Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO
ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN
TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

BEHIN BETIKO ONARPENA



B AGIRIA - HIRIGINTZA ARAUAK

B.1 - HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

Hernaniko Udala

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

2011ko APIRILA

B.1 – AGIRIA

HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK

BEHIN BETIKO ONARPENA

UDALEKO HIRIGINTZA-BULEGOA

ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINAREN AURKIBIDE OROKORRA

A Agiria - MEMORIA

A.1 – Hirigintza-antolamenduaren eta horren exekuzioaren azalpen-memoria eta justifikazio-memoria.
A.2 – Ingurumen-iraunkortasunaren txostena. Memoria/Planoak.

B Agiria - HIRIGINTZA-ARAUAK

B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak.
B.2 – Hirigintza Arau Bereziak.

C Agiria - KATALOGOA

D Agiria - JARDUKETA-PROGRAMA
BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA

E Agiria - PLANOAK

I – Informazio-planoak.
II – Antolamendu orokorraren planoak.
II.1 Hirigintza-Erregimen Orokorra.
II.2 Komunikazio Sare Orokorrak.
II.3 Zuzkidura Sarea (Sistema Orokorrak).
II.4 Zerbitzu Sare Orokorrak.
II.5 Gainjarritako antolamendu-baldintzak.
III – Katalogoko Planoak (C agiriari atxikiak).
IV – Antolamenduko plano argigarria.
V – Antolamendu xehakatuko planoak (B.2 agiriari atxikiak).

ERANSKINAK

– Hernaniko Mugikortasun Iraunkorrerako Plana (2010). Endara Injenieritza.
– Urumea Ibaiaren Azterketa Hidrauliko Osagarria (2009). Ikaur.

B.1 AGIRIAREN AURKIBIDEA – "HIRIGINTZA-ARAUAK OROKORRAK" Orr.

LEHEN TITULUA (I)

IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. Artikulua.- Aplikazio-eremua. 1
2. Artikulua.- Indarraldiaren baldintzak. 1
3. Artikulua.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina osatzen duten agiriak eta horien arau-hedadura. 1
4. Artikulua.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko zehaztapenek duten maila eta arau-lotura. 2
5. Artikulua.- Udal ordenantzak 4
6. Artikulua.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren aldaketak 6
7. Artikulua.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina berrikusteko baldintzak. 7

BIGARREN TITULUA (II)

LURZORUAREN HIRIGINTZA-KALIFIKAZIOAREN ERREGIMENA

II.1 KAPITULUA

HIRIGINTZA-ERABILERAK

8. Artikulua.- Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra. 8
9. Artikulua.- Hirigintza-erabileren edukia 10

II.2 KAPITULUA

LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.2.1 Sekzioa

KALIFIKAZIO OROKORRAREN SISTEMATIZAZIOA ETA ERREGULAZIOA

10. Artikulua.- Gune orokorrak eta horien sistematizazioa. 27
11. Artikulua.- Bizitegi-erabilera duten "A" gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra (A.10, A.20 eta A.30). 27
12. Artikulua.- "B.10 Industria Erabilera" gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra. 29
13. Artikulua.- "B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera" gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra. 30
14. Artikulua.- "C.10 Sistema orokorra. Bide-komunikazioko sarea" gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra. 31

15. Artikulua.- "C.20 Sistema orokorra. Trenbide-komunikazioko sarea" gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra. 32
16. Artikulua.- "C.30 Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda" gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra. 33
17. Artikulua.- "D.10 Hiriko gune libreen sistema orokorra" gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra. 34
18. Artikulua.- "D. 20 Landa-parkeen sistema orokorra" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 35
19. Artikulua.- "E.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 37
20. Artikulua.- "F.00 Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 38
21. Artikulua.- "G.10 Landa-eremua. Basogintza" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 40
22. Artikulua.- "G.20 Landa-eremua. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra..... 42
23. Artikulua.- "G.30 Landa-eremua. Babes berezikoa" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 44
24. Artikulua.- "G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibai-bazterrak" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra..... 44

II.2.2 Sekzioa
KALIFIKAZIO OROKORRAREN ZEHAZTAPENA

25. Artikulua.- Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren erregimena. 45
26. Artikulua.- Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren arauzko lotura..... 46

II.3 KAPITULUA

ERAIKIGARRITASUNA

27. Artikulua.- Eraikigarritasuna sistematizatzea eta arautzea..... 47
28. Artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak..... 50

II.4 KAPITULUA

LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.4.1 Sekzioa
KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN SISTEMATIZAZIOA ETA ERREGULAZIOA

29. Artikulua.- Erabilera xehakatua duten eremuak eta horiek sistematizatzea. 50

30. Artikulua.- Bizitegi-erabilerako "a" partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 51
31. Artikulua.- "b.10 Industria-erabilera" partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 53
32. Artikulua.- "b.20 Hirugarren sektorea" partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 54
33. Artikulua.- "c.10 Bide-komunikazioen sarea" eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra..... 55
34. Artikulua.- "c.20 Bide-komunikazioen sarea" eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra..... 57
35. Artikulua.- "c.30 Aparkalekua" partzelenen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 57
36. Artikulua.- "d.10 Hiriko gune libreak" eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 58
37. Artikulua.- "d.20 Gune libre komunak" eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 59
38. Artikulua.- "d.30 Ibai-ibilguak" eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. 60
39. Artikulua.- "e.00 Ekipamendu komunitarioa" partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra..... 61
40. Artikulua.- "f.00 Zerbitzu-azpiegiturak" partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra..... 62

II.4.2 Sekzioa
KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENA

41. Artikulua.- Kalifikazio xehakatuaren erregimena. 63
42. Artikulua.- Hiri-lurzoruan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena. 63
43. Artikulua.- Lurzoru hiritargarri sektorizatuan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena. 64
44. Artikulua.- Lurzoruaren kalifikazio xehakatuaren lotura arauemailea 64
45. Artikulua.- Antolamendu xehakatua zehazteko garapeneko planeamendua..... 64
46. Artikulua.- Planeamendu xehakatuaren edukia..... 66

HIRUGARREN TITULUA (III)

PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ERREGIMENA HIRI-LURZORUA ETA HIRITARGARRIA)

III.1 KAPITULUA

IRIZPIDE OROKORRAK

47. Artikulua.- Aplikazio-baldintza orokorrak 68
48. Artikulua.- Terminologia eta definizioak 68

49. Artikulua.- Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak 70
50. Artikulua.- Eraikinaren altuera neurtzeko irizpideak 71
51. Artikulua.- Eraikinaren forma arautzeko sistemak 71
52. Artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak 72

III.2 KAPITULUA

BIZITEGI-ERABILERA DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK ("a" partzelak)

III.2.1 Sekzioa
ERAIKUNTZA-FORMAREN ERREGULAZIO-BALDINTZA OROKORRAK ("a" partzelak)

53. Artikulua.- Eraikinaren forma arautzeko sistemak 73
54. Artikulua.- Bizitegi-erabilera duten partzeletan kokatutako eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak ("a" partzelak) 74

III.2.2 Sekzioa
ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZA OROKORRAK ("a" partzelak)

55. Artikulua.- Bizitegi-erabilera duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra ("a" partzelak) 78
56. Artikulua.- Bizitegi-eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra ("a" partzelak) 80
57. Artikulua.- Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina 83
58. Artikulua.- Aparkaleku-zuzkidura bizitegi-erabilera duten partzeletan 85

III.3 KAPITULUA

BIZITEGI-ERABILERA EZ DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK ("b", "e" eta "f" partzelak)

III.2.1 Sekzioa
ERAIKUNTZA-FORMAREN ERREGULAZIO-BALDINTZA OROKORRAK ("b", "e" eta "f" partzelak)

59. Artikulua.- Eraikinaren forma arautzeko sistemak ("b", "e" eta "f" partzelak) 86
60. Artikulua.- Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak ("b", "e" eta "f" partzelak) 86

III.2.2 Sekzioa
ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZA OROKORRAK ("b", "e" eta "f" partzelak)

61. Artikulua.- Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko baldintza orokorrak ("b", "e" eta "f") 90
62. Artikulua.- Bizitegi-erabilera ez duten eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra ("b", "e" eta "f" partzelak) 91
63. Artikulua.- Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan ("b", "e" eta "f") sartu eta aparkatzeko baldintzak 91

LAUGARREN TITULUA (IV)

LURZORU EZ-HIRITARGARRIAREN ERREGIMENA

IV.1 KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

64. Artikulua.- Lurzoru ez-hiritargarria erabiltzeko erregimen orokorra 93
65. Artikulua.- Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko erregimen orokorra 93
66. Artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak 94
67. Artikulua.- Herrigunea sortzeko arriskua saihesteko baldintzak. 96
68. Artikulua.- Landa-ondare eraikia babesteko baldintza orokorrak 96
69. Artikulua.- Natura-ingurunea babesteko baldintza orokorrak 96

IV.2 KAPITULUA

LURZORU EZ-HIRITARGARRIAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKINAK ETA INSTALAZIOAK KOKATZEKO XEDAPEN BEREZI ARAUTZAILEAK

70. Artikulua.- Erauzpen-erabilerak 98
71. Artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera komunak 99
72. Artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ez-profesionalizatuak 104
73. Artikulua.- Baso-erabilerak 105
74. Artikulua.- Nekazaritza-industriako erabilerak 106
75. Artikulua.- Bizitegi-erabilera autonomoak 106
76. Artikulua.- Herri-lanei atxikitako erabilerak 107
77. Artikulua.- Interes publikoko erabilerak 108

BOSGARREN TITULUA (V)

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BALDINTZA GAINJARRIAK

78. Artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak. Irizpide orokorrak. 112
79. Artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen sistematizazioa. 113
80. Artikulua.- "CS.1 Kualifikazio faktoreak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra. 114
81. Artikulua.- "CS.2 Arrisku-faktoreak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra 116
82. Artikulua.- "CS.3 babestutako eremu eta elementu naturalak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra. 124

83. Artikulua.- "CS.4 interes naturalistikoa duten eremuak eta elementuak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra. 125
84. Artikulua.- "CS.5 Kultura Ondarea" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra..... 139
85. Artikulua.- "CS.6 Lege-zorrak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra..... 142
86. Artikulua.- "CS.7 Area akustikoak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra..... 146
87. Artikulua.- Gainjarritako baldintzen arau-lotura eta berraztertze-erregimena 148

SEIGARREN TITULUA (VI)

HIRIGINTZA-PLANEAMENDUAREN EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

VI.1 KAPITULUA

LURZORUAREN SAILKAPENA

88. Artikulua.- Lurzoruaren Sailkapen Erregimena. 148
89. Artikulua.- Hiri-lurzorua eta kategoriak. 149
90. Artikulua.- Lurzoru hiritargarria. 150
91. Artikulua.- Lurzoru ez-hiritargarria. 150
92. Artikulua.- Hiri-lurzoru finkatuarekin loturiko eskubide eta betebeharrak. 150
93. Artikulua.- Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak..... 151
94. Artikulua.- Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak. 151
95. Artikulua.- Lurzoru hiritargarriarekin loturiko eskubide eta betebeharrak. 152

VI.2 KAPITULUA

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

96. Artikulua.- Irizpide orokorrak. 153
97. Artikulua.- Hiri-lurzoruko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena. 153
98. Artikulua.- Lurzoru hiritargarri sektorizatuko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena. 155
99. Artikulua.- Lurzoru ez-hiritargarriko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena. 155

VI.3 KAPITULUA

ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

100. Artikulua.- Irizpide orokorrak. 157
101. Artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena..... 158

102. Artikulua.- Hiri-lurzoru sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena. 158
103. Artikulua.- Erabileren haztapen-koefizienteak. 158

VI.4 KAPITULUA

URBANIZAZIOAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

104. Artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena. 159
105. Artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak hirigintza-antolamendura egokitzea. 160
106. Artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuen edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak. 160
107. Artikulua.- Urbanizazio-obrak exekutatzea. 161

VI.5 KAPITULUA

ERAIKINEN EXEKUZIO-ERREGIMENA

108. Artikulua.- Hiri-lurzoruan eraikinak exekutatzea. 161
109. Artikulua.- Lurzoru hiritargarrian eraikinak exekutatzea. 163
110. Artikulua.- Lurzoru ez-hiritargarrian eraikinak exekutatzea eta baimendutako erabilerak ezartzea. 163
111. Artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, edo planeamenduaren kontrakoak. 165
112. Artikulua.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian behin-behineko erabilera publikoak ezartzea. 167

ZAZPIGARREN TITULUA (VII)

INGURUMENA BABESTEKO ARAUAK

113. Artikulua.- Araudi aplikagarria. 168
114. Artikulua.- Irizpide orokorrak. 168
115. Artikulua.- Garapen-planeamenduaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak. 169
116. Artikulua.- Urbanizazio-proiektuen eta urbanizazio-obren exekuzioaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak. 169
117. Artikulua.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak. 171
118. Artikulua.- Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa. 171

ZORTZIGARREN TITULUA (VIII)

KATALOGATUTAKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK (HIRIGINTZA, ARKITEKTURA, HISTORIA, KULTURA, ARKEOLOGIA ETA NATURA ALDETIK INTERESGARRIA DENA)

119. Artikulua.- Katalogatutako elementuak babesteko erregimena formulatzea. 173
120. Artikulua.- Katalogoan sartutako ondasun eta elementuen kategoriak. 173
121. Artikulua.- Katalogatutako ondasunak eta elementuak babesteko erregimen orokorra. 174
122. Artikulua.- Hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarea babesteko erregimena..... 175
123. Artikulua.- Ondare arkeologikoko ondasunak eta elementuak babesteko erregimena. 176
124. Artikulua.- Ondare naturalistikoko eremuak eta elementuak babesteko erregimena. 177
125. Artikulua.- Titulu honetako aurreikuspenen eta planeamendu orokor honetan sartutako Katalogoaren maila arauemailea. 177

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onetsi aurretik indarrean dagoen hirigintza-planeamendua indargabetzeko edo ordezkatzeko baldintzak. 179
Bigarrena.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onetsi aurreko hirigintza-planeamenduko aurreikuspen jakin batzuen indarraldi iragankorra 179

LEHEN TITULUA (I)

IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. Artikulua.- Aplikazio-eremua.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau Hernaniko udalerri osoan aplikatuko da, bere Hirigintza Araudia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik indarrean sartzen den unetik.

2. Artikulua.- Indarraldiaren baldintzak.

1.- Izaera orokorrez, planeamendu orokor honek ordezkatu eta indargabetu egingo ditu:

- "Hernaniko Udaleko Hirigintza Planeamendurako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko" zehaztapenak, baldin eta, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 12an hartutako erabakiaren ondorioz, behin betiko probatutzat jo badira.

- 1996ko maiatzaren 12an behin betiko onetsitako "Hernaniko Udaleko Hirigintza Planeamendurako Arau Subsidiarioetako" zehaztapenak, baldin eta, aurreko paragrafoan aipatutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren onespen partzialaren foru-erabakiaren ondorioz, honako planeamendu orokor hau indarrean sartzen den arte beren aplikagarritasunari eusten badiote. Planeamendu orokor honek esplizituki finkatzen dituenak eta, ondorio guztiei begira, horren barruan sartzen direla jotzen diren gainerako guztiak izan ezik.

2.- Aipatutako Arau Subsidiarioetako edo horien Berrikuspeneko aldaketei dagozkien hirigintza-zehaztapenak, baldin eta izapidetu eta behin betiko onetsitzat jo badira, ordezkatuta eta indargabetuta geratuko dira, esplizituki planeamendu orokor honen barruan sartzen direla jotzen direnak izan ezik, Arau Orokor hauen Lehen Xedapen Iragankorrak ezarritakoarekin bat etorriz.

3.- Era berean, aipatutako Arau Subsidiarioak eta horien Berrikuspena garatuz onetsitako Plan Partzialetako, Plan Berezietako eta Xehetasun Azterketetako zehaztapenak indargabetuta geratu dira, baldin eta planeamendu orokor honek erabakitakoekin kontraesankorrak eta/edo bateraezinak badira. Nolanahi ere, indarrean mantenduko dira, kasu bakoitzean adierazitako hitzetan eta hedadurarekin, aipatutako garapen-planeamendu horretako zehaztapenak, baldin eta esplizituki Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Berezien barruan sartzen badira (planeamendu orokor honetako "B.2 Hirigintza Arau Bereziak" Liburua).

4.- Planeamendu orokor honetako zehaztapenetako batzuk baliogabetu, ezabatu edo aldatzeak ez dio gainerakoen baliozkotasunari eragingo, elkarrekin duten harremanagatik edo haiekiko mendekotasunagatik horietakoren bat aplikaezina gertatu ezean.

3. Artikulua.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina osatzen duten agiriak eta horien arau-hedadura.

1.- Planeamendu orokor hau ondorengo agiriek osatzen dute:

A Agiria - Memoria. Honela osatuta dago:

A.1 – Hirigintza-antolamenduaren eta horren exekuzioaren azalpen-memoria eta justifikazio-memoria.
A.2 – Ingurumen-iraunkortasunaren memoria.

B Agiria - Hirigintza Arauak. Honela osatuta dago:
B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak.
B.2 – Hirigintza Arau Bereziak.

C Agiria - Katalogoa.

D Agiria - Ekonomia- eta finantza-arloko bideragarritasun-azterketa. Jarduketa Programa.

E Agiria - Planoak: Honela osatuta dago:

I – Informazio-planoak.
II – Antolamendu orokorraren planoak.
II.1 Hirigintza Erregimen Orokorra
II.2 Komunikazio Sare Orokorren Eskemak
II.3 Zuzkidura Sarea (Sistema Orokorrak)
II.4 Zerbitzu Sare Orokorren Eskemak
II.5 Gainjarritako antolamendu-baldintzak
III – Katalogoaren Planoak. (C Agiriari atxikiak)
IV – Antolamendu-plano argigarriak.
V – Antolamendu xehakatuaren planoak (B.2 agiriari atxikiak).

2.- Arau-izaera izango dute, hurrengo artikuluan adierazten diren izaera eta hedadurarekin, "B – Hirigintza Arauak", "C – Katalogoa", "E.II – Antolamendu Orokorreko Planoak: II.1 Hirigintza Erregimen Orokorra, II.5 Gainjarritako antolamendu-baldintzak", "E.III – Katalogoaren planoak" eta "E. V –Antolamendu xehakatuaren planoak" agirietan jasotako zehaztapenak.

Planeamendu orokor honetan berariaz adierazitako kasuetan, Hirigintza Eremuetako "B.2 – Hirigintza Arau Bereziak" agiriko eta "E.II – Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak" eta "E.V. – Antolamendu xehakatuaren planoak" planoetako zehaztapen bereziek informazio eta orientabide balioa izan dezakete, eta ez arauzkoa.

3.- "A – Memoria", "D – Ekonomia eta finantza arloko bideragarritasun-azterketa. Jarduketa Programa", "E.I – Informazio-planoak", "E.II.2 – Komunikazio-sare orokorren eskemak", "E.II.3 – Zuzkidura Sarea", "E.II.4 – Zerbitzu-sareen eskemak" eta "E.IV – Antolamendu argigarria" agiriek planeamendu orokor honetako antolamendu-proposamenak eta arau-zehaztapenak azaltzeko, justifikatzeko eta interpretatzeko xedea dute.

4.- Planeamendu orokor honetako arau-agiri desberdinetako zehaztapenen artean gerta litezkeen desadostasunak indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz ebatziko dira –besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 7. artikuluarekin bat etorriz–.

4. Artikulua.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko zehaztapenek duten maila eta arau-lotura.

1.- Agiri honetan jasotako zehaztapenak aldatzen badira, kasu bakoitzean horien arau mailak eskatzen dituen prozedura-izapideak bete beharko dira, planeamendu orokor honetan horri begira ezarrita dagoen sistematizazioarekin eta horien izaera bereziarekin bat etorriz.

2.- Egitura-antolamenduaren berezko arau maila eta arau-lotura duten zehaztapenak izango dira ondorengoen barruan daudenak:

- "B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak" agiri honetakoak, testu honetan berariaz edo indarreko hirigintza-legerian adierazitakoaren arabera beste maila eta izaera bat –dela arautzailea, dela orientagarria– dutenak izan ezik.

- "C. – Egiturazko Hirigintza Antolamenduaren Zehaztapenak" epigrafean eta "B.2 – Hirigintza Arau Bereziak" agiriko "2 – Lurzoruaren kalifikazio orokorra" planoan sartuta daudenak. Era berean, maila hori bera du Arau Berezien 1. planoak, Lurzoruaren Sailkapenari dagokionez.

- "E. II. 1 –Hirigintza Erregimen Orokorreko Planoak" agiriko planoak.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, agiri honetan edo indarreko hirigintza-legerian berariaz ezarrita geratzen diren tolerantzietara egokitzen direnak izan ezik, beharrezkoa izango da planeamendu orokorraren maila izango duen espediente bat egin eta onestea.

3.- Antolamendu xehakatuaren berezko arau maila eta arau-lotura duten zehaztapenak izango dira ondorengoen barruan daudenak:

- "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agiri honetakoak, testuan bertan eta indarreko hirigintza-legerian adierazitako kasuetan eta hitzetan.

- "D. – Hirigintza Antolamendu Xehakatuaren Zehaztapenak" epigrafea eta "B.2 – Hirigintza Arau Bereziak" agiri "3 – Kalifikazio Xehakatua" eta "4 – Eraikuntza eta jabetzaren baldintzak" planoak. Era berean, maila hori bera izango du Arau Berezi horietako 1. planoak, Hiri Lurzoruaren Kategorizazioari dagokionez.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, agiri honetan edo indarreko hirigintza-legerian berariaz ezarrita geratzen diren tolerantzietara egokitzen direnak izan ezik, aski izango da planeamendu xehakatuaren maila duen espediente bat prestatzea (Plan Berezia edo Partziala), edo, baita ere, Xehetasun Azterketa bat, indarreko hirigintza-legeriak eta hirigintza-planeamenduak berak horri begira aurreikusita duenaren arabera.

Halaber, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitakoarekin bat etorriz, planeamendu orokorraren maila duen espediente baten testuinguruan ere egin ahal izango zaizkio aldaketak.

4.- Exekuzio-zehaztapenak dira ondorengoetan jasotzen direnak:

- "E. –Exekuzio-erregimena" epigrafea eta "B.2 – Hirigintza Arau Bereziak" agiriko "5 – Hirigintza-exekuzioaren baldintzak" planoak.

Horien arau-maila indarreko hirigintza-legerian eta, hori garatuz, planeamendu orokor honek onartu duenean kasu bakoitzarentzat ezarritakoa izango da.

Zehaztapen horiek aldatu edo osatu behar izanez gero, agiri honetan edo indarreko hirigintza-legerian berariaz ezarrita dauden tolerantzietara egokitzen direnak izan ezik, hirigintza-legeria horretan aurreikusitako prozedura eta mekanismoen bitartez egin ahal izango da.

5.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzei buruzko zehaztapenak ondorengo hauetan jasotzen dira:

- "B.1 Hirigintza-arau orokorrak" agiri honetako Bosgarren Titulua, bertan berariaz adierazitako kasuetan eta hitzetan.

- "B.2 – Hirigintza Arau Bereziak" agiriko "C.8. – Gainjarritako antolamendu-baldintzak" epigrafearen aurreikuspenak.

- "E. II.5 – Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak" planoak

Beren jatorria lege-xedapenetan, lurraldearen antolamendu-tresnetan, sektoreko proiektuetan eta abarretan duten baldintzek, baldin eta behar bezala eta behin betiko onetsi badira, haietan ezarrita geratu den arau balioa edo balio orientagarria izango dute, kasu bakoitzaren arabera.

Gainerako baldintzei eslei dakiekeen arau balioa edo balio orientagarria planeamendu orokor honek ezarritakoa izango da.

Zehaztapen hauek aldatzeko edo osatzeko, kasu bakoitzaren arabera, arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan, horiek jasotzen dituzten tresna eta proiektuetan edo planeamendu orokor honetan bertan xedatutakoa bete beharko da.

6.- Hirigintza Ondarearen Katalogoko zehaztapenek, batetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60 eta 76. artikuluetan eta, bestetik, planeamendu orokor honi atxikita geratu den hirigintza-planeamenduan (Erdigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia) ezarritako maila eta izaera izango dute.

7.- Beste lege-xedapen, lurraldearen antolamendu-tresna eta bestelako batzuetan jatorria duten eta planeamendu orokor honetan sartuta dauden zehaztapen idatziak edo grafikoak horien isla edo irudikapen gisa hartuko dira.

Hori dela eta, horren edukia eta hedadura zehatz-mehatz finkatzeari begira, horien jatorri diren lege-xedapenetan, lurraldearen antolamendu-tresnetan eta abarretan xedatutakoa bete beharko da.

Halaber, aurreikuspen hauekin loturik sor litekeen desadostasun edo kontraesanetan, aipatutako xedapen edo tresna horietan kasu bakoitzean ezarritakoa bete beharko da.

5. Artikulua.- Udal ordenantzak

1.- Planeamendu oroko hau garatuz, eta indarreko hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorriz (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 60, 75 eta 99 artikuluak), hirigintzaren eta eraikuntzaren inguruko dagozkion Udal Ordenantzak prestatu eta onesteari ekingo zaio, hirigintza-planeamenduan zehaztuta dagoen edo zehazteko dagoen hirigintza-antolamenduaren osagarri diren hirigintza eta eraikuntzako esku-hartzeen xehetasunak arautzeari begira.

2.- Aipatutako hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da horren edukia, eta, adierazitako helburuekin eta hirigintza-antolamendua osatu eta gauzatzeari begira, izaera hori duen agiri batean erregulatu daitezkeen xehetasun guztietan esku hartzeko parametroak zehaztea eragingo du. Hain zuzen ere, besteak beste, ondorengo gaiak jorratuko dituzte:

A. Hirigintzari dagokionez:

* 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “75.2” artikuluan aipatutako alderdi desberdinak erregulatzen dituzten baldintzak.

* Proiektuen idazketa, exekuzioa eta hirigintza publikoari eustea erregulatzen duten baldintzak: lur gaineko hirigintzaren, azpiegitura-sareen eta lorategien ezaugarri tekniko, funtzional eta kalitatezkoak kontuan izanik (ingurumenaren ikuspegitik egokitzat jotzen direnak ere barne hartuz), edota hiriaren diseinua indarreko irisgarritasun-irispideetara egokitzea, eta abar.

  Horien artean hauek leudeke: ura aurrezteko neurriak, eta horrenbeste, euri-urak eta ur grisak berriro zirkulatzeko instalazioak antolatzea, lorategi-eremu publiko nahiz pribatuetan ureztaketarako erabili ahal izan daitezen; eraginkortasun handiko argiteria-instalazioak erabiltzeko neurriak, energia fotovoltaiko bidez elikatuak; zuhaitzak eta lorategiak aukeratzeko neurriak, eta abar.

* Hirigintza-obren exekuzio materiala erregulatzen duten baldintza, ingurumenaren ikuspegitik egokitzat jotzen direnak ere barne.

  Horien artean hauek leudeke: obra hauek egiteak eragin ditzakeen kalteak eta eragozpenak (zarata, hautsa, kutsadura eta abar) gutxitzeko eta aurreikusteko neurriak; hondakinak balioesteko, birziklatzeko eta kudeatzeko neurriei pizgarriak ematea.

* Hiriko zerbitzuekin (hornidura elektrikoa; telefonia; telekomunikazioa: gasa; hiri-hondakinak eta abar) loturiko azpiegiturak eta instalazioak exekutatzeko eta materialki eta juridikoki ezartzeko baldintzak, edozein izanik ere horiek eskaintzeko erregimena, helburu horrekin erabilitako euskarri materiala (kableak, tutuak, uhinak, zuntza, antenak, deposituak, edukinontziak eta abar), eta horiek kokatzen diren lursailen, eraikinen, galerien, kolektoreen eta abarren titulartasuna.

* Kutsadura akustikoa ezabatzeko eta/edo gutxitzeko baldintzak.

* Argi-kutsadura ezabatzeko eta/edo gutxitzeko baldintzak.

* Eremu publiko eta pribatuetan publizitate-elementuak kokatzeko baldintzak.

* Urbanizazioa hartzeko eta mantentzeko baldintzak.

* Ordenantza horietako beste edozein alderdi interesgarri.

B. Eraikuntzari dagokionez:

* 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “75.3” artikuluan aipatutako alderdi desberdinak erregulatzen dituzten baldintzak.

* Bizigarritasun, morfologia, eraikuntza-kalitate, tratamendu estetiko, segurtasun, funtzionalitate, suteen prebentzio, irisgarritasun eta bestelako baldintzak, egokitzat jotzen direnak.

* Ingurumen arloko baldintzak, energiaren eta uraren erabileran, hondakinen tratamenduan eta abar eraginkortasuna eta aurrezpena lortzearekin loturik, bioklimatikoki egokiak diren eraikinak sustatzearren.

* Energia alorrean (eguzki-plakak, ...) Eraikuntzaren Kode Teknikon aurreikusitako instalazioen kokapena erregulatzen duten baldintzak (hirigintza arlokoak eta estetikoak), bai izaera orokorrez eta bai izaera bereziz ere, baldin eta kultur intereseko ondasuntzat katalogatutako edo sailkatutako eraikinak edo eraikin multzoak, birgaitu beharreko eremuak eta eraikinak eta abar badaude.

* Hiri-zerbitzuen azpiegiturekin (telefonia, telekomunikazioa, gasa, hiri-hondakinak eta abar) loturiko instalazioak kokatzeko baldintzak, bai eraikinetan eta bai horiei atxikitako partzeletan, edozein izanik ere helburu horrekin erabiltzen den euskarri materiala (kableak, antenak, deposituak, edukinontziak, eta abar).

* Eremu pribatuetan publizitate-elementuak kokatzeko baldintzak.

* Ordenantza horietako beste edozein alderdi interesgarri.

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

D. Hirigintza-planeamenduan ezarritakoak garatuz, erabilera eta jarduketa batzuk kokatzeko baldintzak, ondorengo xehetasunei behar bezalako arreta eskainiz:

* Bizitegietarako eraikinetako behe-solairuetan, solairuarteetan, estalkipeetan eta abarretan etxebizitza-erabilera baimentzea.

* Ostalaritza, aisialdi, hirugarren sektore edo beste edozein eratako erabilerak kokatzea, hiriko eremu desberdinetan horien intentsitatea egoki arautuz, dagozkion kaleek eta hiri-inguruneek herritarren bizi-kalitatean duten eragina eta merkataritza eta gizarte alorrean duten dinamikotasuna kontuan izanik.

* Sestra gainean eta azpian aparkalekuaren erabilera kokatzeko baldintzak, eta halaber, eraikuntzaren solairuetara edo horien parte batzuetara iristeko irizpideak arautzea.

* Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

  Aipatutako erabilera horiek kokatzeko erregimena, ondorio guztietarako, hirigintza-planeamenduan eta, beraz, planeamendu orokor honetan ezarritakoa izango dela ulertzen da, eta aipatutako Ordenantza horien eginkizuna erregimen hori garatzea izango dela, horren aplikazio-irizpideak zehaztuz, egon litezkeen kasuen aniztasuna kontuan izanik. Testuinguru horretan, aipatutako erabilera horiek guztiak edo horietako batzuk kokatzea debekatu lezakete, betiere kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren baldintzak betetzen ez badira.

E. Minusbaliotasun fisikoak dituzten pertsonak nahiz adin handiko pertsonak beren ohiko bizileku diren etxebizitzetan eta helburu horretarako instalazio egokirik (batik bat igogailurik) ez duten eraikinetan sar daitezela sustatzeko eta bultzatzeko xedea duten neurriak.

F. Udal etxebizitza tasatuei dagokien babes publikoko erregimena arautzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriak aurreikusitakoarekin bat etorriz.

G. Udal baimenak eskatzeko, izapidetzeko eta exekuzioa kontrolatzeko baldintzak.

H. Aipatutako Ordenantzetan erregulatzea interesgarritzat jotzen diren beste xehetasun batzuei buruzko baldintzak.

3.- Ordenantza batzuen berezko maila eta izaera izango dute horren zehaztapenek. Indarreko legerian –besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 99. artikulua– horientzat ezarritako irizpideetara egokituko dira horien izapideak eta onespena, baita horien aldaketa ere.

4.- Kasu bakoitzean dauden baldintzak eta lortu nahi diren helburu zehatzak kontuan izanik, agiri edo proiektu bakar bat idatzi eta izapidetu dadila erabaki ahal izango da, hirigintza eta eraikuntzaren inguruko Ordenantza horiek guztiak jasotzen dituela, edo bestela, agiri edo proiektu bereiziak egin ahal izango dira.

5.- Arau Orokor hauen Bigarren Xedapen Iragankorrean aurreikusitakoaren arabera, eta aipatutako ordenantza horiek izapidetzen eta onesten ez diren bitartean, 1996ko maiatzaren 12an behin betiko onetsitako Hernaniko Udaleko Hirigintza Planeamendurako Arau Subsidiarioetako Ordenantza Orokorretan edo gerora onetsitako Ordenantzetan araututa dauden gaiei buruzko zehaztapenak aplikatu beharko dira, sektoreko araudia edo gai horiei buruzko hirigintza-legeria, edo planeamendu orokor honek horri begira hartutako aurreikuspenak bete behar izatearen kalterik gabe.

6. Artikulua.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren aldaketak

1.- Aldaketen justifikazioa

Planeamendu orokor honen aldaketak indarreko hirigintza-legerian horren inguruan ezarritako irizpideetara egokituko dira –besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 103 eta 105 artikuluetara–.

Nolanahi ere, interes orokorreko arrazoietan oinarritu behar dute aldaketa horiek, eta horien edukia eta hedadura xehetasunez deskribatzea eskatuko dute, baita horien arrazoi edo funtsaren inguruko berariazko justifikazio bat ere.

Helburu horrekin balioetsiko dira, beharrezkoa den xehetasun mailarekin, planeamendu orokorraren aurreikuspenen gainean dituen eraginak, biztanleriarekin, enpleguarekin, ekipamendu komunitario orokor eta lokalarekin, gune libreekin, bide-sare eta aparkalekuekin, eta azpiegiturekin logurik, betiere eraldaketa horren garrantziak edo hedadurak beharrezko edo egoki jotzen badu.

Aldaketa horiek guztiak horien justifikazio diren arrazoiarekin loturik egongo dira, eta arrazoi horrekin loturarik ez duten planeamendu-aldaketarik ezin izango da sartu espedientean, edo egindako deskribapen eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez denik.

2.- Hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza.

Planeamendu orokor honetan ezarritako antolamenduaren aldaketa guztiek, baldin eta eragindako eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten badute, kasu horietarako indarreko legerian ezarritako irizpideak bete beharko dituzte –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 105. artikulua eta aipatutako Lege hori garatzen duten berehalako neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 35 eta 36. artikuluak–
.

Indarreko legerian aurreikusitako zuzkidurez gain (gune libreak eta abar), eta eragindako partzelaren edo eremuaren erabilera edozein dela ere, eraikigarritasunaren gehikuntza hori aparkalekuaren gutxieneko zuzkidura gehigarri baten bidez osatuko da, bai hirigintza-planeamenduan eta bai hirigintzaren eta eraikuntzaren Udal Ordenantzetan erabilera desberdinetarako ezarritako ratioarekin bat etorriz.

3.- Planeamendu orokorra berregitea edo eguneratzea.

Planeamendu orokor honetan zenbait aldaketa egiten baldin badira, hori berregiten denean edo eguneratzen denean, indarreko legerian –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 107. artikuluan– ezarritakoa bete beharko da.

7. Artikulua.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina berrikusteko baldintzak.

1.- Udal Batzarrak erabaki ditzakeen berrikuspen-ekimenak edozein izanik ere, bai legez horretara behartzen duten geroko faktoreak gertatu direlako (hirigintza-legeria edo lurralde-antolamendurako tresnak aldatzea eta abar), bai egokitasun eta/edo premiazko arrazoiak direla eta, planeamendu orokor honen berrikuspen orokorra arauz egin beharrekoa izango da ondorengo egoera hauetakoren bat gertatzen denean:

A. Biztanleriaren aurreikuspenen inguruan eta bere hazkunde-indizearen inguruan aldaketa esanguratsuak gertatzen diren guztietan. Beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, Hernaniko udalerriko biztanle kopurua 25.000 herritarretara iristen baldin bada aldaketa horiek gertatu direla joko da.

B. Planeamendu orokor honek aurreikusitako etxebizitza berri guztien hiru laurdenentzako eraikuntza-baimenak ematen diren unean.

C. Planeamendu orokor honetan jarduketa ekonomikoetarako xedatu eta aurreikusi den lurzoru hiritargarri berriaren hiru laurdenak okupatzen diren unean.

D. Lursailen birkalifikazioaren inguruan eta hirigintza-sailkapenaren inguruan aldaketa partzial esanguratsuak gertatzen diren guztietan. Balioetsiz gero ondorio bera atera litekeen beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, aldaketa horiek gertatu direla joko da (modu isolatuan nahiz metatuan) aurrez lurzoru ez-hiritargarritzat sailkatutako lursailak lurzoru hiritargarritzat birsailkatzen direnean, baldin eta horien azalera planeamendu orokor honetan beste era hartara sailkatuen %25 baino handiagoa bada. Ehunekoaren muga hau bereizirik zehaztuko da Etxebizitzetarako eta Jarduketa ekonomikoetarako erabilera orokor bakoitzean.

