskudunak ez du beregain hartuko haustura, akats edo bestelako kalteren ardura, errepideko ohiko ibilgailuen erabileraz sortuak direnean.

Gainera, baimenaren titularrak obligazioa izango du hodiaren trazatua bere kontura aldatzeko, honek errepideari kalterik sor badiezaiokie edota errepidea aldatzeko edo hobetzeko proiektu batek horretara behartzen bada.

e) Airetiko lineak:

Telefono edo argindarraren airetiko lineek honako baldintza hauek beteko dituzte:

- Eustoinak, galtzadaren kanpo-ertzetik gutxienez 10,50 m-ko tartera kokatuko dira.
- Tarte hau 18 m-koa izango da goi-tentsioko lineak direnean.
- Errepidea zeharkatzen duen kableak 6,50 m-ko gutxienerako altuera gorde beharko du, haren sestraren gainean.
- Oinarriak hormigoiz-masaz eginiko azpi baten gainean eraikiko dira.

f) Zuhaitz-mozketa:

Zuhaitzak mozteko lanak, errepideetako babes-zonen barnean egiten direnean, honako baldintza hauek betez egingo dira:

- Mozketatik ateratzen den materiala, garraiatu bitartean errepide bazterrean lagatzen baldin bada, gutxienez 3 m-ko tarte gordez



kokatu beharko da laugunearen kanpo-ertzetik, galtzadan sartzeko arrisku oro garbi bazter utzita alegia.

– Pasealekuak eta errepedeko arekak garbi-garbi mantendu beharko dira, uneoro.

– 85.5 artikuluan aurrikusitako guztia bete beharko da.

g) Hondakindegia eta zabortegeak:

– Isurketak hasi aurretik sarbide bat prestatuko da, 2.b epigrafean aurrikusitako baldintzak betez.

– Errepedetako babes-zonetan zeharo galarazita dago hiri zein industri hondakinak eta obra-hondar eta lurrak isurtzea.

– Obra, lurrerauzketa, baso-inguru e.a.etatik errepedetara sartuz gero, ureztaketa-ekipo bat ere eduki beharko da, presiozko urez hornitua, kamioien gurpilak garbitzearen errepedean sartu edo bertatik irten baino lehen, eta garbiketa hauetatik datorren ura errepedetik kanpora bideratu beharko da.

– Baimendutako lan publikoetan lurrerauzketarik edo metaketarik egin behar baldin bada, eta hauek ertzen eta babes-zonen berezko egoera aldarazten badute, lanak amaitu orduko ekingo zaio saila berregokitzeari, geruza bat landare-lur botaz eta belarra ereinez.

h) Murru eta ezponda-lanak:

– Murruak bistako harrizko fabrikakoak izango dira, edo material bereko enkofratu galduzkoak.

– Ezpondak bertako espezieak ereinez eta landatuz estaliko dira, daukaten ikus-eragina ahalik eta txikiena izan dadin.

i) Ikuspegi panoramiko bereziak dauzkaten tartetean, debekatu ahal izango da ikuspegi hauez gozatzea eragotzi dezakeen zuhaitz-landaketa oro, bidearen ertzetik 20 m-ko tartean, baldin eta, horrela jokatzuz gero, aipatu paisajearen ikuspegi hori babesten bada.

#### *88. artikulua.– Babes Bereziko Landa Zona.*

Debekatuta dago ibilgailuentzako bideak ebakitzea, baimendutako proiekturik ez daukaten instalazio-sareak bezalaxe. Espezie nobleetako zuhaitzak mozteko, Arautegi honetako 85.4 artikuluan aurrikusitakora joko da.

#### *89. artikulua.– Sistema Orokorra: Ibai-bideak.*

Zona hauek dagokien lege-erregimenaren pean geratuko dira. Honetaz aparte, ezin izango da, inoiz, erreka-bazterretako zorlerrotik 25 m-tik beherako tartean inolako eraikinik altxatu, eta aipatu tarte berean debekatuta dago Udalaren iritziz eta beronen teknikariek aurrez emandako txostenean adierazgarritzat jotako zuhaitz eta arbustuak moztea.

#### *90. artikulua.– Sistema Orokorra: Zerbitzu-azpiegiturak.*

1.– Beren aldaera bakoitza, dagokion lege-erregimenaren pean geratuko da.

2.– Aipatutako xedapenen artetik honako hauek ateratzen dira:

a) Ur-hornidurako Sare Orokorra:

Ez dira baimenduko iharduera osasungaitz edo kaltegarriak, beren kokapenagatik edo hondar-urak isurtzen dituztelako hornidura publiko edo pribaturako uren edangarritasunaren kutsadura- edo aldaketa-arriskua eragin dezaketenean, baldin eta Uren eta ur-ibilguen Zainketarako Arautegiak adierazitako baldintzak betetzen ez badira.

Arazketa-baldintzak eta toxikotasun-mugak Iharduera Nekagarri, Osakungaitz edo Arriskutsuen Arautegiaren (1961-XI-30) araberakoak izango dira (18. art.), eta bertako 16. eta 17. artikuluan berariaz eskatutako baldintzak bete beharko dira.

b) Edateko ur-bilketa:

Dagokien lege-erregimenaren pean geratuko dira, irailaren 10eko 2.495/1966 Dekretua alegia.

c) Garraio eta Argindarraren

Hornidurarako Sare Orokorra:

Argindarra igarotzeko zorrak ez dio ematen den onibarraren jabeari galarazten hesia jartzea, landatzea edo bertan eraikitzea, aipatutako zor horiek libre lagatzen dituen bitartean.

Edonola ere, debekatuta dago argindar-lineen proiektzioan eta inguruetan zuhaitzak landatzea eta industri eraikin eta instalazioak altxatzea, Goi-Tentsioko Lineen Arautegiak ezartzen dituen tartekak baino txikiagoetan (68-XI-28).

Eraikinak: 3,3 U/100, 5 m izanik gutxienez.

Basoak, zuhaitzak eta zuhaitz-multzoak: 1,5 U/100, 2 m izanik gutxienez.

( $U = K.V$ . tentsio konposatua)

Airetiko lineetan: tarte hauek erabakitze kontuan hartuko da lineako alderdi tentsiodunek eta dauden zuhaitzek, eraikinek edo industri instalazioek har dezaketen egoerarik txarrean (B.M. Dekretua, 1966-X-20).

d) Hondakindegia:

Ingurugiroa babesteko legeria beteko dute, eta "kontrolatuak" izango dira gutxienez; kasu bakoitzean Hiritartzeko eta Eraikitze proiektu bat egin beharko da, Etapa Plan batez osatua, honetan jasotako bakoitza betetzean, dagokion ingurua estaltzeko eta landareak ereiteko.

### **VII. 3 Kapitula**

#### **ERAIKUNTZA ETA LURZORUAREN ERABILERARAKO ORDENANTZAK ERAIKUNTZA-TOLERANTZIADUN LANDA-ZONAN.**

*91. artikulua. – Erabileren Erregimen Orokorra Eraikuntza Tolerantziadun Landa Zonan.*

Zona hau batez ere Nekazaritza eta Abelazkuntza Erabileretara ematen da, eta onartuko dira landa-inguruan kokatu behar diren erabilgarritasun publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak edo instalazioak, eta familiaren etxebizitzarako eraikinak - horrelakotzat hartuko da familia bat edo birentzat den eraikina-, hurrengo artikuluan ezarritako baldintzetan. Zeharo debekatuta daude Industri Erabilerak beren aldaera guztietan, eta gorago aipatuekin zerikusirik ez duten obra, eraikin edo lurraldearen erabilera guztiak ere, edo ekologi edo paisaje-balioak era adierazgarrian hondatzen dituztenak, edo nekazaritza-abelazkuntzarako erabiltzeko aukerak nabarmen kaltetzen dituztenak.

*92. artikulua. – Eraikuntza-erregimena Eraikuntza Tolerantziadun Landa Zonan.*

1.– Nekazaritza edo abeltzaintzara

emandako obra edo instalazioak.

Hauen artean sartuko dira familiaren etxebizitzara emandako eraikinak, nekazaritza edo abelazkuntza-ustiategi berri bat irekitzen den kasuetan, edo aurrez dagoen landetxe bat ordezkatzeko denean, honek behar besteko bizigarritasun-baldintzarik eskaintzen ez duela berregokitze-lanak edo hobekuntzak errentagarri gertatzen ez direlako ekonomi ikuspegitik.

Lizentzia eskuratzeko, derrigorrezkoa izango da intere-satuak nekazaritza-peritu batek erredaktatutako txostena Udalean aurkeztea, dagokion Lanbide Elkargoan emandako bisatuaz; honetan, martxan jartzekoa den nekazaritza-ustiapena eta honen bideragarritasuna azaldu beharko dira. (\* - Bide-ragarritasun-azterketa honek erakunde eskudunaren aldeko iritzia jaso beharko du (Foru Aldundiarena, Nekazaritza-bulegoarena, e.a.) Udalak beharrezko irizten dituen berme guztiak eskatu ahal izango ditu, nekazaritza-abelazkuntza iharduera hori eskatzailearen bizimodua ateratzeko bidea dela egiaztatzearen.

Udalak, behar dituen txosten guztiak jaso ondoren aurkeztutakoa onartzen baldin badu, eraikina altxatzeko proiektua eskatuko dio interesatuari. Obretarako baimena, behar izanez gero, Ebazpen Klausulaz emango da, honela, nekazaritza-iharduera martxan ez jartzea nahikoa arrazoi izango delarik etxebizitza eraikitze emandako baimena Baliogabetzeko.

Atxikirik eduki behar duen gutxieneko lurzati-azalera 20.000 m<sup>2</sup>-koa izango da.

Eraikin berriak mantendu egin beharko ditu nekazaritzarakoak ez diren etxe-eraikinentzat artikulua honetan zehaztutako baldintzak, eta 82. eta 81.3 artikuluetan zehaztutako eraikuntza-baldintza orokorrak.

Eraikin osagarriak (txabolak, belar-zuloak eta minda-depositoak) 93. artikuluan xedatutakoari egokituko zaizkio.

Granjek 100 m-ko tartea gorde beharko dute inguruan den edozein eraikinekiko, jabearena berarena alde batera lagata, eta 15 m-ko tartea toki- eta landa-sarearekiko. Granjatzat hartuko dira animalia hazkuntza intentsibora emandako instalazioak. Hauen azalera erabilgarria, estalkipekoa, ez da 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-koa baino handiagoa izango, gehienez 600 m<sup>2</sup>-ko azalera hartuz.

Beren izaera dela-eta epigrafe honetan sar daitezkeen eraikinak biztanlegunerik ez eratzeko baldintzapean egongo dira.