E. Lehendik dagoen egoera aztertu eta gero, lurralde-eredu desberdin bat erabakitzea edo planeamendu orokor honek ezarritakoa sakon berraztertzea eskatzen duten xehetasun objektiboak daudela ondorioztatzen den guztietan.

2.- Beste alde batetik, udalerriko eremu homogeneo bateko antolamendua berraztertzea beharrezkotzat eta egokitzat jotzen den kasuetan, hori partzialki berrikusteari ekingo zaio, betiere, alde batetik, horren baldintza eta ezaugarriak direla eta unitate hori bakarrik eta modu autonomoan aztertzea eta tratatzea justifikatuta badago, eta, beste alde batetik, berraztertze horrek eremu horren egitura-antolamendu bereziari eragiten badio, baina ez, ordea, udalerriko orokorrari. Berrikuspen partzial horrek inola ere ez ditu gaindituko artikulu honen 1.D apartatuan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko indarreko legean horri begira ezarritako mugak.

3.- Berrikuspen orokorraren edo partzialaren aldeko edozein erabaki hartzen dela ere, aldez aurretik ebaluazio bat burutuko da, eremu horien hirigintza-egoerari buruz eta kasu bakoitzean eragindako gaiei buruz beharrezkoak diren txostenak prestatuz, baita planeamenduaren berrikuspen orokorra edo partziala sustatzearen egokitasunari buruz ere.

BIGARREN TITULUA (II)

LURZORUAREN HIRIGINTZA-KALIFIKAZIOAREN ERREGIMENA

II.1 KAPITULUA

HIRIGINTZA-ERABILERAK

8. Artikulua.- Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

1.- Planeamendu orokor honek ondorengo erabilera orokorrekin bat etorriz kalifikatzen ditu udal lurraldeko inguru desberdinak:

- Etxebizitza-erabilera.
- Jarduketa ekonomikoen erabilerak.
- Landako erabilerak.
- Komunikazio-erabilerak.
- Gune libreen erabilerak.
- Ekipamendu komunitarioko erabilerak.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

2.- Hirigintza-erabileren ezaugarriak, horien kokapena arautzeari begira.

A. Horien kokapenaren bideragarritasuna edo bideraezintasuna zehazteari begira, bai erabilera orokorreko guneetan eta bai erabilera xehakatuko guneetan ere, ondorengo erabilera moduak bereiz daitezke:

- Erabilera bereizgarriak:

  Erabilera orokorreko edo xehakatuko gune batean baimendutako erabilerak (berezkoak eta nagusiak) izango dira, eremu zehatz horri esleitutako helburu funtzionala eta hirigintza-berezitasunak kontuan izanik.

- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  Gune batean (erabilera orokorrekoa nahiz xehakatukoa) baimendu daitezkeen erabilerak hartzen dira, erabilera bereizgarriekin eta, azken batean, helburu funtzionalarekin eta eremu zehatz bati esleitutako hirigintza-berezitasunekin duen bateragarritasuna eta/edo osagarritasuna kontuan izanik.

- Erabilera debekatuak:

  Gune batean (erabilera orokorrekoa nahiz xehakatukoa) baimendu gabeko eta baimendu ezineko erabilerak hartzen dira, helburu funtzionalarekin eta eremu zehatz bati esleitutako hirigintza-berezitasunekin duen bateragarritasuna kontuan izanik.

.

B. Beste erabilera baten pareko erabileratzat hartzen dira beren izaera funtzionala eta ingurunean duten eragina erreferentziazko beste erabilera horren antzekoak dituztenak, eta horrexegatik azken horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira.

   Hain zuzen ere, pareko erabileren izaera dute hurrengo artikuluan berariaz horrela identifikatzen direnak.

C. Beste erabilera batzuen erabilera osagarritzat jotzen dira haiei atxikitako zerbitzukoak, baldin eta horien kokapena partzela berean gauzatzen bada, erabilera nagusiarekin funtzionalki egokituta. Erabilera nagusi horrek erabilera bereizgarri baten nahiz erabilera bateragarri edo pareko baten berezko izaera eduki ahal izango du, nolanahi ere.

D. Bestalde, erabilera bat autonomotzat hartzen da modu independentean ezartzen denean. Horrela, erabilera orokorreko gune batean edo partzela jakin batean, erabilera bat beste batzuen osagarri gisa

baimendu daiteke, baina erabilera autonomotzat debekatuta egon – adib.: etxebizitza-erabilera industrialdeetan, edo ekipamendukoa; nekazaritza-ustiategietako etxebizitza osagarria; eta abar. –.

E. Erabilera bat gune jakin batean bereizgarritzat edo baimengarritzat jotzen baldin bada, berarekin ekarriko du eremu horretan haren pareko erabileratzat edo osagarritzat jotzen diren erabilerak inplizituki kokatu ahal izatea, gune desberdinen erabilera-erregimenaren erregulazioan berariaz kontrakoa adierazi ezean.

F. Izaera orokorrez, eremu jakin batean pareko erabileratzat edo erabilera osagarritzat baimenduko dira bertako erabilera bereizgarriekiko edo onargarriekiko izaera hori dutenak, eta ez, ordea, pareko erabilera edo erabilera osagarri hori duten beste batzuekiko.

G. Gune orokorretan eta lurzoru ez-hiritargarriko eremuetan pareko erabileraren izaera hori aplikatzea planeamendu orokor honetan berariaz aurreikusitako kasu berezietara mugatuta dago, eta horrenbestez, ez da baimentzen gainerako kasuetan aplikatzea.

H. Hiri-lurzoruaren eta lurzoru hiritargarriaren erabilera orokorreko gune desberdinetan, eta berariaz kontrakoa adierazi ezean, Planeamendu Orokor honetako kalifikazio orokorreko erregimena erregulatzearen testuinguruan, bateragarritzat edo onargarritzat hartuko dira, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe, oinarrizko zerbitzuen erabilerak deiturikoak, betiere horien kokapena haien izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateragarria izanez gero.

Aldi berean, lurzoru ez-hiritargarriari dagozkion gune orokorretan oinarrizko zerbitzuen erabilera horiek kokatzeko, dela izaera autonomoz, dela erabilera osagarri gisa, beharrezkoa izango da aldez aurretik justifikatzea horien hirigintza-erregimenarekin, horietan aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen irizpide arautzaileekin eta indarreko gainerako lege-xedapenekin bateragarria eta/edo egokia dela, eta halaber, gune horietan nahiz landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa dela. Hain zuzen ere, babes bereziko landa-guneetan, ibai-ubideen babeserako ibaiertzetan eta hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzei atxikitako eremuetan kokatzeko, baldin eta artapenaren xede izan behar badute, beharrezkoa izango da aldez aurretik eta nahitaez horien bideragarritasunari buruzko ebaluazio berezia egitea, indarreko lege-xedapenen eta horiei aplikagarri zaien hirigintza-erregimenaren testuinguruan.

Oinarrizko zerbitzuen izaera hori edukiko dute aipatutako gune horrek beharrezko hiri-zerbitzuak nola indarreko hirigintza-legerian araututako zuzkidura-estandarrak izateko beharrezkoak dituzten zuzkidura eta azpiegitura arloko erabilerek. Horien artean honakoak izango genituzke:

* Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa (bai motorduna eta bai ez-motorduna ere)
* Aparkalekua.
* Gune libreak.
* Ekipamendu komunitarioa.
* Zerbitzuetako azpiegiturak.

3.- Baimendutako erabilerei (bai bereizgarriei eta bai bateragarriei ere) aplikagarri zaizkien baldintzak:

Hirigintza-erabilera bat bereizgarritzat edo bateragarritzat jotzeak ez du salbuesten, indarreko lege-xedapenetan eta planeamendu orokor honetan bertan hala ezarritako kasuetan, horien kokapena legeztatuko duen udal baimenarekin loturiko izapideak, txostenak eta baimen bereziak eskatu ahal izatea.

Alde horretatik, jarduketa horiek, hirigintza-planeamenduan eta udal ordenantzetan horiek kokatzeko zehaztutako baldintza orokorrez gain, alor honetan indarrean dagoen legerian aurreikusitako baldintzak ere bete beharko dituzte (Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra eta hori garatzeko argitaratutako xedapenak, eta abar).

Udaleko zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, beren tamainagatik edo ezaugarri funtzionalengatik, indarreko planeamenduak ezarritako antolamendu xehakatuaren testuinguruan egoki konpondu ezin diren premia bereziak sortzen dituzten instalazioak koka daitezela eragotzi ahal izango da, honakoari dagokionez:

* Oinezkoen eta ibilgailuen irispideetarako baldintzak.
* Aparkaleku-zuzkidura eta horien ezaugarriak.

- Zamalanetarako eremu osagarrien antolamendua.
- Horien kokapena eragindako eremuarentzat planeamenduak zehaztutako antolamendu-baldintzekin bateraezina edo nabarmenki eragozgarria bihurtzen duten beste gai batzuk.

Eta hori, baita aipatutako planeamenduak instalazio horien kokapena berariaz baimentzen duenean, izaera orokorrez izan arren.

Horren ordez, egoki izanez gero, dagokion udal baimenean adierazitako arazo horiek konpontzea eta/edo zuzentzea ahalbidetzen duten betebehar bereziak ezarriz osatu ahal izango da baimen hori.

4.- Aurreikusi gabeko erabilerak:

Artikulu honetan adierazitako erabileren sistematizazioa nola hurrengo kapituluan aipatzen den horren garapena ere definizio irekitzat eta ez-baztertzailetzat ulertuko dira, eta beraz, Udalak bertan berariaz aipatzen ez diren erabilerak sailkatu eta tratatu ahal izango ditu, horren hirigintza-eraginak aipatutako beste erabilera batzuenekin parekatuz.

Era berean, antzeko irizpide bat erabiliz, baimendu gabeko edo berariaz debekatu gabeko erabilera bat koka dadila baimendu, edo debekatu, ahal izango du inguru edo partzela jakin batean.

Hirigintza Arau Orokor hauen 5. artikuluan aipatzen diren Udal Ordenantzek erabileren sistematizazioa eta erregulazioa berregokitu eta osatu ahal izango dute, betiere hirigintza-planeamenduan horrekin loturik ezarritako parametroetara moldatuz.

9. Artikulua.- Hirigintza-erabileren edukia

1.- Bizitegi-erabilerak

1.1.- Etxebizitza-erabilera

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

Etxebizitza-erabileraren erabilera osagarritzat hartuko dira ondorengoak:

- Bebarruak, trastelekuak, instalazio-gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.
- Aparkaleku-erabilera edo ibilgailuak gordetzearena.
- Etxebizitzari atxikitako kirol-instalazioak –igerilekua, pilotalekua eta abar–.
- Etxebizitza-eraikinek bakarrik erabiltzekoak diren gas likidotuen deposituak.
- Etxebizitzei loturiko gainerako instalazio eta azpiegiturak –igogailuak, energia-instalazioak, termikoak eta abar –.

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

Etxebizitza-erabileraren pareko erabileratzat hartuko dira honakoak:

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

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

1.2.- Bizitegi kolektiboaren erabilera

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

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

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

1. kategoriako industria-erabilerek eta bulego profesionalek, azken horiek bizitegiko pertsonalak bakarrik burutuak, antzeko erabileren izaera izango dute.

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

2.- Jarduketa ekonomikoetarako erabilerak

2.1.- Industria-erabilerak

A. Horrela hartuko dira ondorengo jarduketak:

- Era guztietako produktuak erdiesteko eta eraldatzeko industriak.
- Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko helburua duten biltegiak, xehekariei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edo banatzaileei bakarrik hornitzen dizkietela, publiko orokorrarentzako zuzeneko salmenta salbuetsita geratzen delarik.
- Era guztietako ekoizpen eta ikerketarako laborategiak edo zentroak, manipulatutako produktuen kaltegabetasunagatik eta burututako jarduketek inolako eragozpenik sortzen ez dutelako, bulego-erabileraren parekotzat har daitezkeenak izan ezik.
- Ibilgailuak, makineria eta era guztietako aparailuak konpontzeko tailerrak.
- Gasolindegiak, erregaien hornidura-guneak eta ibilgailuen garbilekuak.
- Era guztietako erregaien deposituak eta biltegiak, salmentarako xedatuta daudenak.
- Errepidezko garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak edo ibilgailuentzako makineria gordetzeko garajeak.
- Makineria, txatarra, ibilgailuak edo materialak aire librean edukitzeko biltegi eta deposituak.
- Nekazaritza-industriak, eta horrela hartuko dira nekazaritza-ekoizpenerako jarduketak, baldin eta jarduketa horiek kokatuta dauden lursaila zuzenean ekoizpen horretarako erabiltzen ez bada. Horien artean sartuko lirateke adierazitako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza-elikagaien industriak, zerrategiak, landare eta loreen mintegiak, baldin eta eraikuntza finko eta egonkorra badute (landaketa lurrean egiten ez dutenak), eta abar.
- Baliabideak eta zerbitzuak sortzeko, administratzeko, ustiatzeko... jarduketak (energia elektrikoa sortu eta hornitzea, dela energia berriztagarrien bitartez, dela beste teknika batzuen bitartez, eraginkortasun eta aurrezpen energetikoa bilatzen dutenak ere barne –plaka fotovoltaikoak eta abar–; erregaiak sortu, ustiatu eta hornitzea; hondakinak administratu eta kudeatzea), eta halaber, zerbitzu horiei atxikitako beste instalazio batzuk ezartzekoak, betiere industria-izaera duten ekonomia-jarduketatzat sailkatzea justifikatuta duten baldintzetan burutzen badira.

∗ Era guztietako meatzaritza eta erauzpenerako industriak, kasuaren arabera lurzoru ez-hiritargarrian koka daitezkeenean.

∗ Oro har, erabili, manipulatu edo saldutako materialak edo erabilitako elementu teknikoak direla eta, pertsonei eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak sortu edo ondasunei kalteak eragin diezazkieketen produktuak ekoizteko eta eraldatzeko jarduketa guztiak.

Izaera orokorrez, aipatutako industria-erabilera horien erabilera osagarritzat hartuko dira ondorengoak: bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak, zerbitzu-instalazioak –ura ponpatzeko instalazioak eta deposituak edo saneamendukoak, hondakinak arazteko instalazioak, zentralak, edo energia berreskuratzeko lantegiak, eta abar–, garajeak eta ibilgailuen eta makineriaren eta antzeko beste batzuen gordetegiak; baita zaindariaren etxebizitza ere, baina halere, horren kokapena berariaz baimendu beharko du planeamenduak.

B. Oro har, merkataritza izaerako edo hirugarren sektoreko eginkizunak biltzen dituzten industria-jarduketak, industria-erabilera bereizgarria duten lokaletan eta partzeletan kokatzeari begira, jarduketa bakartzat hartuko dira, aipatutako erabileretarako bereziki xedatutako azalerak bereizirik kontuan hartzearen kalterik gabe, horiei aplikagarri zaien erregulazioaren ondorioetarako.

C. Industria-erabilerak kategorietan sailkatzen dira, baimendutako beste erabilera batzuk gauzatzearekin loturik oro har pertsonei eta ingurumenari eragin diezazkioketen eragozpenak, kaltegarritasuna, osasungaiztasuna edo arriskua kontuan izanik.

a) 1. Kategoria

Alor honetan indarrean dagoen legeriaren arabera, ondorio nekagarririk, arriskurik eta abarrik ez duten industria-jarduketak biltzen ditu. Jarduketa burutzean erabilitako azalera, kasu guztietan, 100 m2 (u) baino txikiagoa izango da –azalera erabilgarria–.

Etxebizitzaren, hirugarren sektorearen eta ekipamendu komunitarioaren erabileren parekotzat hartuko dira, eta erabilera horietarako nagusiki xedatutako lokal eta partzeletan kokatu ahal izango dira.

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

a) 2. Kategoria

Industriarako eremuetan ez ezik bizitegi-inguruneetan, hirugarren sektorekoetan eta ekipamendu komunitariokoetan ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria-jarduketak dira, hain zuzen ere, arriskurik ez dutelako –alor honetan indarrean dagoen legeriaren arabera- edo erabilera mugakideentzat eragozpenik edo deserosotasun zuzenezinik sortzen ez dutelako –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su-karga, eta abar–, eta horrez gain, ondorengo baldintza hauek guztiak bete behar dituzte: 4 CV baino potentzia unitario handiagoak ez dituzten makinak edo motorrak erabiltzea; 0.135 CV/m^2(u) –azalera erabilgarria– baino handiagoa ez den potentzia instalatuaren dentsitatea edukitzea; 250 m2(u) baino azalera txikiagoa –azalera erabilgarria– erabiltzea, eta horri begira, jarduketak eta bere erabilera osagarriek eragindako lokalaren azalera osoa hartuko da.

Kategoria honen barruan sartuko dira motozikletak eta automobilak mantentzeko eta konpontzeko tailerrak, baina ez, ordea, txapa eta pinturako tailerrak eta ibilgailu astunak edo ibilgailuen makineria konpontzekoak.

2. kategoriako industria-erabilerak merkataritza-erabileren parekotzat joko dira, eta nagusiki horrelakoetarako xedatutako partzela eta lokaletan kokatu ahal izango dira.

c) 3. Kategoria

Horientzat eskatutako betebeharren bat ez betetzeagatik aurreko 1. eta 2. kategorietan sartu ezin diren industria-jarduketak biltzen ditu, eta halaber, egoki izan daitezkeen salbuespenen kalterik gabe, baldintza hauetakoren bat betetzen dutenak:

* Oro har, eta neurri zuzentzaileak hartu arren, etxebizitzei, hirugarren sektoreko erabilerei edo ekipamendu komunitariokoei eragozpenak sor diezazkieketen industria-jarduketak, baldin eta eraikin berean edo horiekin jarraipena eginez kokatuta badaude.

* Tamaina txiki edo ertaineko industria-jarduketak –barne-eraikinak okupa dezakeen partzelaren azalera 3.500 m^2(po)koa eta, salbuespenen kalterik gabe, barneko sabai eraikiaren azalera 5.000 m^2(t)koa–.

Hain zuzen ere, kategoria honen barruan sartuko dira ondokoak: aire librean dauden biltegiak eta deposituak; txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo ibilgailuen makineria konpontzeko tailerrak; errausketa-labeak; 2.000 m^2(t) baino gutxiagoko nekazaritza-industriak; beren su-karga dela eta, aipatutako etxebizitza-erabilerarekin, hirugarren sektorekoekin, ekipamendukoekin eta abarrekin bateraezinak diren jarduketak; gasolindegiak, erregaiaren hornitegiak eta autoak garbitzeko aire libreko instalazioak. Azken hauek, garajeen edo 2. kategoriako konponketa-tailerren erabilera osagarrien izaera dutenean, eta erabilera horietarako xedatutako lokalen barrualdean kokatzen direnean, 2. kategoriako industria-erabileratzat hartu ahal izango dira.

3. kategoriako industria-erabilerak industria-erabilerarako gune orokorretan bakarrik kokatuko dira, jarraian berariaz aipatzen diren kasuetan izan ezik:

* Planeamendu orokor honek edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuak beste era bateko jarduketa ekonomikoetarako xedatutako gune orokorretan, baldintza egokietan, kokatzea baimentzen dituenean.

* Planeamendu orokor honek edo, hala egokituz gero, hori garatzen duen planeamenduak berariaz horrela baimentzen duen landa-guneetan kokatu ahal izango dira nekazaritza-industriak, gune bakoitzari dagokion hirigintza-erregimenak berariaz ezartzen dituen mugekin eta baldintzetan, betiere jarduketa horiek, beren kokapenaren arabera aplikagarri zaien hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzekin bateragarri badira.

* Gasolindegien kasuan (autoak garbiketarako instalazioak horien pareko erabileratzat hartuko dira) eta erregaiaren hornitegien kasuan, industriarakoak ez diren hiri izaerako gune orokorretan edo lurzoru ez-hiritargarritzat sailkatutako lursailetan kokatu daitezke, betiere azken kasu horretan bide-sistema orokor gisa kalifikatuta baldin badaude, honekin mugakide izan ala ez izan.

* Motozikletak eta automobilak konpontzeko tailerrak, txapa eta pinitura konpontzeko zerbitzuak dituztela, aroztegiak, eta halaber, hiri-inguruneari eskaintzen dioten zerbitzua eta duten izaera kontuan izanik, egokitzat jotzen badira, industriarakoak ez diren beste gune orokor batzuetan baimendu ahal izango dira, baita bizitegietarakoetan ere, betiere, osagarri gisa, eta beste alderdi batzuen artean:

- Oso-osorik aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarri diren erabilerak –betiere, bizitegirakoak salbuetsita– hartzeko xedatutako eraikinetan berariaz kokatzea aurreikusten bada, bai planeamendu orokor honetan, dela hori garatuz sustatutako planeamenduan ere.
- Horiek gauzatzeak eta garatzeak ingurunean eragin kaltegarririk izango ez dutela bermatzeko beharrezkoak diren neurriak erabakitzen eta aplikatzen direnean.
- Aipatutako gune horietan kokatzea ingurunearen eta bertako hiri-ereduaren aniztasunaren eta aberastasunaren sinonimo denean.

Helburu horri begira, hirigintza-planeamenduak, bai planeamendu orokor honek berak, bai hori garatuz sustatzen denak, eta hala dagokionean, Udal Ordenantzek erabakiko dituzte aipatutako helburuak erdiesteko kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren eraikin eta erabileren kokapen, eraikuntza eta antolamendurako neurriak.

d) 4. Kategoria

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduketak biltzen ditu –eraikinak okupatutako partzelaren azalera 3.500 m^2(po) baino handiagoa, edo sabai eraikia 5.000 m^2(t) baino handiagoa–, eta halaber, tamaina horretara iritsi gabe, beste industria batzuekin zuzeneko jarraitasuna edukitzearekin bateraezinak direnak, gune libreen erabilera komunean gatazka funtzionalak sor daitezkeelako, edo, neurri zuzentzaileak hartu arren, kaltegarriak, osasungaitzak edo arriskutsuak izan daitezkeelako.

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

Beren ezaugarriak direla eta, 5. kategoriako industriatzat hartu behar direnak izan ezik, 4. Kategoria honen barruan sartuko dira, bestak beste, 2.000 m^2(t)tik gorako nekazaritza-industriak.

Industria-erabilera duten guneetan bakarrik kokatuko dira.

Salbuespen gisa, eta aurrez horren premia justifikatuta, zaindariaren etxebizitza (etxeb. 1 partzela bakoitzeko) kategoria honetako industrien erabilera osagarritzat har liteke. Nolanahi ere, dela dagokion hirigintza-eremuaren Arau Berezian, dela planeamendu xehakatuan berariaz aurreikusita egon behar du hori baimentzen dela. Etxebizitza horren azalera ezin daiteke 90 m^2(t) baino handiagoa izan.

e) 5. Kategoria

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

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

Zaindariaren etxebizitza (etxeb. 1 partzela bakoitzeko) kategoria honetako industrien erabilera osagarritzat har liteke. Nolanahi ere, dela dagokion hirigintza-eremuaren Arau Berezian, dela planeamendu xehakatuan berariaz aurreikusita egon behar du hori baimentzen dela. Etxebizitza horren azalera ezin daiteke 90 m^2(t) baino handiagoa izan.

D. Industria-jarduketa bat industria-erabileraren kategoria jakin bati atxikitzeko, jarraian aipatzen diren eraginak balioetsiko dira izaera orokorrez, baita instalatutako potentziaren gehienezko mugak ere:

* Eragozpenak:
  - Zarata egitea (norberaren lokalaren kanpoaldea eta eragin handiena jasaten duen aldamenekoa).
  - Beroa sortzea.
  - Dardarak eragitea.
  - Hautsa sortzea.
  - Hondakin-urak sortzea.
  - Industria-hondakinak sortzea.
  - Merkantzien zamaketa-lanen bolumena.
  - Aparkaleku-premia.
  - Bistan dauden instalazio edo biltegiratzeak.
  - Langile-pilaketak.

* Kaltegarria eta osasungaitza izatea:
  - Atmosferako emisio kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak.
  - Eragin kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin-urak sortzea.
  - Materia toxikoak edo osasungaitzak manipulatzea edo biltegiratzea.
  - Erradiazioak sortzea.
  - Hondakin solido kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

* Arriskutsua izatea
  - Material erregarriak, sukoiak edo lehergarriak manipulatzea edo biltegiratzea.
  - Presio arriskutsuan dauden prozesu edo ontziak erabiltzea.
  - Su-karga.

E. Jarduketa batean instalatutako potentzia hauxe litzateke: elementu mekaniko mugikorrak dituzten makina finko guztien potentziaren "CV" batura. Zenbaketa horretatik kanpo utziko da zenbait instalazio mekanikoren potentzia, hala nola, aire-erauzgailuak, igogailuak eta antzeko beste batzuk, baldin eta horien eginkizunak jarduketaren berezko helburuarekin zerikusirik ez badu, eta horien xedea lokalaren egokitzapen funtzionala eta giroa hobea erdiestea bada bertako langileek edo kanpokoek erabiltzean.

F. Industria-erabilera horiek kategoria jakin bati atxikitzeari begira, nolanahi ere, zamalanetako edo konponketa-tailerretan ibilgailuak jasotzeko xedatuta dauden eremu estaliak. Aldiz, ez dira zenbatuko garaje osagarrien erabileratarako xedatutako lokalen azalerak.

2.2.- Hirugarren sektoreko erabilerak

A. Horrela hartuko dira irabazi-asmoa duten ondorengo jarduketak:

* Hotel-erabilera.
* Merkataritza-erabilera.
* Bulego-erabilera.
* Jolas-erabilera.
* Osasun-erabilera.
* Asistentzia-erabilera.
* Gizarte eta kultur arloko erabilera.
* Irakaskuntza-erabilera.
* Kirol-erabilera.
* Kanpaleku turistikoen erabilera.

B. Hotel-erabileratzat hartzen da irabazi-asmoarekin pertsonak ostatuan hartzea, edozein eratan: hotelak, hostalak, bizitegi-hotelak, motelak, aparthotelak, pentsioak, aterpetxeak, landetxeak eta antzeko beste erabilera batzuk.

Hotelaren erabilera osagarritzat hartuko dira ondokoak: Etxebizitza bat (1) hotel-instalazio bakoitzeko (gehienezko azalera 90 m2 -t-) eta garaje-erabilera, baina hori, dena den, kasu bakoitzean modu bereziz arautu ahal izango da.

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

C. Merkataritza-erabileren barruan hauek sartuko dira:

* Era guztietako artikuluak eta produktuak jendaurrean saltzea –handizka nahiz txikizka–.
* Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak eta abar.
* Publikoari eskainitako zerbitzuak, hala nola ile-apaindegiak, edertze-aretoak, tindategiak eta abar.
* Aurrekoen antzeko beste jarduketa batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Nolanahi ere, merkataritza-erabilerari atxikitako edo erantsitako garajearen erabilera merkataritzakoak ez diren beste erabilera bereizgarri batzuk dauzkaten partzeletan kokatzeko, beharrezkoa izango da modu bereziz eta independenteki arautzea, eta ez zuzenean eta automatikoki partzela horren erabilera orokorren erabilera osagarri gisa. Dagokion merkataritza-erabileraren baimena jasoko duen hirigintza-planeamenduaren testuinguruan edo horren exekuzioan gauzatu beharko da erregulazio berezi hori, eta partzelaren gainerako erabilerei atxiki beharreko aparkaleku-zuzkiduraren murrizketarik ez du ekarriko inola ere. Aipatutako merkataritza-jarduketa hori eta horri atxikitako aparkalekuak, ondorio guztiei begira, jarduketa bakartzat hartu beharko dira, eta eraikuntzaren eta jarduketaren udal baimenak izapidetzen diren unean juridikoki gauzatuta geratu beharko du lotura horrek.

Jendearentzako sarbideekin, zerbitzuko aparkalekuarekin eta maniobrarako eta merkantzien zamalanetarako eremuekin loturiko premiak kontuan izanik, eta ostalaritza-erabileren inguruan aurrerago aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, merkataritza-erabileretan ondorengo kategoriak bereizten dira:

a) 1. Kategoria

Merkataritza-jarduketa txikiak, 25,00 m^2(u) artekoak –azalera erabilgarria–, behin-behineko eraikinetan, gune libre publikoen eta, hala dagokionean, pribatuen berezko erabilerarekin bateragarriak –espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako eremuak eta beste–.

Indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz, gune horietan kokatzea baimendu ahal izango da, planeamenduak berariaz ez aurreikusi arren. Era berean, horrela finkatzen den gune pribatuetan ere ezarri ahal izango da.

a) 2. Kategoria

250 m2(u) baino gutxiago –azalera erabilgarria– okupatzen duten merkataritza-jarduketak, bizitegi, industria, hirugarren sektore edo ekipamendu komunitariorako erabilerekin bateragarriak, eta nagusiki erabilera horietarako xedatutako partzeletan ezarri daitezkeenak, eskakizun bereziren beharrik izan gabe.

Nolanahi ere, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan kokatuko dira, eta, hala dagokionean, zenbait merkataritza-instalaziok partekatu ahal izango dituzte.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

c) 3. Kategoria

250 m^2(u) baino gehiago eta 750 m^2(u) baino gutxiago –azalera erabilgarria– okupatuko duten merkataritza-jarduketak.

Jarduketa horietarako beharrezkoak izan daitezkeen sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek, nahitaez, jarduketa horiek burutuko diren lokalen edo eraikinen barrualdean kokatuta geratu behar dute.

Hirigintza-planeamenduak, udal ordenantzek edo, horrelakorik izan ezean, Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak ezar ditzakete horrelakoak kokatzeko, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako eremuak eduki beharrari eta abarri dagokionez.

Nolanahi ere, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan kokatuko dira, eta, hala dagokionean, zenbait merkataritza-instalaziok partekatu ahal izango dituzte.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

d) 4. Kategoria

Sabaiaren azalera 750 m^2(u) baino gehiago eta 2.000 m^2(u) baino gutxiago okupatuko duten merkataritza-jarduketak.

Jarduketa horietarako beharrezkoak izan daitezkeen sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek, nahitaez, jarduketa horiek burutuko diren lokalen edo eraikinen barrualdean kokatuta geratu behar dute.

Hirigintza-planeamenduak, udal ordenantzek edo, horrelakorik izan ezean, Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak ezar ditzakete horrelakoak kokatzeko, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako eremuak eduki beharrari eta abarri dagokionez.

Horien kokapenak berariaz baimenduta egon behar du, dela dagokion Hirigintza Eremuaren Arau Berezian, dela dagokion planeamendu xehakatuan.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

e) 5. Kategoria

2.000 m^2(t) baino gehiago dituzten merkataritza-jarduketak.

Jarduketa horietarako beharrezkoak izan daitezkeen sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek, nahitaez, jarduketa horiek burutuko diren lokalen edo eraikinen barrualdean kokatuta geratu behar dute.

Hirigintza-planeamenduak, udal ordenantzek edo, horrelakorik izan ezean, Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak ezar ditzakete horrelakoak kokatzeko, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako eremuak eduki beharrari eta abarri dagokionez.

Horien kokapenak berariaz baimenduta egon behar du, dela dagokion Hirigintza Eremuaren Arau Berezian, dela dagokion planeamendu xehakatuan. Eta, hala dagokionean, merkataritza-ekipamendu handien kokapena arautzen duen Sektoreko Lurralde Plana bete behar izatearen mende geratuko da.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabileren parekotzat hartuko dira honakoak: 1. eta 2. kategorietako industria-erabilerak, bulegoak, jolas edo gastronomia-elkarteen egoitzak, ausazko jokoen aretoak, lokal itxietako kirol-instalazioak, medikuntza nahiz albaitaritzako kontsultategiak, baita antzeko izaera duten beste batzuk ere; irakaskuntza-ekipamendua, erakundeena, osasun arlokoa, laguntzazkoa, soziokulturala, aisialdikoa eta erlijio arlokoa, titulartasun publiko nahiz pribatukoa; eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, edo ekipamendukoak, aurreko jarduketetatik ondorioztatzen diren ingurune-eraginak dituztenak. Beraz, aipatutako kategoria horietako merkataritza-erabilerak nagusiki kokatzeko xedatuta dauden partzela eta lokaletan kokatzea baimentzen da, haietarako eskatutako baldintza berberetan, xehetasun hori berariaz zehaztu beharrik izan gabe eta kasu bakoitzean bete behar diren baldintza berezien kalterik gabe.

Beren ezaugarri materialengatik edo erabilitako, manipulatutako edo biltegiratutako baliabideengatik eragozpen esanguratsuak eragiten dituzten merkataritza-erabilerek, edo pertsonen edo gauzen osasunerako edo segurtasunerako arriskuak dakartzatenek, antzeko eraginak dituzten industria-erabilerei aplikagarri zaizkien kokapen-arauak bete beharko dituzte, alor horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen mende egon beharra kontuan izan gabe (Euskadiko Ingurumenaren Babeserako Lege Orokorra, edo beste).

Merkataritza-erabilerak kategoria jakin bati atxikitzeari begira, jarduketa bakartzat hartuko da funtzionalki integratuta dauden saltokien elkarketa (hala nola galeriak, merkataritza-zentroak eta abar). Industria-jarduketei atxikitako merkataritza-erabilerak ere horrela hartuko dira, baimendutako mugen barruan, azken horietarako bereziki xedatutako azalerek eduki dezaketen kontsiderazio bereziaren kalterik gabe, horiei buruzko lege-irizpideak betetzeari dagokionez.

Horrekin loturik, jarduketari atxikitako gune estali guztiak kontuan hartuko dira, hala nola galeriak eta oinezkoentzako gun estaliak, bulego osagarriak, biltegiratzeko guneak, tailer osagarriak edo zamalanetarako gune estaliak. Aparkaleku osagarriaren erabilerarako xedatutako azalerak, halere, ez dira kontuan hartuko.

Bestalde, ostalaritza-erabilerak baimentzeari begira, horien kokapena arautzen duten eta sustatu eta onesten diren Ordenantza bereziek diotena bete beharko da. Horietan, artikulu honetan ezarritako merkataritza-erabilerak kokatzeko eta kategorietan banatzeko irizpideak eta baldintzak berregokitu ahal

izango dira, arautu beharreko erabileraren berezitasunaren eta aztertu nahi den arazoaren arabera justifikatuta dagoen neurrian.

D. Bulego-erabileraren barruan honako administrazio-jarduketak edo beste izaera batekoak biltzen dira, izan titulartasun pribatukoak edo izan ondare-titulartasunekoak: era guztietako enpresen egoitzak eta administrazio-ordezkaritzak, banka, burtsa eta aseguruen bulegoak, gestoriak, bulego eta estudio profesionalak, kalkulu-zentroak eta laborategi bateragarriak, aurreko horiekin bateragarri eta parekagarri diren ikerketa, garapen eta berrikuntzarako zentroak eta beste antzeko jarduketa batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

E. Jolas-erabileraren barruan aisialdia eta denbora librea okupatzeko xedea duten hainbat komunitate-jarduketa biltzen dira, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, baldin eta, horiek duten helburua edo gauzatzean duten irabazi-erregimena dela eta, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin badira edo hartu behar ez badira: zinema-aretoak eta antzokiak, dantzalekuak, jolas eta apustuen aretoak, kasinoak, atrakzio-parkeak, ludotekak, jolas-elkarteak edo gastronomikoak eta antzeko izaera duten beste batzuk.

F. Osasun-erabileraren barruan, berriz, gaixoen tratamendua eta lojamendua eta antzeko beste erabilera batzuk sartzen dira, titulartasun pribatukoak izan nahiz ondare-titulartasunekoak izan, horien helburu eta baldintzak direla eta, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnean: ospitaleak, erietxeak, medikuntza edo albaitaritzako kontsultategiak eta osasunarekin loturiko beste batzuk.

G. Laguntza-erabileraren barruan, besteak beste, biztanleria-sektore berezi batzuei eskainitako lojamendua eta gizarte-laguntzaren erabilerak ditugu, hala nola erretiratuen etxeak, haurtzaindegiak, zaharren egoitzak, eguneko zentroak, gizarteratze-zentroak, etxebizitza tutelatuak eta antzekoak, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, baldin eta beren helburuak eta baldintzak kontuan izanik, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

   Laguntza-izaera hori edukiko dute, halaber, hildakoen laguntza-erabilerak, hala nola tanatorioak, nahiz eta ezin daitekeen errausketa-labeetara zabaldu, industria-erabileratzat hartuko direlako.

H. Erabilera soziokulturalaren barruan, besteak beste, kultura sustatzeko jarduketekin edo arte-sorkuntzarekin (arte-galeriak, museoak, hitzaldi eta biltzarretarako aretoak, auditorioak, liburutegiak eta antzeko izaera duten beste batzuk), erlijioarekin (gurtza edo erlijio-heziketa, edozein sinesmenetakoa, baita dagozkien erabilera osagarriak ere) edo sozio-politikoak (herri-elkarteen egoitzak, kultur elkarteenak, alderdi eta sindikatuenak, eta abar), titulartasun pribatu nahiz ondare-titulartasunekoak, berariaz ekipamendu komunitariotzat hartzen ez direnak.

I. Irakaskuntza-erabileraren barruan irakaskuntzarekin loturiko jarduketak sartzen dira, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, beren aldaera guztietan, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere, betiere, beren xede edo baldintzak kontuan izanik, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin badira edo hartu behar ez badira.

J. Kirol-erabileraren barruan kirol-jarduketak eta gorputz-heziketakoak sartzen dira beren aldera guztietan, eta horren irakaskuntza, bai eraikinetan (kirol-instalazioak lokal itxietan –gimnasioak, igerilekuak eta beste–), eta bai berariaz horretarako egokitutako gune libreetan (jolas-parkeak eta kirol-parkeak aire librean), baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, betiere, horien helburuak eta baldintzak kontuan izanik, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin badira edo hartu behar ez badira.

K. Kanpaleku turistikoaren erabilerak bere barruan biltzen du pertsonak irabazi-asmo batekin aldi baterako ostaturatzea, behin-behineko baliabide ez-finkoekin gauzatua, hala nola kanpin-dendak, ibilgailu egokituak, karabanak eta beste batzuk. Era berean, erabilera honen barruan sartuko lirateke horren erabilera osagarriak hala nola langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)–, bulegoak, ostalaritza-zerbitzuak, garbitegikoak, premia-premiazko salerosketa eta bertan ostaturatu daudenek bakarrik erabiltzeko kirol eta jolaserako instalazioak, eta horiek eraikin finko eta egonkorretan kokatu ahal izango dira.

   Horrela, bertatik salbuetsita geratuko da etxoletan, bungalowetan edo beste edozein eratako eraikin egonkorretan ostatu hartzea, horiek hotel-erabileren artean sartuko direlako.

L. Indarreko hirigintza-legerian ezarritako kasuetan, sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkiduretarako xedatutako dagozkion erreserben aurreikuspenarekin osatu beharko da hirigintza-antolamendua, titulartasun publikokoa nahiz pribatukoa –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 54, 57, 78 eta 79 artikuluak–.

Testuinguru honetan, eta planeamendu orokor honi eta hori garatzeko sustatzen den hirigintza-planeamenduari dagokionez, sistema lokalen sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorreko sareko ekipamendu pribaturako xedatutako zuzkidura-erreserba ondorengo era hauetatik edozeinetan bete ahal izango dela:

* Dela zuzkidura-erreserba horri atxikitako sabai-azalera ekipamendu horrekin pareka daitezkeen hirugarren sektoreko erabileretarako (merkataritza, kultura, irakaskuntza, osasun, kirol, laguntza... xedea duten erabileretarako) xedatu behar dela kontuan hartuz.

* Dela zuzkidura-erreserba horri atxikitako sabai-azalera ekipamendu-erabileretarako xedatu behar dela kontuan hartuz.

Zuzkidura-erreserba hori zuzkidurarako partzeletan nola horiekin bateragarri diren beste edozeinetan (bizitegietarakoetan, hirugarren sektorekoetan...) antolatu ahal izango da.

Nolanahi ere, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorriz, bai ekipamendu komunitarioko erabileratzat hartzen baldin bada eta bai hirugarren sektoreko erabileratzat hartzen baldin bada, aipatutako erreserba horri atxikitako sabai-azalerak irabazi-asmoa duela ulertuko da.

3.- Landako erabilerak.

A. Beren helburu garrantzitsuena lurraldeko ingurumen, aisialdi eta ekoizpen arloko baliabideak kontserbatzea eta/edo aprobetxatzea duten jarduketa guztiak sartzen dira hauen barruan. Ondorengo modalitate hauek finkatzen dira:

* Ingurumenaren babeserako erabilerak.
* Aisialdi eta jolaserako erabilerak.
* Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

B. Natur ingurunea babestea, zaintzea edo hobetzea helburutzat duten ingurumenaren babeserako erabilerak izango lirateke. Besteak beste, hauen barruan sartzen dira zientzia, kultura... jarduketak, aipatutako helburu horiek erdiesteko xedea dutenak.

Ez dute inolako eraikinak hartzen beren baitan.

C. Aisialdi eta jolaserako erabileratzat hartzen dira natur inguruneaz baliatzea eta gozatzea xedetzat duten jarduketa guztiak, jolas, kirol, turismo, hezkuntza, naturaren interpretazio, kultura eta beste zenbait ikuspegitatik.

Ez dute inolako eraikinak hartzen beren baitan.

D. Lehen sektoreko baliabideen ustiapenerako erabileratzat hartzen dira ondorengoak:

a) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako erabilerak

Izaera hori izango dute nekazaritzako erabilerak –era guztietako landareak hazi eta ekoiztea, baso-ustiapena izan ezik– eta abeltzaintzako eta abere-hazkuntzako erabilerak –era guztietako animaliak hazi eta zaintzearekin loturiko jarduketak–, nahitaez landa-ingurunean kokatu beharrekoak.

Hurrengo bi kategoria hauek bereizten dira:

* Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen-erabilera arruntak

Neurri batean edo guztiz profesionalizatuta dauden langileek burututako ustiapenek osatzen dituzte, baldin eta gutxieneko ekoizpen-dimentsioaren baldintzak betetzen badituzte, horrelako ustiapen baten bideragarritasun ekonomikoa justifikatzeko beharrezkoak direlako. Alor horretan eskumena duen administrazioak ziurtatu beharko du xehetasun hori –Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua–.

Ustiapen horien erabilera osagarritzat hartzen dira, besteak beste, ondorengoak:

- Ustiapenari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzea.
- Ustiapenaren eta iturburuko zuzeneko salmentaren produktuak biltegiratzea.
- Landa-turismoko jarduketa, betiere, alor honetan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak betetzeaz gain, ustiapenaren izaera osagarria badu eta inola ere ez nagusia. Nolanahi ere, nekazaritza-ustiapen baten erabilera osagarri gisa jotzeko, beharrezkoa izango da alor horretan eskumena duen Administrazioaren aldetik izaera hori egiaztatzea.
- Etxebizitza, betiere horrekin loturik ezarritako baldintzak betetzen badira, bai alor honetan indarrean dagoen legerian eta bai planeamendu honetan bertan ere eta, hala egokituz gero, hori garatuz gerora susta litekeenean.
- Berotegiak.
- Nekazaritza-industriak, nekazaritzako elikagaien industria eta mintegien modalitatean, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen nagusiari atxikitako berezko jarduketa osagarri gisa duen izaera justifikatzen baldin bada.

  Edozein kasutan, industria osagarri hauen jarduketa dagokion nekazaritza-ustiapenaren berezko eta/edo atxikitako nekazaritza-produktuak iturburuan bertan eraldatzera mugatuta egongo da, eta arrazoi ekonomiko eta produktiboengatik batera garatzearen egokitasuna eta komenigarritasuna justifikatu beharko da.

  Horrelakoak kokatzeko planeamendu orokor honetan edo aplikagarri den sektorekoan ezartzen diren baldintzak betetzeaz gain, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunten nekazaritza-industria osagarriei atxikitako instalazioetako sabai-azalera ezin daiteke izan 2.000 m^2(t) baino handiagoa.

- Beren izaera eta ezaugarriak kontuan izanik, eta beharrezko justifikazio zehatza erdietsi ondoren, ustiapenaren osagarritzat ere har daitezkeen beste erabilera batzuk.

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

* Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren erabilera ez-profesionalizatuak.

Nekazaritza-ustiapen arruntaren erabileratzat hartuak izateko eskatzen diren bideragarritasun eta ekoizpen-autonomiaren baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza-ustiapenak izango lirateke.

Ustiapenak berezkoak dituen eta berari atxikita dauden laborantzako lanabesak gordetzea bakarrik hartuko da ustiapenaren erabilera osagarritzat.

b) Baso-erabilerak.

Basoetako masak zuzenean ustiatuz, zura eta beste produktu batzuk erdiesteko xedea duten jarduketak izango lirateke.

Horien erabilera osagarritzat hartuko dira, bai erdietsitako produktuen iturburuko lehen eraldaketakoak, betiere horrek dituen ezaugarriengatik industria-erabilerarekin parekatzerik ez badaude, eta bai beren

izaera eta ezaugarriak kontuan izanik, eta beharrezko justifikazio zehatza erdietsi ondoren, erabilera osagarritzat ere hartuak izan daitezkeen gainerakoak.

Etxebizitzak ez du inola ere erabilera osagarriaren izaerarik edukiko.

d) Erauzpen-erabilerak.

Harrobi, legar-hobi eta aire libreko nahiz lurrazpiko meategietako ustiapenak sartuko lirateke, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Honako hauek ez dira erabilera osagarritzat hartuko:
- Zaindariaren edo jagolearen etxebizitza.
- Hormigoia edo asfaltu-gaiak ekoizteko zentralak, horiek kokatzeko xedea duten ondoko harrobietatik ateratako legarrak erabili arren. Zentral horiek, edonola ere, 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira.

c) Arrain-haztegiaren erabilera.

Arrain-espezieen hazkuntzarako eta zaintzarako helburua duten jarduketak nola horien lehen eraldaketakoak sartuko lirateke hauen barruan.

4.- Komunikazio-erabilerak.

A. Komunikazio-erabileren ondorengo modalitate hauek finkatu dira:

* Oinezkoen zirkulazio-erabilera.
* Txirrindularien zirkulazio-erabilera.
* Ibilgailu motordunen zirkulazio-erabilera.
* Aparkaleku-erabilera.
* Trenbide-erabilera.

B. Oinezkoen zirkulazio-erabilera pertsonak hirian barrena egiten dituzten lekualdaketak lirateke, bai oinez, bai aulki gurpildunen bidez (eskuzkoak nahiz motordunak), edo antzekoen bidez

Oinarrizko zerbitzuaren erabilera izaera du eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta dagoela joko da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

C. Txirrindularien zirkulazio-erabilera pertsonek bizikleta bidez egiten dituzten lekualdaketak izango lirateke.

Oinarrizko zerbitzuaren erabilera izaera du eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta dagoela joko da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

D. Ibilgailu motordunen zirkulazio-erabilera pertsonak baliabide eta bitarteko motordunen, publikoen nahiz pribatuen bidez egindako lekualdaketak lirateke.

Oinarrizko zerbitzuaren erabilera izaera du eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta dagoela joko da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzu gisa hartzea, bai hirigune orokorretan eta bai landa-guneetan ere, planeamendu orokor honetan eta, besteak beste, Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako “8.2.H” artikuluan adierazitako betebeharrak bete behar izatearen baldintzapean dela ulertuko da.

E. Aparkalekutzat hartzen da ibilgailu motordunak eta ez-motordunak jabari publikoko nahiz pribatuko guneetan, estaliak izan nahiz itxiak izan eta sestra gainean izan nahiz sestra azpian izan, aparkatzea.

Gune estalietan kokatuta dauden erabilera publikoko aparkalekuak egoiliarrek erabiltzeko nahiz errotaziokoak edo bitarikoak izan daitezke.

Aparkaleku-erabileraren erabilera osagarritzat hartuko dira, gune itxietan kokatuta egon beharko dutelarik, komunak, instalazio-gelak eta antzekoak, baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez, ordea, erregaiaren hornitegi, gasolindegi eta konponketa-tailerren erabilerak.

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

Bide-sare publikotik aparkaleku-erabilerarako xedatutako gune edo lokal jakin batera sarbideak gaitzeko baldintza izan daiteke gutxieneko plaza-kopuru bat antolatzea.

F. Trenbide-erabileraren barruan trenbideak, geltokiak eta geralekuak, eta horien instalazio eta erabilera osagarriak sartzen dira. Ez dira erabilera osagarritzat hartuko etxebizitzarena eta tren-makineriaren eta materialaren konponketarako tailerrena.

5.- Gune libreen erabilerak.

A. Gune libreen erabilera biztanleriaren aisialdi eta jolaserako, natur elementuen babeserako... xedea duten jabari publikoko eta sarbide libreko guneek berezkoa dutena da, eta horietatik kanpo uzten dira, salbuespen berezi batzuk kenduta, eraikinak garatzekoak edota komunikazio-sarearen elementu jakin batzuenak (errepideak, aparkalekuak edo antzeko beste batzuk).

Salbuespen horiek ondoko hauen finkapenarekin eta/edo aurreikuspen berriarekin loturik daude:

- Sistema orokorren sarean integratuta dauden gune libreetan ekipamendu-erabileretarako xedatutako partzelak eta eraikinak.
- Oinezkoentzako eta txirrindularientzako bide-sareak gune libre orokorretan eta tokian tokikoetan.
- Gune libreek berezko duten erabileraren osagarri eta/edo lagungarri diren eraikin eta instalazioak.
- Tokian tokiko bide-sarearen elementuak, erabilera motorduna, murriztua edo ez dutenak, gune librearen irisgarritasun, zerbitzu eta/edo mantentze-lanen premietatik justifikatuak, edo aipatutako gune libre horren kanpoko finketara edo hiri-garapenetara joateko bide-zor gisa justifikatua, planeamendu orokorrean edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuan hartutako antolamenduak finkatuak.
- Nekazaritza-ustiapenen erabilerak eta horien osagarriak, landa-gune libreetan.

B. Bertan, ondorengo modalitateak bereizten dira:

- Hiriko gune libreen erabilera.
- Landako gune libreen erabilera.
- Lurralde-elementuen erabilera.

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

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

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

D. Landako gune libreen erabilera titulartasun publiko lursailei dagokiena da, landa-ingurunean kokatutak eta biztanleen aisialdirako eta gozamenerako xedatuak.

Landako gune libreen erabilera osagarritzat jotzen dira bai horietan mantentze-lanak egitekoak eta bai beren funtzionalitate eta xedeagatik justifikatuta daudenak ere.

E. Lurralde-elementuen erabilera lurraldeko natur elementuei atxikitakoa da, besteak beste: ibai-ubideak eta ibai-bazterrak, itsasoko eta lehorreko jabari publikoa, mendiguneak, natur parkeak eta ibaiertzeko parkeak, natura aldetik interesa duten guneak, eta abar.

6.- Ekipamendu komunitarioaren erabilerak.

A. Ekipamendu komunitarioko erabileren barruan biztanleei zerbitzua emateko zuzkidura-jarduketak sartzen dira, bai titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi-asmorik gabe burutuak, eta bai titulartasun pribatuko eta/edo ondare-titulartasuneko erregimenean (ekipamendu pribatua) eta irabazi-asmoz burutuak, azken horiek hirugarren sektoreko erabilerekin parekagarriak izanik.

Hirigintza-planeamenduan antolatu beharreko erabilerak, sistema lokalen eta, hala egokituz gero, orokorren sareko ekipamendu pribatuaren zuzkidurari dagokionez indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetzeari begira, ekipamendu pribatuko edo ondare-ekipamenduko erabileratzat edo hirugarren sektoreko erabileratzat hartuak eta tratatuak izan daitezke.

B. Ekipamendu komunitarioaren ondorengo erabilera-modalitateak finkatzen dira:

* Irakaskuntza-ekipamenduaren erabilera.
* Kirol-ekipamenduaren erabilera.
* Erakunde-ekipamenduaren erabilera.
* Osasun-ekipamenduaren erabilera.
* Asistentzia-ekipamenduaren erabilera.
* Ekipamendu soziokulturalaren erabilera.
* Jolas-ekipamenduaren erabilera.
* Erlijio-ekipamenduaren erabilera.
* Zerbitzu publikoko ekipamenduaren erabilera.
* Zuzkidura-lojamenduko ekipamenduaren erabilera.

C. Irakaskuntza-ekipamenduaren erabileraren barruan irakaskuntzaren modalitate guztiak biltzen ditu, titulartasun publiko erregimenean eta irabazi-asmorik gabe burutuak.

Titulartasun pribatuko erregimenean burututako irakaskuntza-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

D. Kirol-ekipamenduaren erabileraren barruan kirol-jarduketak eta gorputz-ariketak sartzen dira beren modalitate guztietan, baita horien irakaskuntza ere bereziki horretarako egokitutako eraikin eta gune libreetan, irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako kirol-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

E. Erakunde-ekipamenduaren erabileraren barruan izaera publikoa duten erakunde eta gizarte-administrazio arloko erabilerak biltzen dira. Horien artean Herri Administrazioko Erakunde desberdinetako bulegoak

sartuko dira, hala nola Ertzaintzaren polizia-etxeak, Postetxeko bulegoak, baita, kasu guztietan, dagozkion erabilera osagarriak ere.

F. Ospitaletan, anbulatorioetan, erietxetan, kontsultategitan eta antzekoetan gaixoak zaintzea eta artatzea biltzen du osasun-ekipamenduaren erabilerak, titulartasun publikoko erregimenean irabazi-asmorik gabe burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako osasun-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

G. Laguntza-ekipamenduaren erabileraren barruan sartzen dira, besteak beste, biztanle-sektore jakin batzuentzako lojamendu eta gizarte-laguntzako erabilerak (erretiratuen etxeak, haurtzaindegiak, zaharren egoitzak edo beste kolektibo batzuenak, gizarteratzeko zentroak, eguneko zentroak, etxebizitza tutelatuak, eta abar), irabazi-asmorik gabeak, titulartasun publikoko erregimenean.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako laguntza-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

H. Ekipamendu soziokulturalaren erabileraren barruan sartzen dira kultura sustatzeko jarduketak edo arte-sorkuntzakoak, eta halaber, liburutegietan, museoetan, erakusketa-aretoetan, konferentzia edo biltzarretan, musika-auditorioetan eta abarretan irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako jarduketa soziokulturala ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

I. Jolas-ekipamenduaren erabileraren barruan daude antzokiak, zineak, atrakzio-parkeak eta jolas-parkeak, ludotekak, gaztetxeak eta aisialdiko beste establezimendu batzuk, eta irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimen burutzen dira.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako aisialdi-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta, hala dagokionean, orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

J. Erlijio-ekipamenduen erabileraren barruan sartzen dira gurtza-jarduketak edo erlijio-heziketakoak, sinesmen desberdinetako zentroetan burutuak, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

K. Zerbitzu publikoko ekipamenduaren erabileraren barruan sartzen dira biztanleriari eskaintzen zaizkion eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden zerbitzuen erabilerak, era askotakoak eta ez bereziki administraziokoak, hala nola suhiltzaileak, azokak, hilerriak, tanatorioak, errausketa-labeak, turismo kanpalekuak eta beste batzuk, irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututakoak ere har litezke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

Modalitate honetako ekipamendu-erabilerak, baldin eta, horietatik ondorioztatzen diren afekzio eta eraginak kontuan izanik (eragozpenak, kalteak, eta abar), industria-erabilerekin parekagarriak badira, azken horien antzeko baldintzetan kokatuko dira.

L. Zuzkidura-lojamenduaren erabilera laguntza-ekipamenduaren modalitate berezi bat da, eta premia bereziak dituzten gizarte-kolektiboen lojamendu iragankorreko premiei erantzuten dieten erabilerak biltzen ditu, eta indarrean dagoen hirigintza-legerian araututa daude (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17. artikulua eta Bederatzigarren Xedapen Gehigarria, besteak beste). Lojamendu horiek titulartasun publikokoak dira eta ez dute irabazi-asmorik.

Dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

M. Nagusiki etxebizitzarako edo jarduketa ekonomikoetarako (industrialak eta hirugarren sektorekoak) xedatutako eremuetarako indarrean dagoen hirigintza-legerian nahitaezko zuzkidura gisa jotako ekipamendu komunitarioko erabilerek, izaera orokorrez, eremu horietan guztietan oinarrizko zerbitzuen erabileren izaera edukiko dute, eta beraz, horien kokapenak ez du eskatuko planeamenduak berariaz baimendu beharra.

7.- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

A. Zerbitzu-azpiegituren ondorengo erabilera-modalitateak finkatzen dira:

- Ur-hornidurarako azpiegituren erabilera.
- Hondakin-uren arazketarako eta saneamendurako azpiegituren erabilera.
- Hornidura elektrikorako azpiegituren erabilera.
- Telefonia eta telekomunikazioko azpiegituren erabilera.
- Erregaien hornidurarako azpiegituren erabilera.
- Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.

B. Ur-hornidurarako azpiegituren erabileraren barruan hauek sartzen dira: urtegiak, araztegiak, biltegiratzeko eta banatzeko deposituak, hornidura-arteriak, banaketa-sareak, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Erabilera-modalitate honen barruan sartzen dira instalazio termikoak edo antzekoak (etxeko ur beroaren sorkuntza, edo berokuntzakoa, igerilekuak berotzeko, industria-aprobetxamendurako edo antzeko beste helburu batzuetarako), baldin eta, horien izaera kontuan izanik, zerbitzu-azpiegituratzat hartu behar badira.

C. Hondakin-uren arazketa eta saneamendurako azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira tratamendu eta arazketarako estazioak, saneamendu-sareak eta horien elementu funtzionalak, hala nola ponpaketa-estazioak, gainezkabideak, ekaitz-biltegiak, torlojoak, erpinak eta beste batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

D. Hornidura elektrikoko azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira banaketarako estazioak eta azpi-estazioak, eraldaketa-zentroak, hornidura eta banaketarako aireko nahiz lurrazpiko sareak, argiteria publikoaren hornidurarena barne, energia elektrikoa sortzeko instalazioak eta dagozkien erabilera osagarrienak.

E. Telefonia eta telekomunikazioetako azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira telefonia-zentralak, irrati- eta telebista-etxeak eta ekoizpen-etxeak, era guztietako antenak, erabilera horri atxikitako sareak eta kanalizazioak eta, halaber, horiei dagozkien erabilera osagarriak.

F. Erregaien hornidurarako azpiegituren erabileraren barruan sartuko dira gasbideak eta gasa banatzeko sareak eta, halaber, horiei atxikitako ekoizpen, tratamendu eta biltegiratze-instalazioak.

Erabilera-modalitate honen barruan sartzen dira erregai likidoen eta gas likidotuen deposituak, bai hornidura horren xedea publiko orokorra izan eta bai zuzeneko erabiltzaileak izan.

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

G. Hondakinen kudeaketarako azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira hiri hondakin solidoak biltzeko eta prozesatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, biltegiratzea, transferentzia, aukeraketa eta tratamendurako tokiak eta xede hori bera duten beste instalazio batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

H. 7. apartatu honetan aipatutako zerbitzuak sortzeko, administratzeko, ustiatzeko... jarduketak, baita horiei atxikitako instalazioak kokatzekoak ere, jarduketa ekonomikoen erabileratzat hartu ahal izango dira, baldin eta horien ezaugarri eta baldintzek hala justifikatzen badute; dagokigun honetan, horiek kokatzeko baimena halako jarduketetarako ezarritako betebeharrak betetzearen baldintzapean jarriko da.

Titulu honen hurrengo 2. kapituluan kontrakoa adierazi ezean, eta/edo dagokion gune orokorreko erabileraren erregimen orokorrarekin bateraezinak badira, era guztietako zerbitzuen banaketarako sareak eta instalazioak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta beste–, uraren hornidurarako edo hondakin-urak eramateko ponpaketa estazioak, energia elektrikoaren eraldaketa-zentroak, erregaien deposituak edo zuzenean erabiltzaileari zerbitzua eskaintzeko gas likidotuenak, eta hondakinen kudeaketarako zentroak oinarrizko zerbitzuen erabileratzat hartuko dira, eta hiri izaera duten erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta geratuko dira, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe. Landako gune orokorretan kokatzeko eta baimentzeko, edonola ere, aurrez eta behar bezala justifikatu beharko da, beste xehetasun batzuen artean, indarreko hirigintza-erregimenarekin egokitzen dela eta landa-ingurunean ezarri beharra dagoela, dela erabilera autonomo gisa, dela beste erabilera baimendu batzuen osagarri gisa.

Era berean, baimendutzat joko dira, aurreko baldintza berberetan, bai energia aurreztearen ikuspegitik (eguzki-plakak eta etxeko ur beroa ekoizteko gainerako instalazioak; plaka fotovoltaikoak; eraginkortasun eta aurrezpen energetikorako instalazioak argiteriarekin loturik; eta abar), baita beste edozein natur baliabide aurreztearen ikuspegitik (ura eta abar).

I. Zerbitzuetako azpiegitura-sareen elementuak bai egitura-kalifikazioan eta bai kalifikazio xehakatuan islatuko dira, nagusiki sestra gaineko lurra okupatu behar dutenean, eta okupazio horrek beste erabilera batzuen kokapen gainjarria salbuesten badu.

Nolanahi ere, aipatutako zerbitzu-azpiegitura horien kopapen material eta juridikoa kokatzeko beharrezko baldintzak Plan Orokor hau garatuz sustatu beharreko udal ordenantzetan finkatzen direnak izango dira.

II.2 KAPITULUA

LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.2.1 Sekzioa

KALIFIKAZIO OROKORRAREN SISTEMATIZAZIOA ETA ERREGULAZIOA

10. Artikulua.- Gune orokorrak eta horien sistematizazioa.

A. Planeamendu orokor honek erabakitako lurzoruaren Kalifikazio Orokorrean lurzoruaren erabilera orokorreko gune hauek bereizi dira:

- A. Bizitegi-erabilerako guneak.
  - "A.10 Gunea. Bizitegietarako intentsiboa".
  - "A.20 Gunea. Dentsitate ertaineko Bizitegietarako"
  - "A.30 Gunea. Dentsitate txikiko Bizitegietarako".

- B. Jarduketa ekonomikoen erabilerarako guneak.
  - "B.10 Gunea. Industria-erabilera".
  - "B.20 Gunea. Hirugarren sektoreko erabilera"

- C. Komunikazioen sistema orokorra.
  - "C.10 Gunea Sistema orokorra. Bide-komunikaziorako sarea"
  - "C.20 Gunea. Sistema orokorra. Trenbide-komunikaziorako sarea".
  - "C.30 Gunea. Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda".

- D. Gune Libreen Sistema Orokorra.
  - "D.10 Gunea. Hiriko gune libreen sistema orokorra"
  - "D.20 Gunea. Landa-parkeko sistema orokorra".

- E. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.
  - "E.00 Gunea. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra".

- F. Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra.
  - "F.00 Gunea. Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra".

- G. Landa-guneak.
  - "G.10 Gunea. Basokoa".
  - "G.20 Gunea. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabala".
  - "G.30 Gunea. Babes berezia".
  - "G.40 Gunea. Lur gaineko urak eta ur-bazterrak babestea".

11. Artikulua.- Bizitegi-erabilera duten "A" gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra (A.10, A.20 eta A.30).

A. Definizioa.

Nagusiki bizitegi-erabilerarako xedatutako guneak dira, antolatutako edozein hiri-morfologiatakoak (erdi aroko lotizazioa, etxadi itxiko zabalgunea, eraikuntza irekiko zabalgunea, hiri-lorategiaren partzelazioa, eta abar) eta horiei atxikitako dentsitatetakoak (handia – 75 etxeb./bizt. baino gehiago, ertaina –30 eta 75 etxeb./bizt. artean, eta txikia –30 etxeb./bizt. baino gutxiago).

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Gune hauetan bizitegi-eraikinek eraikuntza-tipologia bat edo gehiago izan ditzakete (eraikuntza atxikiak, isolatuak, familia bakarrekoak, bikoak edo askokoak, altxaera txikiko eraikina, edo altuerakoak eta abar), eta hala egokituz gero, eraiki gabeko gune atxikiak ere izan ditzakete.

Eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen duten oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako "a" motako partzelen berezko erregimenean definitzen dira, baita eta gune horiek integratzen diren Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau berezien "C.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak" epigrafean ezarritako aurreikuspenetan ere.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.
- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:
  - Bizitegietarako partzeletan: Hirigintza Arau Orokor hauetako "a.10", "a.20" eta "a.30" motako partzeletan izaera orokorrez baimendutako erabilerak.
  - Bizitegietarako ez den tipologia batekoak diren eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste partzela eta gune batzuetan:

    * Jarduketa ekonomikoen erabilerak, bai industriakoak eta bai hirugarren sektorekoak ere, betiere planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan erabilera mota horretarako xedatzen badira.

    Izaera orokorrez, partzela horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak kokatu daitezela baimentzen da.

    Salbuespen gisa, eta horien egokitasuna aldez aurretik justifikatuta, hirigintza-iraunkortasunaren eta aniztasunaren arrazoiak direla eta, dagozkion hirigintza-eremuetako Hirigintza Arau Bereziek edo planeamendu xehakatuak 3. kategoriako industria-erabilerak koka daitezela baimendu ahal izango dute aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarri direnak hartzeko xedatutako eraikinetan. Nolanahi ere, bermatuta geratuko da ingurunean izan ditzaketen eragin kaltegarriak eta gaiztoak ezabatzeko beharrezko neurriak hartuko direla .

    Izaera orokorrez, halaber, partzela hauetan 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak kokatu daitezela baimentzen da.

    * Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

    * Aparkaleku-erabilera.

    * Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, gune libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, eta abar), gune horretako erabilera bereizgarriekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

D. Bizitegiarenarekin bateragarri diren erabileretarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Izaera orokorrez, eta dagozkion Hirigintza Arau Berezietan nola sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezar litezkeen neurri murrizgarrienen kalterik gabe, bizitegirako ez diren erabilera baimenduetarako xedatutako

hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 30aren baliokidea izango da.

E. Erregimen Juridikoa.

Izaera orokorrez, gune honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondarezko gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

12. Artikulua.- "B.10 Industria Erabilera" gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Industria-erabilerei dagokien modalitatean nagusiki jarduketa ekonomikoko erabileretako xedatutako gunea da, eta bertan, izaera orokorrez, jarduketa horietarako, baita horien osagarri diren beste batzuetarako, xedatutako eraikinak kokatuta daude.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen duten oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako "b.10" motako partzelen berezko erregimenean definitzen dira, baita gune horiek integratzen diren Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Berezien "C.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak" epigrafean ezarritako aurreikuspenetan ere.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

* Erabilera bereizgarriak: industria-erabilerak beren kategoria desberdinetan.

  Nolanahi ere, industria-erabileretako kategoria jakin batzuk edo besteak baimendu eta kokatzeari dagokionez, Hirigintza Arau Berezietan nola planeamendu orokor hau garatuz sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezarritakoa bete beharko da.

* Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  - Industriarako partzeletan: "b.10" tipologia duten partzeletan izaera orokorrez baimendutako erabilerak, planeamendu orokor honetan edo, hala dagokionean, planeamendu xehakatuan ezarritako baldintzetan.

  - Industriarakoa ez den tipologia batekoak diren eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste partzela batzuetan:

    - Etxebizitza autonomoaren erabilera: lehendik dauden partzeletan eta/edo eraikinetan, planeamendu orokor hau onetsi aurretik erabilera horretarako xedatuak, betiere dagokion Arau Berezian edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuan finkatuta geratu baldin bada.

    - Hirugarren sektoreko erabilera autonomoak: dagokion Hirigintza Arau Berezian, edo hori garatzen duen planeamenduan, erabilera horietarako bereziki xedatzen badira, edo bestela, erabilera horietarako edo horiekin bateragarri diren beste erabilera batzuetarako.

    Partzela horietan merkataritza-erabilerak kokatzea onartzen da, gehienez ere 4. kategoriaraino, hori ere barne. Salbuespen gisa, 5. kategoriakoak ere baimenduko dira, 4.000 m2(t) gehieneko sabai-mugarekin, betiere dela Planeamendu Orokor honetan dela hori garatuz sustatutako planeamenduan hori kokatzea aurreikusi baldin bada.

- Gune horretako erabilera bereizgarriekin bateragarri diren ekipamendu komunitarioko erabilerak, beren modalitate desberdinetan.

- Aparkaleku-erabilera.

- Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, gune libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar), gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

D. Industriarenarekin bateragarri diren erabileretarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Izaera orokorrez, eta dagozkion Hirigintza Arau Berezietan nola sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezar litezkeen neurri murrizgarrienen kalterik gabe, industriarakoak ez diren erabilera baimenduetarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 30aren baliokidea izango da.

E. Erregimen Juridikoa.

Izaera orokorrez, gune honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondarezko gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

13. Artikulua.- "B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera" gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Hirugarren sektoreko erabilerei dagokien modalitatean nagusiki jarduketa ekonomikoko erabileretako xedatutako gunea da, eta bertan, izaera orokorrez, jarduketa horietarako, baita horien osagarri diren beste batzuetarako, xedatutako eraikinak kokatuta daude.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen duten oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako "b.20" motako partzelen berezko erregimenean definitzen dira, baita gune horiek integratzen diren Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Berezien "C.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak" epigrafean ezarritako aurreikuspenetan ere.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

* Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak, merkataritzakoak ere barne, horien kategoria guztietan.

  Nolanahi ere, Jarduketa Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorkuntza Publikorako Sektoreko Lurralde Planean definitutako hitzetan merkataritza-ekipamendu handi bat kokatu ahal izateko, beharrezkoa izango da aipatutako Plan horretan horretarako ezarritako betebeharrak betetzea.

* Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  – Hirugarren sektoreko partzeletan "b.20" tipologia duten partzeletan izaera orokorrez baimendutako erabilerak, planeamendu orokor honetan edo, hala dagokionean, planeamendu xehakatuan ezarritako baldintzetan.

– Industriarakoa ez den tipologia batekoak diren eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste partzela batzuetan:

- Etxebizitza autonomoaren erabilera: lehendik dauden partzeletan eta/edo eraikinetan, planeamendu orokor hau onetsi aurretik erabilera horretarako xedatuak, betiere dagokion Arau Berezian edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuan finkatuta geratu baldin bada.

- Industria-erabilerak dagokion Hirigintza Arau Berezian, edo hori garatzen duen planeamenduan, erabilera horietarako bereziki xedatzen diren 1., 2. eta 3. kategorietako partzela eta/edo eraikinetan, dela erabilera horietarako edo dela horietarako eta horiekin bateragarri diren beste erabilera batzuetarako xedatuak.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

- Aparkaleku-erabilera.

- Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, gune libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar), gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

D. Hirugarren sektorekoekin bateragarri diren erabileretarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Izaera orokorrez, eta dagozkion Hirigintza Arau Berezietan nola sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezar litezkeen neurri murrizgarrienen kalterik gabe, hirugarren sektorekoak ez diren erabilera baimenduetarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 30aren baliokidea izango da.

E. Erregimen Juridikoa.

Izaera orokorrez, gune honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondarezko gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

14. Artikulua.- "C.10 Sistema orokorra. Bide-komunikazioko sarea" gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Bide-komunikazioko azpiegitura orokorrei dagozkien guneak dira, oinezkoen, txirrindularien eta motordunen zirkulaziorako xedatuak, eta horien barruan beren elementu funtzional eta organikoak sartuko dira, hala nola oinezkoentzako espaloiak, bide gorriak, edo garraio publikoak, ibilgailuentzako galtzadak, bazterbideak, biribilguneak, lotuneak eta abar. Morfologikoki, bideak edo oinezkoentzako pasealekuak, bide gorriak, kaleak eta errepideak eginez gauzatzen da.

Komunikazio eta mugikortasun moduak, eta erabili beharreko guneei dagozkienak, kasu bakoitzean eta dagozkion plan eta proiektu berezietan zehazten direnak izango dira.

Bai planeamendu xehakatuak eta bai aipatutako proiektu horiek planeamendu orokor honetan zehaztutako sarea osatu ahal izango dute, bertan hasiera batean jasota ez dauden udalerriko inguru batzuetara ere zabalduz.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Ez da onartzen eraikuntzarik gune hauetan. Bide-sare horiek berezkoak dituzten elementuak eta instalazio funtzional eta osagarriak kokatu ahal izatearen salbuespenarekin, eta horien barruan leudeke, errepideen

kasuan, zerbitzuguneak eta aisialdi-guneak, mantentze-lanen instalazioak eta gasolindegietakoak, betiere horien premia eta arauzko bideragarritasuna behar bezala justifikatuta badago.

Halaber, inguru honetako zorupean garaje publikoak eraikitzea baimentzen da, aldez aurretik horien premia justifikatuta eta bertako erabilera bereizgarriekin bateragarri izanez gero.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

* Erabilera bereizgarriak: oinezkoen, txirrindularien eta ibilgailu motordunen erabilerak.
* Erabilera onargarriak edo bateragarriak:
  - Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak: autobus-geltokia, pisatzeko baskulak, sorospen-guneak, zerbitzuguneak eta aisialdi-guneak, mantentze-lanen instalazioak eta antzekoak.
  - Gune libreak.
  - Aparkalekuak, sestra gainean nahiz azpian.
  - Zerbitzuen azpiegiturak, sestra azpian bakar-bakarrik.
  - Inguru honen berezko xedeekin bateragarri diren beste erabilera batzuk, baita beste erabilera bereizgarri batzuk ere.
* Erabilera debekatuak: inguru honetako eta, hala egokituz gero, landa-inguruneko berezko xedeekin eta izaerarekin bateraezinak diren eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden erabilerak.
* Aipatutako erabilera horiek baimendu edo debekatzeari begira, lurralde-antolamenduko tresnetan eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

D. Erregimen Juridikoa.

Inguru honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

Salbuespen gisa, eta komenigarritzat jotzen den guztietan, indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz 82007ko maiatzaren 28ko Lurzoruaren Legeko 17.4 artikulua eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikulua), eta aldez aurretik behar bezala justifikatuta, hirigintza-planeamenduak jabari pribatuko erabilerak eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu inguru honen zorupean. Xede horri begira, aipatutako erabilera eta/edo eraikin horiei atxikitako inguruko parteen desafektazioarekin osatuko da aurreikuspen hori.