Aurreko baldintza horiez guztiez gain, Udalak, Behin-betiko Onarpenaren erabakian (1992ko urriak 7) beste hainbat alderdiren derrigorrezkotasuna ezartzen du, hala nola:

a) Nekazaritza eta abeltzaintzako produkzioa, eraikin berriaren euskarri izaki, etxe berria eraiki aurretik garatuko da.

b) Ustiategi berri honen errentagarritasuna, beharrezko txosten teknikoaren bidez, onartzen denean, etxebizitza eraikitzeo proiektua onartu ahal izango da.

c) Etxea eraikitzeo eta erabiltzeo baimena nekazaritza-iharduerari lotetsirik egongo da, eta honen pean betiere.

Halaz, iharduera desagertzen bada, etxea erabiltzeo baimena ere harekin batera desegingo da.

## 2.– Erabilgarritasun Publiko edo Gizarte-Intereseko Eraikin edo Instalazioak.

– *Eraikigarritasun-baldintzak.*

Gehienezko eraikigarritasuna: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Behar beste justifikatu beharko da eraiki nahi den azaleraren beharra.

– *Atzeraemanguneak:*

50 m lurzati-mugetatik.

25 m ibaiertzeko zor-lerrotik.

Bide-sareari dagokionean, 87.2.a.) artikuluan aurrikusi-takoaren arabera jokatu da.

– *Sarbideak:*

Ibilgailuentzako zolatutako sarbide bat eraiki beharko da Eskualdeko Errepideraino edo dagoen Toki-Sareraino, Landabideen Sarean zehar, 82.3 artikuluan aipatutako baldintzez.

– *Aparkalekua:*

– Lurzatiaren barnean eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko, gutxieneko dotazioa plaza batekoa izango da, paisaje-eragin desatsegina saihestuz betiere.

– Halaber, 82. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak bete beharko dira.

## 3.– Familiaren etxea izateko eraikinak:

Arau hauen helburu garrantzitsuenetako bat landa-nekazaritza iharduera garatzea delarik, eta hori guztia kontuan hartuta:

Ez da onartuko Lur Ez Hiritargarrian etxe-eraikuntzarik, nekazaritza-ustiapen bati lotetsirik ez badago.

(Behin-behineko Onarpenaren Erabakia: 1992ko urriak 7).

93. artikulua.– *Eraikin osagarriak altxatzeko eta erabilera osagarrietarako erregimena (txabolak, belar-zuloak, minda-depositoak, e.a.).*

a) Txabolak.

### 1.– *Definizioa:*

Txabolatzat hartzen da nekazaritza-lanetarako eraikin osagarria, bere eginkizun bakarrak lanabesak, laborantzako tresnak eta nekazaritza-produkzioaren beste baliabide lagungarri batzuk gordetzea, eta baratzeko produktuak biltzea edo eskala txikiko abelazkuntza (famili kontsumorako) direnean.

Ondorengo lerroetan definitzen direnak baino eraikin handiagoak, nekazaritza edo abeltzaintza eginkizunetan laguntzeko direnean edota arautegi orokorrarekin kontraesanean sartzen ez den beste zerbituetarako, Lurzoruaren Legearen, Hiri Antolaketako Arau hauen eta aplikagarri izan daitekeen beste edozeinen arabera arautuko dira. Kasu hauetan, eskariarekin batera dagokion gauzatze-proiektua aurkeztu beharko da, teknikari gaituak erredaktaturik betiere.

### 2.– *Erabilerak:*

– Txabolen erabilera bakarra laborantzako tresnak gordetzea izango da, eta berariaz debekatzen da sukaldea, komuna, tximinia edo etxebizitza batek berezkoak dituen beste hainbat elementu instalatzea.

– Galarazita dago txerriak, ahuntzak eta neurri honetako edo handiagoko animaliak haztea.

– Galarazita dago beste edozein motako tresna edo materialik biltzea, garaje moduan erabiltzea bezalaxe.

### 3.– *Bolumena:*

Eraikin hauek derrigorrez egokituko zaizkie erantsitako grafikoetan ezarritako dimentsio-tipoei.

### 4.– *Materialak eta diseinua:*

Itxitura egiteko harri-horma, adreilua edo hormigoizko blokea erabiliko da, eta azkeneko bi kasu hauetan akabera eman beharko zaio, zimentu-mortairuz talotzatutako zarpeatuaz eta pinturaz zurituz.

Estalki-egitura zurezkoa izango da, eta fatxadaren zarpeatu-planotik kanporantz bistan geratuko da.

Arotzia bistako zurezkoa izango da, edo kolore huts tradizionalaz pintatua bestela (gorria, urdina, berdea).

Estalkia bi isurialdekoa izango da txabola libreen kasuan, eta bakarrekoa beste eraikin bati edo murre bati erantsita dagoenean. Estalkiko materiala teila zeramikoko kurboa izango da, gorria, edo kolore bereko hormigoizko mortairuzkoa.

## **TXABOLAK LUR HIRITAREZINEAN**

### 5.– *Tarteak:*

Animaliak hazteko txabolek gutxienez 35 m-ko tarteak gorde beharko dute, jabearena ez den beste edozein etxebizitzatatik.

### 6.– *Baimenak:*

Txabola bat eraikitzeko, baimen-eskariari obraren zehaztapen grafikoa, aurrekontua, jabetza-planoa eta kokagunea erantsi beharko zaizkio, txabola eskatzen duenarena ez den hurbileneko eraikuntzarako tarteak zenbatekoa den berariaz zehaztuz. Baimenak behin-behineko izaeraz emango dira, eta gehienez bi urteko epean berritu beharko dira.

### 7.– *Higienea eta estetika:*

Derrigorrezkoa izango da eraikinean eta inguruetan higie eta estetika baldintza egokiak mantentzea. Aipatutako derrigorrezkotasunak eraikinaren hondamen-egoera aldarrikatzea eragin dezake, eta honekin batera doan eraisteko agindua ere.

### b) Belar-zuloak:

#### 1.– *Definizioa eta erabilera.*

Horrelakotzat hartuko da baserriaren eginkizunei lotetsiriko eraikin osagarria, bere eginkizuna belarra gordetzea denean.

#### 2.– *Bolumena.*

Eraikin hauek honako neurri orientagarri hauei egokituko zaizkie: (\*) (Ezuitza Baserrian dagoen belar-zuloaren krokisa). Beste edozein eredu ere baliozkoa izango da, herrian dagoen tipologia erreproduzitzen badu.

(\*) Kotek ez dute neurri loteslerik adierazten. Neurri handiagoko instalazioak ere onartuko dira, behar bezala justifikatzen badira.

### 3.– *Materialak eta diseinua.*

Itxitura egiteko harri-horma, adreilu zeramikoa edo hormigoizko blokea erabiliko da, eta azkeneko bi kasu hauetan akabera eman beharko zaio, zimentu-mortairuz talotxatutako zarpeatuaz eta pinturaz zurutuz.

Estalki-egitura bistako zurezkoa izango da.

Estalkia bat, bi edo lau isurialdekoa izango da (eskemen lehen kasua irudikatu da). Estalkiko materiala teila zeramiko tradizionala izango da, edo kolore bereko zimentuzko mortairuzkoa. Berariaz galarazten da estalkian beste edozein material erabiltzea.

### 4.– *Tarteak.*

Mugarik gabe. Kokagunea ezaugarrien arabera justifikatuko da (lurraren desnibela, sartzeko erraztasuna, e.a.).

### 5.– *Baimena.*

Belar-zulo bat eraikitzeko, Udalari obra-baimena eskatu beharko zaio, eta honi planoak, aurrekontua, kokagunea eta egituraren kalkulu justifikatiboa erantsi, teknikari gaitu batek sinatuta beti.

### 6.– *Higienea eta estetika.*

Derrigorrezkoa izango da eraikinean eta inguruetan higiene eta estetika baldintza egokiak mantentzea.

Utzikeria nabarmeneko kasuetan, eta aurretiazko txosten teknikoaz, Udalak eraikinaren hondamen-egoera aldarrika dezake, eta honekin batera doan eraisteko agindua eman ere.

## c) Minda-depositoak:

### 1.– *Definizioa eta erabilera.*

Horietakotzat hartuko dira baserriaren eginkizunei lotetsiriko eraikin osagarriak, beren eginkizuna ukuiluko abereek sortutako txiza eta gorotzak biltzea denean.

### 2.– *Bolumena.*

Eraikin hauek honako neurri orientagarri hauei egokituko zaizkie: (\*) (Ezuitza Baserrian dagoen depositoaren krokisa).

(\*) Kotek ez dute neurri loteslerik adierazten. Neurri handiagoko instalazioak ere onartuko dira, behar bezala justifikatzen badira.

### 3.– *Materialak eta diseinua.*

Hormigoï armatua, bildu behar den materialaren ezaugarriak kontuan harturik egokia dena.

Depositoa hormigoizko solairu edo lauzaz estali ahal izango da, behar diren erregistroez. (Krokisean, estalitako depositoaren modalitatea irudikatu da).

Akabera pintura zuriz emango da, zuzen-zuzenean hormigoïari aplikatua.

Babesteko hesia ere beharko da, depositoko zoladura hurbilerrazean.

### 4.– *Tarteak* (gutxieneko tarteak).

100 m depositoaren jabearenak ez diren eraikinetara.

50 m. bideetara.

10 m. herri-bidera.

100 m. ur-ibilgu edo iturrietara.

#### 5.– *Baimena.*

Deposito bat eraikitzeke, Udalari obra-baimena eskatu beharko zaio, eta honi planoak, aurrekontua, kokagunea, 4. ataleko gutxieneko tartea betetzen diren justifikazioa eta egituraren kalkulu justifikatiboa erantsi, teknikari gaitu batek sinatuta beti.

#### 6.– *Higienea eta estetika.*

Derrigorrezkoa izango da eraikinean eta inguruetan higiene eta estetika baldintza egokiak mantentzea.

Utzikeria nabarmeneko kasuetan, eta aurretiazko txosten teknikoaz, Udalak eraikinaren hondamen-egoera aldarrika dezake, eta honekin batera doan eraisteko agindua eman ere.

#### d) Artzain-txabolak.

##### 1.– *Definizioa eta erabilera.*

Horietakotzat hartuko dira artzainen behin-behineko etxera eta berauen produktuak egitera emandako eraikinak.

##### 2.– *Bolumena.*

Eraikina oin bakarrekoa izango da, eta behar-programak justifikatuko du.

Egun dauden eraikinek orain daukaten profila mantenduko dute.

##### 3.– *Materialak eta diseinua.*

Itxitura egiteko harri-horma, adreilu zeramikoa edo hormigoizko blokea erabiliko da, eta azkeneko bi kasu hauetan akabera eman beharko zaio, zimentu-mortairuz talotxatutako zarpeatuaz eta pinturaz zurituz.

Estalki-egitura bistako soliberiaz egina izango da, zurezko lataz eta, ohiko isolamenduen gainean, estalkiko materialez.