15. Artikulua.- "C.20 Sistema orokorra. Trenbide-komunikazioko sarea" gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioko azpiegitura orokorretarako xedatutako guneak dira, eta horien barruan sartuko dira horien elementu funtzional eta organiko guztiak, hala nola trenbideak, lubetak, fabrikako obrak, berezko instalazio eta sare osagarriak, zerbitzuko elementuak (geltokiak, geralekuak eta abar).

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Inguru horretako erabilera bereizgarriei eta onargarriei atxikitako eraikinak eta instalazioak bakarrik baimentzen dira, indarrean dagoen sektore-legerian ezarritako baldintzetan.

Beharrezkotzat jotzen diren obrak egitea baimentzen da, baldin eta horien xedea, beren mugen barruan, sarea eta trenbide-instalazioak lurperatzea, bide-loturak edo oinezkoentzako bideak hobetzea edo berriak eraikitzea (sestra gainean nahiz azpian) bada, edota antzeko izaera duten beste jarduketa batzuk.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

- Erabilera bereizgarriak: tren-garraioaren erabilerak.
- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:
  - Trenbideetako erabilera osagarriak.
  - Beste komunikazio-erabilera batzuk, aurreko horiekin bateragarri diren neurrian.
  - Aparkaleku-erabilerak, sestra gainean nahiz azpian.
  - Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren hirugarren sektoreko erabilerak.
  - Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren ekipamendu-erabilerak.
  - Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren beste erabilera batzuk.
- Erabilera debekatuak: inguru honetako eta, hala egokituz gero, landa-inguruneko berezko xedeekin eta izaerarekin bateraezinak diren eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden erabilerak.
- Aipatutako erabilera horiek baimendu edo debekatzeari begira, lurralde-antolamenduko tresnetan eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

D. Erregimen Juridikoa.

Inguru honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

Salbuespen gisa, eta komenigarritzat jotzen den guztietan, indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz 82007ko maiatzaren 28ko Lurzoruaren Legeko 17.4 artikulua eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikulua), eta aldez aurretik behar bezala justifikatuta, hirigintza-planeamenduak jabari pribatuko erabilerak eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu inguru honen zorupean. Xede horri begira, aipatutako erabilera eta/edo eraikin horiei atxikitako inguruko parteen desafektazioarekin osatuko da aurreikuspen hori.

16. Artikulua.- "C.30 Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda" gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Trenbide-azpiegiturak etorkizunean eraikitzeko erreserbako lursailak biltzen dituzten inguruak dira, eta zehazkiago, Trenbide Sare Berriarenak, 2001eko otsailaren 27an behin betiko onetsitako Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sarearen Sektoreko Lurralde Planean zehaztu den moduan.

Aipatutako Sektore Plan horretan onartu eta, hala dagokionean, planeamendu orokorrak edo indarreko planeamendu xehakatuak aurreikusitako Trenbide Sare Berriak duen trazadurari jarraiki, lur-zerrenda edo korridore bat egituratu da –aipatutako SLP horrek eta indarreko hirigintza-planeamenduak erabaki dute horren zabalera–, aipatutako sare hori eta trenbide-jabari publikoaren behin betirako konfigurazioa bilduko dituena, proiekzio teknikoko tresna egokietan proposatzen diren beste zehaztapen, egokitzapen eta moldapen eginda.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Inguru horretako erabilera bereizgarriei eta onargarriei atxikitako instalazioak eta obrak bakarrik baimentzen dira, indarrean dagoen sektore-legerian ezarritako baldintzetan.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

- Erabilera bereizgarriak: tren-garraioko erabilerak (EAEko Trenbide Sarearen SLPean aurreikusitako Trenbide Sare Berria).

- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  - Erreserba-zerrenda hau gainjartzen zaio erabilera orokorreko guneen erabilera bereizgarritzat jo izan direnak, edozein eratako eraikuntza edo eraikuntza burutzea eskatzen dutenak salbuetsiz.

- Erabilera debekatuak: landa-inguruneko eta inguru honetako berezko xedeekin eta izaerarekin bateraezinak diren eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden erabilerak.

- Aipatutako erabilera horiek baimendu edo debekatzeari begira, lurralde-antolamenduko tresnetan eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

D. Erregimen Juridikoa.

Trenbide-jabari publikoa behin-betiko mugatzen ez den bitartean, erreserba-zerrenda honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera pribatuko edo ondare-erabilerako gune baten berezko izaera edukiko du, aplikagarri zaion sektore-araudiaren arabera horren gainean eratu daitezkeen zorren kalterik gabe.

Trenbide Sare Berriaren azpiegitura gauzatu ondoren:

- trenbide-jabari publikoari atxikita geratu diren eta erreserba-zerrenda honetan sartutako lursailak “C.20 Sistema Orokorra. Trenbide-komunikazioko sarea” erabilera orokorreko gunearen barruan sartuko dira, eta, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

- Gainerako lursailak planeamendu orokor honetan proposatu diren eta horiekin muga egiten duten erabilera orokorreko guneen barruan geratuko dira, betiere trenbideen zor eta babes erregimenarekin bateragarri baldin bada eta, hala egokituz gero, dagozkion ondorioei begira, erabilera pribatuko edo ondare-erabilerako gune baten berezko izaera edukiko dute.

17. Artikulua.- “D.10 Hiriko gune libreen sistema orokorra” gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Planeamendu orokorrak hiri-ingurunean (hiri-lurzorua eta lurzoru hiritargarria, bere osotasunean) antolatutako gune libreei dagozkien inguruak dira, Hernaniko biztanle guztien aisialdi eta atsedenerako premiei erantzun bat emateko helburu nagusia dutenak. Beren neurri, funtzionalitate edo hiri-garrantziagatik, gune hauek egitura mailako hedadura dute. Hiriko parke publikoen sarea osatzen dute.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertatzen dira, eta horien bidez, indarreko hirigintza-legeriak arlo horretan aurreikusitako lurzoru-erreserbaren estandarra bete nahi da.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Ekipamendu komunitario publikoko erabileretarako xedatutako eraikinak onartzen dira, baldin eta, antolamendu xehakatuaren testuinguruan eta aldez aurretik beharrezko justifikazioa dutela, egokitzat jotzen badira eta, edonola ere, horien izaera, funtzionaltasun eta balio babesgarriekin kontraesanean ez badaude.

Osagarri modura, sestra gainean gune hauetako erabilera osagarrietarako xedatutako eraikuntza apaingarriak eta eraikin finko edo behin-behinekoak egitea baimenduko da bakar-bakarrik.

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

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

* Erabilera bereizgarriak: gune libreen erabilerak, horien erabilera osagarriak ere.
* Erabilera onargarriak edo bateragarriak:
  - 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, erabilera bereizgarrien erabilera osagarri modura.
  - Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren ekipamendu komunitarioko erabilerak.
  - Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren beste erabilera batzuk, dagozkion Hirigintza Arau Bereziak ezartzen duen moduan.
* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

D. Erregimen Juridikoa.

Inguru honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

18. Artikulua.- "D. 20 Landa-parkeen sistema orokorra" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Landa-eremuan planeamendu orokorrak antolatutako gune libreei dagozkien guneak dira (lurzoru ez-hiritargarria), horiek natura, paisaia eta morfologia aldetik dituzten ezaugarriak eta beste ezaugarri batzuk aprobetxatzen dituztenak herritarren aisialdi-beharrei erantzuteko.

Hiriko gune libreekin batera, udalerriaren sistema orokorren sarean integratzen dira.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

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

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

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

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

* Erabilera bereizgarriak:

  - Landako gune libreen erabilera.
  - Lurralde-elementuen erabilera.
  - Ingurumena babesteko erabilerak.
  - Aisialdirako erabilerak.

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

* Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  - Nekazaritza-ustiategiko erabilerak eta erabilera osagarriak, planeamendu orokor hau onetsi baino lehen zeudenak eta planeamendu orokor honek edo hau garatzeko sustatuko denak finkatu dituenak.
  - Basogintza-erabilerak, horien erabilera osagarriak salbuetsiz eta betiere eraikin berriak eraikitzea eragiten ez dutenak.
  - Bizitegi-erabilera autonomoak, planeamendu orokor hau onetsi baino lehenago zeudenak, horretarako eraikitako eraikinetan, exekutatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin bat zetozenak, eta planeamendu orokor honek edo hau garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuak finkatu dituenak.
  - Hirugarren sektoreko erabilerak, planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian zein hori garatuko duen planeamendu xehakatuan aurreikusitako modalitate eta baldintzetan, gune horretan interes publikoagatik ezartzea justifikatzen baldin bada eta horren izaera eta berezko helburuekin bateragarria baldin bada.

    Lehentasunez, erabilera horiek planeamendu orokor hau onartu baino lehen zeuden eraikinetan eta gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin bat etorriz eraikitako eraikinetan kokatuko dira.

    Salbuespen gisa, aldez aurretik horien egokitasuna eta ingurunera eta inguru naturalera egokitzen direla justifikatzen bada, erabilera horietarako xedatutako eraikuntza berrietan gaitzea onartu ahal izango da, legedian, lurralde-antolamendurako tresnetan eta indarrean dauden hirigintza-planeamenduetan finkatutako baldintzetan.
  - Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

    Planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian eta hori garatuko duen planeamendu xehakatuan aurreikusitako modalitate eta baldintzetan, gune horretan interes publikoagatik kokatzea justifikatuta badago eta horren izaera eta berezko helburuekin bateragarria bada.

    Lehentasunez, erabilera horiek planeamendu orokor hau onartu baino lehen zeuden eraikinetan eta gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin bat etorriz eraikitako eraikinetan kokatuko dira.

    Salbuespen gisa, aldez aurretik horien egokitasuna eta ingurunera eta inguru naturalera egokitzen direla justifikatzen bada, erabilera horietarako xedatutako eraikuntza berrietan gaitzea onartu ahal izango da, legedian, lurralde-antolamendurako tresnetan eta indarrean dauden hirigintza-planeamenduetan finkatutako baldintzetan.
  - Aparkaleku-erabilera, gune horren erabilera bereizgarriekin bateragarria den neurrian.

- Zerbitzuko azpiegituren erabilerak, planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian eta hori garatuko duen planeamendu xehakatuan aurreikusitako modalitate eta baldintzetan, gune horretan interes publikoagatik kokatzea justifikatuta badago eta horren izaera eta berezko helburuekin bateragarria bada.

* Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak, landa-eremuarekin eta gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direlako.

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

D. Erregimen juridikoa.

Gune honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko baldintza izango du.

19. Artikulua.- "E.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Egiturazko izaera duten ekipamendu komunitarioen erabilerak kokatzeko xedatutako guneak dira, horiekin lotutako eraikinak eta instalazioak ere barne.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratu dira, eta helburua zuzkidura kolektiboen beharrei eta eskariei erantzutea da, batez ere Hernaniko herritarren multzoari; hala ere, udalerriaz haratagoko proiekzioa ere izan dezakete.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Dagokion ekipamenduaren berezko jarduketa eta erabilerak eta/edo horiekin lotutakoak garatzeko eta baliatzeko kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren eraikuntza eta instalazioak sestra azpian nahiz gainean kokatzea baimentzen da, baita horiekin bateragarri diren edo onartzen diren erabilerak ere.

Horrez gain, aparkaleku-erabilerako xedatutako eraikinak sestra azpian eraikitzea baimenduko da, baita horiei dagozkien azpiegitura-sareak instalatzea ere.

Eraikin edo instalazio horiek planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian eta, hala badagokio, baita hori garatzen duen planeamenduan ere ezarritako erregimenari egokitu beharko zaizkio.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

* Erabilera bereizgarriak: ekipamendu komunitarioko erabilerak.

* Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  - Gune libreen erabilera.

  - Aparkaleku-erabilera.

  - Beste erabilera bateragarri batzuk, edo gune horretan planteatutako helburuekin lotutakoak, besteak beste zuzkidura-alojamenduak, dagokion Hirigintza Baldintza Berezian eta hori garatuko duen planeamendu xehakatuan finkatutako baldintzetan.

* Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune honek erabilera publikoko gune baten berezko izaera izango du, edo hala badagokio, erabilera pribatuarena, ekipamenduaren izaeraren eta horren titulartasunaren arabera.

20. Artikulua.- "F.00 Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lurzorua horretarako bakarrik okupatzea eskatzen duten izaera orokorreko zerbitzuko azpiegitura-sareen elementu funtzionaletarako xedatutako guneak dira (azpi-estazio elektrikoak, zentralak, araztegiak, erregulazio-estazioak, komunikazio-baseak, hondakinak kudeatzeko, transferitzeko eta tratatzeko areak, eta abar)
Horiek horrela kalifikatzea, kasu batzuetan, sare horien lineako beste osagai batzuekin lotuta dagoela ulertu beharra dago, gune berezi hauetatik kanpo daudenak eta lurzorua horretarako bakarrik okupatzea eskatzen ez dutenak, esaterako, lur azpiko kanalak edo aire gaineko hariteriak.
Udalerriko sistema orokorren sarean integratzen dira, eta horien helburua, batez ere Hernaniko eta, hala badagokio, udalerriaz haratagoko herritarrek dituzten zerbitzu- eta azpiegitura-beharrei eta eskariei erantzutea da.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Sare edo zerbitzu bakoitzak dituen berezko beharrei erantzuteko beharrezkoak diren eraikinak eraikitzea baimentzen da. Kasu bakoitzean, planeamendu orokor honetan, hori garatzeko sustatu den planeamenduan eta sektoreko araudiak edo indarrean dauden udal ordenantzek araututako proiektuetan instalazioak eraikitzeko eta kokatzeko ezarritako erregimena bete beharko da.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

- Erabilera bereizgarriak: zerbitzuko azpiegituren erabilerak.
- Erabilera onargarriak edo bateragarriak: Ekipamendu-erabilerak, baita gune horren berezko helburuekin bateragarriak diren gainerako erabilerak ere.
- Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta naturarekin eta gune horren berezko helburuekin eta izaerarekin eta, hala badagokio, landa-eremuarekin bateragarriak ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

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

21. Artikulua.- "G.10 Landa-eremua. Basogintza" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

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

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Gune honetan ez da eraikin berririk eraikitzea baimentzen. Salbuespen gisa, eraikuntza berriak exekutatzea baimendu ahal izango da, betiere aldez aurretik behar bezala justifikatu baldin badira, gune horren baso-erabilera bereizgarriei atxikita egoteagatik eta erabilera horiek garatzeko ezinbestekoak izateagatik. Horrelako kasuetan, eraikin edo instalazio berri horiek ezingo dira kokatu planeamendu orokor honek babesten dituen interes etnologikoko partzela-egiturei atxikitako eremuen lursailetan.

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

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

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

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

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

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

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

* Erabilera bereizgarriak: basogintza-erabilerak.

* Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  - Ingurumena babesteko erabilera.

  - Nekazaritza-ustiategiaren erabilera, basogintza-erabilerekin bateragarria den neurrian.

  - Aisialdiko erabilerak, betiere gune honetako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

  - Basogintza-ustiategian lortutako produktuen lehen transformazioko erabilerak, jatorrian, betiere, horren ezaugarriak kontuan izanik industria-erabilera batekin parekatzerik ez badago eta ingurumen eta hirigintza alorrean eragin larririk sortuko ez duela bermatzen bada, eta gune horretarako proposatutako helburu orokorrekin kontraesanean dagoen ondoriorik eragingo ez duela ziurtatzen bada.

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

  - Ekipamendu komunitarioko erabilerak: Landa-eremuarekin eta basogintzarekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere erabilera hori kokatzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

    Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eta, dituzten ezaugarriak kontuan izanik, erabilera horietarako xedatu daitezkeen eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da.

- Hirugarren sektoreko erabilerak: Hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, planeamendu orokor hau indarrean sartu baino lehen zeuden eraikinetan bakarrik, betiere erabilera hori landa-eremuan kokatzea egoki bada eta interes publikoaren arrazoiak direla medio justifikatuta badago.

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

- Zerbitzuko azpiegituren erabilerak: Landa-eremuarekin eta basogintzarekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere erabilera hori kokatzea egoki bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

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

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

D. Erregimen juridikoa.

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

22. Artikulua.- "G.20 Landa-eremua. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lurzoruaren topografia, kalitatea, irispideak eta beste ezaugarri batzuen aldeko baldintzak direla medio, nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduketa gehienak biltzen dituzten landa-lurzoruei dagokien gunea da, udalerriko ia baserri guztien kokaleku. Hori antolatzearen helburua, hain zuzen ere, gune horrek ekoizpen, ingurumen eta paisaiaren aldetik dituen balioak eta balio soziokulturalak babestea eta sustatzea da.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

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

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

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

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

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

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

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

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

* Erabilera bereizgarriak: nekazaritza-ustiategiaren erabilerak.

* Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  - Ingurumena babesteko erabilera.

  - Basogintza-erabilerak, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerekin bateragarriak diren neurrian.

  - Nekazaritza-industrien erabilera, baldin eta horien jarduketa ustiategi nagusiaren berezko eta/edo horrekin lotutako nekazaritza eta abeltzaintza produktuak jatorrian aldatzera mugatuta badago, haren erabilera osagarri izanik. Ekonomiako eta ekoizpeneko arrazoiak direla medio, beharrezkoa izango da batera garatzearen egokitasuna justifikatzea, eta ingurumena eta hirigintza modu negatiboan kaltetuko ez dituela edo gune horretan planeatutako helburu orokorrekin kontraesankorrak ez diren ondorioak izango dituela justifikatzea.

  - Aisialdiko erabilerak, betiere gune honetako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

  - Bizitegi-erabilerak:

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

    * Erabilera autonomo gisa, planeamendu orokor hau onetsi baino lehen zeuden eraikinetan bakarrik eta aldez aurretik, administrazioaren baimen egokiak izanik, erabilera horretarako xedatuta zeudenetan.

  - Ekipamendu komunitarioko erabilerak, landako eta nekazaritza-abeltzaintzako ingurunearekin bateragarriak direnean, betiere erabilera horiek ezartzea egokia bada eta interes publikoa dela medio justifikatuta badago.

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

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

  - Hirugarren sektoreko erabilerak, hala nola hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabilerak, erabilera soziokulturalak eta turismo-kanpalekuen erabilerak, betiere landako eta nekazaritza-abeltzaintzako ingurunean ezartzea egoki bada eta interes publikoko arrazoiak direla medio justifikatuta badago.

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

    Salbuespen gisa, eraikin berrietan ere kokatu ahal izango dira, aurretik bai eraikuntza- eta erabilera-baldintza bereziak eta bai ingurumen naturala babesteko eta, hala badagokio, zaintzeko dagozkion

baldintzak ere definituko dituen arauzko Plan Berezia idatziz gero; plan horrek mota guztietako eraginak ezabatzeko eta/edo gutxitzeko beharrezko neurri guztiak ere jasoko ditu.

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

- Zerbitzuko azpiegiturak, landa-eremuan kokatzea beharrezkoa edo egokia denean eta, hala badagokio, interes publikoko arrazoien bidez justifikatuta badago.

∗ Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta landa-eremu honen eta nekazaritza eta abeltzaintzako gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direnak.

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

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune horrek erabilera pribatu eta/edo ondare-erabileraren edo erabilera publikoaren izaera edukiko du, hirigintza-helburuaren eta horren titulartasunaren arabera.

23. Artikulua.- "G.30 Landa-eremua. Babes berezikoa" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Natura, botanika eta fauna aldetik balio handia, nekazaritza-gaitasun handia eta beste balio batzuk izateagatik bereizten diren bi ingurumen-unitate biltzen dituen landa-eremua da, babesa eta zainketa-lanak eskatzen dituena. Planeamendu orokor honek finkatu ditu landa-eremuaren mugak, eta ez dira babes-erregimen zehatza duten areatara mugatu; aitzitik, geografia eta espazio alorreko koherentziaren oinarrizko irizpideen araberakoa da. Unitate horiek hauei dagozkie:

- Urumea ibaiak Hernaniko udalerritik igarotzerakoan egiten duen ibilbidearen ibarrak eta haranaren behealdeak osatutako lurraldea, Astigarraga eta Aranoko mugen artean. Horren parte dira Urumea ibaiaren Garrantzi Komunitarioko Lekuak, eta bereziki "G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibai-bazterrak babestea" gune orokorrari gainjartzen zaio.
- Epelerreka, Aparrain eta Urumea ibaiaren arteko mendi-lurraldea; eremu horretako elementu nagusia Usoko errekaren arroa da. Horren parte da Aiako Harria Parke Naturala eta Garrantzi Komunitarioko Lekua.

Oro har, planeamendu orokor honetan finkatutako antolamendua indarrean dagoen legedian oinarrituta dago, eta hori, hain zuzen ere, Aiako Harria Parke Naturalean eta Red Natura 2000 (GKL) ekologia-sare europarrean integratutako elementuetan aplikatu beharrekoa da, eta halaber, mugatutako esparruetan erreferentziazkoak diren Hirigintza Arau Bereziak.

Hala ere, "G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibai-bazterrak babestea" gunea gainjarrita geratu den gune orokorrean hirigintza-erregimen berezia aplikatu beharko da, hots, datorren artikuluan finkatzen dena.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Oro har, erregimen hau ondoko agirien ondorioz lortzen dena da:

∗ Legezko xedapenak, lurralde-antolamendurako tresnak eta indarrean dauden planak eta proiektuak, gaur egun gune honen barruan bildutako lurralde osoan edo lurraldearen zati batzuetan aplikatu beharrekoak.

∗ Lurzoru ez-hiritargarriari dagozkion eremuen Hirigintza Arau Bereziek ezarritako hirigintza-xehetasunak, planeamendu orokor honetan finkatuak.

∗ Planeamendu orokor hau garatzeko sustatu beharreko Plan Bereziak.

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

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

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

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

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

Planeamendu orokor hau onesterakoan indarrean zeuden antolamendurako eta kudeaketarako plan berezietan horri begira ezarritakoa alde batera utzita, finkatutako eraikinak handitzeko baimena, edo eraikin berriak eraikitzekoa, Hernaniko Udalak planeamendu orokor hau garatzeko sustatu beharko dituzten Plan Berezietan erabakitzen denaren mende geratuko da. Aldez aurreko baldintza horretatik salbuetsita geratuko dira eraikuntza-jarduketak (baldin eta bizitegi-erabilera berria ezartzea eragiten ez badute), lehendik zeuden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiei lotutakoak eta planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik modu horrela sailkatuta zeudenak, hurrengo paragrafoan ezarritakoaren kalterik gabe.

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

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik indarrean zeuden antolamendurako eta kudeaketarako plan bereziek ezarritakoaren kalterik gabe, gune honetako erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

* Erabilera bereizgarriak: Ingurumena babesteko erabilerak.

* Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  - Basogintza-erabilerak, lehendik dagoen landaredia zaintzeko, birsortzeko eta, hala badagokio, esplotatzeko jarduketekin lotutakoak, baita baso-berritzeak ere, habitatak berreskuratzeko edo hobetzeko egokitzat jotzen den kasuetan. Gune horretako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, bateragarriak diren neurrian bakarrik baimendu ahal izango dira erabilera horiek.

  - Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak, lehendik zeuden ustiategiei eta planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik horrela sailkatu ziren ustiategiei bakar-bakarrik lotutakoak, baita horien erabilera osagarriak ere. Gune horretako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, bateragarriak diren neurrian bakarrik baimendu ahal izango dira erabilera horiek.

  - Agroaldearen erabilera, baldin eta planeamendu orokor hau garatzeko onetsi behar diren Plan Berezietan zehazki horrela sailkatua eta arautua badago, gune honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, duen bateragarritasuna kontuan izanik.

  - Zerbitzuko azpiegiturak, landa-eremuan ezartzea beharrezkoa eta egokia denean eta, hala badagokio, interes publikoko arrazoiekin justifikatuta dagoenean.

  - Hurrengo erabilerak, baldin eta planeamendu orokor hau garatzeko onetsi behar diren Plan Berezietan zehazki horrela sailkatua eta arautuak badaude, gunearen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, duten

bateragarritasuna kontuan izanik, betiere horiek ezartzea interes publikoko arrazoien bidez justifikatuta baldin badago.

- Aisialdirako erabilerak.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak

- Hirugarren sektoreko erabilerak, ekipamendu-erabilerekin pareka daitezkeenak, hala nola hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabilerak, erabilera soziokulturalak eta kanpaleku-erabilerak.

- Planeamendu orokor hau indarrean sartzean udal-lizentziaren babespean dauden bestelako erabilerak.

E. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune horrek erabilera pribatu eta/edo ondare-erabileraren edo erabilera publikoaren izaera edukiko du, hirigintza-helburuaren eta horren titulartasunaren arabera.

24. Artikulua.- "G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibai-bazterrak" gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Uraren ibilguei eta babestu beharreko ibai-bazterrei dagokien landa-gunea, lurzoru ez-hiritargarrian sartutako eremuan. Ibilgu horiek 1998ko abenduaren 22an behin betiko onetsitako Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzen (isurialdea kantauriarra) Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialean grafikoki identifikatuta daude; babestu beharreko ibai-bazterrak aipatutako Lurralde Planak araututako hirigintza-osagaiaren arabera egokitu dira, eta horri "Akarregiko meandroaren labur sikua" exekutatzeko lursailak gehitu zaizkio, "Urumea ibaiaren ibilguari buruzko azterketa hidraulikoa eta antolamendukoa (bokalearen eta Altzueta gunearen artean)" agirian aurreikusitakoa, Gipuzkoako Uren Lurralde Zerbitzuak idatzia (2007ko uztaila), eta 2008ko urtarrilaren 29an onetsia, Uraren Euskal Agentziaren Zuzendari Nagusiaren ebazpenaren bitartez.

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

Planeamendu Orokor honek onetsitako antolamenduaren arabera, espazialki Urumearen bailarari dagokion "G.30 Landa-eremua. Babes Berezia" guneari gainjarriko zaio gune orokorren parte bat, artikulu honetan erabakitako hirigintza-erregimenaren legedi-autonomiaren kalterik gabe.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Aipatutako ibilguen eta ibai-bazterren eraikuntza-erregimen orokorra gai horri buruz indarrean dagoen legedian eta aipatutako Lurralde Plan Sektorialean ezarrita dago, baita, hala badagokio, Aiako Harria eta Urumeako Babes Bereziko Guneen Kudeaketarako Planetan ere, eta dagokion hirigintza planeamenduan.

Itsaso-lehorreko jabari publikoan integratutako Urumea ibaiaren ibilguko zatiari eta horren ibai-bazterrei dagokienez, erregimen hori indarrean dagoen Kosta Legearen arabera (II eta III Tituluak) eta hori garatzen duen Araudiaren arabera (I eta III Tituluak) egokituko da.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune horren erregimen orokorrak parametro hauei erantzungo die:

* Erabilera bereizgarriak:
  - Lurralde-elementuen erabilerak.
  - Ingurumena babesteko erabilera.

- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  - Aisialdiko erabilerak, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategien erabilerak, gune libreen erabilerak eta zerbitzuko azpiegituren erabilerak, betiere gunearen babes-helburuekin bateragarriak badira, baina nolanahi ere, bete egin beharko dira Hirigintza Arau Orokor hauen 24. artikuluan ezarritakoa ("G.30 Landa-eremua. Babes berezia" gune orokorrari dagokionez, partzialki horretan jasotzen baita gune orokor hau), EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Sektoreko Lurralde Planaren Araudi Orokorra, uraren arloan indarrean dagoen legedia eta planeamendu orokor honetan aurreikusitako antolamenduari gainjarritako baldintzetatik eratorritako mugak.

  - Gunearen babes helburuekin bateragarri diren beste erabilera batzuk.

- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan jaso ez diren erabilerak, baldin eta landa-eremuaren eta gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez badira.

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

- Itsaso-lehorreko jabari publikoan integratutako Urumea ibaiaren ibilguko zatiari eta horren ibai-bazterrei dagokienez, erregimen hori indarrean dagoen Kosta Legearen arabera (II eta III Tituluak) eta hori garatzen duen Araudiaren arabera (I eta III Tituluak) egokituko da.

D. Erregimen juridikoa.

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

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

II.2.2 Sekzioa:

KALIFIKAZIO OROKORRAREN ZEHAZTAPENA

25. Artikulua.- Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren erregimena.

1.- Hernaniko udalerriko hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien kalifikazio orokorraren erregimena planeamendu orokor honetan definitutakoa da, hain zuzen ere, atal hauen barruan zehaztutakoa:

- Hirigintza Arau Orokor hauen “II.2 Kapitulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren erregimena”.
- Hirigintza Arau Orokor hauetan izaera horrekin bildutako gainerako aurreikuspenak.
- “B.2- Hirigintza Arau Bereziak” agiriko Hirigintza Arau Berezien “C- Hirigintza Egitura Antolamenduko Zehaztapenak” epigrafea.
- “II.1.2 - Lurzoruaren kalifikazio orokorra (hiri-ingurua)” egiturazko antolamendu-planoan, eta “B.2- Hirigintza Arau Bereziak” agiriaren “2- Lurzoruaren kalifikazio orokorra” hirigintza-eremu bakoitzaren plano berezian.

2.- Hernaniko udalerriko lurzoru ez-hiritargarrien kalifikazio orokorraren erregimena planeamendu orokor honetan definitutakoa da, hain zuzen ere, atal hauen barruan zehaztutakoa:

- Hirigintza Arau Orokor hauetako “Lurzoru Ez-hiritargarriaren Erregimena” Laugarren Titulua.
- Hirigintza Arau Orokor hauetan izaera horrekin bildutako gainerako aurreikuspenak.
- Planeamendu Orokor honek mugatutako Lurzoru Ez-hiritargarriaren eremuei dagozkien “B.2- Hirigintza Arau Bereziak” agiriko Hirigintza Arau Berezien “C- Hirigintza Egitura Antolamenduko Zehaztapenak” epigrafea.
- “II.1.1-Lurzoruaren kalifikazio orokorra (udalerria)” egiturazko antolamendu-planoa.

26. Artikulua.- Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren arauzko lotura

1.- Irizpide orokorrak:

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan finkatutako kalifikazio orokorreko erregimenaren zehaztasun arautzaileek eta erregimen hori egokitzeko irizpideek, artikulu honetako hurrengo ataletan azalduko direnak, planeamendu orokorraren berezko maila dute.

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

Beste alde batetik, irizpide horiekin bat ez datozen egokitzapenak planeamendu orokor honen aldaketa gisa hartuko dira ondorio guztietarako, eta beharrezkoa izango da aldez aurretik planeamendua aldatzeko txosten bat idaztea.

2.- Planeamendu xehakatuaren xede-eremuaren mugak berregokitzea

Interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat hartuta (eta hala badagokio, Udalak balioetsiko ditu), planeamendu orokor hau garatuz hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian sustatuko den planeamendu xehakatuak hainbat egokitzapen egin ahal izango ditu horren xede-eremuen mugetan, betiere horren azalera osoa dagokion Hirigintza Arau Bereziak esplizituki finkatutako ehunekoa baino gehiago handitzea edo gutxitzea eragiten ez badu, edo horrelakorik finkatu ez bada, horren % 5 baino gehiago.

Egokitzapen horiek gune orokorraren mugetara eta eragindako lurzoruen sailkapenera hedatu ahal izango dira, zein diren aintzat hartu gabe eta, edozein kasutan, aipatutako ehunekoa gainditu gabe.

Aipatutako arrazoi objektiboek erlazio bat izan dezakete eremuaren mugak errealitate fisikora egokitzearekin edo doitzearekin lotutako egoerekin, edo proposatutako hirigintza-helburuak modu eraginkorragoan lortzeko egoerekin edo ildo beretik interesgarria izan daitekeen beste edozein arrazoirekin.

Egokitzapen horien egokitasun eta arrazionaltasunak eta horiek justifikatzeko arrazoienak udaleko zerbitzu teknikoek balioetsiko dituzte planeamendu xehakatua idatzi eta izapidetu baino lehen, eta horren antolamenduan txertatu beharko dira.

Egokitzapen horien ondorioz lortzen den Gune Libreen Sistema Orokorreko lurzoruaren azalera ezingo da izan, inolaz ere, planeamendu orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa.

3.- Hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien gune orokorren mugak egokitzea

Interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat hartuta (eta hala badagokio, Udalak balioetsiko ditu), hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian sustatuko den planeamendu xehakatuak hainbat egokitzapen egin ahal izango ditu horren xede-eremuen mugetan, planeamendu orokor honek proposatutako gune orokorren mugei eta sistema orokorrei dagokienez.

Oro har eta, horren ondorioetarako, area edo sektore bakoitzaren Hirigintza Arau Berezietan esplizituki ezarri daitekeenaren kalterik gabe, egokitzapen horien afekzioek ezingo dute jatorriz azalera bakoitzari emandako azaleraren % 5 baino gehiagoko hazkundea edo gutxipena eragin.

Areak, sektoreak, edo aipatutako azpiegituren trazadura zehatzen antolamendua definitze aldera, planeamendu xehakatuan, hirigintza-proiektuetan edo lan publikoen proiektuetan egin beharreko Komunikazio eta Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorren mugetako egokitzapenak ez dira egongo aurreko paragrafoan finkatutako azaleraren muga portzentualaren mende.

Egokitzapen horien ondorioz lortzen den Gune Libreen Sistema Orokorreko lurzoruaren azalera ezingo da izan, inolaz ere, planeamendu orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa.

4.- Lurzoru ez-hiritargarriko gune orokorrak egokitzea

Interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat hartuta (eta hala badagokio, Udalak balioetsiko ditu), eta jarraian azalduko diren salbuespenekin, planeamendu orokor honek onetsitako antolamenduaren arabera erabilera orokor desberdina duten guneetan kokatuta geratzen diren lursailetan hainbat eragin izan ditzake sistema orokorrak ezartzeak. Aipatutako eragin hori egokia eta beharrezkoa dela behar bezala justifikatu beharko da obra publikoko proiektuan, hirigintza-proiektuetan edo, hala badagokio, dagokion Plan Berezian, Hirigintza Arau Orokor hauek edo aipatutako udal ebaluazioak horrela eskatzen dutenean.

Irizpide hori aplikatzeko, elementu funtzionalak ezarri ahal izango dira, edo errepideen zerbitzuetakoak (gasolina-zerbitzuguneak, sorospen-postuak, autobusen geltokiak, atseden hartzeko guneak eta abar) sistema orokor horietarako kalifikatutako lurzoruetatik kanpo, baina horien jarraitasun fisiko eta funtzional bat osatuz, nahiz eta lurzoru horiei aplikatzeko hirigintza-erregimenean ezarpen hori ez egon berariaz baimenduta.

Aipatutako salbuespenak lurzoru integratuetan dituzten eraginei buruzkoak dira, babes bereziko gune orokorretan edo lur gaineko urak eta ibai-bazterrak babesteko dituztenetan, antolamenduaren gaineko baldintzetako batek eragindako arean, agiri honetako 77. artikuluaren eta hurrengoen xede. Horrelako egoeretan, sistema orokorretik kanpo dauden lurzoruen afekzioak berariaz baimendu ahal izango dira baldin eta aipatutako guneen erregimen arautzailearekin eta baldintzekin bateragarriak direla justifikatzen bada eta, hala badagokio, eska daitezkeen eraginaren babes-neurriak eta/edo neurri zuzentzaileak bermatuta gelditzen badira.

5.- Integratzen diren gune orokorraren erregimen orokorrarekin bat ez datozen lehengo eraikinak finkatzea.

Kokatzen diren erabilera orokorreko gunearen berezko eraikuntza- eta erabilera-erregimenera egokitzen ez diren eta aurretik existitzen ziren eraikinak finkatu ahal izango dituzte Planeamendu orokor honek mugatutako zenbait hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Bereziek .

II.3 KAPITULUA

ERAIKIGARRITASUNA

27. Artikulua.- Eraikigarritasuna sistematizatzea eta arautzea.

1.- Irizpide orokorrak

A. Indarrean dagoen hirigintza legeriak ezartzen duenari jarraiki, eraikigarritasun fisikotzat honako hau hartuko da: hirigintza-planeamenduak ezarritako sabai-azalera osoa, eraikitakoa edo eraiki gabea, aprobetxamenduzkoa edo ez, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.

B. Legeria horrek ezarritakoari jarraiki, hirigintza-eraikigarritasuntzat honako hau hartuko da: hirigintza-planeamenduak aurreikusten duen eta irabazi-asmoa duen eraikigarritasun fisikoa. Kanpoan gelditzen da lehendik dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.

C. Partzela eraikigarriei dagokien eraikigarritasun fisikoa bi eratara adierazi ahal izango da: zuzenean eta zehazki (eraikigarritasun-adierazlearen bidez, eraikigarritasuna guztira, eta abar), edota zeharka, eraikuntzaren forma arautzen duten parametroen bidez. Lehendik dagoen eraikuntzaren formara jotzea eraikigarritasun fisikoaren zeharkako definiziotzat joko da.

D. Zuzeneko arautzeari dagokionez, oro har, sestra gaineko eraikigarritasuna hartuko da eraikigarritasun fisikotzat, eta beharrezkoa bada, baita sestra azpikoa ere.

E. Zeharkako arautzea ondoren aipatzen diren kasuetan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa zehazteko soilik onartuko da:

- Hiri-lurzorutzat sailkatutako eremu eta partzelen sestra gainean eta azpian.
- Lurzoru hiritargarritzat sailkatutako eremu eta partzelen sestra azpian.

Edonola ere, eraikigarritasuna zeharka arautzeko formula horrek hirigintza-antolamendua garatzeko edota gauzatzeko prozesuaren faseari dagokion eraikigarritasuna behar bezala kuantifikatzea ahalbidetu beharko du.

F. Eraikuntzaren forma arautuz eraikigarritasuna zeharka definitzen den kasuetan, oinarrizko magnitude arautzaileak – eraikuntzaren oinplanoaren eta altueraren okupazioa eta solairu kopurua– planeamendu orokor honetan ezartzen diren irizpideen arabera neurtuko dira.

G. Eremu edo partzela bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneotasunik gabeko hainbat zehaztapenek definitzen dutenean – eraikigarritasuna guztira, eraikigarritasun adierazlea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztapenak–, gehieneko eraikigarritasun baimendua zehaztapen horiek guztiak elkarri gainjarriz aplikatzearen emaitza dela ulertuko da, eta zehaztapenik murriztaileenek osatutako multzoak mugatuko du.

Edonola ere, aipatutako zehaztapenek arau izaera badute, eta gainontzekoak orientagarriak badira, lehenengoak lehenetsiko dira besteen gainetik.

Eremu orokorrei eta sistema orokorretako eta lokaletako sareetan sartzen diren zuzkidura-erabilera publikoei xedatutako partzelei esleitutako eraikigarritasun fisikoa zehazteko, oro har eta eragin guztietarako, antolamendu xehakatu baten zehaztapenak beteko dira eta ez egiturazko antolamendu batenak.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Oro har, hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian hirigintza-eraikigarritasuna honako hau izango da: “a” motako - bizitegi-erabilera-, “b” motako – jarduketa ekonomikoen erabilera-, “e” motako – titulartasun pribatuko ekipamendu komunitarioa- eta “f” motako –zerbitzuko azpiegitura pribatuak- partzelei dagokien eraikigarritasuna, sestra gainekoa edota azpikoa.

Era berean, lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako eraikuntzekin lotuta dagoen eraikigarritasunari ere hirigintza-eraikigarritasun esango zaio.

B. Bestalde, ondoren aipatzen diren partzeletan eta erabilera publikoko zuzkidura-guneetan aurreikusita dauden eraikuntzek ez dute hirigintza-eraikigarritasunik izango, eta hortaz, ez dute irabazi-asmorik izango: “c” motakoak- komunikazio-sistemak- “d” motakoak – gune libreak-, “e” motakoak – titulartasun publikoko ekipamendu komunitarioak- eta “f” motakoak – zerbitzuko azpiegitura publikoak-.

Era berean, aurreko “A” atalean aipatutako irabazi-asmozko partzeletan aurreikusita dauden eraikuntzek ere eraikigarritasun izaera izango dute betiere, eta dagokion planeamenduan berariaz hala jasotzen delako zuzkidura-erabilera publikorako xedatzen badira.

3.- Sestra azpiko eraikigarritasuna.

Hiri-lurzoruetako eta lurzoru hiritargarrietako sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna honako irizpide hauek aplikatuz lortzen dena da:

a) Lehendik indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan jasotzen diren aurreikuspenak Planeamendu orokor honek finkatzen dituen hirigintza arloetan, aipatutako eraikigarritasun hori espediente finkatu bakoitzean ezartzen dena izango da.

b) Planeamendu orokor honek antolamendu berezia beharrezkoa dela ezartzen duen hiri-eremuetan eta partzeletan, aipatutako eraikigarritasun hori Berariazko Hirigintza Arauetan jasotzen dena izango da.

Planeamenduak aparkaleku, trasteleku edota antzeko erabilerak izendatzen dizkien erdisotoko solairuek eta horiekin lotutako eraikigarritasunak, eragin guztietarako, solairu eta sestra azpiko eraikigarritasun izaera izango dute.

Ezarritako baldintzak betetzearren, hirigintza-planeamenduak (orokorra edo garapenekoa) bizitegi-erabilera, jarduketa ekonomikoko erabilera, ekipamendu pribatuko erabilera edota irabazi-asmozko bestelako erabileraren bat berariaz esleitzen dizkienean, ez dira erdisotoak eta ez horiekin lotutako eraikigarritasuna ere zenbatuko sestra azpiko eraikigarritasuna edota horrekin lotutako eraikuntza-solairuen eraikigarritasuna zehazteko. Horrela, gune horiek solairu eta sestra gaineko eraikigarritasunaren izaera izango dute eragin guztietarako.

4.- Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta arautzeko parametroak.

A. Erabilera orokorreko eta erabilera xehakatuko partzela eta eremuetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa, oro har, honako irizpideren bati jarraiki zehaztu eta arautuko da:

∗ Zuzenean eta berariaz sabai eraikigarriaren azaleraren bidez, hurrengo “B” apartatuan zehazten diren jarraibideekin bat etorriz.

Halakotzat hartuko da gune eraiki eta estali desberdinek beren pisu edo solairuetan dituzten oinplano-azaleren batura, hormak eta eraikuntzaren elementu trinkoak barne, eta agiri honetan konputatzeko ezartzen diren irizpideei jarraiki zenbatuko dira.

∗ Eraikigarritasuna zeharka ere arau daiteke:

- Eraikuntzaren forma arautuz.
- Lehendik dagoen eraikuntza finkatuz.
- Beste parametro batzuk aztertuz.

B. Eraikigarritasun fisikoa zuzenean arautzeko erabiliko den neurketa-unitate gisa sabai eraikigarriko metro koadroa erabiliko da, m²(t) laburduraren bidez identifikatuko dena.

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan arautu ahal izango da, bertan garatzeko baimentzen den sabai eraikigarriaren azalera osoaren definizioaren bitartez, edo bestela, bere azalerarekiko, kasu honetan berari esleitutako eraikigarritasuna adieraziz, -m²(t)/m²- azalerako metro koadro bakoitzeko sabai azalerako metro koadrotan neurtuta.

C. Hirigintza-planeamenduak baimendutako eraikigarritasuna zeharka arautzen den kasuetan, aurreikusitako ondorengo gauzatze-faseak eta, zehazkiago, eraikuntza proiektuei dagozkienak zuzenean eta berariaz neurtuko ditu.

5.- Eraikigarritasunaren aurreikuspen arautzaileen maila eta izaera juridikoa eta hirigintzakoa

A. Eraikigarritasunaren aurreikuspen arautzaileek egiturazko antolamenduari dagokion maila daukate.

B. Planeamendu orokor honetan edota xehakatutako planeamenduan jasotzen diren xehakatutako eremu desberdinen edota ondoriozko partzelen hirigintza-eraikigarritasuna arautzen dituzten aurreikuspenek xehakatutako antolamenduari dagokion maila daukate.

C. Zuzkidura-erabilera publikoa duten eremu eta partzelen eraikigarritasun fisikoa arautzen duten aurreikuspen arautzaileek xehakatutako antolamenduari dagokion maila daukate.

28. Artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak.

Eragin horietarako Hirigintza Arau Berezi bakoitzak xedatzen duenari kalterik egin gabe, eta oro har,

A- Honako gune hauek eraikigarritasun fisiko gisa zenbatuko dira:

*Sestra gainean zein azpian kokatutako eta 1,80 metrotik gorako altuera librea duten edozein materialeko gune estaliak eta itxiak.
* Eraikuntzaren elementu trinkoak.
* Patioek eta instalazio-hodiek okupatzen duten azalera.
* Igogailu-zuloak.
* Eskailerek hartzen duten azalera, zankabeak, eskailera-buruak eta atondo banatzaileak barne.
* Hegal itxiak, edozein delarik itxierarako erabilitako elementu eraikitzailea (fabrikakoak, beiraduna, eta abar).
* 1,80 metro baino gehiagoko altuera duten eta erabilera nagusietarako xedatuta dauden estalkipeko guneak (bereizgarriak eta partzelan onargarriak direnak, osagarriak izan ezik), beheko solairuan aurreikusita daudenekin lotuta egon, autonomoak izan edota bereizita egon.
* Solairuarteak eta ganbarak.

B- Aitzitik, honako gune eta elementu hauek ez dira eraikigarritasun fisiko gisa zenbatuko:

* Hegal irekiak.
* Balkoi, terraza eta eguterak.
* Esekitokiak, metro bat (1) baino gutxiagoko irekiera duen aurrealdea duten kasuetan.
* Ataripe irekiak, titulartasun publikokoak edota pribatukoak, erabilera publikoari atxikita egon ala ez egon.
* 1,80 metroko altuera baino txikiagoa duten gune estaliak eta itxiak.

* Patioak, horien oinplanoan gutxienez 2,00 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatu badaiteke.

* Markesinaz estalitako azalerak (alboko itxierarik gabeak), sarbideak, aparkalekuak eta zamalanetarako guneak babesteko xedea dutenak eta jarduketa ekonomikoko erabilerako zerbitzuguneetan eta partzeletan jarri beharrekoak.

Dena den, adierazitako eraikigarritasuna zehaztu eta zenbatzerakoan, gunearen edo partzelaren sestra gainean eta azpian aurreikusitakoak bereiziko dira orokorrean.

II.4 KAPITULUA

LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.4.1 atala

KALIFIKAZIO XEHAKATUA SISTEMATIZATZEA ETA ARAUTZEA

29. Artikulua.- Erabilera xehakatua duten eremuak eta horiek sistematizatzea.

1.- Kalifikazio xehakatuaren erregimen orokorrak hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako lurzoruetan du eragina, eta erabilera xehakatuko eremuen oinarrizko mota hauek bereiziz sistematizatzen da:

- a. Bizitegi-erabilera duten partzelak.
  - "a.10 Bizitegi-erabilera intentsiboa" partzela.
  - "a.20 Dentsitate ertaineko bizitegi-erabilerako partzela".
  - "a.30 Dentsitate txikiko bizitegietarako" partzela.

- b. Jarduketa ekonomikoen partzelak.
  - "b.10 Industria-erabilerarako" partzela.
  - "b.20 Hirugarren sektoreko erabilerarako" partzela.

- c. Komunikazio-sistema.
  - "c.10 Bide-komunikazioen sarea".
  - "c.20 Bide-komunikazioen sarea".
  - "c.30 Aparkalekua".

- d. Gune libreak.
  - "d.10 Hiriko gune libreak. Parkea".
  - "d.20 Hiriko gune libre komunak".
  - "d.30 Ibai-ibilguak".

- e. Ekipamendu komunitarioko partzelak.
  - "e.01 Laguntza-erabilera".
  - "e.02 Erabilera soziokulturala".
  - "e.03 Kirol-erabilera".
  - "e.04 Irakaskuntza-erabilera".
  - "e.05 Erakunde-erabilera".
  - "e.06 Aisialdi-erabilera".
  - "e.07 Erabilera erlijiosoa".
  - "e.08 Osasun-erabilera".
  - "e.09 Zerbitzu publikoa".
  - "e.10 Erreserba".
  - "e.11 Zuzkidura-bizitegia".

- f. Zerbitzuko azpiegituren partzelak.
  - "f.00 Zerbitzuko azpiegiturak".

2.- Planeamendu xehakatuak erabilera xehakatuko eremuen beste aldaera batzuk definitu ahal izango ditu, horiei esleitzen zaien eraikuntzako eta erabilerako erregimen partikularraren arabera.

3.- Erabilera xehakatuko eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra 30. artikulutik 40. artikulura arteko artikuluetan jasotzen da. Erregimen horren arau maila eta izaera Hirigintza Arau Orokor hauetako 44. artikuluan jasotzen diren irizpideen emaitza dira.

30. Artikulua.- Bizitegi-erabilerako "a" partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Etxebizitza bat edo gehiago hartzen dituen edozein eraikuntza mota (etxadi itxia, lerrokadura irekia, isolatutako blokea, eta abar), bertikalean edo horizontalean lerrokatuta, isolatuta edo sarbide bertikaleko nukleo komuna duena edota, banakako sarbideak dituena, kokatzeko xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Hirigintza Arau hauetako 54. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

- Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar). Berariazko erregimenak dagozkion Hirigintza Arau Berezian ezartzen dira edota planeamendu orokor honek garatzen duen planeamendu xehakatuan.

- Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo

planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

* Tipologiari dagokionez egokiak ez diren eta Arau Berezietan horrela jasotzen diren kasuetan izan ezik, partzela berean eraikin bat baino gehiago eraiki ahal izango da, eta erabilera komuneko guneak eta elementuak izango dituzten erkidegoak eratzea baimenduko da.

* Sestra gainean eraiki gabe dauden guneek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta hori garatzeko sustatuko diren gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Partzela horien erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

* Erabilera bereizgarriak: Bizitegi-erabilerak.

Aurreko erabilerari lotutako eraiki gabeko guneetan horren erabilera osagarriak ezarri ahal izango dira, adibidez, sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen biltegiak, eta abar

* Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

Hirigintza Arau Bereziak edota planeamendu xehakatuak ezartzen duen eraginari kalterik egin gabe, orokorrean honako erabilera hauek joko dira onargarritzat edota bateragarritzat bizitegi-erabilerarekiko:

- Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego-erabilerak, hotel-erabilerak eta 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak (baldin eta gai hori arautzen duten udal-ordenantzek baimentzen badituzte), aisialdikoak, soziokulturalak, osasunekoak, laguntzakoak, irakaskuntzakoak eta kirolekoak.

  Kasu bakoitzean, erabilera horiek baimentzeko bizitegi-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

  3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezarriko dira, baldin eta aldez aurretik horrela jasota badago dagokion Arau Berezian edota planeamendu xehakatuan. Nolanahi ere, erabilera hauek ezarri aurretik etxebizitzei eta baimendutako gainerako erabilerei edota bide-sarea erabiltzeko baldintzei eta erabilera ezartzen den hirigintza-esparruaren gune publikoei edozein izaerako eragozpenak eta arazoak eragitea saihesteko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak eta eskakizun funtzionalak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

  Horrez gain, merkataritza-erabilerak hirigintza-planeamendu honetan ezarritzako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie, eta baita erabilera bati edo batzuei buruz (ostalaritza, eta abar) Udal Ordenantzetan zehazten diren zehaztapen zehatzei ere.

- 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak, industria-erabilerako edota merkataritza-erabilerako lokalen kasuan soilik.

- Aparkaleku-erabilera.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak. Bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan, haien aldamenean edo haiekin mugakide.

* Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

Erabilera bereizgarriak eta onargarriak kokatzeko, Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.2.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

31. Artikulua.- "b.10 Industria-erabilera" partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lehentasunez funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotuta dauden jarduketa intentsiboko edo isolatuko industria-eraikuntzak ezartzeko xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauek beteko ditu:

- Hirigintza Arau hauetako 60. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.
- Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar). Berariazko erregimenak dagozkion Hirigintza Arau Berezian ezartzen dira, edota planeamendu orokor honek garatzen duen planeamendu xehakatuan.
- Halaber, Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan partzelazioari, eraikuntzen banaketari –baita banaketa horizontalari ere– eta partzelaren okupazioari eta eraikuntza-jarduketa bereiziak eraikitzeari buruz xedatutakoa beteko da.
- Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.
- Partzela bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea izan beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko gune pribatuetatik –gune horien jabetza gune horietara ematen duten partzela edo lokalen jabeen artean partekatua izan daiteke-, eta zamalanetarako gunea ere izan beharko du. Sarbide eta gune horiek indarrean dagoen legeriak, planeamendu orokor honek eta hori garatzeko sustatutako gainontzeko plan eta ordenantzek ezartzen dituzten gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko dituzte.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauek beteko ditu:

- Erabilera bereizgarriak: industria-erabilerak.
- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:
  - Hirugarren sektoreko erabilerak

    - Merkataritza-erabilerak, 1.etik 4.era bitarteko kategoriak.

    - Ostalaritza-erabilerak, baldin eta arlo hori arautzen duten udal ordenantzek baimentzen badituzte.

    - Bulego-erabilerak.

    - Hotel, jolas eta hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, baldin eta partzelaren erabilerarekin eta kokatzen den eremuaren funtzionalitatearekin bateragarriak badira. Nolanahi ere, erabilera

horiek Hirigintza Arau Berezian edota garatzen den planeamendu xehakatuan aurreikusi behar dira.

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

- Aparkaleku-erabilera.

- Ekipamendu komunitarioko erabilera: Partzelaren erabilerarekin eta kokatzen den eremuaren funtzionalitatearekin bateragarriak diren modalitate guztietan. Nolanahi ere, erabilera horiek Hirigintza Arau Berezian edota garatzen den planeamendu xehakatuan aurreikusi behar dira.

* Erabilera <u>debekatuak</u>: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

* Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. <u>Erregimen juridikoa.</u>

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

32. Artikulua.- "b.20 Hirugarren sektorea" partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. <u>Definizioa.</u>

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotuta dauden jarduketa intentsiboko edo isolatuko eraikuntzak, lehentasunez hirugarren sektoreko erabileretarako xedatutako partzelak.

B. <u>Eraikuntza-erregimen orokorra</u>

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

* Hirigintza Arau hauetako 59. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

* Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimenak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar) erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea plan honi dagokion Hirigintza Arau Berezian edota planeamendu orokorrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

* Halaber, Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan partzelazioari, eraikuntzen banaketari – baita banaketa horizontalari ere– eta partzelaren okupazioari eta eraikuntza jarduketa bereiziak eraikitzeari buruz xedatutakoa errespetatuko da.

* Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintzako figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

* Sestra gainean eraiki gabe dauden guneek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

∗ Erabilera bereizgarriak: Hirugarren sektoreko erabilerak, kategoria guztietako merkataritza-erabilerak barne.

Edonola ere, merkataritza-ekipamendu handi bat indarrean dagoen Jarduketa ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean definitutako terminoetan ezarri ahal izateko, nahitaezkoa izango da plan horretan ezarritako baldintzak betetzea.

∗ Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

– Industria-erabilerak

- "1." Kategoria: Hirugarren sektoreko erabileren pareko erabilerak.

- "2." Kategoria: Dagokien Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan horiek ezartzea baimentzen denean.

- Salbuespen gisa, baldin eta nahiz dagokion Hirigintza Arau Berezian nahiz garapeneko planeamenduan berariaz baimentzen bada, "3." Kategoriako industria-erabilerak ezarri ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan. Nolanahi ere, erabilera horiek ezarri aurretik eraikuntzan baimendutako erabilerei edozein izaerako eragozpenak eta arazoak eragitea saihesteko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak eta eskakizun funtzionalak zehaztu eta gauzatu beharko dira aurretik.

– Etxebizitza-erabilera: Hirugarren sektoreko jarduketa bati edo multzo bati funtzionalki eta erregistro bidez lotutako erabilera osagarri gisa besterik ez (etxebizitza bat (1) partzela bakoitzeko edo gutxienez 2.000 m2-ko (t) eraikigarritasun fisikoko partzela multzoa), eta 90 m2-ko (t) azalera izango du gehienez ere. Edonola ere, baimena lortzeko etxebizitzaren beharra lotzen zaion jarduketaren izaerarekin erlazionatuta dagoela justifikatu beharko da aldez aurretik.

– Aparkaleku-erabilera.

– Ekipamendu komunitarioa, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

∗ Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

∗ Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

33. Artikulua.- "c.10 Bide-komunikazioen sarea" eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailuen zirkulazioari zuzendutako komunikazio-azpiegitura lokalek eta orokorrek osatzen dituzten eremuak. Eremu horiek elementu funtzional eta organiko guztiak dituzte, hala nola, oinezkoentzako espaloiak, bidegorriak edota garraio publikoarentzako berariazko errepideak, errodatze-galtzadak, bazterbideak, biribilguneak, loturak, eta abar Morfologikoki, elementu horiek guztiek bide, oinezkoentzako pasealeku, bidegorri, kale edota errepide izaera dute.

Kasu eta espazio bakoitzean erabili beharreko komunikazio- eta mugikortasun-moduak dagozkien plan eta proiektu espezifikoetan definitzen direnak izango dira.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra

Eremu horietan eraikitzea ez dago baimenduta, salbuespen jakin batzuekin.

Salbuespen horiek bide-sarearen erabilera osagarrietarako xedatutako elementuak, eraikuntzak eta instalazioak (errepideak, kaleak, oinezkoen sareak eta bidegorriak, eta abar) sestra gainean zein azpian baimentzearekin zerikusia dute. Gasolindegiak eta zerbitzuguneak ere baimendu ahal izango dira, horiek ezartzea komeni dela irizten bazaio eta gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

Halaber, beharrezkoak direla eta eremu mota honen berezko xede eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak direla justifikatu ondoren, zorupean garaje publikorako xedatutako eraikuntzak egitea baimenduko da.

Eraikinetarako sarbideak legerian, planeamendu orokor honetan edota horiek garatzen duten udal-ordenantzetan ezartzen diren zehaztapenak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Erabilera bereizgarriak: Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilerak.

- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  - Erabilera bereizgarrien zerbitzuguneetako elementuak (autobus-geltokiak,pisatzeko baskulak, lehen sorospenetarako lekua, atseden hartzeko guneak, mantentze-lanak egiteko instalazioak, eta abar)
  - Aparkalekua. Sestra gainean eta azpian.
  - Bide-sarearen erabilera osagarriak, gasolindegiak eta zerbitzuguneak barne berez errepide esandakoen kasuan, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz.
  - Zerbitzu-azpiegiturak, sestra azpian besterik ez.
  - Gune libreak

- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

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

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

Salbuespen gisa, komeni dela irizten bazaio, indarrean dagoen legeriak (Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko Legearen 17.4 artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 18. artikulua) ezartzen dituen irizpideekin bat etorriz eta aldez aurretik justifikatzen bada, hirigintza-planeamenduak eremu honetako zorupean erabilera eta/edo eraikuntza pribatuak baimendu ahal izango ditu. Horretarako, nolabait osatu beharko dira erabilera eta eraikuntza horiekin lotuta dauden eremuko parteen kalteak .

34. Artikulua.- "c.20 Bide-komunikazioen sarea" eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioen azpiegitura orokorrek osatzen duten eremua (geltokiak eta geralekuak, eta abar). Eremu horietan elementu funtzional eta organiko guztiak jasotzen dira, adibidez, trenbideak, lubetak, fabrikako obrak, instalazio eta sare osagarri propioak eta zerbitzu-elementuak (geltokiak, geralekuak, eta abar).

B. Eraikuntza-erregimen orokorra

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

Era berean, partzela horretan bateragarriak edo onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Erabilera bereizgarriak: Trenbideko garraioaren erabilera.
- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:
  - Trenbide-erabileraren erabilera osagarriak, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.
  - Beste komunikazio-erabilera batzuk ere baimentzen dira, sestra gaineko edo azpiko garaje-erabilera barne, baldin eta trenbide-erabilerekin bateragarriak badira.
  - Hirugarren sektoreko erabilerak baldin eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira.
  - Ekipamendu-erabilerak, baldin eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira.
  - Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.
- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.
- Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hirigintza-planeamenduan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

35. Artikulua.- "c.30 Aparkalekua" partzelanen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Garaje-eraikuntzak egitera eta dagozkion erabilera osagarrietarako xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

- Partzela bakoitzaren eraikuntza erregimenak berariaz ezarritako arau-erregimen bati erantzungo dio. Erregimen hori plan honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan ezarriko da, esleitutako erabileraren berariazko baldintzen arabera.

- Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Erabilera bereizgarriak: Aparkaleku-erabilerak sestra gainean eta azpian.

- Erabilera onargarriak edo bateragarriak: Aurrekoen erabilera osagarriak eta bateragarriak.

- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

36. Artikulua.- "d.10 Hiriko gune libreak" eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. Parkea".

A. Definizioa.

Halakotzat joko dira indarrean dagoen hirigintzako legeriak gune libreen sistema orokorrak eta lokalak antolatzeko xedez ezartzen dituen hirigintzako baldintzak (dimentsioak,kualifikazioa, eta abar) eta dagozkien zuzkidura-estandarrak betetzen dituzten lurzoruak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra

Gune lorategidunak eta arboladunak. Gune horietan, oro har, eta salbuespen jakin batzuekin, baztertu egiten da eraikuntza.

Salbuespen horiek eremu horietan baimentzen diren eraikuntza apaingarriekin eta behin-behineko edota aldi baterako eraikuntzekin zerikusia dute eta baita, dagokien Hirigintza Arau Bereziak edo planeamendu xehakatuak finkatzen dituen lehendik dauden eraikuntzekin ere.

Salbuespeneko kasuetan, Ekipamendu Komunitarioko erabilerara soilik zuzendutako eraikuntza edo instalazio berriak eraikitzea baimenduko da, baldin eta horien kokapena behar bezala justifikatuta badago duten interes publikoagatik eta eremuaren helburuekin eta izaerarekin bateragarriak badira. Eraikuntza eta instalazio horiek ezarritako erregimena bete beharko dute, bai planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Bereziari dagokiona eta bai sustatu beharreko garapeneko planeamenduari dagokiona ere.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilera.

- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

  – Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:

- 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoekin parekatuak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak- kioskoak, eta abar-.
- Dagokien Hirigintza Arau Bereziak edo planeamendu xehakatuak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduketak.

– Ekipamendu komunitarioko erabilera, nahiz behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua, nahiz bestelako izaerakoa aurretik baziren eta finkatzen diren eraikuntzetan edo, salbuespeneko kasuetan, berrietan.

– Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, sestra azpian.

∗ Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

37. Artikulua.- "d.20 Gune libre komunak" eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Halakotzat joko dira hirigintza-planeamenduan halakotzat kalifikatutako gune libreak, mota honetako guneen sare orokorra antolatzearen ondorioetarako ezarrita dauden ezaugarriak (adibidez, hiri-funtzionalitatea) eta abar betetzen ez dituztenak. Hala ere, eta indarrean dagoen hirigintzako legeriak ezartzen dituen baldintzak (kualifikazioa,dimentsioak eta forma) bete behar badira, gune libreen sistema lokalak antolatzeko xedez legeak ezarritakoak eta dagozkien zuzkidura-estandarrak bete beharko dira.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra

Gune lorategidunak eta arboladunak. Gune horietan, oro har, eraikuntza baztertu egiten da, baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta dagokien Hirigintza Arau Bereziak edo garapeneko planeamenduak finkatzen dituen aurretik bazirenak izan ezik.

Era berean, aparkaleku-erabileretarako soilik erabiliko diren sestra azpiko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

∗ Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilera.

∗ Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

– Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:

- 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak- kioskoak, eta abar-.
- Dagokien Hirigintza Arau Bereziak edo planeamendu xehakatuak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduketak.

– Ekipamendu komunitarioko erabilera, behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua.

– Aparkaleku-erabilera, sestra azpian besterik ez.

– Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, sestra azpian.

∗ Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

Salbuespen gisa, komeni dela irizten bazaio, indarrean dagoen legeriak (Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko Legearen 17.4 artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 18. artikulua) ezartzen dituen irizpideekin bat etorriz eta aldez aurretik justifikatzen bada, hirigintza-planeamenduak eremu honetako zorupean erabilera eta/edo eraikuntza pribatuak baimendu ahal izango ditu. Horretarako, nolabait osatu beharko dira erabilera eta eraikuntza horiekin lotuta dauden eremuko parteen kalteak.

38. Artikulua.- "d.30 Ibai-ibilguak" eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Hiri-lurzoruko eta lurzoru hiritargarriko hirigintza-esparruetan kokatutako ur-ibilguek osatzen duten eremua.

Orokorrean, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legerian eta zehazkiago, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean (isurialde kantauriarra) ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra

Orokorrean, horrelako eremutan ez da eraikuntza baimentzen, ondorio horietarako gai horretan indarrean dagoen legeriak, aipatutako Lurraldearen Arloko Planak eta planeamendu orokor hau garatzen duen planeamenduak aurreikusten dutenari kalterik egin gabe.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

∗ Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilera.

- Lurralde-elementuen erabilerak.
- Ingumena babesteko erabilerak.

∗ Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

- Aisialdiko eta atsedenaldiko erabilerak, gune libreen eta zerbitzu-azpiegituren erabilerak, baldin eta eremu hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

- Eremua babesteko helburuarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

∗ Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

∗ Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan eta indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

39. Artikulua.- "e.00 Ekipamendu komunitarioa" partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Udalerriaren sistema orokorren sarea osatzen duten ekipamendu komunitarioko erabilerak, horiei lotutako eraikuntzak eta instalazioak barne, ezartzerako xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

- Hirigintza Arau hauetako 60. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.
- Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar) erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea plan honi dagokion Hirigintza Arau Berezian edota planeamendu orokorrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.
- Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.
- Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Erabilera bereizgarriak: Ekipamendu komunitarioko erabilerak.
- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:
  - Erabilera bateragarriak eta/edo aurreikusitako helburuekin bat datozenak, horien artean, zuzkidura-bizitegia, dagokion Hirigintza Arau Berezian edota hura garatzen duen planeamendu xehakatuan ezartzen diren baldintzetan.
  - Etxebizitza: Ekipamendu-erabileraren osagarri gisa besterik ez- etxebizitza bat (1), aurretik etxebizitza gehiago daudenean eta planeamendu orokor honek edo xehakatuak finkatzen dituenean izan ezik-.
  - Aparkalekua, sestra gainean eta azpian.
- Erabilera debekatuak: Berariaz baimentzen ez diren guztiak.
- Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko eremu baten berezko izaera edukiko du partzela honek, ekipamenduaren beraren eta bere titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta.

Horri dagokionez, kasu bakoitzean nahiz planeamendu orokor honen Hirigintza Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan xedatutakoari jarraituko zaio.

40. Artikulua.- "f.00 Zerbitzu-azpiegiturak" partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lurzoru osoa, esklusiboki, okupatu behar duten zerbitzu-azpiegituren sareen elementu funtzionalak, tokikoak edo orokorrak, ezartzerako xedatutako partzelak. Halakotzat identifikatzeko, kasu batzuetan, eremua aipatutako sareen osagai linealekin loturik dagoela ulertu behar da. Osagai horiek berariazko partzela hauetatik kanpo daude eta ez dute lurzorurik okupatzeko beharrik, adibidez, lur-azpiko kanalizazioak edota aireko lineak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

- Hirigintza Arau hauetako 59. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.
- Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar) erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea plan honi dagokion Hirigintza Arau Berezian edota planeamendu orokorrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.
- Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.
- Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

C. Erabilera-erregimen orokorra

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Erabilera bereizgarriak: Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.
- Erabilera onargarriak edo bateragarriak: Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.
- Erabilera debekatuak: Berariaz baimentzen ez diren guztiak.
- Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko eremu baten berezko izaera edukiko du partzela honek, zerbitzu mota eta haren titulartasuna kontuan hartuta.

Horri dagokionez, kasu bakoitzean nahiz planeamendu orokor honen Hirigintza Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan xedatutakoari jarraituko zaio.

II.4.2 atala

KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENA

41. Artikulua.- Kalifikazio xehakatuaren erregimena.

Hernaniko udalerriko hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien kalifikazio xehakatuko erregimena planeamendu orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan definitutakoa da. Erregimena honako hauen emaitza da:

A..- Hirigintza Arau Orokorren Titulu honen " Kalifikazio xehakatua sistematizatzea eta arautzea" II.4.1 Atalean ezartzen diren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimenean ezartzen diren zehaztapenak.

B.- Hirigintza Arau Orokorren Hirugarren Tituluan ezartzen diren eraikuntzaren forma eta erabilera arautzeko baldintza orokorrak.

C.- Planeamendu orokor honen "B.2- Hirigintza Arau Bereziak" agirian jasotzen diren Hirigintza Arau Berezien "D. Hirigintza Xehakatua Antolatzeko Zehaztapenak" ataleko zehaztapenak.

D.- Aipatutako "B.2- Hirigintza Arau Bereziak" agiriko "3- Kalifikazio xehakatua" eta "4- Eraikuntzako eta jabariko baldintzak" planoetan ezarritako aurreikuspenak.

E.- Planeamendu orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan ezartzen diren izaera horretako aurreikuspenak.

F.- Honako zehaztapen hauek:

* Sistema lokalen sareko zuzkidurak antolatzearen eta indarrean dagoen legerian ildo horretan ezarritako estandarrak, aparkalekuen eta landarediaren alorrean planteatutakoak barne, betetzearen ondorioetarako, ondoren azaltzen diren baldintzak kontuan hartuko dira besteak beste:

a)- Lehen batean, eta indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legea garatzeko sustatzen den legeriak bestelako irizpideak ezarri ezean, adierazitako estandarrak finkatu gabeko hiri-lurzoruetan eta lurzoru hiritargarrietan aplikatzekotzat jotzen dira.

b-) Lege horren «79.1». artikuluan aipatzen den erregelamenduak dagokionean ezartzen duenaren kalterik gabe, finkatu gabeko hiri-lurzoruetan planteatutako hiri-garapenekin lotutako tokiko zuzkiduren estandarrak gauzatzearen eta betetzearen ondorioetarako erreferentziako lurralde-esparrua, lehen batean eta orokorrean, lurzoru horiek bere baitan hartzen dituen hirigintza-esparruak osatuko duela iritziko zaio.

Halaber, erreferentziazko lurralde-esparru hori dagokion hirigintza-esparruaz kanpoko beste lur-eremu batzuetara hedatutzat jo ahal izango da, baldin eta behar bezalako zorroztasunarekin justifikatzen bada ezarri beharreko tokiko zuzkidura publikoen antolamenduak, besteak beste elkarrekiko hurbiltasun edo mugakidetasun fisikoaren ondorioz, beste lur-eremu horiei ere zerbitzu egingo diola.

42. Artikulua.- Hiri-lurzoruan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena.

1.- Finkatutako antolamendu xehakatuko esparruak.

Indarrean dagoen planeamendu xehakatua, onartua izan aurretik, jasotzen duen planeamendu orokor honetan zehazten diren hiri-lurzoruko esparruen kasuan, planeamendu orokorrean finkatzen den antolamendu xehakatua finkatuta dagoela ulertuko da, planeamendu horretan, berariaz egiten diren egokitzapenen kasuetan ez ezik.

Salbuespenezko kasu horietan antolamendu xehakatua espresuki eta zuzenean jasotzen bada, antolamendu hori aipatutako planeamendu xehakatuan ezartzen den antolamenduaren isla dela ulertuko da.

Planeamendu orokor honen eta planeamendu xehakatuaren izaeraren aurreikuspenekin lotutako desadostasunak edota kontraesanak egonez gero, azken planeamendua kontuan hartuko da, baldin eta horretan jasotzen diren aurreikuspenetan aipatutako antolamendua aldatzeko beharra zehazki jasotzen ez bada.

2.- Zuzenean gauzatzeko esparruak.

Planeamendu orokor honek dagokien antolamendu xehakatua zehazten dien hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruak planeamendua zuzenean gauzatzeko esparrutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira planean ezarritako antolamendu aurreikuspenak.

Dena den, esparru horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzen esparru osorako edo zati baterako plan bereziak, Xehetasun Azterketak, hiritartzeko jardun-programak, berdinbanatzeko proiektuak edo hirigintza obren proiektuak formulatzea eskatzeko aukera.

3.- Antolamendu xehakatu atzeratuko esparruak.

Planeamendu orokor honek antolamendu xehakatua zehazten ez dien hiri-lurzoruko esparru guztietan horretarako dagokion garapen-planeamendua (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da.

43. Artikulua.- Lurzoru hiritargarri sektorizatuan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena.

1- Indarrean dagoen planeamendu xehakatua, onartua izan aurretik, jasotzen duen planeamendu orokor honetan zehazten diren lurzoru hiritargarri sektorizatuen sektoreen kasuan, planeamendu orokorrean finkatzen den antolamendu xehakatua finkatuta dagoela ulertuko da, planeamendu horretan, berariaz egiten diren egokitzapenen kasuetan ez ezik.

2- Planeamendu orokor honek antolamendu xehakatua zehazten ez dien lurzoru hiritargarri sektorizatuko sektore guztietan horretarako dagokion garapen-planeamendua (plan partziala edo plan berezia) sustatu eta onartu beharko da, planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Berezietan ezarrita dauden salbuespenekin.

Salbuespen horiek eragina izango dute soilik hiriko sistema orokorren sarean integratuta dauden zuzkidura-erabilera publikoetarako xedatutako sektoreetan (espazio libreak, bide-sarea edo beste batzuk), baldin eta duten izaeragatik planeamendu xehakatua beharrezkoa ez dela irizten bada.

44. Artikulua.- Lurzoruaren kalifikazio xehakatuaren lotura arauemailea

1- Ondoren azaltzen diren salbuespenekin, Hirigintza Arau Orokor hauetako bai Bigarren Tituluko «II.4 Lurzoruaren kalifikazio xehakatuaren erregimen orokorra» kapituluan bai agiri honen Hirugarren tituluan («Partzela eraikigarriak eraikitzeko eta erabiltzeko erregimen orokorra») ezartzen diren zehaztapenek bereizitako erabilera xehakatuko eremuak edo partzelak eraikitzeko eta erabiltzeko oinarrizko erregimena konfiguratzen dute. Horrexegatik, aipatutako erregimenetako zehaztapen horiek antolamendu xehakatuaren berezko maila eta izaera dute. Aldatzeko maila eta izaera bereko hirigintza-espediente bat formulatu beharko da.

Salbuespen horiek adierazitako zehaztapenak nahiz dagokien Hirigintza Arau Berezian nahiz planeamendu xehakatuan birdoitzeko aukerarekin zerikusia dute. Birdoikuntza horren helburu bakarra zehaztapenak kasu bakoitzean eraginpeko esparru eta sektorearen berezko berezitasunetara egokitzea da. Birdoikuntza horiek ezin izango dute eraginik izan adierazitako eremu eta partzelen hirigintza-erregimena arautzen duten oinarrizko ezaugarri eta baldintzetan, eta behar bezala eta zorrotz justifikatu beharko dira.