Estalkia bi isurialdekoa izango da. Estalkiko materiala teila zeramiko tradizionala izango da, gorria, edo kolore bereko zimentuzko mortairuzkoa.

Zeharo galarazita dago beste edozein estalki-material erabiltzea.

#### 4.– *Baimena.*

##### 4.1.– *Obra berriko eraikuntza.*

Obra-baimena eskatu beharko zaio Udalari, beharrezko proiektua aurkeztuz.

##### 4.2.– *Aurrez dauden eraikinak.*

Indarrean dagoen arautegiak eskatzen dituen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen dituztela justifikatu beharko dute.

Baldintza horiek betetzen ez badira, berregokitzeko lanetarako baimena eskatu beharko dute. Konponketa edo berregokitze lan horietarako baimena baldintzapean emango da, hau da, azkeneko 10 urtean etengabe artzantzan ihardun izana.

Udalak itxi egin ditzake indarrean dauden gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten eraikinak.

4.3.– *Etxe-erabilera artzantza-iharduerari lotetsirik egongo da. Ez da etxebizitza-erabilerarik onartuko, artzantza-iharduera bati lotetsirik ez dagoen kasuetan.*

e) Abere bordak.

1.– *Definizioa.*

Animalien behin-behineko babeserako eraikinak, urtesasoiak mugimenduen arabera erabiltzekoak, edota eguraldiaren gora-beherak horretara behartzen dutenean. Etxebizitza-erabilera bazter geratzen da, baita behin-behinekoa litzatekeen kasuetan ere.

2.– *Hirigintza-izaerako baldintzak.*

Hauen eraikuntza eta erabilera 93.a (Txabolak) artikuluan aurrikusitakoaren arabera izango da.

3.– *Ezaugarri fisikoak.*

Horrelakoak eraikitzen erabiliko diren neurriak eta materialak 93.b (Artzain-Txabolak) artikuluan aurrikusita-koaren arabera izango dira.

f) Mendiko Aterpeak (Egun dauden mendiko txabolak).

(Hauen arauketa Behin-behineko Onerpenaren Erabakiak zertu zuen: 1992ko urriak 7).

– Hauen titularrek mantenimendu-lanak egin ahal izango dituzte, honako baldintza hauen arabera:

1.– Jatorrizko eraikinen azalera, bolumena eta ezaugarriak mantendu, ez baita handitze edo aldaketarik onartuko.

2.– *Materialak:*

93.d (Artzain-Txabolak) atalean definitutakoak.

3.– Eskubide honen truke, egun dauden txabolak erabilera publikokoak izango dira:

Beti zabalik egongo dira, eta mendiko aterpetzetatik hartuko dira, inolako erabilpen-murrizketarik gabe.

4.– Merkataritza eta irabazi asmoz egindako zerbitzu-iharduerak galarazita daude (Galarazita dago hauek erabiltzeko ordaintzea eskatzea).

5.– Galarazita daude industri eta etxe izaerako iharduerak.

6.– Ez da onartuko ibilgailuak bertaraino iritsi ahal izateko moduko bide-konponketarik, ezta bide berriak ebakitzetik ere.

7.– Mantenimendu-lanetarako baimen-eskariari, egun dagoen eraikinaren argazkia eta kokapen-planoa erantsiko zaizkio.

8.– *Zelatungo txabolak.*

Bere egungo iharduera mugatua mantenduko dute (iraileko eta Ostiral Santuko festak), baina galarazita dago eraikinen eta iharduereen handitze oro.

Mantenimendu-lanak baimenduko dira, egungo ezaugarriak eta erabilerak aldatzea ez badakarte.

g) *Ukuiluak.*

1.– *Definizioa.*

Landa-inguruko ohiko eraikinei (baserriei) atxikiriko edo bertan sarturiko tegiak, etxebizitzarekiko zuzeneko komunikazioa dutenak.

Normalean neurri txikiko ustiategiak, Arau hauetako 92. artikuluan araututako baserrietik aparteko industri motako ustiategi handiei (granjei) kontrajarrita.

2.– Egungo ukuiluak mantentzea baimenduko da, pitinka-pitinka arlo honetan indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen osasungarritasun-baldintzei egokitzuz joango direlarik.

3.– Debehatuta dago oin berriko etxe-erakineta ukulurik jartzea.

4.– Ukulua mantentzea baimenduko da orain dauden baserrietan berregokitze edo kontserbazio-lanak egiten direnean, baldin eta erabilera hori jatorrizko eraikinean ere bazegoen.

#### **VIII.4 Kapitula**

### **ERAIKUNTZA ETA LURZORUAREN ERABILERAREN ANTOLAKETA BABES BEREZIKO LANDA ZONARAKO.**

*94. artikulua.– Erabileren Erregimen Orokorra Babes Bereziko Landa Zonarako.*

1.– Zona honetan, gaur egun funtsean baso- eta nekazal ustiapenera emanda dagoelarik, oraingo erabilerak mantentzea proposatzen da, zeharo debekatuz aipatutako erabilera horiekin lotespenez ez duten obra, eraikin edo lurraldearen erabilera guzti-guztiak, ekologi eta paisaje-balioak nabarmen hondatzen edo udalerraren etorkizuneko garapena baldintzapetzen badute.

2.– Zona honetan ez da, espreski, inolako hiritartze-lanik onartuko.

3.– Zeharo galarazita dago industri mota oro, neurria edozein delarik, eta gauza bera garaje individual edo kolektiboetarako dagokienean.

4.– Ez da baimenduko bertako zuhaitz hostotsurik moztea, udal-baimena eskatu aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentuak berariaz emandako baimen baten babesean ez bada, eta moztutako bakoitzeko beste 5 aldatu beharko dira.

*95. artikulua.– Mendiko gailur-zonetako eraikuntza-erregimena.*

1.– Nekazaritza edo abeltzaintzarako obra edo instalazioak eraikitzeko, 92.1 artikuluan aurrikusitako baldintzetara joko da.

2.– Egun dauden baserrietan baimenduko dira barne-birmoldaketarako edo sendotzeko obrak, ohiko landa-erakinaren tipologi konstanteak gordetzen baldin badira (97. artikuluko katalogoan sartuak).

3.– Baso- edo nekazaritza-abelazkuntza ustiapena duen eraikin tradizional (baserri) bakoitzeko, familiabakar edo biko eraikin bakar bat eraiki ahal izango da, honako kasu hauetan:

– Dagoenaren erabateko hondamena edo utzita egotea, etxebizitza gisa erabiltzeko desegokia delako. (Eraikin hau nekazaritza-abelazkuntzaren berezko erabileretara emango da, eta ezin izango da, inoiz, lurrera bota).

– Familia independentea sortzea baserriko seme-alabaren batek.

Etxe-baserri berria aurrez dagoen azpiegituraz kokatu beharko da, hau da, honek ez du bide berririk ebakitzeko aukerarik emango.

Kokaerak ere bere justifikazioa beharko du, eta Udalak baimena eman ahal izango dio aukeratuari, edota, aukera desberdinak aztertu eta gero, egokien jotakoa onartu, eraikuntza berritik paisajearentzako eragin kaltegarriarik ondoriozta badaiteke.

Eraikin berria lehenagotiko basogintzari eta nekazaritza-abelazkuntza-produkzioari lotetsita egongo da.

Horretarako, eta edozein baimen eman aurretik, derrigorrezkoa izango da interesatuak nekazaritza-peritu batek erredaktatutako txostena Udalean aurkeztea, dagokion Lanbide Elkargoan emandako bisatuaz; honetan, martxan jartzekoa den nekazaritza-ustiapena eta honen bideragarritasuna azaldu beharko dira.

Udalak, hala egokituz gero, txosten hori onartzen baldin badu, eta eraikina altxatzeko proiektua ikusirik, obretarako baimena emango du bidezkoa baldin bada, Ebazpen Klausulaz eman ere, honela, nekazaritza-iharduera martxan ez jartzea nahikoa arrazoi izango delarik etxebizitza eraikitzeko emandako baimena Baliogabetzeko.



Baserriaz eta eraikin berriaz amaitu egingo da lurzatian eraikitze eskubidea.

Eraikin berria gauzatu arren, lurzati originala zatiezin mantenduko da.

Eraikin hauek 82. artikuluan jasotako eraikuntza, erabilera eta inguruaren tratamendurako baldintza orokorren pean geratuko dira, eta proiektua Arau hauei ez egokitzea nahikoa arrazoi izan daiteke eraikitze baimena ukatzeko.

4.– 97. artikuluan katalogatutako eraikinei dagokienean, 81.2 artikuluan azaldutako mugak izango dituzte.

5.– Herrialdeko herri-arkitektura tradizionalaren eraikinetan (baserrietan), zeharo hondatuta edo utzita daudelarik burutzen diren berregokitze edo berreraikitze arkeologikorako interbentzioak, 81.4 artikuluan aurrikusitakoaren arabera arautuko dira.

6.– Ez da baimenduko bertako zuhaitz hostotsurik moztea, udal-baimena eskatu aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentuak berriaz emandako baimen baten babesean ez bada, eta moztutako bakoitzeko beste 5 aldatu beharko dira.

## ZORTZIGARREN TITULUA

### INTERES HISTORIKO-ARTISTIKOA DUEN ARKITEKTURA- ETA HIRI-ONDAREAREN

#### HIRI-BABESERAKO ARAUAK .

*97. artikulua.– Katalogatutako eraikinak eta multzoak:*

– Udaletxea

– Borondegia eraikina

– San Martin Eliza

– San Migel Goikoaren Ermita

– San Joseren Ermita

– San Antonioren Ermita

– San Migel Bekoaren Ermita

– San Estebanen Ermita

– San Juanen Ermita

– Erdoitza auzoko San Isidroren Ermita

– Abatetxea

– Baserri tradizionalak (multzo honetan sartzen dira beren histori edo arkitektura balioengatik, elementu bereziren batengatik edo beste edozein delarik, Udalak horrelakotzat hartzen dituenak).

– Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultur Ondasunen Inbentarioa (Errezil).

*98. artikulua.– Katalogatutako eraikinen eta multzoen erregimena.*

1.– Aurreko atalean adierazitako eraikinak interes publikokotzat hartzen dira eta, beraz, egun duten itxura mantendu behar dute, aldaketarik gabe denboran zehar, eta zeharo debekatuta dago horrelakorik eraistea, bai osorik bai alderdi bat izan, edota beren arkitektura-elementuetako edozeinetan funtsezko aldaketak egitea; jabeak derrigortuta daude eraikin hauek segurtasun eta apaindura baldintza egokietan mantentzera, eta honi dagokionean indarrean dagoen legeriara joko da.

Aplikagarriak izango dira Hirigintza Diziplinarako Arautegiaren 10. eta 11. artikulua, Administrazioaren ahalmenei dagokienean.

2.– Onartuko dira hobekuntza edo berreraikuntza lanak, Ondare Historiko-Artistikoaren Legeak ezartzen duenarekin bat.