2- Planeamendu orokor honetan arautzen diren erabilera xehakatuko eremuen tipologiak hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuak osatu ahal izango ditu, baldin eta horiei hirigintza baldintza bereziak esleitzeak haietatik bereiztea justifikatzen badu.

45. Artikulua.- Antolamendu xehakatua zehazteko garapeneko planeamendua

Indarrean dagoen hirigintza legeriari, Hirigintza Arau Orokor hauetako 41., 42. eta 43. artikuluei eta planeamendu orokor honek finkatzen duen egiturazko antolamenduari jarraiki, eta hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian antolamendu xehakatua definitzeko,osatzeko edo aldatzeko eraginetarako, Plan Bereziak, Partzialak eta Xehetasun Azterketak formulatzeko baldintzak ezartzen dira jarraian.

1.- Plan Bereziak formulatzea

B. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan, eta indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori bereganatzen duten bestelakoetan, ezarritako antolamendu xehakatua definitzeko, aldatzeko edo osatzeko planeamendu orokor honetan edota indarrean dagoen hirigintza legerian jasotzen diren eta bidezkotzat jotzen diren plan bereziak formulatuko dira eta/edo formulatu ahal izango dira.

E. Plan berezi horiek ondorio horietarako hirigintza legeriak eta planeamendu orokor honek, eta zehazkiago, Hirigintza Arau Bereziek ezartzen dituzten zehaztapen eta irizpideak bete beharko dituzte.

F. Hirigintza Arau Bereziek zehazten dutenari jarraiki, hiri-lurzoruen esparruen antolamendu xehakatua ezartzeko formulatu behar diren plan berezien lurralde-esparruan, oro har, aipatutako arauek ezartzen dituzten mugak kontuan hartuko dira, Hirigintza Arau Orokor hauetako 26. artikuluan birdoitze-irizpideen aplikazioari kalterik egin gabe.

G. Hirigintza Arau Bereziak ezartzen dituen areen, azpi-eremu edo eremuen, mugaketa osoari egokitzen ez den plan berezi bat formulatzea beharrezkoa den kasuetan, aukera hori behar bezala justifikatu beharko da eta baita planteatzen den antolamenduaren helburuak eta proposamenak ere. Era berean, horrek planeamendu orokor honek ezartzen duen antolamenduaren testuinguruan izango duen eragina ere zehaztu beharko da.

Dena den, plan berezi guztiek dagozkien Hirigintza Arau Bereziek lurraldea antolatzeko ezartzen dituzten zuzkidura- eta azpiegitura-eskakizunak eta oinarrizko irizpide eta helburu guztiak bete beharko dituzte.

H. Orokorrean, eta “Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 6/2006 Legea garatzen duten Premiazko Neurriei buruzko” 105/2008 Dekretuaren 17.5 artikuluan nahiz Lege hori osatzeko edo garatzeko susta daitezkeen arauzko xedapenetan aurreikusitako salbuespenei kalterik egin gabe, lege estandarrak betetzeko beharrezkoak diren lursail guztiak erreserbatuko dituzte plan bereziek haien planeamendu arearen barruan, eta horiek ezartzen dituzten hiri-garapenekin lotutako sistema lokalen sareko zuzkidura-publiko guztiak.

Plan bereziak ezartzen dituen kanpoko lursailetan, planeamendu orokor honetan jasotzen den lurralde banaketaren arabera hirigintza-eremu berberari dagozkion bestelako areatan kokatzen direnak, aipatutako estandarrak osatzeko (partzialki edo guztiz) aukerari buruzko salbuespena aplikatzeko dagokion Hirigintza Arau Berezian izenpetuki jaso beharko da.

2- Plan Partzialak formulatzea

A. Lurzoru hiritargarrira mugatuta dauden sektoreen kasuetan, planeamendu orokor honetan aurreikusten diren plan partzialak formulatuko dira, dagokion lurzoruaren antolamendu xehakatua definitzeko.

B. Plan partzial horiek ondorio horietarako hirigintza legeriak eta planeamendu orokor honek, eta zehazkiago, Hirigintza Arau Bereziek ezartzen dituzten zehaztapen eta irizpideak bete beharko dituzte.

C. Hirigintza Arau Bereziek zehazten dutenari jarraiki, hiri-lurzoruen esparruen antolamendu xehakatua ezartzeko formulatu behar diren plan partzialen lurralde-esparruan, oro har, aipatutako arauek ezartzen dituzten mugak kontuan hartuko dira, Hirigintza Arau Orokor hauetako 26. artikuluan birdoitze-irizpideen aplikazioari kalterik egin gabe.

3.- Xehetasun Azterketak formulatzea.

A. Indarrean dagoen hirigintza legerian, planeamendu orokor honetan eta berau garatzeko sustatzen den planeamendu berezi eta partzialean ezarritako mugen eta baldintzen barruan, Xehetasun Azterketak

formulatu ahal izango dira goragoko mailako planeamenduan aurreikusitako antolamendu xehakatua osatzeko edo antolatzeko.

B. Xehetasun Azterketak formulatzea beharrezkoa izango da hiritartzearen zein eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehakatuaren testuinguruan definituta ez badaude eta gabezia horiek konpon litzaketen planeamendu xehakatua edo hiritartze-proiektuak lantzea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

C. Xehetasun Azterketak formulatzea nahitaezkoa izango da, besteak beste, bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, erabilera publikoko zortasunpean dauden partzela eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek partzela horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen dituenean –planeamenduak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziko dira–. Era berean, horiek formulatzea nahitaezkoa izango da jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatzea edo berriak irekitzeko ere.

D. Indarrean dagoen kalifikazio xehakatuaren zehaztapenak Xehetasun Azterketak formulatzearen bidez aldatu ahal izango dira, jarraian aipatzen diren helburuetarako. Hala ere, eta planteatzen diren aldaketen helmena kontuan hartuta, Udalak planeamendu xehakatuaren mailako espediente bat formulatzea eska dezake (Plan Partzialeko edo Plan Bereziko elementuen aldaketa).

* Partzela eraikigarrien ordenantza zehatzak birdoitzea.

* Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak (altuera eta solairu kopurua), eta dagozkien lerrokadura eta sestrak birdoitzea, betiere partzelaren hirigintza erregimen orokorrean aurreikusita dauden baldintzetara egokitzearen testuinguruan.

* Antolamendu xehakatua eraginpeko lursailen eta ingurunearen baldintzatzaile funtzional eta orografikoetara egokitzea, hirigintzako kalifikazioa edota aipatutako antolamenduaren oinarrizko baldintza arautzaileak aldatu gabe.

* Aprobetxamenduzko edo partzelen zein antolamendu xehakatuak ezarritako zuzkiduren konfigurazioa eta mugaketa birdoitzea eta zehaztea, hirigintzako kalifikazioa edota aipatutako antolamenduaren oinarrizko baldintza arautzaileak aldatu gabe. Zuzkidura publikoko partzelei dagokienez, egokitze horrek ezin izango du inondik ere bere azaleraren murrizketarik ez bere baldintza kualitatiboen balio-galerarik ekarri.

E. Bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokor eta lokalen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko konponbideak birdoitu ahal izango dira berregokitze hori xede horretarako proiektatzen diren obra-proiektuek gauzatzen badute, planeamendu orokor honetan ezarritako baldintza orokorren barruan.

F. Xehetasun Azterketen bitartez ezin izango dira definitu planeamendu orokor, partzial edo bereziaren berezko zehaztapenak, aldez aurretik maila horretako planeamendu batek ezarri ez baditu.

Era berean, ezingo da Xehetasun Azterketarik formulatu planeamendu orokor honek edota hirigintza legeriak planeamendu partziala edo berezia formulatu behar dela ezartzen duen lurraldeetan, baldintza hori aldez aurretik bete ez bada.

46. Artikulua.- Planeamendu xehakatuaren edukia.

1.- Plan Bereziak eta Partzialak.

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

Horrelako kasuetan, planak, edo behar izanez gero, hirigintza jarduketarako programak esparru mugakideetan hiritartze-elementuak egoki gauzatzea bermatuko duten zehaztapenak edo esparru horietan egin beharreko balizko urbanizazio-aldaketak gaineratu beharko ditu.

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

* Proposatutako urbanizazio berriaren lerrokatzeak eta sestrak, lur-eremu publiko eta pribatuei dagokiona, eta aurreikusitako eraikuntza berriak ezartzekoak. Sestra eta lerrokatze horiek ordezkaritzako sistema digitalizatu baten bitartez definituko dira eta haien koordenadak erpin geodesikoen udal sare bati lotuta egongo dira.

  Horrelakoetan dagokion udal-ordenantzak ezartzen duenari jarraituko zaio.

* Kasu bakoitzean proiektatutako garapen programatzeko irizpideak, horretarako egokitzat jotzen diren aurreikuspenak barne. Egokia irizten den kasuetan, irizpide horien zehaztapena dagokion hirigintza jarduketarako programara bideratu daitezke, betiere hura formulatzea nahitaezkoa bada.

* Legezko biztanleei beste bizileku bat emateko eta planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduketa ekonomikoak lekuz aldatzeko problematikari indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenekin bat etorriz erantzuteko irizpideak eta proposamenak, gerora antolamendu hori gauzatzeko fasean birdoitzeko eta/edo zehazteko aukeraren kalterik gabe.

* Hiritartzailearen eta udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, baita haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu beharrekoak ere. Izendatuki adierazi beharko da, besteak beste, esparruaren urbanizazioaren kontserbazioa.

* Dagokien Hirigintza Arau Berezietan jasota eta identifikatuta dauden, planteatutako garapen urbanistikoa kaltetu dezaketen eta planeamendu orokor honetan arautzen diren eta gainjarritako antolamendu-baldintzak osatzen dituzten espazio eta elementuei buruzko informazioa. Era berean, planeamendu orokor honetan eta aplikagarria den araudi sektorialean aurreikusitakoari jarraiki, aipatutako baldintzatzaileekin (natura eta ingurumena babesteko balioak, eraginak desagerraraztea eta zuzentzea, antolamendu xehakatuko irtenbideak, neurri konpentsatzaileak, eta abar) lotuta dagoen edozein erako ekintza eta proposamen zehaztu eta justifikatu beharko da.

C. Plan berezi eta partzial horiek tramitatzeko Ingurumen-inpaktuaren Ebaluazio Bateratua bete behar bada, prozedura hori arautzen duen eta aplikagarria den araudi sektorialak eskatzen dituen agiriak jaso beharko dira aipatutako planetan.

D. Plan berezi eta partzial horiek eraginpean hartzen dituzten jardun integratuko esparruak hirigintza jarduketarako programa gehitzen badute, programa horren berezko zehaztapenak eta agiriak hartuko dituzte beren baitan.
Kasu horretan, plan horien eta adierazitako programen berezko aurreikuspenak eta agiriak zein bere aldetik azaldu eta tratatuko dira, jasota dauden hirigintza planen agirietatik bereizita.

2.- <u>Xehetasun Azterketak.</u>

A. Antolamendu-irudi horren berezko edukiaz gain, eta planeamendu orokor honetan edo berau garatzen duen planeamendu xehakatuan kasu bakoitzean horri buruz ezartzen diren zehaztapen partikularrez gain, aurrez mugatutako gauzatze-unitateekin bat datozen lurralde-esparruen antolamendua garatuko edo berregokituko duten Xehetasun Azterketek partzela eraikigarriei esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu beharko dute, planeamendu xehakatuak eta planeamendu orokor honek ezarritako esparru arauemailearen barruan, baldin eta erreferentziako planeamendu xehakatuak aski definitu ez badu.

B. Xehetasun Azterketetan zehaztu behar diren hiritartze-lanen zein eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak ordezkaritzako sistema digitalizatu baten bitartez definituko dira eta haien koordenadak erpin geodesikoen udal sare bati lotuta egongo dira.

  Horrelakoetan dagokion udal-ordenantzak ezartzen duenari jarraituko zaio.

HIRUGARREN TITULUA (III)

PARTZELA ERAIKIGARRIAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO ERREGIMENA

(HIRI-LURZORUA ETA LURZORU HIRITARGARRIA)

III.1 KAPITULUA

IRIZPIDE OROKORRAK

47. Artikulua.- Aplikazio-baldintza orokorrak

Izaera orokorrez, Hirigintza Arau Orokorren Hirugarren Titulu (III) honetan erabakitako zehaztapenak planeamendu orokor honetan agindutako Hiri Lurzoru eta Lurzoru Hiritargarri guztietan aplikatuko dira. Era berean, legeak, erregelamenduak eta maila altuagoko xedapenak bete beharko dira, eta baita area eta sektoreetako Hirigintza Arau Bereziek izan ditzaketen arau bereziak ere.

Gainera, eta horien osagarri gisa, planeamendu orokor hau garatzen den bitartean idatzi daitezkeen Plan Partzialetan, Plan Berezietan eta Xehetasun Azterketetan aurreikusten ez diren edo behar bezala definitzen ez diren alderdiak arautuko dituzte.

48. Artikulua.- Terminologia eta definizioak

Planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrak eta Bereziak aplikatzerakoan, jarraian azaltzen diren terminoek esanahi hau izango dute:

1- Eraikinaren formaren erregulazio-parametroekin eta oinarrizko erreferentzia geometrikoekin lotutako terminoak:

* Partzelaren lerrokadura:
Lursail hiritartuan partzelak mugatzen dituen lerroa da, eta gune publikoetatik eta beste partzela batzuetatik bereizten ditu partzelak.

* Eraikinaren lerrokadura (“fatxadako lerro fina” ere deitzen zaio):
Eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikian, oinplanoan eraikinaren inguratzailea definitzen duen lerroa da, sestraren gainetik nahiz azpitik.

* Fatxada-gainazala:
Eraikinaren lerrokaduratik bertikalean eraikitako gainazala da.

* Urruntzea:
Plano horizontal batean neurtuta, partzelaren lerrokaduraren edozein puntutik eraikinaren lerrokaduraren hurbileneko puntura dagoen distantzia da, sestraren gainetik nahiz azpitik. Hala badagokio, eraikinaren lerrokaduran dagoen edo baimentzen den hegaletik neurtu ahal izango da urruntze hori.

* Atzeraemangunea:
Fatxada-gainazaletik sartuta dagoen fatxadaren edozein puntura dagoen tarterik motzena da.

* Mehelina:
Elkarri atxikita dauden bi eraikin mugatzen dituen gainazal bertikala da, biek komunean duten partzelaren lerrokaduran.

* Sestra:
Eraikin-solairu baten, gainazal hiritartu baten edo lursail natural baten erreferentziazko altimetria-kota da.

* Eraikinaren altuera (teilatu-hegalaren edo erlaitzaren altuera ere deitzen zaio):
Eraikin baten fatxada-gainazalaren altuera da, erreferentzia-sestraren gainetik neurtu dena, Hirigintza Arau Orokor hauetako 50. artikuluan zehaztutako irizpideak kontuan hartuta.

* Solairua:
Jarduketa bat garatzeko egokitu den azalera horizontal erabilgarri eta estalia da. Eraikinean duen posizioaren arabera edo haren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiari dagokionez, solairuak artikulu honetako 2. epigrafean definitzen denaren arabera sailkatuko dira.

* Eraikinaren solairu kopurua:
Eraikin batek duen solairu kopurua da, sestraren gainetik nahiz azpitik.

* Eraikuntza-profila:
Hirigintza Arau Orokor hauetako 49. artikuluan zehaztutako irizpideen arabera zenbatutako eta baimendutako fatxada jakin batera ematen duten solairuen kopurua da.

* Solairuaren altuera:
Ondoz ondoko bi solairuren zoru bukatuen sestra-neurrien arteko distantziarik motzena da.

* Solairuaren altuera librea:
Solairu batean, bukatutako zoruaren eta sabaiaren arteko distantziarik motzena da.

* Estalkiaren profila:
Estalkiaren bolumenaren inguratzailea da, eta fatxada-gainazalarekiko perpendikularra den plano bertikal batekin osatzen duen elkargune-lerroaren bidez zehazten da.

* Hegala:
Fatxada-gainazaletik kanpo geratzen den eta bizitzeko edo okupatzeko balio duen elementu itxia (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) nahiz irekia (balkoiak, terrazak eta antzekoak) da.

Hegalaren sakonera deitzen zaio hegaletik kanpoen dagoen zatitik fatxada-gainazaleraino dagoen distantziari.

* Elementu irtena:
Fatxada-gainazaletik edo estalkiaren profiletik kanpo geratzen den eta bizitzeko edo okupatzeko balio ez duen eraikinaren zatia da; erabilgarria, apaingarria edo eraikuntzarako izan daiteke.

* Teilatu-hegala:
Fatxada-gainazaletik kanpo geratzen den estalkiaren akaberako elementua da.

* Patioa:
Eraikinen barrualdeko okupatu gabeko gunea da, eta etxebizitzen eta baimendutako beste lokal batzuen bizigarritasun-baldintzak bermatzea da haren helburua. Eraikinean duen kokapenaren arabera, etxadi-patioa (eraikinen perimetro-lerrokadura jarraitu edo ez-jarraituek osatzen dute) edo partzelako patioa (eraikin baten bolumetrian sartuta) izan daiteke.

* Instalazioen elementu teknikoak:
Eraikinaren zerbitzu-sistemei dagozkien zati osagarriak dira, besteak beste, tximiniak, hodiak, antenak, aparatu jasotzaileen makineria, tximistorratzak, eguzki-panelak, deposituak eta erregistroak.

2- <u>Eraikinetako solairuen sailkapena:</u>

* Behe-solairua.
Oso-osorik eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren gainetik dagoen solairua da. Behe-solairu izaten jarraituko du, urbanizazio-desnibelen eraginez, haren zorua, fatxada guztietan, sestraren gainetik nahiz azpitik gehienez ere 1,20 metrora badago.

* Sotoa:
Sarbidea izan ezik, eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestrapean dagoen solairua da —oso-osorik nahiz zati bat egon daiteke lurpean—. Azken kasu horretan, sestraren gainetik dagoen

fatxadaren zatiak ez du 1,20 m baino gehiagoko altuera izango. Bolumenaren % 50 baino gehiago sestraren gainetik ateratzen denean, eraikina erdisototzat jotzen da.

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

* Tarteko solairua edo ganbara:
Solairu nagusi baten barnean dagoen solairu edo forjatu gehigarria da eta ezin da solairu nagusi horretatik bereizi, ez funtzioaren ez zuzenbidearen aldetik. Solairu gehigarri hori ez da eraikinaren solairu kopuruaren barnean sartzen eta haren azalera zenbagarria izango da, hala badagokio, hirigintza-eraikigarritasuna zehazteko, betiere Arau hauetan edo dagozkion Hirigintza Arau Berezietan aurreikusten denaren arabera.
* Goi-solairua:
Behe-solairuaren gainean dagoen solairua da. Eraikinaren estalkiaren azpian dagoena ere hartuko da kontuan, betiere hark solairuaren punturen batean 1,20 metrotik gorako fatxada-altuera badu.

* Atikoa:
Estalkipeko solairua kontuan hartu gabe, eraikinaren solairurik altuena da. Haren fatxada-gainazal guztiek atzera eramanda egon behar dute eraikinaren gainerako fatxada-gainazalekiko. Atxikitako eraikinetan, atikoaren fatxadak ez du nahitaez mehelinekiko atzera eramanda egon behar.

* Estalkipeko solairua:
Estalkiko forjatuaren azpian dagoen eta gehienez ere 1,20 metroko fatxada-altuera izango duen solairua da.

Nolanahi ere, sestra gainean bereizitako solairuaren berezko izaera izango du Hirigintza Arau Orokor hauetako 49. artikuluko 3.D atalean aurreikusitako egoeretan.

49. Artikulua.- Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak

1.- Izaera orokorrez, aplikagarriak izan daitezkeen eraikigarritasunari eta erabilerari buruzko zehaztapenei kalterik egin gabe, eta aurreko artikuluko definizioak kontuan hartuta:

* Sestrapeko solairu gisa hartzen dira eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren azpitik dauden solairuak, hau da, sotoak eta, hala badagokio, erdisotoak.

* Sestra gaineko solairu gisa hartzen dira eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren gainetik dauden solairuak, hau da, behe-solairuak eta haren gaineko beste guztiak: goi-solairuak edo etxebizitza-solairuak, atikoak eta, hala badagokio, estalkipeko solairuak.

* Bakoitzaren ezaugarrien eta baldintzen arabera, erdisotoak sestra gaineko edo sestra azpiko solairu gisa hartu ahal izango dira. Horretarako, Planeamendu Orokor honetako Hirigintza Arau Berezietan eta haren garapenean sustatutako planeamenduan ezarritakoa hartu beharko da kontuan.

2.- Eraikin jakin baten solairu kopurua zehazteko, planeamendu orokor honen Hirigintza Eremuko Arau Berezian nahiz hura garatzean sustatutako planeamendu xehakatuan xedaturikoa hartuko da kontuan.

3.- Planeamendu horrek behar bezala zehaztuko du kasu bakoitzean zenbat solairu baimenduko diren, besteak beste, honako irizpide hauek kontuan hartuta:

A.- Proiektatutako hirigintza-garapen berrietan —hiri-birmoldaketarako jarduketak, edo lehendik dauden eraikinak berritu eta ordezkatzeko jarduketak barne—, eraikinaren sestra gaineko nahiz azpiko solairu kopurua zehatz-mehatz zehaztuko da zenbakizko parametroen eta/edo grafikoen bitartez.

B.- Lehendik dauden hirigintza-garapen finkatuetan, aurreikuspen hori aipatutako zenbakizko parametroen eta grafikoen bitartez, edo zeharka zehaztuko da, hots, lehendik dauden eraikinak eta horien solairu kopurua behar bezala finkatuta.

C.- Bi kasu horietan, atiko bat eraikitzea baimentzen denean, solairu hori berariaz eta bereizita identifikatu beharko da.

D.- Estalkipeko solairua gehigarri eta bereizitzat joko da eraikinaren solairu kopurua zehaztean, baldin eta bertan kokatutako erabilera, funtzioaren, zuzenbidearen eta erregistroaren aldetik, eraikinaren gainerako solairuetako erabileretatik independentea bada. Estalkipeko solairua ez da solairu bereizi gisa hartuko, funtzioaren eta erregistroaren aldetik, eraikineko gainerako solairuen erabilera komunitario, osagarri eta gehigarria bada.

E.- Agiri honetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzek egokitzat jotzen dituzten zehaztapenak ezarri ahal izango dituzte artikulu honetako irizpideak garatzeko.

50. Artikulua.- Eraikinaren altuera neurtzeko irizpideak

Dagokion Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan beste irizpideren bat xedatzen ez den bitartean, eraikinaren altuera bertikalki neurtuko da ezarritako erreferentzia-fatxadan, eraikinaren lerrokaduraren erdiko puntuaren sestratik honako hauen kota altuenera:

- Baimendutako profilaren azken solairuko sabaiaren forjatuko barne-kotaren eta fatxada-gainazalaren arteko elkarguneari dagokiona.
- Fatxada-gainazalaren eta estalkiaren planoaren arteko elkarguneari dagokiona.
- Teilatu-hegalaren barne-kotaren eta fatxada-gainazalaren arteko elkarguneari dagokiona.

51. Artikulua.- Eraikinaren forma arautzeko sistemak

Hirigintza Arau Bereziek erabakitako zehaztapenen arabera, honako hauek dira planeamendu orokor honetan aurreikusitako eraikinaren forma arautzeko sistemak:

1. Eraikinaren forma zeharka arautzea.

Planeamendu orokor honek finkatutako eraikuntza- eta urbanizazio-garapeneko partzelez osaturiko guneetan aplikatuko da; kasu horretan, lehendik dauden eraikinen parametro formaletara jo beharko da baimendutako eraikuntza arautzeko (lerrokadurak, altuerak, profila eta abar).

Fatxada-gainazalaren eta mehelinen (egongo balira), eta partzela bakoitzean baimendutako eraikinaren gehieneko altueraren arteko bolumen osoa edo zati bat hartuko du eraikinak. Hori kontuan hartuta, fatxada nagusiaren eta bigarren mailako fatxadaren artean estalkiaren gainazala zehaztuko da, baimendutako eraikuntza-profilaren eta solairu kopuruaren arabera.

Partzela horietan eraikuntzaren alorrean esku hartzeko hiru modalitate bideratu daitezke, betiere kasu bakoitzean aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak kontuan hartuta:

* Eraikin katalogatuak mantentzeko esku-hartzeak. Horien babes-maila dela eta, eraikin horiek ezin dira eraitsi, eta horien bolumetria eta kanpoaldeko tratamendua ere ezin da aldatu.

* Eraikinak birgaitu, berritu eta/edo altxatzeko esku-hartzeak (lehendik dagoen eraikinak baimendutako gehieneko altuera ez duenean).

* Lehendik dauden eraikinak guztiz ordezkatzeko esku-hartzeak (eraitsi ondoren).

2. Eraikinaren forma zuzenean eta berariaz arautzea.

Garapen berriko partzeletan aplikatuko da.

Horrekin lotuta (lerrokadurak, hirigintza-eraikigarritasuna, eraikinaren altuera eta solairu kopurua, eta abar), Hirigintza Esparruetako Arau Berezietan eta Plan honetako planoetan ezarritakoa bete beharko da, eta hala badagokio, baita haren garapenean egindako planeamendu xehakatuan ezarritakoa ere.

52. Artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak

1.- Sestrapeko solairuak.

Izaera orokorrez, Hirigintza Eremuetako Arau Berezietan edo horiek garatzeko planeamendu xehakatuan aurreikusitako baldintzei kalterik gabe, bi (2) soto-solairu eraiki ahal izango dira udalerriko hiri-areako partzela edo gune eraikigarrietan (hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien multzoa); solairu bakoitzaren okupazioa bat etorriko da hirigintza-planeamenduan ezarritako lerrokadurekin.

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

Sestrapean baimentzen den solairu kopurua zenbatzerakoan ez dira kontuan hartuko, zehaztutako baldintzak betetzearren, Planeamendu Orokor honetan nahiz haren garapenean sustatutako planeamenduan bizitegi-erabileretara, ekonomia-jarduketetara eta ekipamendu-erabileretarako xedatutako erdisotoak.

Erdisotoak solairu gisa zenbatuko dira, ordea, aparkaleku, trasteleku, sarbide nagusi eta abar gisa erabiltzen direnean, sestraren gainetik dauden solairuetako erabileren osagarri izan nahiz izaera autonomoa izan.

Izaera orokorrez, sestrapeko solairuen gutxieneko altuera librea, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera, 2,50 m izango da. Salbuespen gisa, instalazioak edo beste egitura- edo zerbitzu-elementu batzuk gurutzatzen diren gune jakinetan, gutxieneko altuera librea 2,10 m izan daiteke.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren eraikuntzarako udal Ordenantzek zehaztapen hori berregokitzea proposatu ahal izango dute.

2.- Behe-solairuak.

Hirigintza Arau Bereziek edo planeamendu xehakatuak baldintza murriztaileagoak finkatu ditzaketen arren, lehen goi-solairuaren zoru amaitua 5,00 metrora egongo da gehienez ere. Distantzia hori lursail hiritartuaren sestratik abiatuta neurtuko da, eraikinaren inguruko lerrokaduraren edozein puntutik.

Izaera orokorrez, sestraren gainetik dauden solairuen gutxieneko altuera librea, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera, 3 m izango da. Salbuespen gisa, bainugelek, komun-gelek, korridoreek, biltegiek eta pertsonak denbora luzez egoteko xedatuta ez dauden beste gune osagarri edo zerbitzuetarako guneek 2,25 metroko gutxieneko altuera librea izan dezakete.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren eraikuntzarako udal Ordenantzek zehaztapen hauek berregokitzea proposatu ahal izango dute.

3.- Goi-solairuak.

Izaera orokorrez, goi-solairuen gutxieneko altuera librea, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera, 2,50 m izango da. Salbuespen gisa, bainugelek, komun-gelek, korridoreek, jantzi-gelek, biltegi txikiek eta pertsonak denbora luzez egoteko xedatuta ez dauden beste gune osagarri edo zerbitzuetarako guneek 2,25 metroko gutxieneko altuera librea izan dezakete.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren eraikuntzarako udal Ordenantzek zehaztapen hori berregokitzea proposatu ahal izango dute.

Adierazitakoa baino altuera txikiagoa duten lehendik dauden eraikin finkatuak ordezkatzerakoan, eraikinaren altuera handitu egin ahal izango da, horrela, solairuei aipatutako gutxieneko altuera emateko. Halere, irizpide hori ez da aplikagarria izango estalkipeko solairuen altuerari dagokionez.

Halaber, azken irizpide hori ez da aplikagarria izango, eraikinari nahiz eraikina bera hartzen duen multzoari esleitutako katalogazioaren arabera, babestu beharreko elementuen eta balioen zaintza errespetatzen ez denean. Horregatik, Hirigune Historikoan haren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian zehaztutakoa hartuko da kontuan.

4.- Estalkiak.

Izaera orokorrez, eraikinen estalkiek % 40ko malda izango dute gehienez ere.

Baimendutako altuerara eta solairu kopurura iristen diren eraikinen kasuan, eraikinaren zerbitzu-instalazioetarako elementuak (eraikinean sartzeko edo beste xede batzuetarako beharrezkoak izan daitezkeen elementuak barne, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan finkatutako irizpideen arabera) eta sabaileihoak bakarrik irtengo dira estalkiaren profilaren gainetik, eta berariaz baimentzen denean, txapitulak ere bai.

Barandak edo karelak jarri ahal izango dira estalki lauak mugatzeko. Dena den, horiek ez dute segurtasunari buruzko sektoreko araudi aplikagarrian berariaz xedatzen den altuera baino handiagoa izango.

5.- Eraikinaren eta urbanizazioaren sestrak.

Hiri-lurzoru eraiki eta finkatuetan, lehendik dagoen urbanizazioaren eta eraikinaren sestrak ere finkatutzat joko dira. Urbanizazio eta eraikin horiek ordezkatzerakoan, sestra horiek erreferentzia gisa hartuko dira urbanizazioa eta eraikina nola ezarri arautzeko.

Hirigintza-garapen berrien xede izango den lurzoruan nahiz lurzoru hiritargarrietan, urbanizazioaren eta eraikinaren sestrak behar bezala finkatuko dira horien antolamendu xehakatua definituko duen hirigintza-planeamenduan. Sestra horiek zehatz-mehatz zehaztuko dira hiritartze-proiektuetan, planeamendu horrek erabakitako irizpideen arabera. Horrenbestez, sestra horiek aplikatu beharko dira antolamendu berritik lortzen diren lursail publiko nahiz pribatuetan, eta horietan proiektatutako eraikinetan.

6- Eraikitzeko baldintza osagarriak.

Arau Orokor hauetako Bigarren Xedapen Iragankorrean aurreikusitakoaren arabera, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako eraikuntzarako udal ordenantzak bideratu eta onartu bitartean, eraikinen bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, funtzionaltasunari, segurtasunari, jabariari, tratamendu arkitektonikoari eta abarrei buruzko zehaztapenak aplikatuko dira, betiere horiek Arau Orokor hauetan ezarritakoarekin kontraesankorrak ez badira eta 1996ko maiatzaren 12an behin betiko onartutako Hernaniko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ordenantza Orokorretan araututa egon badira, alderdi horiei eragin dakieken hirigintza-araudiari edo sektoreko araudiari kalterik egin gabe.

III.2 KAPITULUA

BIZITEGI-ERABILERA DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK (“a” partzelak)

III.2.1 sekzioa

ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK (“a” partzelak)

53. Artikulua.- Eraikinaren forma arautzeko sistemak

Hirigintza Arau Bereziek erabakitako zehaztapenen arabera, planeamendu orokor honetan aurreikusitako eraikinaren forma zeharka —lehendik dauden eraikinen parametroei dagokienez (lerrokadurak, altuerak, profila eta abar), finkatu egiten da—, nahiz berariaz eta zuzenean —garapen berrien kasuan— arautu daiteke, Arau Orokor hauetako 51. artikuluan definitzen den moduan.

54. Artikulua.- Bizitegi-erabilera duten partzeletan kokatutako eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak ("a" partzelak)

1. Partzelatzea

A. Eraikuntza berriak.

Partzelazioa Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan eta horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Planeamendu Orokor honen Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan egin daitezkeen berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiei atxikitako partzelatzea finkatuko da.

Eraikin horiek ordezkatzeko esku-hartzeetan:

* Partzela osoan jardungo da nahitaez, formalki nahiz fisikoki loturarik ez duten zenbait eraikin finkatu daudenean izan ezik.

* Behar bezala justifikatutako hirigintza-arrazoiak direla eta, finkatutako antolamendua hobetzeko lehendik dagoen partzelatzea aldatzea beharrezkoa izango balitz —"a.30" eta Hirigune Historikoko eremuko dentsitate txikiko bizitegi-guneetan izan ezik, horietan ez baita finkatutako partzelaren egitura inolaz ere aldatzerik izango, hiriaren tipologia eta morfologia babesteko irizpideak direla eta—:

- Hala badagokio, bi edo partzela mugakide gehiago erantsi ahal izango dira, horrela, partzela bakar bat sortzeko.

- Hala badagokio, partzela bat bi edo finka independente gehiagotan zatitu ahal izango da; nolanahi ere, gutxienez 9 metroko fatxada-aurrealdea izango duten eraikinak eraikitzeko moduko finkak lortu beharko dira.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna

A. Eraikuntza berriak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoa izango da.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarri ahal izan diren berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiek lehendik duten eraikigarritasunarekin finkatuko dira, betiere bere garaian indarrean zegoen hirigintza-legeriarekin bat badatoz.

Horrenbestez, finkatutako eraikigarritasuna, kasu bakoitzean eta izaera orokorrez, eraikin horiek gauzatu ziren unean aurreikusita eta baimenduta zegoenarekin bat datorrela ulertuko da.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 52.1 artikuluak baimentzen duen sestrapeko eraikigarritasunarekin osatuko da hirigintza-eraikigarritasuna.

3. Lerrokadurak

Eraikinaren lerrokadurak —fatxada guztietan, eta hala badagokio, zorupean— Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako grafikoetan nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan islatutakoak izango dira.

Lehendik dauden eta lerrokadura horiekin bat ez datozen eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

Interpretazio-zalantzak sortuko balira edo Arearen hirigintza-antolamendu hobea lortzeko egokitzat joko balitz, lehendik dauden lerrokadurak berregokitu ahal izango dira. Horretarako, Udalak Xehetasun Azterketa bat, edo hala badagokio, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat bideratzea sustatu ahal izango du berregokitzapenen irismenenaren eta izaeraren arabera.

4. Sestrak

Planeamendu orokor honek proposatzen duen antolamenduko punturik esanguratsuenen kotak Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako planoetan zehaztu dira.

Antolamendu finkatua duten gune hiritartuetan, eraikinen nahitaezko erreferentzia-parametro bat izango dira lehendik dauden urbanizazioen sestrak; halere, berriz hiritartzeko esku-hartzeetan berregokitzapenak egin ahal izango dira, izaera orokorrez, hiritartze-lanen proiektuetarako ezarritako egokitze-aukeren arabera.

Hiria berritzeko edo garapen berriko eremuetan, antolamendu xehakatua zehaztuko duen planeamenduak eta hiritartze-proiektuek definituko dute eraikinen sostengurako edo erreferentziarako sestren eta urbanizazio-sestren behin betiko konfigurazioa, betiere 4. epigrafe honetako lehen paragrafoan aipatu diren kotak kontuan hartuta.

5. Altuera eta profila

Partzela bakoitzean baimendutako eraikinen altuera eta solairu kopurua (profila) Plan Orokor honetako Arau Berezian nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoak izango dira.

Lehendik dauden eta zehaztapen horiek betetzen ez dituzten eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

6. Hegalak eta teilatu-hegalak

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

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

Lehendik dauden eta aurreko parametroekin bat ez datozen hegalak finkatu egingo dira horiek dagokion udal baimenean ezarritako baldintzak beteta gauzatu baziren.

B.- Teilatu-hegalak 1,20 m irten ahal izango dira, gehienez ere, fatxadaren planotik.
Aipatutako zehaztapenak ezarriko dira izaera orokorrez, dagozkion Arau Berezietan eta, batez ere, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian horrekin lotuta arautzen denari kalterik egin gabe.

Zehaztapen horiek berregokitu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan nahiz Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatutako udal Ordenantzetan.

7. Beste elementu irten batzuk

A.- Eraikinaren behe-solairuan markesinak jarri ahal izango dira kalera ematen duten fatxadetan; horretarako, kaleak 10 metroko zabalera izan beharko du gutxienez. Nolanahi ere, Hirigune Historikoko eraikinen fatxadetan debekatuta dago markesinak instalatzea.

Irtengunea, gehienez ere, 1,50 metro zabal izango da eta markesinaren puntu bakar bat ere ez da espaloiaren zabalera ken metro bat baino zabalagoa izango. Gainera, markesinaren puntu guztiek espaloiaren sestraren gainetik 3 metrora egon behar dute gutxienez.

B.- Markesinak onartzen diren eraikinen fatxadetan, toldo tolesgarriak ere jarri ahal izango dira eraikinaren behe-solairuetan.