3.– Berariaz debekatuta dago babesteko multzoei atxikitako lorategi-sailak aldaraztea, bertako lorazaintza-lanen eta landaretzaren balioak desitxuratzen badira, eta baita zuhaitzak moztea, edo landaketa desegokiak egitea, txabolak edo beste eraikin edo instalazio batzuk eraikitzea, airetiko lineak edo eraikinari berari atxikitakoak jartzea, eta lur-mugimenduak egitea.

#### *99. artikulua.– Eraikinen hondamen-egoera.*

Katalogatutako eraikin baten hondamen fisikoa gertatzen bada, eta honek eraginda udal teknikariak eraikina oso-osorik edo alderdi batez eraistea gomendatzen badu, lan hauek honako baldintza hauei jarraiki egin beharko dira:

– Eraikinaren plano zehatzak aurrez egitea.

– Silarri edo harri interesgarriei aurrez zenbakia jartzea fatxadetan, berreraikitze arkeologikoari ekin ahal izatearren.

– Eraisketa lanetatik ateratako materialak obran bertan bildu beharko dira, eraikina dagoen finkaren barruan alegia.

– Eraisketatik ateratzen den orubean, botatako eraikinaren berreraiketa arkeologikoari ekin ahal izango zaio soilik.

– Hauetako eraikinen bat baimenik gabe botatzen hasten badira, Hirigintza Diziplinarako Arautegiko 29. eta 30. artikulua aplikatuko dira.

#### *100. artikulua.– Zerga-balorazioak, dirulaguntzak eta etekinak.*

Katalogatutako eraikinei honako hauek aplikatuko zaizkie:

– Lurzoruaren Legearen 59. artikulua, zerga-balorazioei dagokienean.

– Lege bereko 82. artikulua, Administrazioaren elkarlana eta dirulaguntzak jasotzeko aukerari dagokionean.

– Legeek katalogatutako finkei ematen dizkieten bestelako etekinak.

1.H.G.E.

### SAILKAPENA: LUR HIRITARRA

#### 1.– EGUNGO EGOERARI BURUZKO DATUAK

– Azalera osoa 5.140 m<sup>2</sup>

– Lehendik dauden lurzatieen kopurua 7

– *Lurzatieen ezaugarriak:*

(TELCA, S.L.k zenbaturiko azalaerak)

#### 50. LURZATIA

*Jabea:* Ezama Zubizarreta anaiak

Lurzati librearen azalera 1.465 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 319,5 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila:

– Finkoturiko eraikuntza B.S. + II

– Antolamendutik kanpoko eraikuntza B.S. + I

*B.S.rako erabilerak:*

– Finkoturiko eraikuntza Postetxea.

– Antolamendutik kanpoko eraikuntza: Biltegi eta garajea.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

## 52. LURZATIA

*Jabea:* Aguirreche Oraa jn.

Lurzati librearen azalera 726,50 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 137,50 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S. + I

*B.S.rako erabilerak:* Etxebizitza esparru osagarria

Lehendik dauden etxebizitzak 1

## 51. LURZATIA

*Jabea:* Benito Ayerza Otegui jn.

Lurzati librearen azalera 303,50 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 118,30 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S. + II

*B.S.rako erabilerak:* Etxebizitzaren esparru osagarria

Lehendik dauden etxebizitzak 1

## 22. LURZATIA

*Jabea:* Domingo Aramburu jn.

Lurzati librearen azalera 750,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 112,30 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S. + II

*B.S.rako erabilerak:* Etxebizitzaren esparru osagarria.

Lehendikako etxebizitzak 1

## 49. LURZATIA

*Jabea:* Aguirre Eceiza anaiak.

Lurzati librearen azalera 392,20 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 117,80 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S. + II

*B.S.rako erabilerak:* Etxebizitzaren esparru osagarria

Lehendik dauden etxebizitzak 1

#### 48. LURZATIA

*Jabea:* Donostiako Apezpikutegia

Lurzati librearen azalera 390,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 0 m<sup>2</sup>

(Dagoen txabola ez da kontutan hartzen)

Eraikuntzaren profila –

*B.S.rako erabilerak* –

Lehendikako dauden etxebizitzak –

#### 21. LURZATIA

*Jabea:* Juan Aguirre jn.

Lurzati librearen azalera 101,40 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 81,10 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S. + I

*B.S.rako erabilerak:* Etxebizitzaren esparru osagarria

Lehendikoako etxebizitzak 1

#### 2.– HIRIGINTZARAKO MUGA ETA HELBURUAK

- Espazio libreetarako azpiegitura lortzea, hirigune-bilbe osoarekin bat etorriko dena.
- Aurreko kontzeptuan oinarrituko den eraikuntza-probetxamendu berria zehaztea.
- Lurzati pribatuen gainean iharduteko ahalmenak zehaztea.

#### 3.– PROIEKTATURIKO ANTOLAMENDUAREN

#### BALDINTZAK

#### 50. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 4

– Eraberritze edo handitze lanen

ondorioz izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Eraikuntza berriaren profila O.S. + II.

Teilategalaren kota bat etorriko da lurzati berean finkotuko den O.S. + II dituen eraikuntzarekin.

– *Lerrokadurak* Fitxa Arautzailean zehazturikoak.

– 1/1 I.Z.B.aren garapenak, Fitxa Arautzailean Antolamendutik Kanpo dagoen egungo eraikuntza botatzea aurrikusiko du.

– Dagoen eraikuntza, proposaturiko antolamenduarekin bat datorrena, finkotu egingo da egun dituen lerrokadura eta profilarekin.

– 1/1 I.Z.B. eratuko da.

## 52. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 1

– Eraikuntzaren profila O.S + I

– *Lerrokadurak*: Hirigintza Fitxan zehazturikoak.

– 1/2 I.Z.B. eratuko da.

1/1 H.I.B

Honako LURZATI hauek ditugu: 52 (finkotuko den eraikuntzari esleituriko zatia), 51, 49, 21 eta 22 (finkotuko den eraikuntzari esleituriko zatia)

– Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Dagoen eraikuntza finkotu egingo da dituen lerrokadura eta profil beraiekin.

– 22. Lurzatiaren gainean 1/3 I.Z.B.rako ibilgailuen-tzako bidea eratuko da.

## 22. LURZATIA (Eraikuntza berriari esleituriko zatia)

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 1

– 1/3 I.Z.B. eratuko da.

## 48. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– *Erabilera*:

Erabilera eta jabari publikoko lurzoru libre, oinezkoen-tzako bideen hirigune-bilbearekin bat etorriko dena.

## 4.– ERABILERA ETA HORNIDURAK

– Etxebizitzek bizitegi erabilera izango dute nagusiki. Hala ere, lehen solairuetan, merkataritza, administraritza eta lanbide-bulegoetarako erabilerak onartuko dira.

– Nagusiki merkataritza-erabilera duten beheko solairuetan, kultur, atsegin hartzeko, artisau-industria txikirako erabilerak ere onartuko dira; beste erabilera hauek elkargarriak izango dira ondorengo erabilera hauekin: goiko solairuetako etxebizitza, biltegi, etxebizitza eta ibilgailuak gordetzeko aparkalekuekin.

#### 5.– ERAIKUNTZAREN EZAUGARRIAK.

– *Fatxada eta estalkia:*

Udalerriko hirigunean, jatorrizko eraikuntzak duen eraikuntza- motari eutsiko diote.

– *Hegalkinak:*

Teilategalak gehienez 1,00 m-koak.

Balkoiak eta hegalkin itxiak: gehienez 0,60 m., fatxadaren %50 baino gutxiago hartuko dutelarik.

#### 6.– GESTIO BALDINTZAK ETA LURZORUAREN

##### JABETZA.

– 1/1 I.Z.B. eta 1/2 I.Z.B.ren garapenarekin batera, antolamendu-planoan erabilera eta jabari publikoko diren azalerak Udalari utziko zaizkio, behar diren bezala urbanizaturik. Horretarako, lan-baimenarako aurkeztuko den eraikuntza-proiektuarekin batera, Hirigintza Osagarriako Obra-Proiektu bat azaldu beharko da, dagokion Batuneko promotorearen kontura egingo dena, Udalaren onespena jaso eta gero.

– Udalak, erosketa edo desjabetzearen bitartez, 1/2 U.A.ren tultulartasun publikoa eskuratuko du.

Udalak Hirigintza Lanetarako Proiektu baten idazketa bultzatuko du, baita hura bere kontura burutu ere.

– 1/3 I.Z.B.aren garapenak bere ibilgailuentzako sarbidea, 22. Lurzatiaan finkoturiko eraikuntzari esleituriko lursailen bidez formalduko du; horretarako dagokion pasabide-zorgunea gauzatu da, eta zortasun horren menpekoea denak dokumentalki onartu beharko du.

## 2. H.G.E.

### SAILKAPENA: LUR HIRITARRA

#### 1.– EGUNGO EGOERARI BURUZKO DATUAK

– Azalera osoa 6.922 m<sup>2</sup>

– Lehendik dauden lurzatiak 8

– Lurzatien ezaugarriak:

(TELCA, S.L.k zenbaturiko azalaerak)

#### 47. LURZATIA

*Jabea:* Donostiako Apezpikutza.

Lurzati librearen azalera 1.426 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 277 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S. + II

*B.S.rako erabilerak:* parrokiako etxebizitza

Lehendik dauden etxebizitzak 1

#### 45. LURZATIA

*Jabea:* Benita Ayerza Otegui and.

Lurzati librearen azalera 7,20 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 417,50 m2

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ I

*B.S.rako erabilerak:* merkataritza eta garajea.

Lehendik dauden etxebizitzak 3

#### 17. LURZATIA

*Jabea:* Juan José Ugartemendía jn.

Lurzati librearen azalera 0 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 33,50 m2

Eraikuntzaren profila B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak:* etxebizitza.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

#### 16. LURZATIA

*Jabea:* Luis Arruti Oyarzabal jn.

Lurzati librearen azalera 0 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 43,20 m2

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ I

*B.S.rako erabilerak:* etxebizitza.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

#### 15. LURZATIA

*Jabea:* Eustaquio Urdalleta Iturria jn.

Lurzati librearen azalera 0 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 48,00 m2

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ I

*B.S.rako erabilerak:* etxebizitza.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

#### 14. LURZATIA

*Jabea:* Rosario Eizmendi and.

"Akerra Elkartea"

Lurzati librearen azalera 0 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 116,00 m2

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ I

*B.S.rako erabilerak:* "Akerra" Elkartea.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

### 13. LURZATIA

*Jabea:* Donostiako Apezpikutza.

Lurzati librearen azalera 627,00 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 1.139,00 m2

*B.S.rako erabilerak:* Parrokia Eliza

### 4. LURZATIA

*Jabea:* Udala.

Lurzati librearen azalera 256,60 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 429,00 m2

*B.S.rako erabilerak:* Udal Pilotalekua

## 2.- HIRIGINTZARAKO MUGA ETA HELBURUAK.

– Espazio publiko eta espazio pribatuaren arteko erlazioa orekatu, 2/1 I.I.B. zehaztuz, C-6324 errepidearen zeharbideko ertzak oinezkoentzat izan daitezzen.

– Lurzati pribatuetan eskuhartzeko posibilitatea zehaztu.

## 3.- PROIEKTATURIKO ANTOLAMENDUAREN

### BALDINTZAK

#### 47. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Lehendik dagoen eraikinean eginiko

barneko eraberritze-lanengatik izango

ditugun etxebizitza berriak 3

– Lehendikako eraikuntzaren bolumena eta lerrokadurak finkotu egingo dira.

– 2/1 I.I.B. eratuko da, erabilera eta jabari publikoko lurzoru librea izango dena, eta oinezkoen ibilbideen hiri-bilbearekin bat



egingo duena.

– Lehendik dagoen magnolioari eutsi egingo zaio, eta argi eta garbi utzi nahi da galerazi egingo dela hura moztea.

#### 45. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanengatik

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Egungo eraikuntzaren lerrokadura eta profilak finkotu egingo dira.

– E.S.ko solairuan eta B.S.an erabilerak aldatu ahal izango dira.

#### 17. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanengatik

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Eraikuntzak egun dituen lerrokadura eta profilak finkotu egingo dira.

#### 16. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanengatik

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Handitu ahal izango da

*Profila:* Jasodura burutu ahal izango da, teilegalaren kota 17. Lurzatian lehendik dagoenarekin bat egin arte. Gailurraren jarraipena eta isurki-planoak.

*Solairua:* 1. solairuko Iparreko fatxada mugituz handitu ahal izango da, planoak adierazitako lerrokadura arte.

Beheko solairuak egungo fatxadaren lerrokadurari eutsiko dio.

#### 15. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanengatik

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Handitu ahal izango da: 16. Lurzatiako baldintza bera.

#### 14. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanengatik

izango ditugun etxebizitza berriak 1

– Handitu ahal izango da:

*Profila:* 16. Lurzatirako den baldintza bera izango da antolamendurako planoan hala adierazita dagoen eraikuntzarako.

*Solairua:* Egungo lerrokadurei eutsiko zaie, Antolamendutik Kanpo dagoen eraikuntzarako izan ezik, bota egin beharko da eta.

### 13. LURZATIA

– Eraikuntzak egun dituen lerrokadura eta profilak finkotu egingo dira.

### 4. LURZATIA

– Egungo eraikuntzaren lerrokadura eta profilak finkotu egingo dira.

### 4.– ERABILERA ETA HORNIDURAK

– Etxebizitzetako erabilera nagusia bizitegiarena izango da nagusiki.

Hala ere, lehen solairuetan, merkataritza, administraritza eta lanbide-bulegoetarako erabilerak onartuko dira.

– Nagusiki merkataritza-erabilera duten beheko solairuetan, kultur, atsegin hartzeko, artisau-industria txikirako erabilerak ere onartuko dira; beste erabilera hauek elkargarriak izango dira ondorengo erabilera hauekin: goiko solairuetako etxebizitza, biltegi, etxebizitza eta ibilgailuak gordetzeko aparkalekuekin.

### 5.– ERAIKUNTZAREN EZAUGARRIAK.

– *Fatxada eta estalkiak:*

Udalerriko hirigunean, jatorrizko eraikuntzaren eraikuntza- motari eutsiko diote.

– *Hegalkinak:*

Teilategalak gehienez 1,00 m-koak.

Balkoiak eta hegalkin itxiak: gehienez 0,60 m., fatxadaren %50 baino gutxiago hartuko dutelarik.

### 6.– GESTIO BALDINTZAK ETA LURZORUAREN

JABETZA.

– 2/1 I.I.B. eta 2/2 I.I.B. bezala definiturik dauden eremuetako titulartasun publikoaren eskuratzea Udalak egingo du.

(13. Lurzatiko lurzoru pribatuak egun duen izaerari eutsi ahal izango dio: jabari pribatua, erabilera publikoa)

– U.A.A. bakoitzaren hirigintzaz Udala arduratuko da.

Hirigintzarako lanak, Batune bakoitzerako idatzitako Hirigintza Lanetarako Proiektura mugatuko dira.

SAILKAPENA: LORZORU HIRITARRA

1.- EGUNGO EGOERARI BURUZKO DATUAK

– Azalera osoa 4.835,00 m<sup>2</sup>

– Lehendik dauden lurzatiaren kopurua 16

– Lurzatiaren ezaugarriak:

(TELCA, S.L.k zenbaturiko azalera)

30. LURZATIA

*Jabea:* Ignacio Irulegui Aizpuru jn.

Lurzati librearen azalera 17,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 78,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ I

Lehendikako etxebizitzak 1

31. LURZATIA

*Jabea:* Francisco Aizpuru jn.aren alarguna.

Lurzati librearen azalera 223,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera –

54. LURZATIA

*Jabea:* Urrutia familia.

Lurzati librearen azalera 495,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera –

32. LURZATIA

*Jabea:* Encarnación Oyarzabal Arzac and.

Lurzati librearen azalera 484,37 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera –

33. LURZATIA

*Jabea:* 35., 34. eta 32. lurzatiaren amankomuna.

Lurzati librearen azalera 65,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera –

34. LURZATIA

*Jabea:* Carmelo Eizmendi jn.

Lurzati librearen azalera 5,60 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 42,40 m2

Eraikuntzaren profila B.S.+ II

(bakarrik hormigoizko egitura egina)

*B.S.rako erabilerak:* Biltegia.

Lehendik dauden etxebizitzak –

### 35. LURZATIA

*Jabea:* Nicasio Beristain Beristain jn.

Lurzati librearen azalera 109,52 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 101,10 m2

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak:* Etxebizitza esparru osagarria

(E.S.: biltegia)

Lehendik dauden etxebizitzak 1

### 36. LURZATIA

*Jabea:* Pablo Aguirre Eceiza jn.

Lurzati librearen azalera 643,97 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 131,77 m2

Eraikuntza nagusiaren profila E.S.+ B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak:* Etxebizitza esparru osagarria

Lehendik dauden etxebizitzak 1

### 37. LURZATIA

*Jabea:* "Erniope" Elkartea.

Lurzati librearen azalera 132,57 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 73,68 m2

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak:* Atsedeen elkartea.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

### 38. LURZATIA

*Jabea:* Manuel Otegui jn.

Lurzati librearen azalera 151,96 m2

Eraikuntzak harturiko azalera 89,60 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak*: etxebizitza esparru osagarria.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

#### 39. LURZATIA

*Jabea*: Fermin Aguirreche jn.

Lurzati librearen azalera 153,75 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera –

#### 40. LURZATIA

*Jabea*: Félix Toribio López jn.

Lurzati librearen azalera 112,47 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 66,24 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak*: Etxebizitza esparru osagarria

Lehendik dauden etxebizitzak 1

#### 41. LURZATIA

*Jabea*: Udala.

Lurzati librearen azalera 480,89 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 325,98 m<sup>2</sup>

Eraikuntza profila E.S.+ B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak*: Taberna, biltegia.

Lehendik dauden etxebizitzak 4

#### 42. LURZATIA

*Jabea*: María Uzcudun Aguirreche jn.

Manuel Aguirreche Eceiza

Lurzati librearen azalera 93,84 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 224,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak*: Merkataritza.

Lehendik dauden etxebizitzak 3

#### 43. LURZATIA

*Jabea:*

Lurzati librearen azalera 328,24 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 10,12 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S.

*B.S.rako erabilerak:* nekazaritza-lanabesak gordetzeko txabola.

#### 46. LURZATIA

*Jabea:*

Lurzati librearen azalera 195,50 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera –

#### 2.– HIRIGINTZARAKO MUGA ETA HELBURUAK.

– 3/1 I.I.B. garatuz, espazio publiko eta espazio pribatuaren arteko erlazioa orekatu, eta 3/1 I.Z.B. eta 3/2 I.Z.B. batuneen garapenarekin loturiko lurzorua uztea.

– Hirigunearen ertza eratu, 3/1 H.I.B.aren begiratoki-pasealekuaren bitartez, hegoaldeko isurialdearen zehar.

#### 3.– PROIEKTATURIKO ANTOLAMENDUAREN

##### BALDINTZAK

#### 30. LURZATIA

– Lehendikako eraikuntza egun dituen lerrokadura eta profilarekin finkotuko da.

#### 31. LURZATIA

– Lurzatiaren gainean 3/1 I.I.B. eratuko da; honek 36, 37, 38, 39, 41, 43 eta 54 lurzatiaren terrenoak hartzen ditu, erabilera eta jabari publikoko lurzoru izango direnak, eta hiriguneko Hego-ertzeko begiratoki-ibilbidearekin bat eginik.

#### 54. LURZATIA (3/2 I.Z.B.aren barrutia)

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 2

– *Eraikuntzaren profila:*

Fitxa Arautzailean (+284) eraikuntzaren abioa izango den sestra loteslea da.

– Eraikuntzaren garapenarekin batera, 3/2 I.Z.B.aren barrutian, erabilera eta jabari publikoko den lurzorua Udalari utziko zaio, kargarik gabe eta behar den bezala urbanizaturik; halaber, utziko zaizkio, kargarik gabe, 29. Lurzatiako (6.H.G.E.) lursailak, 6/3 I.I.B. barrutian daudenak.

### 32. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak .. 6

(B.O.E. beharko dute izan)

– Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– *Eraikuntzaren profila:* Fitxa Arautzailean adierazitakoa

– Eraikuntzaren garapenarekin batera, erabilera eta jabari publikoko den lurzorua Udalari utziko zaio, kargarik gabe, eta Hirigintza Osagarriako Obren Proiektuaren arabera urbanizazioa erabat buruturik, Fitxa Arautzailean adierazitako antolamendu-eskema garatuz.

### 33. LURZATIA

– 32, 34 eta 35 lurzatiak egun erabilera amankomunerako lurzoru libreak diren bezalaxe izaten jarraituko dute.

### 34. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 1

– Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– *Eraikuntzaren profila:* teiletegalaren kota 3/1 I.Z.B.rako proiektaturiko eraikuntzarekin bat etorriko da.

– Eraikitako egitura legezatu egin beharko da, dagokion Betearazpen Proiektua Udaletxean aurkeztuz, Arau Subsidiarioak behin betiko onartu eta urte beteko epean asko jota.

3/1 H.I.B. (35., 36., 37., 38. eta 40. LURZATIAK)

– Handitze lanen ondorioz izango

ditugun etxebizitza berriak 2

(estalkiko jasodura)

– Lehendikako eraikuntzaren lerrokadurak finkotuko dira.