Irtengunea, gehienez ere, 3 metro zabal izango da eta toldo tolesgarriaren puntu bakar bat ere ez da espaloiaren zabalera ken metro bat baino zabalagoa izango. Gainera, espaloiaren sestraren gainetik 2,50 metroko altuera librea utziko da gutxienez. Toldoak zabaldu eta biltzeko euskarriak, eta gainerako elementuak bakarrik jarri ahal izango dira altuera horretatik behera, eta fatxada-lerrotik 0,20 m atera ahal izango dira gehienez ere.

Toldo finkoek markesinek bete behar dituzten baldintza berberak bete beharko dituzte.

C.- Ezin izango da beira-arasarik jarri fatxada-lerrotik edo ataripe publikoen barne-lerrokaduratik kanpo.

D.- Behe-solairuko lokaletan jartzen diren errotulu, iragarki edo publizitate-elementuak espaloiaren sestraren gainetik 2,50 metrora jarriko dira gutxienez, eta ez dute lehen solairuko zoruaren forjatuaren barne-kota gaindituko.

E.- Lehendik dauden eta aurreko parametroekin bat ez datozen elementu irtenak finkatu egingo dira horiek dagokion udal baimenean ezarritako baldintzak beteta gauzatu baziren.

Aipatutako zehaztapenak ezarriko dira izaera orokorrez, dagozkion Arau Berezietan eta, batez ere, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian horrekin lotuta arautzen denari kalterik egin gabe.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

8. Estalkiak

Baimendutako profilaren baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalki inklinatuen isurialdeek % 40ko malda izan dezakete gehienez ere.

Estalkiaren baimendutako profiletik eraikinaren zerbitzu-instalazioen elementuak bakarrik irten daitezke, esate baterako, tximiniak, aireztapen-hodiak, antenak, tximistorratzak, eguzki-panelak eta abar. Horiez gain, instalazioen elementu teknikoak ere irten ahal izango dira estalkiaren baimendutako profiletik, hau da, nahitaez estalkiaren gainean ezarri behar diren elementuak. Profiletik kanpo geratzen diren elementu horiek behar bezala justifikatuta egongo dira sektoreko araudi aplikagarrian.

Era berean, estalkiaren gainazalarekiko paraleloak diren sabaileihoak ere baimentzen dira profilaren gainetik; horiek 40 zentimetroko altuera izango dute gehienez ere.

Barandak edo karelak jarri ahal izango dira estalki lauak mugatzeko. Dena den, horiek ez dute segurtasunari buruzko sektoreko araudi aplikagarrian berariaz xedatzen den altuera baino altuera handiagoa izango.

Debekatuta daude estalki mantsardadunen irtenbideak. Halere, Arau Berezietan edo horiek garatuko dituen planeamendu xehakatuan baimentzen diren kasuetan, txapitula isolatuak eraiki ahal izango dira estalki inklinatuko isurialdeen gainean.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

9. Patioak

Honako baldintza hauetan baimenduko dira:

* Logelak eta sukaldeak aireztatzeko erabiliko dira. Barneko patioaren edo partzelako patioaren neurria haren perimetroan eraikinaren altueraren bosten baten diametroko zirkulu bat egiteko modukoa izango da, eta 3 metroko diametroa izango du gutxienez. Eraikineko solairu bakar batean ere ez da 2 metro baino gutxiagoko estugunerik izango.
* Esekitoki gisa edo eskailerak, bainugelak eta komun-gelak aireztatzeko erabiliko dira. Kasu honetan, adierazitako gutxieneko neurriak altueraren zortziren batera eta bi metroko diametrora murriztu ahal izango dira.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

10. Tarteko solairuak eta ganbarak

A.- Ganbarak edo tarteko solairuak gaitu ahal izango dira baldintza hauek betetzen dituzten lokaletan:

* Hirigintza-planeamenduak baimendutako merkataritza eta ekipamenduko erabileretara edo antzeko beste erabilera batzuetarako xedaturik dauden lokaletan, baina inoiz ez etxebizitza-erabilerara edo haren erabilera osagarrietara (garajea, trastelekua) xedaturiko lokaletan.

* Aipatutako bizitegi-eraikinen solairu hauetakoren batean egongo dira kokatuta: behe-solairuetan eta, hala badagokio, tarteko solairu eta erdisotoetan, betiere arestian adierazitako erabileretara zuzentzen badira.

B.- Aipatutako eraikin-solairuetan gaitzeko, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

* Izaera orokorrez, gutxienez 5,00 metroko altuera librea duten lokaletan baino ez dira eraiki eta/edo gaituko. Ganbararen azpian geratzen den lokalak 2,50 metroko altuera librea izango du gutxienez, eta ganbarak berak 2,25 metroko altuera librea izango du. Altuera horiek ez dira murriztuko horietan sartzeko guneetan, egituraren irtenguneak, hoditeriak eta abar direla eta. Ganbarak ez dira, inolaz ere, etxebizitza gisa erabiliko, ezta jendearentzat irekita geratzea dakarten bestelako erabileretarako ere.

* Ganbaren gehieneko okupazioa ez da, inolaz ere, lokalari dagokion solairu-azaleraren % 50 baino handiagoa izango.

* Dagokien lokalaren barnealdean izango dute sarbidea, eta ez eraikinaren elementu komunetan.

* Ganbararen lerrokaduren eta lokalaren kanpoaldeko fatxaden artean 2 metroko tartea egongo da gutxienez. Lerrokadura horiek lokalaren fatxadarenarekin bat etor daitezke tarteko solairua eraikinaren kanpoko urbanizazioaren sestraren maila berean edo azpitik dagoen zatietan, edo fatxada itsuetan, hots, bao-irekitzerik ez duten fatxadetan.

* Funtzioaren eta zuzenbidearen aldetik, lotuta egon beharko dute kokatuta dauden lokalarekin eta bertan garatzen den jarduketarekin.

C.- Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

11. Gune pribatu ez-eraikigarriak

Izaera orokorrez, gune hauetan ez da inolako eraikuntzarik baimenduko, ez sestraren gainetik ez azpitik.

Salbuespen gisa, eta beharrezkoa dela justifikatuz gero, partzelan kokatutako eraikinaren zerbitzu-instalazioak (deposituak, transformadoreak eta antzekoak) egokitu ahal izango dira sestraren azpitik.

Arau Berezietan edo horiek garatzeko planeamenduan aurreikusitako kasuetan, nahitaezkoa izango da beste finka batzuekin eta gune publikoekin bereizteko itxiturak eraikitzea, betiere Hirigintza Arau Orokor hauetan ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

III.2.2 sekzioa

ERAIKINAK ERABILTZEKO BALDINTZA OROKORRAK ("a" partzelak)

55. Artikulua.- Bizitegi-erabilera duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra ("a" partzelak)

1. Irizpide orokorrak.

A.- Bizitegi-erabilera duten partzelek etxebizitza-erabilera izango dute batik bat.

B.- Partzela horietan baimendutako gainerako erabilerak kokatzeko, artikulu honetako hurrengo ataletan ezarritako irizpideak bete beharko dira. Dena den, erabilera horiek bateragarriak izan beharko dute bertan nagusi den bizitegi-erabilerarekin.

C.- Etxebizitza babestuak eraikitzeko xedaturik dauden bizitegi-erabilerako partzeletan, etxebizitza horiei dagokien erregimena bete beharko da horien solairuetan edo bizitegi-erabilerarako xedaturiko guneetan beste erabilera batzuek baimentzeko.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

A.- Etxebizitza-erabilera

Izaera orokorrez, sestra gaineko solairuetan bakarrik kokatu ahal izango da.

Salbuespen gisa, erdisotoetan ere baimenduko da etxebizitza-erabilera, betiere honako baldintza hauek betetzen badira, beste batzuen artean:

* Etxebizitza bere aurrealdean duen gune publikoaren edo pribatuaren sestraren gainetik egongo da oso-osorik (2,50 metrora, gutxienez), fatxada batean behintzat.

* Etxebizitzak indarrean dagoen sektoreko araudian, planeamendu orokor honetan, hura garatuko duen planeamendu xehakatuan eta agiri honetako 5. artikuluan aipatzen diren udal Ordenantzetan ezartzen diren altuerari, bizigarritasunari, irisgarritasunari, argiztapenari, aireztapenari eta abarrei buruzko baldintza guztiak bete beharko ditu.

* Erdisotoan etxebizitza-erabilera kokatzearen aukera berariaz aurreikusita egongo da definitutako antolamendu xehakatuan, dagokion Arau Berezian nahiz haren garapenean sustatutako planeamenduan.

* Hirigintza Arau Orokor hauetako 56. artikuluko 3. atalean ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, bizitegi-eraikinen behe-solairuetan bizitegi-erabilera kokatzeari buruzkoak.

B.- Industria-erabilerak

Honako hauetan bakarrik baimenduko dira:

* Sarbide independenteko 1. eta 2. kategoriako behe-solairuetan.
* 1. kategoriako goi-solairuetan, etxebizitza-erabileraren pareko erabileraren arabera.

* Sarbide independenteko 1. eta 2. kategoriako erdisotoetan, erabilera horiek kokatzeko beharrezko baldintzak betetzen direla eta Arau Orokor hauetako 56. artikuluko 2. atalean aurreikusten diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen denean.

Dentsitate txikiko (a.30) eta Hirigune Historikoko bizitegi-erabilerako partzeletan, 1. kategoriako partzeletan bakarrik baimenduko dira industria-erabilerak.

C.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

Jarraian, hirugarren sektoreko erabileren kokapena arautzen da. Nolanahi ere, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren Udal Ordenantzetan muga eta baldintza murriztaileagoak egon daitezke jarduketa jakin batzuetarako (ostalaritza, jolas-jarduketak eta abar), eta horiek ere behar bezala bete beharko dira.

— Hotel-erabilera.
* Partzela oso bat okupatzen duenean edo partzela bide publikotik sarbide independentea duten zenbait eraikin-moduluz osatuta dagoenean baimenduko da, hau da, modulu oso bat okupatzen duenean, sestraren gainetik dauden solairu guztietan.

Ostalaritza-erabilera osagarriak dituenean, horiek erdisotoan, behe-solairuan eta lehen solairuan kokatu beharko dira nahitaez, betiere hirigintzari buruzko udal Ordenantzetan ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

* Erabilera horretara eraikinaren zati bat bakarrik xedaturik dagoenean: lehen solairuan baimenduko da. Etxebizitzetan sartzeko sarbide bera izango du eta, gehienez ere, 200 m2(u)ko azalera erabilgarria izango du. Eraikinaren solairu batean edo gehiagotan ere baimenduko da; kasu horretan, ez da azalera-mugarik egongo, baina sarbide independentea izan beharko du.

* Udalak aparkaleku-zerbitzuaren zuzkidura ezartzea jar dezake hotel-erabilera kokatzeko baldintza gisa. Aparkalekua partzelaren edo lokalaren barnean edo ondoko batean kokatu beharko da.

— Merkataritza-erabilera.
2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak eta horiekin parekatutako erabilerak baimenduko dira, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

* 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabileren kokapena berariaz aurreikusita egongo da dagokion Arau Berezian eta hura garatuko duen planeamendu xehakatuan.

Partzelaren edo lokalaren barnean, zamalanetarako eta aparkalekurako guneak gorde beharko dira; izan ere, Udalak gune horiek kokatzea eskatu ahal izango du ingurunearen baldintza orokorren arabera, eta hala badagokio, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako udal Ordenantzak aplikatuta.

* Era beran, Udalak partzelaren edo lokalaren barruan lehen aipatutako guneak ezartzea jar dezake 2. kategoriako merkataritza-erabilerak kokatzeko baldintza gisa.

* Izaera orokorrez, behe-solairuan kokatuko dira eta sarbide independentea izango dute bide publikotik.

Beharrezko baldintzak betetzen direla egiaztatzen bada, erdisotoetan edo sotoetan ere baimendu ahal izango dira erabilera horiek, betiere Arau Orokor hauetako 56. artikuluko 1. eta 2. ataletan aurreikusten diren baldintzak kontuan hartuta.

Eraikinen lehen solairuan ere kokatu ahal izango da erabilera hori honako kasu hauetan:

- Inolako kalterik eragiten ez duten zerbitzu profesionalak edo antzekoak kokatzen direnean. Horiek 200 m2(u)ko azalera erabilgarria izango dute gehienez ere, eta eraikineko etxebizitzek duten sarbide bera izango dute.
- Behe-solairuko merkataritza-lokalak handitzeko guneak direnean. Horiek merkataritza-lokal horretan izango dute sarbidea eta bien artean eremu funtzional unitario bat osatuko dute; gune horiek ez dute eraikinaren komunikazio-elementu orokorretan sarbiderik izango.

* Partzela bakoitzean, merkataritza-lokalen batez besteko azalera erabilgarria 50,00 m2(u) izango da, gutxienez. Lokal independente bakoitzean baimendutako gutxieneko azalera erabilgarria 25,00 m2(u) izango da.

— Bulego-erabilera.
Hotel-erabilera kokatzeko baldintza berak bete beharko dira. Merkataritza-erabileren pareko erabilera gisa ere baimendu ahal izango da, azken horiek kokatzea baimentzen den lokal eta baldintza beretan.

Goi-solairuetan, Arau Orokor hauetako 8. artikuluan etxebizitza-erabileraren pareko erabilera gisa sailkatu daitezkeen bulegoak baimenduko dira.

— Jolas, gizarte eta kultura, irakaskuntza eta kiroletarako erabilerak.
Merkataritza-erabileren pareko erabilera gisa baimendu ahal izango dira, azken horiek kokatzea baimentzen den lokal eta baldintza beretan.

— Salbuespena hirugarren sektoreko erabilerak baimentzean.
Dentsitate txikiko (a.30) bizitegi-erabilera duten partzeletan, C epigrafe honetan araututako baldintzak betetzen direnean bakarrik baimenduko dira hirugarren sektoreko erabilerak, partzela osoan erabilera horiek bakarrik kokatzen direnean.

D.- Bizitegi kolektiboko erabilera.

Hotel-erabilera kokatzeko baldintza berak bete behar dira.

E.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak etxebizitza-erabilerarekin bat datozen modalitateetan.

Hotel-erabilera kokatzeko baldintza berak bete behar dira. Merkataritza-erabileren pareko erabilera gisa baimendu ahal izango dira, azken horiek kokatzea baimentzen den lokal eta baldintza beretan.

F.- Aparkaleku-erabilera.

Dagozkion Arau Berezietan, horiek garatuko dituen planeamendu xehakatuan edo Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren Udal Ordenantzetan erabilera horrekin lotuta ezarri daitezkeen arauei kalterik egin gabe, izaera orokorrez, sestraren azpiko solairuetan kokatu ahal izango da. Era berean, eta hirigintza-zehaztapenetan aukera hori berariaz aurreikusten denean, eraikinen behe-solairuetan eta/edo bizitegi-erabilerako partzelen gune pribatu libreetan kokatu ahal izango da.

Aurreko paragrafoan aipatutako salbuespenekin, Hirigune Historikoko partzeletan ez da erabilera hori kokatzerik izango, ezta Zabalgune Eremuko eraikinen behe-solairuetan ere.

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

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

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

56. Artikulua.- Bizitegi-eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra (“a” partzelak)

1.- Sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Jarraian azaltzen diren salbuespenekin, partzelan baimendutako berezko erabileren nahiz gainerako erabileren erabilera erantsi eta osagarriak bakarrik kokatu ahal izango dira —aparkalekuak, trastelekuak, zerbitzu-instalazioak eta antzekoak—.

Sotoko solairu jakin batean egin beharreko gutxieneko garaje-plazen kopurua finkatzen denean, solairu horretan baimendutako beste erabilera batzuk gaitu ahal izango dira, betiere aipatutako zuzkidurarako beharrezko azalera gorde eta bermatzen bada.

Izaera orokorrez, lokal horietan debekatuta egongo dira publikoari arreta eskaintzeko edo pertsonen egonaldi luzea eragiten duten jarduketak. Jarduketa horiek sestraren gainetik dauden solairuetan kokatu beharko dira.

Halere, Arau Berezietan edo planeamendu xehakatuan berariaz baimentzen denean, eta solairu horietan jarduketa horiek garatzeko beharrezko baldintzak betetzen direnean, sotoko lehen solairuan hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak kokatu ahal izango dira, eta baita horien erabilera osagarriak ere; gainera, azpiko solairuko erabilerak handitu ahal izango dira. Dena den, lokal horiek sarbide zuzena izango dute kanpoaldean, eta independenteak izango dira eraikinaren sarbide komunekiko.

2.- Erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Erdisotoan kokatutako lokalei artikulu honetako 1. atalean aurreikusitako erregimena aplikatuko zaie.

Halere, Arau Berezietan edo planeamendu xehakatuan berariaz ezartzen bada, behe-solairuetako lokaletan baimendutako jarduketak ere kokatu ahal izango dira (hirugarren sektoreko, ekipamenduko edo industria-jarduketak), eta baita publikoari arreta eskaintzeko edo pertsonen egonaldi luzea eragiten duten jarduketak ere. Dena den, jarduketa horiek erdisotoko solairuan kokatu ahal izateko baldintzak bete behar dituzte lokalek, kanpoaldetik sarbide zuzena izan behar dute eta sarbidea ez da urbanizazioaren sestraren azpitik 1 m baino beherago egongo.

Salbuespen gisa, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da Hirigintza Arau Orokor hauetako 55. artikuluko 2.A atalean azaldutako baldintzak eta artikulu honetako 3 B atalean aipatzen diren Udalak onartu beharreko udal Ordenantzetan ezarritako baldintzak betetzen direnean.

3.- Behe-solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

A.- Behe-solairuan dauden lokalek bizitegi-erabilerako partzeletan baimentzen diren hirugarren sektoreko, ekipamendu komunitarioko, industriako eta bizitegi kolektiboko erabilera izan dezakete; gainera, etxebizitzako eta baimendutako gainerako erabileren erabilera osagarriak kokatu daitezke, betiere Arau Orokor hauetako 55. artikuluko 2. atalean ezartzen diren baldintzak eta mugak betetzen badira.

Salbuespen gisa, eta dagokion Hirigintza Arau Berezian berariaz ezartzen denean, ibilgailu motordunen aparkaleku-erabilera baimenduko da eraikinen behe-solairuetan. Gainerako kasu guztietan debekatuta egongo da erabilera hori kokatzea. Aipatutako Arauan salbuespen zehatzak ezarri badaitezke ere, izaera orokorrez, erabilera hori ez da baimenduta egongo Hirigune Historikoko eta Zabalgune Eremuko eraikinen behe-solairuetan.

Bizikletak eta gurpil-aulkiak —baita motordunak ere— bizitegi-eraikin guztien behe-solairuan aparkatu daitezke.

B.- Dagokion Hirigintza Arau Berezian berariaz ezartzen denean, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da eraikinen behe-solairuetan.

Gainerako kasuetan, hirigintza-planeamenduak —Planeamendu Orokor hau barne (Arau Bereziak edo bestelako xedapenak)— arrazoi zehatzak direla eta debekatu egiten duen kasuetan izan ezik, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da eraikinaren behe-solairuetako lokaletan. Halere, lokal horiek sektoreko araudian, hirigintza-planeamenduan eta udal Ordenantzetan ezarritako bizigarritasunari, irisgarritasunari eta abarrei buruzko baldintzak bete beharko dituzte; nolanahi ere, Udalak erabilera hori baimendu beharko du gai hori arautzen duen udal Ordenantza kontuan hartuta, agiri honetako 5. artikuluan aurreikusten den moduan.

Behe-solairuko lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzea arautzen duen udal Ordenantzak honako ahalmen hauek izango ditu:

* Etxebizitza-erabilera debekatu ahal izango du hiriko eremu, kale-tarte edo eraikinen behe-solairuetan, baldin eta horiek beste erabilera batzuetara (hirugarren sektoreko, ekipamenduko eta abarreko erabilerak) xedaturik daudela frogatzen bada, merkataritza babestu eta sustatzeko arrazoien eraginez, eremu publiko jakin batzuk (plazak, kaleak eta abar) babesteko, edo beste arrazoi interesgarri batzuk direla eta.

* Etxebizitza-erabilera zein kasutan baimenduko den ezarri ahal izango du, eraikin motarekin edo kale-zatiekin lotutako baldintzak, edo irisgarritasunari, bizigarritasunari eta abarrei buruzko irizpide orokorrak betetzea salbuetsiz.

* Lortutako etxebizitzak, eta hala badagokio, horien zati erantsiak etxebizitza babestuko erregimen motaren bati atxikitzea aurreikusi ahal izango du.

* Lortutako etxebizitzen esleipen-baldintzak arautu ahal izango ditu, horiek saldu edo alokatzeko gehieneko prezioa ezarri ahal izango du, eta etxebizitzaren titulartasuna aldatzean, tanteorako eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du Administrazio Publikoaren alde.

* Indarrean dagoen legerian ezartzen diren aurreikuspenen arabera, zuzkidura publikoen eta hiritartze-kargen arloan egokitzat jotzen diren baldintza guztiak behar bezala betetzea jarri ahal izango du etxebizitza-erabilera kokatzeko baldintza gisa, posible eta egokitzat jotzen direnak antolatu eta exekutatuta, edo horien balio ekonomikoa ordainduta.

* Bizitegi-erabilera kokatzeko baldintza gisa jarri ahal izango du aireztapen, argiztapen, pribatutasun (gune publikoarekiko), neurri eta bizitegi-programa, bizigarritasun, instalazio, isolamendu termiko eta akustiko, sarbide eta abarrei buruzko gutxieneko baldintzak betetzea; hala nola, eta hala badagokio, eskakizun horien salbuespenerako irizpideak ezarri ahal izango ditu.

4.- Goi-solairuak erabiltzeko baldintzak.

Lehentasunez, bizitegi-erabileretara eta horien beste erabilera osagarri batzuetarako xedatuta egongo dira.

Etxebizitza-erabileraren pareko erabilerak ere kokatu ahal izango dira.

Baimendutako gainerako erabilerak ere kokatu ahal izango dira, kasu bakoitzean Hirigintza Arau Orokor hauetako 55. artikuluan ezartzen diren baldintzen arabera.

5.- Estalkipeko solairuak eta guneak erabiltzeko baldintzak.

A.- Lehentasunez, eraikinaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzeko xedaturik egongo dira, eta baita berezko edo baimendutako erabileren erabilera osagarrietara ere (trastelekuak, esekitokiak eta abar).

B.- Arau Bereziak berariaz ezartzen duenean, eraikinen estalkipeko solairuan etxebizitza-erabilera kokatzea baimenduko da, betiere agiri honetan edo, hala badagokio, aipatutako Arauan ezartzen diren hirigintza-eraikigarritasunaren solairuak zenbatzeko irizpideak aplikatuta.

Gainerako kasuetan, hirigintza-planeamenduak —Planeamendu Orokor hau barne (Arau Bereziak edo bestelako xedapenak)— arrazoi zehatzak direla eta debekatu egiten duen kasuetan izan ezik, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da eraikinaren estalkipeko lokaletan eta solairuetan. Halere, lokal horiek sektoreko araudian, hirigintza-planeamenduan eta udal Ordenantzetan ezarritako bizigarritasunari, irisgarritasunari eta abarrei buruzko baldintzak bete beharko dituzte; nolanahi ere, Udalak erabilera hori baimendu beharko du gai hori arautzen duen udal Ordenantza kontuan hartuta, agiri honetako 5. artikuluan aurreikusten den moduan. Gai horri dagokionez, Arau Orokor hauetako Lehen Xedapen Iragankorraren 3. epigrafean xedatzen dena hartu beharko da kontuan.

Dena den, erabilera hori baimentzeko, lokal horiek baldintza hauek bete beharko dituzte:

* Azpiko solairuko etxebizitzei erantsitako guneetan kokatuko dira eta etxebizitza horiekin lotuta egongo dira funtzioaren eta zuzenbidearen aldetik, hau da, erregistro-finka bat osatuko dute.

* Sarbide zuzena izango dute azpiko solairuko etxebizitzen barnealdetik, hau da, dagozkien etxebizitzetatik.

6.- Sestraren gainetik eraiki ezin diren eremu pribatuak eta ataripeak erabiltzeko baldintzak.

A.- Erabilera publikoaren zorrik ez duten gune pribatuak.

Bizitegi-erabilerako partzelei atxikita dauden sestra gaineko gune ez-eraikigarrietan, izaera orokorrez, baratzeak, lorategiak, eraikineko bizilagunen egonaldirako guneak eta bertan sartzeko oinezkoen sarbideak gaitu ahal izango dira.

Partzelari atxikitako lursailen azalerak eta gainerako materia-baldintzek aukera ematen dutenean, eta berariaz baimentzen denean, eremu horietan honako zerbitzu hauek kokatu ahal izango dira: ibilgailuen sarbidea eta lur gaineko aparkalekua, partzelak zuzeneko ibilgailuen irispidea duenean; kirol-erabilera pribatuak; eta gas likidotuen deposituak, sestraren azpitik.

B.- Erabilera publikoaren zorra duten gune irekiak eta ataripeak.

Oinezkoak askatasun osoz bertan egoteko eta ibiltzeko erabiliko dira. Nolanahi ere, ezin izango dira tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida-erregimeneko antzeko erabilerak kokatu.

57. Artikulua.- Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina

1.- Gutxieneko tamaina.

A.- Irizpide orokorrak:

Izaera orokorrez, planeamendu orokor honetan antolatutako hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarrietan kokatu beharreko etxebizitzek 40 m² erabilgarri izango dituzte gutxienez.

Halere, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Bereziak, hirigune historikoaren ezaugarri tipologiko eta morfologiko bereziak kontuan hartuta eta bertako balioak babesteko asmotan, aurreko paragrafoan aipatutako tamainarekin bat ez datorren etxebizitzen gutxieneko beste azalera bat ezarri ahal izango du hirigune historikoko etxebizitzen kasuan.

B.- Irizpide osagarriak:

Planeamendu Orokor honetan edo hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan zehaztu daitezkeen salbuespenekin, lehendik dauden eraikin finkatuetan onartu egingo dira aipatutako irizpideekin bat ez datozen etxebizitzen azalerak, betiere etxebizitza horiek dagokion udal baimenaren arabera eraiki eta gaitu baziren, edo geroago legeztatu badira.

Hala eta guztiz ere, eraikin horiek ordezkatu eta/edo birgaitzean nahitaez bete beharko da etxebizitzen aipatutako gutxieneko azalera.

2.- Etxebizitzen batez besteko gutxieneko tamaina.

A.- Irizpide orokorrak:

* Arau Berezietan berariaz zehazten denean, etxebizitzen batez besteko gutxieneko tamaina, edo hala badagokio, gehieneko etxebizitza kopurua aplikatuko da.

* Aipatutako Arau Berezietan parametro horiek berariaz zehazten ez direnean, etxebizitzei aplikatu beharreko batez besteko gutxieneko tamaina 70 m²(t)/etx. (azalera erabilgarria) izango da. Dena den, honako bi salbuespen hauek hartu behar dira kontuan:

- Hirigune Historikoko etxebizitzen kasuan, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian zehaztutako batez besteko tamaina aplikatuko da, eta halakorik zehaztu ezean, etxebizitzen tamaina 60 m²(t)/etx. (azalera erabilgarria) izango da.

- Dentsitate txikiko "a.30" bizitegi-eremuetan, etxebizitzen batez besteko tamaina 120 m²(t)/etx. izango da zenbait familiako eraikuntza-moduluetan (bi etxebizitza baino gehiago dituzten eraikinetan). Gainerako kasuetan, etxebizitzen azalera dena dela, etxebizitza 1 edo 2 kokatu ahal izango dira gehienez ere, familia bakarreko edo bi familiako eraikuntza-moduluak diren kontuan hartuta.

B.- Irizpide osagarriak:

a)- Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan, planeamendu finkatuan nahiz hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatu berrian ezarritako aurreikuspenak oso-osorik aplikatu beharko dira, horietan ezarritako etxebizitzen batez besteko gutxieneko tamaina 2. atal honetako "A" epigrafeko irizpide orokorretan finkatutakoa baino handiagoa bada ere.

b)- Planeamendu Orokor honek katalogatutako kultura-ondarearen barnean sartzen diren eraikinei edo horien zatiei dagokienez, horien balioak behar bezala eta modu eraginkorrean babesteko moduan finkatuko da horietan gaitu beharreko etxebizitza kopurua; horretarako, babeserako plan berezian edo Hirigintza Arau Berezi hauetan xedaturikoa hartuko da kontuan.

c)- Planeamendu Orokor honetan edo hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan zehaztu daitezkeen salbuespenekin, lehendik dauden eraikin finkatuetan onartu egingo da aipatutako irizpideekin bat ez datorren etxebizitzen batez besteko tamaina, betiere etxebizitza horiek dagokion udal baimenaren arabera eraiki eta gaitu baziren, edo geroago legeztatu badira.

C.- Etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina arautu eta aplikatzeko baldintzak.

a)- Izaera orokorrez, artikulu honek erabakitako etxebizitzen batez besteko tamaina arautzeko baldintzak mota guztietako eraikinetan esku hartzen denean aplikatuko dira: eraikuntza berrietan nahiz lehendik daudenak ordezkatu, handitu, birgaitu, berritu, barnetik zatitu eta abarretan.

Batez besteko tamainaren arauketa- eta aplikazio-eremua bat etorriko da, kasu bakoitzean, dagokion udal baimenaren xede-eremuarekin, eraikin oso bat, zati bat edo eraikin multzo bat izan.

b)- Eremu oso batean aplikatu ahal izango da, betiere bertan antolatutako eraikin eta/edo partzela guztiak kontuan hartzen badira.

Dena den, tratamendu orokor hori bideratzeko, hura agiri edo proiektu batean (planeamendu, berdinbanaketa, eraikuntza eta abarretarako agiri edo proiektu batean) proposatu beharko da. Agiri edo proiektu horrek ahalmen nahikoa izango du, batetik, dagokion proposamen orokorra egiteko, eta bestetik, beharrezko mekanismoak finkatu eta behar besteko bermeaz hura gero Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

c)- Batez besteko tamaina neurtzeko, lehentasunez erabilera horretarako xedaturik dauden solairuen azalera erabilgarria hartuko da kontuan; dena den, ez dira kontuan hartuko sarbideko gune komunak —eskailerak, igogailuak, eskailera-buruak, korridoreak eta antzekoak—; erabilera osagarrietarako xedaturiko guneak —trastelekuak, instalazio-gelak eta antzekoak— eta etxebizitzek okupatzen ez dituzten eraikineko beste solairu batzuetan kokaturiko sarbide-guneak —behe-solairuko atariak eta abar—. Honi dagokionez, kontuan hartuko dira, soilik, hegalkin irekietako (balkoiak) azalera zapalgarriaren %50 eta etxebizitzetara atxikitako esekitokiak.

d)- Jarraian aipatzen diren baldintzak aplikatu egin behar badira ere, lehendik dauden eraikin finkatuen etxebizitza kopurua mantendu ahal izango da horiek ordezkatzean, batez besteko tamaina hemen ezarritakoa baino txikiagoa bada ere.

Lehendik dagoen etxebizitza kopurua zehazterakoan ez dira kontuan hartuko baimendutako eraikuntza-profila gainditzen duten ordezkatu beharreko eraikuntza-solairuetan kokatuta dauden etxebizitzak.

Gainera, etxebizitzaren gutxieneko tamaina arautzen duten baldintzak eta nahitaez bete beharreko beste lege-xedapen batzuk bete beharko dira beti, baita horiek aplikatuta lehen baino etxebizitza kopuru txikiagoa eraiki behar bada ere.

e)- Planeamendu orokor honek bizitegi-erabilerako partzela gisa kalifikatzen duen eta lehen oso-osorik beste erabilera baterako xedaturik zegoen partzela batean kokatutako eraikin batean edo zati batean baimenduko den gehieneko etxebizitza kopurua honako hau izango da: bizitegi-erabilerako azalera erabilgarri osoari edo esku hartutako zatiari etxebizitzaren batez besteko tamaina aplikatzetik ateratzen dena. Halere, ez dira kontuan hartuko eraikin osoak, edo hala badagokio, esku hartuko den zatiak lehen izan dituen gune edo lokal bereizi eta independenteak.

f)- Artikulu honetan ezarritako zehaztapenak etxebizitza-erabilerarako xedaturiko eraikineko solairu guztietan aplikatuko dira.

58. Artikulua.- Aparkaleku-zuzkidura bizitegi-erabilera duten partzeletan

1.- Irizpide orokorrak.

Izaera orokorrez, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan, Plan Orokor honetan eta hura garatzeko sustatutako planeamenduan eta Ordenantzetan ezarritakoa bete beharko da. Gainera, agiri honetako 55. eta 56. artikuluetan ezarritako xedapenak hartu beharko dira kontuan.

2.- Aparkaleku-zuzkidura etxebizitzei atxikitako ibilgailu motordunentzat (automobilak).

Izaera orokorrez, eta indarrean dagoen legerian, Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan eta hura garatzeko sustatutako Ordenantzetan ezarritako zuzkidurei kalterik egin gabe, etxebizitza-erabilerarako xedaturiko aparkaleku-zuzkidura aurreikusiko da; aparkalekua partzelaren edo eraikin pribatuaren barnean kokatuko da eta 1,5 plaza izango ditu 100 m²(t) bakoitzeko. Dentsitate txikiko (“a.30”) bizitegi-erabilerako partzelen kasuan, 2 plazako aparkaleku bat egin ahal izango da etxebizitza bakoitzeko.

3.- Aparkaleku zuzkidura bizitegi-erabilerako partzeletan baimendutako beste erabilera batzuei atxikitako ibilgailu motordunentzat (automobilak, kamioiak eta abar).

Izaera orokorrez, eta indarrean dagoen legerian, Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan eta hura garatzeko sustatutako Ordenantzetan ezarritako zuzkidurei kalterik egin gabe, irabazi-erabilerarako xedaturiko aparkaleku-zuzkidura aurreikusiko da; aparkalekua partzelaren edo eraikin pribatuaren barnean kokatuko da eta 1,5 plaza izango ditu 100 m²(t) bakoitzeko.

Zuzkidura hori handiagoa izango da baimendutako erabilera hauen kasuan:

a) Merkataritza-erabilerak:
* Kontsumorako produktuen xehekako salmenta:
  - 3. eta 4. kategoriak: 4,0 plaza/100 m2(t).
* Beste produktu batzuen xehekako salmenta (3. eta 4. kategoriak): kasu bakoitzean, Udalak ezarriko du beharrezko zuzkidura. Horretarako, kontsumorako produktuak saltzeko eskatutako zuzkidura hartuko da gehieneko erreferentzia gisa.

b) Hotel-erabilerak, okupatutako sabai-azalera 2.000 m2(t) baino handiagoa denean: 1,0 plaza/2 logela.

c) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilera batzuk, okupatutako sabai-azalera 2.000 m2(t) baino handiagoa denean: 2,0 plaza/100 m2(t).

4- Salbuespenak.

Eremu batzuetan edo eremu horietako zati jakin batzuetan, dagozkion Arau Bereziek, planeamendu xehakatuak edo hirigintzari buruzko udal Ordenantzek, mugikortasun-irizpide iraunkorrak eta/edo trafikoa eta hiri-garraioa antolatzeko xedeak direla eta, ibilgailu motordunak aparkatzeko eskakizun horiek oso-osorik nahiz zati batean ez betetzea baimendu dezakete; horrez gain, garajeak ezartzea debekatu ahal izango dute edo, hala badagokio eta beharrezkoa izanez gero, zuzkidura areagotzea ere aurreikusi dezakete.

5.- Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

Hirigintza-garapen berrietan, hiria berritzeko lanetan nahiz lehendik dauden eraikinak oso-osorik ordezkatu eta birgaitzeko lanetan, bizitegi-erabilera duten partzelen edo eraikinen barnean bizikletak aparkatzeko guneak aurreikusi beharko dira —bizikleta-plaza bat, gutxienez, 100 m²(t) bakoitzeko—.

Bizikleta-plaza horiek bizitegi-eraikinen behe-solairuetan edo sestraren azpiko solairuetan kokatuko dira, edo hala badagokio, eraikinen kanpoaldean, jabetzan bertan lursail librea izanez gero.

Izaera orokorrez, eta behar bezala justifikatu ondoren, Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzek aipatutako aurreikuspenak berregokitu eta osatu ahal izango dira gora zein behera, beharrezkotzat jotzen diren neurrian.

III.3 KAPITULUA

BIZITEGI-ERABILERA EZ DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK (“b”, “e” eta “f” partzelak)

III.3.1 sekzioa

ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK (“b”, “e” eta “f” partzelak)

59. Artikulua.- Eraikinaren forma arautzeko sistemak (“b”, “e” eta “f” partzelak)

Hirigintza Arau Bereziek erabakitako zehaztapenen arabera, planeamendu orokor honetan aurreikusitako eraikinaren forma zeharka —lehendik dauden eraikinen parametroei dagokienez (lerrokadurak, altuerak, profila eta abar), finkatu egiten da— nahiz berariaz eta zuzenean —garapen berrien kasuan— arautu daiteke, Arau Orokor hauetako 51. artikuluan definitzen den moduan.

60. Artikulua.- Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak (“b”, “e” eta “f” partzelak)

1. Partzelatzea

A.- Eraikuntza berriak.

Partzelatzea Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan eta horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritako irizpideetara egokituko da.

B.- Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Planeamendu Orokor honen Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan egin daitezkeen berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiei atxikitako partzelatzea finkatuko da.

C.- Finkatutako partzelatzearen eransketa eta zatiketa.