– 36. lurzatiaren gainean 3/1 I.I.B. eratuko da.

– *Handitzeko aukerak:*

37. eta 38. Lurzatiaren lehendik dagoen eraikuntzako estalkian jasodura onartuko da.

*Baldintzak:*

– Teiletegal berriaren kota, 40. Lurzatiaren lehendik dagoen teiletegalarekin bat egingo da.

– Teiletegala egun itxurako mentsulekin egingo da, hiriguneko jatorrizko eraikuntzak duenaren antzekoa.

– Aipaturiko handitze-lanekin batera, lurzati horietako lursailak, 3/1 H.I.B.aren barruan daudenak, utziko zaizkio Udalari.

### 39. LURZATIA

– 3/1 I.I.B. eratuko da, erabilera eta jabari publikoko diren 31, 32, 36, 37, 38, 41, 42 eta 54 Lurzatietakoko lursailak hartuko dituen, hiriguneko Hego ertzeko begiratoki-ibilbidearekin bat eginik.

### 41. LURZATIA

– 3/3 I.Z.B.aren barrutia.

*Aurrikusitako erabilera:*

– Gizarte eta kultur erabilera publikoak, erabilera pribatuak izan ezik.

Egun eraikitako bolumena finkotu egingo da.

– 3/1 I.I.B.aren barrutia.

Bere antolamendua, aurrikusitako eskemaren arabera, Batune horretarako aurrikusitako ertz-ibilbidearen diseinuarekin bat egingo da.

### 42. LURZATIA

– Lehendikako eraikuntza bere egungo profil eta lerrokadurekin finkotuko da.

### 43. LURZATIA

– Egun eraikuntza-lurzoru librea den bezalaxe izaten jarraituko du.

– Udalak, erosketa edo desjabetzearen bitartez, 3/1 I.I.B.aren barruan sarturiko lursailaren titulartasuna eskuratuko du.

### 46. LURZATIA

– Egun eraikuntza-lurzoru librea den bezalaxe izaten jarraituko du.

## 4.- ERABILERA ETA HORNIDURAK

– Etxebizitzaren erabilera bizitegia izango da nagusiki.

Hala ere, lehen solairuetan, merkataritza, administraritza eta lanbide-bulegoetarako erabilerak onartuko dira.

41. lurzatian (3/3 I.Z.B.) hornitze publikorako erabilera.

– Beheko solairuetan, nagusiki goiko solairuetako etxebizitzaren esparru osagarri direnak, kultur, atsegina hartzeko, artisau-industria txikiarako erabilerak ere onartuko dira; beste erabilera hauek elkargarriak izango dira ondorengo erabilera hauekin: goiko solairuetako etxebizitza, biltegi, etxebizitza eta ibilgailuak gordetzeko aparkalekuekin.

Beheko solairuko etxebizitzak, 3/1 I.Z.B.n proiektaturiko eraikuntzan.

## 5.- ERAIKUNTZAREN EZAUGARRIAK.

– *Fatxadak eta estalkia:*

Udalerrriak duen hiriguneko jatorrizko eraikuntzak duen eraikuntza-motari eutsiko zaio.

– *Hegalkinak:*

– Iparreko fatxadak:



*Teilatagala:* Gehienez 1,00 m-ko hegalkina, egur itxurako erlaizekin.

*Balkoiak eta begiratokiak:* Orain arte bezala, ez dira egingo 3/1 H.I.B.aren barruko eraikuntzan.

3/1 I.Z.B. eta 34. Lurzatian proiektaturiko eraikuntzarako: hegalkina gehienez 0,60 m-koa, eta fatxadaren %50 baino gutxiago hartuko du.

– Gainerako fatxada libreak:

Balkoi eta begiratokiak: hegalkina gehienez 0,60 m-koa, eta fatxadaren %50 baino gutxiago hartuko du.

## 6.– GESTIO BALDINTZAK ETA LURZORUAREN

### JABETZA.

– 3/1 I.Z.B.aren garapenarekin batera, antolamendu-planoan erabilera eta jabari publikoko den lurzoruaren azalera Udalari utziko zaio, behar diren bezala urbanizaturik. Horretarako, lan-baimenarako aurkeztuko den eraikuntza-proiektuarekin batera, Hirigintza Osagarriko Obren Proiektu bat azaldu beharko da, Batuneko promotorearen kontura egingo dena, Udalaren onespena jaso eta gero.

Udalak, 3/1 I.I.B.aren barruan dauden 31., 36., 37., 38., 39., 41. eta 43. lurzatiarako lursail pribatuen tultulartasun publikoa eskuratuko du. (37. eta 38. lurzatiarako aurrikusitako probetxamenduaren gehietzea 3/1 I.I.B.aren garapena baino lehenagokoa baldin bada, 3/1 I.I.B.aren barruko lurzati horien lursailak utzi egin beharko dira.

Udalak, 3/1 I.I.B. osorako Hirigintza Lanetarako Proiektu baten idazketa bultzatuko du, eta lanak bere kontura burutuko ditu, 32. (3/1 I.Z.B.) eta 54. (3/2 I.Z.B.) lurzatiarako aipaturiko salbuespenarekin.

Proiektu horrek Fitxa Arautzailean adierazitako antolamendu-eskema garatuko du. Antolamendua orientagarria izan dadin nahi da.

– 3/2 I.Z.B.an (54. Lurzatia) aurrikusitako eraikuntzaren garapenarekin batera, 3/2 I.Z.B.aren barruan erabilera eta jabari publikoko den lurzoria Udalari utziko zaio, kargarik gabe, eta erabat urbanizaturik; halaber, utziko zaizkio, kargarik gabe, 29. Lurzati (6. H.G.E.) lursailak, 6/3 I.I.B. barrutian daudenak.

## 4. H.G.E.

### SAILKAPENA: LUR HIRITARRA

#### 1.– EGUNGO EGOERARI BURUZKO DATUAK

– Azalera osoa 4.930,00 m<sup>2</sup>

– Lehendik dauden lurzatiak 10

– Lurzatien ezaugarriak:

(TELCA, S.L.k zenbaturiko azalaerak)

#### 1. LURZATIA

*Jabea:* Udala.

Lurzati librearen azalera 19,74 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 389,45 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S. + II

*B.S.rako erabilerak:* administrarritza, kultura eta irakaskuntza.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

## 2. LURZATIA

*Jabea:* Udala.

Lurzati librearen azalera 50,18 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 134,82 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila S.+ E.S.+ II

*B.S.(E.S.)rako erabilerak:* udal biltegia.

Lehendik dauden etxebizitzak 2

## 3. LURZATIA

*Jabea:* Rafael Cincunegui Semperena jn.

Lurzati librearen azalera 60,970 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 265,28 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak:* merkataritza.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

## 5. LURZATIA

*Jabea:* Udala.

Lurzati librearen azalera 191,37 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 153,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S.+ I

*B.S.rako erabilerak:* mediku kontsultategia.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

## 7. LURZATIA

*Jabea:* Rafael Cincunegui Semperena jn.

Lurzati librearen azalera 1.197,60 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 54,40 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila:

– Finkoturiko eraikuntza –

– Antolamendutik kanpoko eraikuntza B.S.

*B.S.rako erabilerak:* biltegia.

Lehendik dauden etxebizitzak –

#### 8. LURZATIA

*Jabea:* Manuel Aguirre Eceiza jn.

Lurzati librearen azalera 716,60 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 87,38 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila:

– Finkoturiko eraikuntza –

– Antolamendutik kanpoko eraikuntza B.S.+ I

B.S.(E.S.)rako erabilerak: biltegia.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

#### 18. LURZATIA

*Jabea:* Donostiako Apezpikutza.

Lurzati librearen azalera 244,72 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 173,40 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak:* ikasleentzako jangela.

Lehendik dauden etxebizitzak –

#### 19. LURZATIA

*Jabea:* Aguirre Eceiza anaiak.

Lurzati librearen azalera 38,36 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera –

Eraikuntzaren profila –

*B.S.rako erabilerak:* –

Lehendik dauden etxebizitzak –

#### 20. LURZATIA

*Jabea:* Santiago Lazcano jn.aren Alarguna.

Lurzati librearen azalera 65,08 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 64,68 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S.+ I

*B.S.rako erabilerak:* etxebizitzaren esparru osagarria.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

### 23. LURZATIA

*Jabea:* Udala.

Lurzati librearen azalera 0 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 80,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S.

*B.S.rako erabilerak:* Udal urtegia.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

### 2.- HIRIGINTZARAKO MUGA ETA HELBURUAK.

– Espazio publiko eta espazio pribatuaren arteko erlazioa orekatu, 4/1 H.I.B. garatuz.

– Egungo esparru publikoak berritu, 4/2 H.I.B. eta 4/3 H.I.B. burutuz.

– 6324 errepidearen ertzaren oinezkoentzako bideak etengabe jarrai dezan ahalbidetzea, hiriguneko zeharbidean duen tarteunean, 4/1 I.I.B. eta 4/1 H.I.B. batuneak betearaziz.

### 3.- PROIEKTATURIKO ANTOLAMENDUAREN

#### BALDINTZAK

##### 1. LURZATIA

– Lehendikako eraikuntzak egun dituen lerrokadura eta profilak finkotu egingo dira.

– *Erabilerak:* Ekipamendu publikoa. Eskola-erabilerarako berezitasuna deuseztu egingo da. Lehendikako etxebizitza finkotu egingo da.

##### 2. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Lehendik dagoen eraikuntza finkotu egingo da egun dituen lerrokadurekin. Handitze-lanak onartuko dira azpiko estalkiaren altsaketarengatik, barneko altuera librea gehienez 2,60 m-koa izan daitekeelarik. altsaketaren tratamendua, egungo fatxada nagusiko diseinuaren ezaugarriekin bat etorriko da.

##### 3. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Lehendikako eraikuntzak egun dituen lerrokadura eta profilak finkotu egingo dira.

##### 5. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Lehendikako eraikuntzak egun dituen lerrokadura eta profilak finkotu egingo dira.

– 4/1 I.I.B. eratu da, 18. Lurzatiko lursailetan hedatzen dena, erabilera eta jabari publikoko lurzoru librea izango dena, eta oinezkoen ibilbideen hiri-bilbearekin bat egingo duena.

#### 7. LURZATIA eta 8. LURZATIA.

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 8

– Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Eraikuntza berriaren profila B.S. + II.

(ikus zeharkako sekzioa planoan)

– *Lerrokadurak*: Fitxa Arautzailean zehazturikoak.

– Lehendik dagoen eraikuntza Antolamendutik Kanpo geratuko da.

#### 18. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze lanen ondorioz izango

ditugun etxebizitza berriak 4

– Lehendikako eraikuntza finkotu egingo da, egun dituen profil eta lerrokadurekin.

– 4/1 I.I.B. eratu da, 5. Lurzatiko lursailetan hedatzen dena, erabilera eta jabari publikoko lurzoru librea izango dena, eta oinezkoen ibilbideen hiri-bilbearekin bat egingo duena.

#### 19. LURZATIA.

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Erabilera eta jabari publikoko azalera, 4/2 I.I.B. arekin bat egingo duena.

#### 20. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze lanen ondorioz izango

ditugun etxebizitza berriak 0

– Lehendikako eraikuntza finkotu egingo da, egun dituen profil eta lerrokadurekin.

– 4/4 I.I.B. eratuko da lurzati honen lurzoruaren gainean, eta beronen titulartasun publikoa titularrarekin negoziatuz edo desjabetuz eskuratuko da.

*Erabilera:* lurzoru berde eta publikoa.

### 23. LURZATIA

– Lehendikako eraikuntza finkotu egingo da, egun dituen erabilera, profil eta lerrokadurekin.

– Erabilera eta jabari publikoko den 4/3 I.I.B. eratuko da lurzatiaren gainean, oinezkoen sarearekin bat egingo duena.

### 4.– ERABILERA ETA HORNIDURAK

– Etxebizitzen erabilera bizitegia izango da nagusiki.

Lehen oinetan onartuko dira merkataritza erabilerak, erabilera administratiboak eta profesionalen bulegoak.

– Nagusiki merkataritza-erabilera duten beheko solairuetan, kultur, atsegin hartzeko, artisaui-industria txikirako erabilerak ere onartuko dira; beste erabilera hauek elkargarriak izango dira ondorengo erabilera hauekin: goiko solairuetako etxebizitza, biltegi, etxebizitza eta ibilgailuak gordetzeko aparkalekuekin.

### 5.– ERAIKUNTZAREN EZAUGARRIAK.

– Fatxadak eta estalkiak:

Udalerrriak duen hiriguneko jatorrizko eraikuntzak duen eraikuntza-motari eutsiko zaio.

– Hegalkinak:

Teilategalak gehienez 1,00 m. erlaizekin.

Balkoiak eta hegalkin itxiak: gehienez 0,60 m-koa, eta fatxadaren %50 baino gutxiago hartuko du.

### 6.– GESTIO BALDINTZAK ETA LURZORUAREN

#### JABETZA.

– Udalak, egun pribatuak diren 4/1 I.I.B., 4/2 I.I.B. eta 4/4 I.I.B. barrutien titulartasun publikoaren eskurapena gestionatuko du.

– Udalak bere kontura finantzatuko du I.I.B. bakoitzaren hirigintza-lanak.

Lan horiek, I.I.B. bakoitzerako bereziki idatziko den Hirigintza Obra-Proiektuaren arabera egingo dira.

– 4/1 U.A.U.ren garapenarekin batera, erabilera eta jabari publikoko diren lurzoruaren azalera Udalaritza utziko zaizkio, behar diren bezala urbanizaturik. Horretarako, lan-baimenarako aurkeztuko den eraikuntza-proiektuarekin batera, ondorengo dokumentazio osagarria erakutsi beharko da:

#### a) XEHETASUNEZKO AZTERKETA

Bertan, proiektaturiko eraikuntzaren lerrokadura eta sestrak zehaztuko dira, behin betiko eta eskala egokian.

#### b) HIRIGINTZA OSAGARRIRAKO OBRA

#### PROIEKTUA.

Xehetasun mailan definituko du betearazpena, hirigintza osatzen duten osagaiak zehaztuko ditu, Fitxa Arautzailearen arabera.

Promotoreak, a) eta b) ataletan adierazitako dokumentuak Udalak onartu eta gero, b) atalean definituriko hirigintza-lana bere kontura ordainduko du.

## 5. H.G.E.

### SAILKAPENA: LUR HIRITARRA

#### 1.– EGUNGO EGOERARI BURUZKO DATUAK

– Azalera osoa 5.098 m<sup>2</sup>

– Lehendik dauden lurzatiak 7

– Lurzatien ezaugarriak:

(TELCA, S.L.k zenbaturiko azalaerak)

#### 9. LURZATIA

*Jabea:* Rafael Cincunegui Semperena jn.

Lurzati librearen azalera 159,87 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 16,38 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S.

*B.S.rako erabilerak:* Udal biltegia.

#### 10. LURZATIA

*Jabea:* María Arregui Elósegui and.

Lurzati librearen azalera 628,12 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera –

#### 11. LURZATIA

*Jabea:* María Arregui Elósegui and.

Pelayo Irulegui Iraola jn.

Lurzati librearen azalera 208,12 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 108,75 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak:* etxebizitzaren esparru osagarria.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

#### 12. LURZATIA

*Jabea:* Udala.

Lurzati librearen azalera 31,74 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 20,144 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila B.S.

*B.S.rako erabilerak:* Udal biltegia.

#### 24. LURZATIA

*Jabea:* Manuel Aguirre Eceiza jn.

Lurzati librearen azalera 1.589,67 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera –

#### 25. LURZATIA

*Jabea:* Pelayo Irulegui Iraola jn.

Lurzati librearen azalera 265,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera –

#### 26. LURZATIA

*Jabea:* Ignacio Irulegui Aizpuru jn.

Lurzati librearen azalera 1.685,12 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 385,00 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila:

– Eraikuntza nagusia B.S.+ I

– Eraikuntza osagarria B.S.

*B.S.rako erabilerak:*

– Eraikuntza nagusia: Etxebizitzaren esparru osagarria.

Nekazaritza eta abeltzaintzarako

iharduerak.

– Eraikuntza osagarria: Nekazaritza eta abeltzaintzarako iharduerak.

Lehendik dauden etxebizitzak 1

#### 2.– HIRIGINTZARAKO MUGA ETA HELBURUAK.

– Espazio publiko eta espazio pribatuaren arteko erlazioa orekatu. Horretarako, honako gestio-batuneak aurrikusiko dira:

5/1 I.I.B.

Honen bitartez hirigunean aparkalekuen hornidura gehitu egingo da. Udalak aparkalekuko beheko solairua presta dezake (erdi-sotoa + 294 kotan) udal zerbitzuetarako esparru bezala (materiale biltegia, lokal osagarriak, etab.)

5/1 H.I.B.



Hiriguneko Ekialdeko ertza formalduko da, 6 etxebizitza berrien antolamenduaren bitartez.

Erabilera eta jabari publikoko lurzorua, Batunearen garapenarekin loturik derrigorrez utzi beharko da.

### 3.- PROIEKTATURIKO ANTOLAMENDUAREN

#### BALDINTZAK

5/1 I.I.B. / 9., 10., 12., 25. (zati bat), 26. (zati bat) Lurzatiak.

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak 0

– Bartunearen garapenarekin batera, 24 aparkaleku sortuko dira, lehendik dagoen aparkalekuaren ondoren. Esparru honetako azpilurzorua, (erdi-sotoa +294 kotan) udal zerbitzuetarako esparru bezala erabili ahal izango da (Biltegia, lokal osagarriak, etab.)

– Antolamendutik Kanpo geratuko da 12. Lurzatiaren gainean lehendik dagoen eraikuntza, 5/1 I.I.B. delakoaren azpilurzoruan aurrikusitako udal Biltegirako sarbidea baitago.

#### 11. LURZATIA

– Lehendikako eraikuntzak egun dituen lerrokadura eta profilak finkotu egingo dira.

#### 24. LURZATIA

– 5/1 H.I.B. berea den gainean eratuko da.

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 6

– Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak ..... 0

– Eraikuntza berriaren profila E.S.+B.S.+II

– *Lerrokadurak*: Fitxa Arautzailean definiturikoak.

– Batunearen garapenak Fitxa Arautzailean Antolamendutik Kanpo geratu den lehendikako eraikuntza botatzea dakar.

#### 25. Lurzatia (5/1 I.I.B.aren barne ez dagoen zatia)

– Eraikuntza lurzoru pribatuaren egungo egoera finkotu egingo da.

#### 26. LURZATIA

– Lehendikako eraikuntza egun dituen lerrokadura eta profilekin finkotuko da.

### 4.- ERABILERA ETA HORNIDURAK

– Etxebizitzaren erabilera bizitegia izango da nagusiki.

Halaber, lehen solairuetan, merkataritza, administraritza eta lanbide-bulegoetarako erabilerak onartuko dira.

– Beheko solairuetan: kultur, atsegin hartzeko, artisaue-industria txikirako erabilerak; beste erabilera hauek elkargarriak izango dira ondorengo erabilera hauekin: goiko solairuetako etxebizitza, biltegi, etxebizitza eta ibilgailuak gordetzeko aparkalekuekin.

11. eta 26. Lurzatietakoa lehendikako erabilerak onartuko dira beheko solairuan.

#### 5.– ERAIKUNTZAREN EZAUGARRIAK.

– *Fatxadak eta estalkia:*

Udalerriak duen hiriguneko jatorrizko eraikuntzak duen eraikuntza-motari eutsiko zaio.

– *Hegalkinak:*

Teilategalak gehienez 1,00 m-koak.

Balkoiak eta hegalkin itxiak: gehienez 0,60 m-koa, eta fatxadaren %50 baino gutxiago hartuko du.

#### 6.– GESTIO BALDINTZAK ETA LURZORUAREN

##### JABETZA.

– 5/1 H.I.B.aren garapenarekin batera, Antolamendu-planoan erabilera eta jabari publikoko diren azalerak Udalarari utziko zaizkio, behar diren bezala urbanizaturik. Horretarako, obra-eskaerarako aurkeztuko den eraikuntza-proiektuarekin batera, honako dokumentazio osagarria erakutsi beharko da:

##### a) XEHETASUNEZKO AZTERKETA

Bertan, proiektaturiko antolamenduaren lerroak eta sestrak zehaztuko dira, behin betiko eta eskala egokian.

##### b) HIRIGINTZA OSAGARRIRAKO OBRA-PROIEK-TUA.

Betearazpen detaile mailan, hirigintza osatzen duten osagaiak zehaztuko ditu, Fitxa Arautzailearen arabera, 5/1 U.A.A.rekin ukipen-gunea egiten duen eustorma barne delarik.

Promotoreak, a) eta b) ataletan adierazitako dokumentuak Udalak onartu eta gero, b) atalean definituriko hirigintza-lana bere kontura ordainduko du.

– 5/1 U.A.Uren promotoreak, espazio publiko, bide eta oinezkoen ibilbideen (eskailera) urbanizazioa bere kontura burutuko ditu, baita 5/1 U.A.A.rekin ukipen-gunea egiten duen eustorma ere, horretarako beharrezkoa den lur mugimendua barne delarik.

– Udalak bere kontura ordainduko ditu 5/1 U.A.A. ren hirigintza-lanak. Lan hauek 5/1 U.A.A.ren Hirigintzarako Obra-Proiektura mugatuko dira, Udalaren onspena jaso eta gero.

– Udalak, erosketa edo desjabetzearen bitartez, egun 5/1 U.A.A.ren barruan sarturiko lurzati pribatuen titulartasuna eskuratuko du.

#### 6. H.G.E.

#### SAILKAPENA: LUR HIRITARRA

#### 1.– EGUNGO EGOERARI BURUZKO DATUAK

- Azalera osoa 4.430 m<sup>2</sup>
- Lehendik dauden lurzatiak 2
- Lurzati ezaugarriak:

(TELCA, S.L.k zenbaturiko azalaerak)

## 28. LURZATIA

*Jabea:* Errezilgo Udala.

Lurzati librearen azalera 3.075 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 0 m<sup>2</sup>

## 29. LURZATIA

*Jabea:* Manuel Iturria Landa jn.

Lurzati librearen azalera 960,10 m<sup>2</sup>

Eraikuntzak harturiko azalera 86,40 m<sup>2</sup>

Eraikuntzaren profila E.S.+ B.S.+ II

*B.S.rako erabilerak:* etxebizitzaren esparru osagarria.

Lehendik dauden etxebizitzak 2

## 2.- HIRIGINTZARAKO MUGA ETA HELBURUAK.

- Eskola hornidurarako eraikina kokatzea.

- Urbanizaturiko lurzoru librearen hornidura gehitu eta hobetzea, udalerriko hirigune nagusiko testuinguan. 6/1 I.I.B., 6/2 I.I.B. eta 6/3 I.I.B.

- 3. H.G.E.n aurrikusitako begiratoki-ibilbidearen jarraipena eta errematea.

## 3.- PROIEKTATURIKO ANTOLAMENDUAREN

### BALDINTZAK

## 28. LURZATIA.

- Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

- Eraberritze edo handitze lanen ondorioz

izango ditugun etxebizitza berriak 0

- Eraikuntza berriaren profila (\*) E.S.+ B.S.+ I

- *Lerrokadurak:* Fitxa Arautzailean zehazturikoak.

- *Kirol pistaren sestra:*

(+285) pistaren sestra proposatuko da orientagarri modura.

- Fitxa Arautzaileak eskola-lurzatiaren lerrokadura eta antolamendua jasotzen du, Udalak onartutako eskola-zentruaren

proiektuan definiturik daudenak.

(\*) Eskola-eraikina

## 29. LURZATIA

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 0

– Eraberritze edo handitze lanen

ondoriozko etxebizitza 0

– Finkotu egingo da orain dagoen eraikina.

– *Lerrokadurak*: Fitxa Arautzailean zehazturikoak.

– 29. lurzatiko jabeek, kargarik gabe, 6/ I.I.B.aren barruan dauden lursailak utziko dizkiote Udalari, 3/2 I.Z.B.an aitortzen den eraikigarritasunaren ordainetan, baita Batune horretarako, 3. H.G.E. eremuan, zehazturiko lurzoru eta hirigintza uztearen ordainetan ere.

## 4.– ERABILERA ETA HORNIDURAK

– Eskoletarako erabilera batez ere.

## 5.– ERAIKUNTZAREN EZAUGARRIAK.

– *Fatxadak eta estalkiak*: Udalerrriak duen hiriguneko jatorrizko eraikuntzak duen eraikuntza-motari eutsiko zaio.

– *Hegalkinak*:

Teilategalak gehienez 1,00 m-koak.

Balkoiak eta hegalkin itxiak: gehienez 0,60 m-koa, eta fatxadaren %50 baino gutxiago hartuko du.

## 6.– GESTIO BALDINTZAK ETA LURZORUAREN

JABETZA.

– 6/1 I.I.B.

Lursailen titulartasun publikoa erosketa edo desjabetzearen bitartez eskuratuko da.

6/1 I.I.B.aren garapena, horretarako onartuko den Hirigintzako Obren Proiektuaren arabera burutuko da. Proiektu horrek, Fitxa Arautzailean azalduko diren antolamendu-irizpideak garatuko ditu.

– 6/2 I.I.B.

Egun titulartasun publikoa duten lursailetan garatuko da osorik.

Hirigintza-lanak Udalak ordainduko ditu bere kontura. Lanak, Udalak horretarako onartuko duen Hirigintzako Obren Proiektuarekin bat etorritik burutuko dira.

– 6/3 I.I.B.

Titulartasun publikoa duten lursailetan garatuko da, eta 29. lurzatitik lagapenez lorturikoak, 3/2 I.Z.B.aren barruan jabeari aitortzen zaion eraikigarritasunaren ordainetan.

Hirigintza-lanak Udalak ordainduko ditu bere kontura.

Lanak, Udalak horretarako onartuko duen Hirigintzako Obren Proiektuarekin bat etorriz burutuko dira.

## 1. SEKTOREA

### SAILKAPENA: LURZORU HIRITARGARRIA

#### 1.- EGUNGO EGOERARI BURUZKO DATUAK.

– Azalera guztira 5.842 m<sup>2</sup>

– Lurzatia eraikinik gabe dago. Hegoalderantz isurketa dexente nabarmentzen da.

Luzerako norantzan 6324 errepedearen trazatuarekin doa, bere muga formalduz iparraldeko mugarekin.

Ekialdetik, udalerriko gune nagusiarekin egiten du ukipena, eta beronen garapenarekin Mendebaldeko muga formalduko da.

#### 2.- HIRIGINTZARAKO MUGA ETA HELBURUAK.

– 1. Sektorearen bitartez, dentsitate gutxiko egoitzazko batune baten garapena ahalbidetuko da, udalerraren hirigune nagusiko testuinguruan.

– Haren betearazpenarekin, Mendebaldeko alde Zaharraren ertza behin betiko formalduko da.

– Proposatutako antolamenduaren garapenarekin, oinezkoentzat diren ibilbideen errematea lortuko da hirigune nagusiko Mendebaldeko ertzean, eta Sektorearen garapenarekin loturiko lurzoru lagapenarengatik, hornidura publikorako lurzorua den lurzatia zehaztuko da.

#### 3.- PROIEKTATURIKO ANTOLAMENDUAREN

##### BALDINTZAK

– Proiektaturiko etxebizitza berriak 10

– Lehendik dauden 0

– Proiektaturiko eraikuntzaren profila E.S+B.S.+I.

– Sektorearen garapearekin batera, Udalari, kargarik gabe, 1/1 I.I.B.aren barruan dagoen Lurzoru publikoa utziko zaio.

Sektorean eginiko etxebizitzaren sustaketak bere kontura egingo du 1/1 Poligonoaren hirigintza, bai eta eraikuntzarako sarbidea den bide publikoa. Urbanizazio hau, Udalak onaturiko Hirigintzako Obren-Proiektuan dauden erabakietara mugatuko da.

1/1 I.I.B. bezala definituriko eremuko hirigintza burutzea Udalari dagokio, eta Hirigintza Osagarriko Obren Proiektuaren arabera burutuko da, hornidura publikorako eraikuntza-proiektuarekin batera joango dena, lurzati horretan haren kokalekurako Udalak erabakiko duena.

#### 4.- ERABILERA ETA HORNIDURAK

– Etxebizitzaren erabilera bizitegia izango da nagusiki.

Hala ere, merkataritza, administratza eta lanbide-bulegoetarako erabilerak onartuko dira.

– Erdisoto diren solairuetan, nagusiki goiko etxebizitzaren esparru osagarriko erabilera dutenetan, kultur, atsegin hartzeko, artisau-industria txikirako erabilerak ere onartuko dira; beste erabilera hauek elkargarriak izango dira goiko solairuetako

etxebizitza, biltegi, eta ibilgailuak gordetzeko aparkalekuekin.

## HORNIDURAK

– 1/1 POLIGONOA:

a) Oinezkoetzat ibilbidea (espaloia) 145 m.1., onartuko den Hirigintza Proiektuaren tratamenduarekin. Derrigo-rrezkoa izango da dokumentu honetan zehazturiko gutxieneko standarra.

b) Etxebizitzen sarbiderako bide publikoa:

Dokumentu honetan zehazten diren trazatu eta sestrak lotesleak dira.

– 1/1 I.I.B.:

Hornidura publikorako lurzorua gordetzea.

Azalera 1.022 m<sup>2</sup>.

Jabari eta erabilera publikoko lurzatia. Sektorearen egoitzazko eraikinaren garapenari loturiko lagapena.

Udalak erabakitako hornidura publikoa hartuko du.

## 5.– ERAIKUNTZAREN EZAUGARRIAK.

– *Fatxadak eta estalkiak:*

Alde zaharreko jatorrizko eraikuntzak duen eraikuntza-mota burutuko da: Zarpeaturiko fatxadak, kolore argiko pinturak, fatxadaren tratamenduetan ageriko egurra, hesiak eta harrizko izkinak, kolore gorriko teilaz estalirik, etab.

– *Hegalkinak:*

Teilategalaren hegalkina gehienez 1,00 m.

Balkoiak eta hegalkin itxiak: hegalkina gehienez 0,60 m, eta fatxadaren %50 baino gutxiago hartuko du.

Eguterak egur itxurako bilbearekin eginikoak: probetxamendu murrizketarik gabe.

– *Hirigintza:*

a) Eraikuntzaren lagungarri diren sestrak: dokumentu honetan zehazturikoak lotesle dira.

b) Eustormen altxaerak: harri itxurako aurre aldeak.

## 6.– GESTIO BALDINTZAK ETA LURZORUAREN

### JABETZA.

Sektorean aurrikusitako eraikuntzaren garapenak honako hau eskatuko du:

a) Sektore osorako Plan Partziala onartzea, dokumentu honetan proposaturiko antolamendu-eskema, eskala egokian, zehaztuko duena.

b) Sektorearen eremurako Hirigintza Proiektua onartzea.

c) Sektorearen barruan titularrak bat baino gehiago badira, Konpentsazio Proiektua onartzea; proiektu honen bitartez, Sektorerako

aurrikusitako antolamendu-betea-razpenatik datozen etekin eta karga guztien banaketa zehaztuko da, eta Konpentsazio Sistemaren bidez garatuko da.

Konpentsazio Proiektuak, 1/1 I.I.B.aren barruan dauden lursail guztiak, Udalari eginiko lagapen bezala aurrikusiko du.

Jabari eta erabilera publikokoak izango dira:

– 1/1 I.I.B. bezala definituriko eremu guztia.

– Ibilgailuentzako sarbidea eta gainerako hirigintza osagaiak, Sektorearen antolamenduarekin batera doan krokisean izaera horrekin azaltzen direnak.

Sektorearen promotoreak, 1/1 P.aren eremuko hirigintza- lanak bere kontura egingo ditu, haien behin betiko erabilera ezagutu eta gero.

Udalak burutuko ditu bere kargura, 1/1 I.I.B. eremuko hiriztatze eta eraikuntza, beren behin-betiko erabilera zehaztu ondoren.