Halere, Arau Berezietan edo horiek garatuko dituen planeamenduak aurkakoa xedatzen duen kasuetan izan ezik, baimenduta egongo da:

- Fisikoki mugakideak diren bi edo partzela gehiago erantsi eta partzela independente bakar bat sortzea.

- Partzela bat bi edo finka independente gehiagotan zatitzea, betiere lortutako partzelek artikulu honetan ezarritako gutxieneko azalera badute.

D.- Partzelen gutxieneko azalera.

* Industria-erabileretarako xedaturiko “b.10” motako partzela eraikigarrietan, honako bi parametro hauek aplikatzetik lortutako gutxieneko azalera izango dute partzelek:

* Azalera horretan gutxienez 200 m²ko okupazioko solairuak izango dituen eraikinak egin ahal izango dira.
* Partzelaren mugek artikulu honetan jasotzen diren formari eta aparkaleku-zuzkidurari buruzko xedapenak betetzen direla bermatu behar dute, ibilgailu-irispideen baldintzei dagokienez, eraikinak jabetzaren mugetatik urruntzeari dagokionez, eta aplikagarriak diren gainerako baldintza guztiei dagokienez.

* Bizitegi-erabilera ez den beste erabileretarako xedaturiko partzela eraikigarrietan, dagokion Arau Bereziak edo hura garatuko duen planeamenduak arautuko ditu partzelaren gutxieneko azalera edo zatigarritasun-baldintzak —edo hala badagokio, zatiezintasuna zehaztea—.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna

A. Eraikuntza berriak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoa izango da.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritako berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiek lehendik duten eraikigarritasunarekin finkatuko dira, betiere eraikinak eta eraikigarritasuna bere garaian indarrean zegoen hirigintza-legeriarekin bat badatoz.

Horrenbestez, kasu bakoitzean eta izaera orokorrez, eraikigarritasun finkatua eta eraikin horiek gauzatu ziren unean aurreikusita eta baimenduta zegoena bat datozela ulertuko da.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 52.1 artikuluan zehaztutako sestrapeko eraikigarritasunarekin osatuko da hirigintza-eraikigarritasuna.

3. Lerrokadurak

Eraikinaren lerrokadurak —fatxada guztietan, eta hala badagokio, zorupean— Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako grafikoetan nahiz horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan islatutakoak izango dira.

Lehendik dauden eta lerrokadura horiekin bat ez datozen eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

Interpretazio-zalantzak sortuko balira edo Arearen hirigintza-antolamendu hobea lortzeko egokitzat joko balitz, lehendik dauden lerrokadurak berregokitu ahal izango dira. Horretarako, Udalak Xehetasun Azterketa bat, edo hala badagokio, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat bideratzea sustatu ahal izango du berregokitzapenen irismenenaren eta izaeraren arabera.

4. Sestrak

Planeamendu orokor honek proposatzen duen antolamenduko punturik esanguratsuenen kotak Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako planoetan zehaztu dira.

Antolamendu finkatua duten gune hiritartuetan, eraikinen nahitaezko erreferentzia-parametro bat izango dira lehendik dauden urbanizazioen sestrak; halere, berriz hiritartzeko esku-hartzeetan berregokitzapenak egin ahal izango dira, izaera orokorrez, hiritartze-lanen proiektuetarako ezarritako egokitze-aukeren arabera.

Hiria berritzeko edo garapen berriko eremuetan, antolamendu xehakatua zehaztuko duen planeamenduak eta hiritartze-proiektuek definituko dute eraikinen sostengurako edo erreferentziarako sestren eta hirigintza-sestren behin betiko konfigurazioa, betiere 4. epigrafe honetako lehen paragrafoan aipatu diren kotak kontuan hartuta.

5. Altuera eta profila

A- Partzela bakoitzean baimendutako eraikinen altuera eta solairu kopurua (profila) Plan Orokor honetako Arau Berezian nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoak izango dira.

Lehendik dauden eta zehaztapen horiek betetzen ez dituzten eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

B- Aurreko epigrafean zehaztutakoari kalterik egin gabe, industria-erabilerako jarduketa ekonomikoetarako xedaturiko ("b.10") partzeletan, izaera orokorrez, 12,00 m izango da eraikinen baimendutako gehieneko altuera.

C- A eta B epigrafeetan definitutako altuera mugatzeko parametroak berregokitu egin ahal izango dira eraikinean garatu nahi den jarduketaren izaerak eta ezaugarriek behar bezala justifikatzen badute. Ordezkatutako parametroak zehazteko, antolamendu xehakatuaren plan bat edo Xehetasun Azterketa bat egin beharko da.

Irizpide hori garapen berriko eremuetan eta lehendik dauden eremu finkatuetan aplikatuko da.

6. Eraikinaren aurrealdea

Finkatu egingo da planeamendu orokor honek finkatutako lehendik dauden eraikinetan.

Eraikuntza berrietan, dagokion Arau Bereziak edo hura garatuko duen planeamendu xehakatuak zehaztuko du. Industria-erabileretarako xedaturiko "b.10" motako partzeletan, pabiloi edo partzela independente bakoitzaren aurrealde eraikigarria 8 m baino altuagoa izango da.

7. Hegalak eta teilatu-hegalak

Izaera orokorrez, Arau Berezietan edo horiek garatuko dituen planeamenduan araututakoari kalterik egin gabe:

A.- Hegal ireki eta itxiak baimenduko dira, betiere antolamendu xehakatuak erabakitako gehieneko lerrokaduretatik kanpo irteten ez badira.

B.- Teilatu-hegalak 1,20 m irten ahal izango dira, gehienez ere, fatxadaren planotik.

Zehaztapen horiek berregokitu egin ahal izango dira, behar bezala justifikatuz gero, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan nahiz Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatutako udal Ordenantzetan.

8. Beste elementu irten batzuk

A.- Markesinak eta eguzki-oihalak (finkoak edo tolesgarriak) baimentzen dira eraikinaren behe-solairuan, betiere erabilera eta jabetza pribatuko lurzoruaren gainean hegan egiten badute.

B.- Fatxada-gainazaletik irteten diren errotulu, iragarki edo publizitate-elementuak baimentzen dira, betiere erabilera eta jabetza pribatuko lurzoruaren gainean hegan egiten badute.

C.- Lehendik dauden eta aurreko parametroekin bat ez datozen elementu irtenak finkatu egingo dira horiek dagokion udal baimenean ezarritako baldintzak beteta gauzatu baziren.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

9. Estalkiak

Kasu bakoitzean baimendutako profilaren baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalkiko elementuak ez dira eraikinaren gehieneko altueraren (ikus artikulu honetako 4. atala) gainetik 3 m baino gehiago irtengo. Estalki inklinatuen isurialdeek % 40ko malda izango dute gehienez ere.

Baimendutako profiletik nahitaez estalkiaren gainean ezarri behar diren instalazio-elementuak, tresnak eta elementu teknikoak bakarrik irtengo dira. Irtengunea behar bezala zehaztuko da funtzionaltasun hertsiko irizpideen bitartez eta behar bezala justifikatuko da sektoreko araudi aplikagarrian.

Barandak edo karelak jarri ahal izango dira estalki lauak mugatzeko. Dena den, horiek ez dute segurtasunari buruzko sektoreko araudi aplikagarrian berariaz xedatzen den altuera baino altuera handiagoa izango.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

10. Tarteko solairuak eta ganbarak

A. Industria-erabileretarako xedaturiko “b.10” motako partzela eraikigarrietan, izaera orokorrez, eta Arau Orokor hauetan edo dagozkion Arau Berezietan zehaztutako eraikigarritasunari, erabilerari, altuerari eta abarrei buruzko mugei kalterik egin gabe, ganbarak eta tarteko solairuak gaitu ahal izango dira baldintza hauek betetzen dituzten lokaletan:

* Ganbara edo tarteko solairua eraikitzea aurreikusten den lokalak ez dira eraikinen sestrapeko solairuetan kokatuta egongo, eta ez dira Arau Bereziaren edo hura garatuko duen planeamenduaren bidez aparkaleku egiteko xedaturik egongo.

* Funtzioaren eta zuzenbidearen aldetik, lotuta egon beharko dute kokatuta dauden lokalarekin eta bertan garatzen den jarduketarekin.

* Lokalean baimendutako jarduketa nagusiaren erabilera osagarriak bideratuko dira bertan.

* Gutxienez 5,00 metroko altuera librea duten lokaletan baino ez dira kokatuko. Ganbararen azpian geratzen den lokalak 2,50 metroko altuera librea izango du gutxienez, eta ganbarak berak 2,25 metroko altuera librea izango du. Altuera horiek ezin izango dira murriztu horietan sartzeko guneetan, egituraren irtenguneak, hoditeriak eta abar direla eta. Ganbara edo tarteko solairua eraiki ondoren lortutako guneek sektoreko araudi aplikagarrian (bizigarritasunari, lanari eta abarrei buruzkoa) zehaztutako altuera librea izango dute —gutxienez, 2,50 m— horiek pertsonak denbora luzez egotera (lan-eremuak, bulegoak, batzar-gelak eta abar) edo publikoari arreta eskaintzeko xedaturik daudenean.

* Ganbaren gehieneko okupazioa ez da, inolaz ere, lokalari dagokion solairu-azaleraren % 50 baino handiagoa izango. Biltegiratzera bakarrik xedaturik dagoen azalera ez da azalera okupatutzat joko hura pertsonak denbora luzez egotera edo publikoari arreta eskaintzeko xedaturik ez badago, eta haren eraikuntza-sistema iraunkorra ez bada (egitura mugikorrak edo desmuntagarriak, paletizazio robotizatua eta antzekoak).

* Dagokien lokalaren barnealdean izango dute sarbidea. Tarteko solairuak bulegoak egiteko xedaturik daudenean, eraikinaren elementu komunetan ere izan dezakete sarbidea.

B. 10. ataleko A epigrafeak arautzen ez dituen eta bizitegi-erabilerarik ez duten gainerako partzeletan kokatuta dauden eraikinen kasuan, industria-erabilerako lokalei aplikatu beharreko baldintza berak betetzen direnean eraiki ahal izango dira ganbarak edo tarteko solairuak, betiere dagokion Arau Bereziak edo hura garatzen duen planeamenduak baimentzen badu.

C. Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

11. Eraikinetako solairuen altuera libreak

A. Sotoko solairuetan, baimendutako altuera librea ez da 2,25 m baino txikiagoa ez 3,50 m baino handiagoa izango.

B. Sestraren gainetik dauden solairuen altuera librea ez da 3,50 m baino txikiagoa izango; hirugarren sektoreko erabileretara (bulegoak eta abar) eta ekipamenduetarako xedaturiko lokaletan, ordea, altuera librea 2,50 metrora murriztu ahal izango da. Pertsonak denbora luzez egongo ez diren erabilera osagarrietarako xedaturiko guneetan (bainugelak, aldagelak, biltegiak eta abar), gutxieneko altuera librea 2,25 m izan daiteke.

12. Gune pribatu ez-eraikigarriak

A. Izaera orokorrez, gune hauetan ez da inolako eraikuntzarik baimenduko, ez sestraren gainetik ez azpitik.

B. Salbuespen gisa, eta beharrezkoak direla justifikatuz gero, instalazio-elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak edo ibilgailuak babesteko teilape arinak —irekiak eta material ez-iraunkorrez eginak— ezartzea baimendu daiteke.

Elementu horiek ez dira kontuan hartuko partzelaren eraikigarritasuna zenbatzeko orduan.

Erabilera publikoaren zorra duten partzeletan ezin izango da elementu eraikirik edo bestelako instalaziorik ezarri. Gauza bera gertatzen da sektoreko araudian edo indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako eraikuntza-debekuen eraginpean dauden partzeletan ere.

C. Arau Berezietan edo horiek garatzeko planeamenduan aurreikusitako kasuetan, nahitaezkoa izango da beste finka batzuekin eta gune publikoekin bereizteko itxiturak eraikitzea, betiere Hirigintza Arau Orokor hauetan ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

13. Zatiketa eraikinen jabetza horizontaleko erregimenean

A. Arau Berezietan eta horiek garatuko dituen planeamenduan eraikinen jabetza horizontaleko erregimenaren lotizazio-aukera zehaztuko da, eta hala badagokio, hura arautuko duten baldintzak ezarriko dira.

B. Aurreko epigrafean zehaztutakoari kalterik egin gabe eta izaera orokorrez, industria-erabileretarako xedaturiko “b.10” motako partzela eraikigarrietan, eraikuntza berriko nahiz finkatuta dauden eraikinen barne-zatiketatik lortutako lokalen solairu-azalera 200 m²(t) izango da gutxienez. Azalera hori neurtzeko, ez dira kontuan hartuko tarteko solairuak (egongo balira) edo zenbait lokalek komunean dituzten guneak, hala nola, korridoreak, sarbideak, komunak eta abar.

Halere, aipatutako gutxieneko azalera 100 m²(t)ra murriztu ahal izango da, baldin eta zatiketa horizontalak lehendik dauden, planeamendu orokor honek finkatzen dituen eta 2.000 m²(t)ko solairu-azalera eraikia duten industria-pabiloiei eragiten badie. Kasu horretan, 200 m²(t) baino gutxiago dituzten lokal guztien arteko batura ez da zatitu beharreko pabiloiaren azalera osoaren % 15 baino handiagoa izango.

III.3.2 sekzioa

ERAIKINAK ERABILTZEKO BALDINTZA OROKORRAK (“b”, “e” eta “f” partzelak)

61. Artikulua.- Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko baldintza orokorrak (“b”, “e” eta “f”)

A. Kasu bakoitzean aplikatu beharreko erabileren erregimenak xede horretarako ezarritako zehaztapen hauek bete beharko ditu:

* Arau Orokor hauetako II.4 Kapituluan ezarritako zehaztapenak (Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatuaren Erregimen Orokorra), eta batez ere, “b”, “e” eta “f” motako partzelei buruzko 31.C, 32.C, 39.C eta 40.C artikuluetan aurreikusitakoa.
* Dagozkion Hirigintza Arau Bereziak.
* Arau Berezi horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatua.
* Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako Udal Ordenantzak.

B. “b” motako partzeletan etxebizitza-erabilera baimentzeko —hirugarren sektoreko edo industria-erabilerako (4. eta 5. kategoria) jarduketa jakin bati atxikitako erabilera osagarri gisa, bai funtzioaren bai erregistroaren aldetik—, jarduketa horrek 5.000 m²(t)ko azalera eraikia izan beharko du gutxienez, eta jarduketaren izaera dela eta, etxebizitza behar-beharrezkoa dela frogatu beharko da.

62. Artikulua.- Bizitegi-erabilera ez duten eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra (“b”, “e” eta “f” partzelak)

1.- Sestrapean dauden solairuetako lokalak erabiltzeko baldintzak.

Dagokion Arau Berezian, hura garatuko duen planeamendu xehakatuan edo Udal Ordenantzetan aurkakorik adierazi ezean, dagokion partzelari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera osagarriak (ekoizpen-erabilerak kanpo) bakarrik kokatu ahal izango dira bizitegi-erabilera ez duten partzelen sestrapeko guneetan; gainera, horiek ez dira pertsonak denbora luzez egotera edo publikoari arreta eskaintzeko xedaturik egongo.

2.- Sestraren gainetik dauden solairuetako lokalak erabiltzeko baldintzak.

Kasu bakoitzaren araberakoak izango dira, eta Hirigintza Arau Orokor hauek erabakitako erregimen orokorrean eta erabileren erregimen xehakatuan daude zehaztuta.

3.- Sestraren gainetik dauden eremu pribatu ez-eraikigarrien baldintzak.

Ibilgailuak maniobratu eta aparkatzeko, edo barne-bideak, aire libreko biltegiak, instalazio-elementuak edo lorategi-guneak ezartzeko erabiliko dira.

63. Artikulua.- Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan (“b”, “e” eta “f”) sartu eta aparkatzeko baldintzak

1.- Sarbidea

Hiri-bideetatik bizitegi-erabilera ez duten partzeletara sartzeko ibilgailu motordunentzako bideak dagokion antolamendu xehakatuan, hirigintzari buruzko udal Ordenantzetan nahiz trafikoaren arloan sustatutako planetan ezarritako mugen arabera gaituko dira.

2.- Zamalanetarako guneak.

Industria-eraikinek, eta hala badagokio, hirugarren sektoreko, ekipamenduetarako edo zerbitzu-azpiegituretarako eraikinek salgaien zamalanetarako gune bat gaitu beharko dute eraikinaren barnealdean edo horiek dauden partzelaren sestra gaineko gune ez-eraikietan.

Zamalanetarako gunera biltegi, industria edo dagokion jarduketarako xedaturiko lokal guztietatik joan ahal izango da; gutxienez kamioi batentzat lekua izango du, eta ibilgailuak erraz sartu eta irteteko moduko sarbide bat izango du.

Dagokion jarduketarako xedaturiko azalera 1.000 m²tik gorakoa bada, zamalanetarako guneak, izaera orokorrez, bi kamioientzako lekua izango du gutxienez, kasu zehatzetan behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, estandar txikiagoa edo, hala badagokio, handiagoa ezartzea bidezkoa den kasuetan izan ezik.

Jarduketa goiko solairu batean garatzen bada eta bertara iristeko arrapala egokirik ez badago, eraikinak xede bererako xedatutako gune bat izan beharko du behe-solairuan edo partzelaren sestra gaineko gune ez-

eraikian; gainera, zamalanetarako atondo bat ezarri beharko da maila berean, horrela, goiko eta beheko solairuak karta-jasogailu baten bidez elkartzeko.

3.- Aparkaleku-zuzkidura ibilgailu motordunentzat

A- Izaera orokorrez, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan, Plan Orokor honetan eta hura garatzeko sustatutako planeamenduan eta Ordenantzetan ezarritakoa bete beharko da.

B.- Izaera orokorrez, eta indarrean dagoen legerian, Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan eta hura garatzeko sustatutako Ordenantzetan ezarritako zuzkidura nagusiei kalterik egin gabe, ezarritako antolamendu-baldintzek baimentzen dutenean eta hura gauzatzea fisiko eta funtzionalki bideragarria denean, aparkaleku-zuzkidura aurreikusiko da ibilgailu motordunentzat, bizitegi-erabilera ez duten partzeletan egingo diren eraikin berrietan eta lehendik dauden eraikinetan jarduketa mota hau ezartzen denean; aparkalekua partzelaren edo eraikin pribatuaren barnean kokatuko da eta plaza bat izango du 100 m²(t) bakoitzeko.

Aparkaleku-zuzkidura handiagoa izango da erabilera hauen kasuan:

a) Automobilak konpontzeko tailerretan —konponketa azkarreko tailerretan izan ezik—, tailerrean aldi berean konpondu daitekeen ibilgailu kopurua baimenduko da.
a) Merkataritza-erabilerak:
* Kontsumorako produktuen xehekako salmenta:
- 3. eta 4. kategoriak: 4,0 plaza/100 m2(t).
- 5. kategoria: 6,0 plaza/100 m2(t).
* Beste produktu batzuen xehekako salmenta (2. kategoriatik 5. kategoriara): kasu bakoitzean, Udalak ezarriko du beharrezko zuzkidura. Horretarako, kontsumorako produktuak saltzeko eskatutako zuzkidura hartuko da gehieneko erreferentzia gisa.
* Automobilen salmenta: 1,5 plaza/100 m2(t).
c) Ostalaritza- eta jolas-erabilerak: 3,0 plaza/100 m2(t)
d) Hotel-erabilerak, okupatutako sabai-azalera 2.000 m2(t) baino handiagoa denean: 1,0 plaza/2 logela.
e) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilera batzuk, okupatutako sabai-azalera 2.000 m2(t) baino handiagoa denean: 2,0 plaza/100 m2(t)

4- Salbuespenak.

Eremu batzuetan edo eremu horietako zati jakin batzuetan, dagozkion Arau Bereziek, planeamendu xehakatuak edo hirigintzari buruzko udal Ordenantzek, mugikortasun-irizpide iraunkorrak eta/edo trafikoa eta hiri-garraioa antolatzeko xedeak direla eta, ibilgailu motordunak aparkatzeko eskakizun horiek oso-osorik nahiz zati batean ez betetzea baimendu dezakete; horrez gain, garajeak ezartzea debekatu ahal izango dute edo, hala badagokio eta beharrezkoa izanez gero, zuzkidura areagotzea ere aurreikusi dezakete.

5.- Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

Hirigintza-garapen berrietan, hiria berritzeko lanetan nahiz lehendik dauden eraikinak oso-osorik ordezkatu eta birgaitzeko lanetan, bizitegi-erabilerarik ez duten partzelen edo eraikinen barnean bizikletak aparkatzeko guneak aurreikusi beharko dira; jarduketa ekonomikoetara edo ekipamenduetarako xedaturiko eraikinetan, 2 bizikleta-plaza kokatu beharko dira, gutxienez, 100 m²(t) bakoitzeko.

Bizikleta-plaza horiek bizitegi-erabilera ez duten eraikinen behe-solairuan edo sestrapeko solairuetan kokatu ahal izango dira; hala badagokio, eraikinen kanpoaldean ere ezarri ahal izango dira jabetzan horiei atxikitako lursail librea badute.

Izaera orokorrez, eta behar bezala justifikatu ondoren, Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzek aipatutako aurreikuspenak berregokitu eta osatu ahal izango dituzte gora zein behera, beharrezkotzat jotzen diren neurrian.

LAUGARREN TITULUA (IV)

LURZORU EZ-HIRITARGARRIAREN ERREGIMENA

IV.1 KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

64. Artikulua.- Lurzoru ez-hiritargarria erabiltzeko erregimen orokorra

1.- Irizpide orokorrak

Lurzoru ez-hiritargarrian erabilerak kokatzeko, indarrean dagoen legerian, indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan, Planeamendu Orokor honetan eta hura garatzeko sustatuko den planeamenduan ezarritako xedapenak bete beharko dira.

Erabilera orokorreko guneak erabiltzeko erregimen orokorrean aurreikusitakoa bete beharko da zehatz-mehatz, hau da, Hirigintza Arau Orokor hauetako 21. artikulutik 24. artikulura bitartean xedatzen dena, lurzorua erregimen horretan kalifikatu baita ez-hiritargarri gisa.

2- Erabilera-debekuak eta salbuespenak

A.- Izaera orokorrez, lurzoru ez-hiritargarrietan debekatuta egongo dira hiri-izaera duten erabilerak, eta zehatz-mehatz, industria-erabilerak; nolanahi ere, nekazaritza-industriak ez dira debekatuta egongo horien ekoizpena kokaleku duten lursailen erabilerarekin lotuta badago, kokaleku izango duten erabilera orokorreko gunearen erregimenean berariaz arautzen badira eta gai horretan eskumena duen sektoreko erakundearen oniritzia lortzen badute. Industria horiek Arau Orokor hauetan ezarritako baldintzak eta mugak bete beharko dituzte.

Halaber, debekatuta daude etxebizitza kolektiborako xedaturiko eraikuntza berriak; halakotzat hartzen dira bi etxebizitza-unitate baino gehiago eduki ditzaketen eraikinak. Halere, finkatu egingo dira Planeamendu hau onartu aurretik eraiki diren eta etxebizitza kopuru handiagoa duten eraikinak, betiere beharrezko lege-baimen guztien arabera eraiki baziren. Planeamendu honetako irizpideen eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako xedapenen bidez lurzoru ez-hiritargarrietan baimendutako etxebizitza-erabilerarako xedaturiko eraikuntza berriek nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati loturik egon beharko dute, edo hala badagokio, haren kokapena justifikatuko duten beste erabilera baimenduren bati lotuta egongo dira. Debekatuta dago etxebizitza autonomorako xedaturiko eraikin berriak eraikitzea horiek landa-ingurunea erabili edo ustiatzeari atxikita ez badaude.

B.- Baserriekin lotu ohi diren ostalaritza-erabilerak (sagardotegiak, askaldegiak eta abar) eta ostalaritza-erabilerak (landa-turismoa) baimentzen dira. Nolanahi ere, berezko landa-erabileren osagarri izango dira, bertan dauden nekazaritza-ustiapenekin lotuta egongo dira eta eraikin finkatuetan kokatuko dira; horrez gain, Arau Orokor hauetan araututako baldintzak bete beharko dituzte. Era berean, dagokien sektoreko araudia (landa-turismoen kasuan: maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretua eta haren garapenak) eta udal ordenantzak (ostalaritza- eta jolas-jarduketak) bete beharko dituzte.

65. Artikulua.- Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko erregimen orokorra

1.- Irizpide orokorrak

Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko, indarrean dagoen legerian, indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan, Planeamendu Orokor honetan eta hura garatzeko sustatuko den planeamenduan ezarritako xedapenak beteko dira.

Erabilera orokorreko guneak erabiltzeko erregimen orokorrean aurreikusitakoa bete beharko da zehatz-mehatz, hau da, Hirigintza Arau Orokor hauetako 18. artikuluan eta 21. artikulutik 24. artikulura bitartean xedatzen dena, lurzorua erregimen horretan kalifikatu baita ez-hiritargarri gisa.

2.- Eraikuntza-erregimenean aplikatu beharreko irizpideak eta terminoak

Eraikuntza-terminoen esanahiari (eraikina —sestraren gainetik nahiz azpitik—, sotoa, erdisotoa, behe-solairua, goi-solairuak eta abar), eraikinaren solairu kopuruari, altuera neurtzeari eta abarrei dagokienez, Arau Orokor hauetako 48. artikulutik 51. artikulura bitartean ezarritako gai horiei buruzko irizpide orokor arautzaileak hartuko dira kontuan, landa-inguruneko eraikinen izaerarekin eta horiek arautzen dituen araudiarekin bat datozen neurrian.

3- Eraikin mugikorrak edo aurrefabrikatuak ezartzea

Egurrez edo beste edozein materialez egindako eraikin aurrefabrikatu finko nahiz mugikorrak, karabanak, “mobilhome” delakoak edo logela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa —etengabe nahiz tarteka— erabili daitezkeen elementu guztiak etxebizitza-erabilerarako xedaturiko eraikin berritzat joko dira, eta horrenbestez, eraikin horiek bete beharreko baldintza guztiak bete beharko dituzte.

4- Landa-ingurunera egokitzea

Izaera orokorrez, Laugarren Titulu honetako IV.2 Kapituluan aurreikusitakoaren arabera kasu bakoitzean eskatzen diren baldintzak kontuan hartu gabe, lurzoru ez-hiritargarrian egingo diren eraikuntzek 66. artikuluan zehaztutako eraikuntza-baldintza orokorrak bete beharko dituzte —eraikin horiek landa-ingurunearen ezaugarrietara egokitzen direla bermatzea da haren xedea—.

66. Artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak

1.- Kokalekuari buruzko baldintzak

Lursailen ezaugarri fisikoen integrazio-baldintzak hobetzeko, paisaiari edo ingurumenari eragindako kalteak murrizteko edo bestelako hirigintza-ondorio kaltegarriak murrizteko, lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako eraikinak kokatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu Udalak. Baldintza horiek Arau Orokor hauetan ezarritakoak osatu edo berregokituko dituzte.

Proiektatutako eraikin berrietan ez ezik, dagoeneko eraikita dauden eraikin eta instalazioak ordezkatu, handitu eta abarretarako proposamenetan ere izan dezakete eragina baldintza horiek.

2.- Eraikinen lerrokadurari buruzko baldintzak

Eraikinek 10 metroko tartea gorde beharko dute, gutxienez, kokatuta dauden partzelaren mugekiko. Dena den, gehiago urrunduko dira Sektoreko Araudi aplikagarrian (Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Araua, EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean, EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Planean eta abarretan) hala ezartzen denean, eta Laugarren Titulu honetako IV.2 Kapituluan aurreikusitako xedapen zehatzak bete beharko dira.

3.- Eraikinen formari eta bolumenari buruzko baldintzak

A- Eraikinak bat etorriko dira, bolumetriari, konfigurazio arkitektonikoari, materialei eta abarrei dagokienez, herriaren landa-ingurunean lehendik dauden eraikin tradizionalen tipologia eta ezaugarriekin. Horrez gain, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “28.4.c” artikuluan zein hura garatzeko sustatuko diren xedapenetan ezarritako irizpideak hartu beharko dira kontuan.

B- Eraikinen estalkia inklinatua izango da eta isurialdeek % 40ko malda izango dute gehienez ere. Estalkiaren profilaren gainean tximiniak eta beste instalazio batzuk bakarrik baimenduko dira. Txapitulak ere baimenduko dira, baina horien aurrealdea ez da 2,00 m baino handiagoa izango eta horien artean 3,00 metroko tartea egongo da gutxienez.

C- Eraikuntza-profila bi (2) solairukoa izango da gehienez ere sestraren gainetik, eta solairu batekoa (1) sestraren azpitik.

Sestrapeko solairuaren okupazioak ez ditu eraikinak sestraren gainetik dituen lerrokadurak gaindituko.

D- Eraikinaren altuera 7 metrokoa izango da, gehienez ere, fatxada bakoitzaren erdiko puntuan. Eraikinaren altuera ez da inoiz 9 m baino handiagoa izango eraikinaren eta lursail mugakidearen arteko elkargunearen punturik baxuenaren gainetik.

E- Etxebizitza osagarrietara edo zerbitzu-azpiegituretarako xedaturiko eraikinetan izan ezik, 3. epigrafe honetako C eta D baldintzak ez dira aplikagarriak izango, ezinbesteko egokitzapen funtzionalak direla eta, muga horiek gainditu behar dituzten landa-erabilerarako xedaturiko eraikin eta instalazioetan.

Nolanahi ere, eraikin eta instalazio horiek honako parametro orokor hauek bete behar dituzte:

* Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m
* Eraikineko solairuek izan dezaketen gehieneko okupazioa: 500,00 m²

Nolanahi ere, Foru Aldundiko Nekazaritza Departamenduak ezartzen dituen irizpideak bete beharko dira.

* Sestraren gainetik eraiki daitekeen gehieneko sabai-azalera, eraikuntza bakoitzeko: 1.000,00 m²(t)

4.- Eraikinen bizigarritasunari buruzko baldintzak

Hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarrietan kokatu beharreko etxebizitza-erabilera, jarduketa ekonomiko, ekipamendu-erabilera eta abarretarako aurreikusten diren udal ordenantzetako bizigarritasun-baldintzak aplikatuko dira lurzoru ez-hiritargarrian ere.

5.- Hiritartzeari eta ingurunearen tratamenduari buruzko baldintzak.

A- Eraikuntza berriak baimentzen diren partzeletan —nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuetara eta zerbitzuen ekipamendu nahiz egituretarako xedaturik daudenean izan ezik, eskaera hau beharrezkoa ez den kasuetan— eta lehendik dauden eraikinetan birmoldaketa- eta/edo berrerabilpen-lanak baimentzen direnean, partzelek ibilgailuentzako irispidea, ur-hornidura, ur fekalak edo hondakin-urak ebakuatu eta garbitzeko sistema, eta elektrizitate-hornidura izango dute nahitaez.

Dena den, zerbitzu horien ezarpena edo hobekuntza baimena eskatu duenak exekutatu eta finantzatu beharko du. Halaber, zerbitzu horiek eskaera-egileak ordaindu eta exekutatu beharko ditu gauzatu nahi diren eta lehendik dauden sareek —bide-sarea eta zerbitzuena— dagokien funtzioa eskaintzeko beharrezko trazaketa, edukiera edo kontserbazio-baldintzak betetzen ez dituztenean.

B- Finka-itxituren eraikuntza, geometria eta abarren ezaugarriek udal ordenantzetan zehaztutakoa bete beharko dute, eta hala badagokio, indarrean dagoen Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauan finkatzen dena. Izaera orokorrez, finkaren lerrokaduraren eta auzoko bide publikoen artean metro bateko tartea gordeko da gutxienez, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik, zolatutako gunetik, edo hala badagokio, arekatik; nolanahi ere, aurrez aurreko itxituren artean 6 metroko tartea mantenduko da gutxienez.

C- Udalak neurri zuzentzaileak hartzea erabaki ahal izango du eraikuntzek, jarduketek edo gauzatutako obrek paisaiari eragindako kalteak zuzentzeko, esate baterako, landaketak egitea, landare-pantailak ezartzea, ezpondak birsortzea eta abar.

6.- Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko baldintza orokorren garapena

Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatzen diren udal Ordenantzek egokitzat jotzen diren neurriak ezarri ahal izango dituzte artikulu honetako zehaztapenak garatzeko.

67. Artikulua.- Herrigunea sortzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Ez da bizitegi-eraikin berririk baimenduko, bertan —eraikitzen bada—, 75 metroko erradioko zirkulu batean bizitegi-erabilerako lau eraikin edo gehiago sor badaitezke, proiektatutako eraikinaren kokapenetik nahiz haren inguruan lehendik eraikita dagoen edozein bizitegi-eraikinetik trazatuta.

68. Artikulua.- Landa-ondare eraikia babesteko baldintza orokorrak

1.- Elementu degradatzaileak ezabatzea.

Eraikinen erabilera dena dela, lehendik dagoen eraikin bat birgaitu, haren erabilera aldatu edo eraikin berriak eraikitzeko, eraikin horiei atxikitako lursailetan dauden txabola, teilape eta gainerako elementu guztiak ezabatu eta eraitsi beharko dira aldez aurretik, horiek modu ezegonkorrean eraikita egon ala ez; izan ere, elementu horiek kendu egingo dira horiek ez badute lehendik dagoen eraikinaren balio tipologikoa edo arkitektonikoa babesten eta berritzen, edo hala badagokio, landa-ingurunea ez badute natura-, ingurumen- eta paisaia-baldintza egokietan babesten eta berritzen.

2.- Lehentasunez, lehendik dauden eraikinak erabiltzea.

Lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako erabilerak eta jarduketak, lehentasunez, lehendik dauden eraikin finkatuetan kokatuko dira horiek horretarako egokiak badira.

Erabilera eta jarduketa horiek kokatzeko eraikin egokirik ez dagoenean bakarrik baimenduko da erabilera eta jarduketa horietarako xedaturiko eraikin berriak eraikitzea.

Horretarako, lurzoru ez-hiritargarrian kokatuta dauden eraikinak hartuko dira lehendik dauden eraikin gisa, betiere bere garaian dagokion udal baimena lortu ondoren eraiki baziren eta/edo geroago legeztatu badira, eta Planeamendu Orokor honek finkatu baditu.

3.- Eraikin kopurua mugatzea.

Nekazaritza-ustiapen edo landa-finka berari atxikitako eta lehendik dagoen nahiz eraikiko den eraikin kopurua ahalik eta gehien murriztuko da.

Horretarako, baimendutako erabilerak eta jarduketak eraikin berean kokatuko dira horiek bateragarriak direnean.

Salbuetsitako eraikinak edo instalazioak eraiki eta/edo gaitzeko, behar bezala frogatu beharko da arloan indarrean dauden lege-xedapenak (osasun-izaera dutenak eta abar) eta hirigintza-planeamenduko aurreikuspenak (eraikin eta instalazioen gehieneko tamaina arautzen dutenak eta abar) behar bezala betetzen direla.

69. Artikulua.- Natura-ingurunea babesteko baldintza orokorrak

1.- Babestutako gune eta elementu naturalak.

A- Babestutako gune eta elementu natural gisa hartzen dira Planeamendu Orokor honetan halakotzat jotzen direnak (gainjarritako baldintzak "GB.3"), landarediari, faunari eta abarrei buruzkoak.

Gune eta elementu horiei aplikatu beharreko erregimena Arau Orokor hauetako V. Tituluan (“Hirigintza Antolamenduarekiko Baldintza Gainjarriak”) ezarritakoa izango da.

B- Izaera orokorrez, debekatuta daude landaredia edo zuhaizti babestuak suntsituko dituzten esku-hartzeak eta mozketak, horiek baso-baliabideen zentzuzko ustiapenaren ikuspuntutik justifikatu daitezkeenean izan ezik, edo lurraldearen egitura orokor eta organikorako eraikinak edo instalazioak egiteko behar-beharrezkoak direnean salbu. Nolanahi ere, beharrezko baimen guztiak bete beharko dira.

Halaber, debekatuta dago ibilgu publikoetako ertz eta bazterretan dauden zuhaiztiak eta zuhaixkak moztea. Hala ere, horiek garbitzeko eta horien egoera hobetzeko esku-hartzeak gauzatu ahal izango dira dagokion baimena lortu ondoren.

C- Izaera orokorrez, eraikinak edo jarduketak kokatzeko, edo mota guztietako lanak gauzatzeko, beharrezko neurriak hartu beharko dira ingurunean egon daitezkeen babestutako fauna-espezieak babesteko.

Testuinguru horretan, espezie horiek babesteko sustatutako kudeaketa-planetan aurreikusitako neurriak bete beharko dira.

D- Izaera orokorrez, ibai-ibilguak babesteko arlo horrekin lotuta indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da, besteak beste, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek eta 1998ko abenduaren 22ko ebazpen bidez behin betiko onartutako EAEko (isurialde kantauriarra) ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak onartutako zehaztapenak; hala badagokio, Aiako Harriko eta Urumeako Babes Bereziko Eremuetako (BBE) Kudeaketa Planak ere hartuko dira kontuan.

E- Lurzoru ez-hiritargarriko errepide eta bideetatik paisaia ikusi beharko da; hain zuzen ere, eraikitzeko edo zuhaitzak landatzeko aukerak mugatu ahal izango dira horren arabera.

2- Pistak eta bideak irekitzea

Debekatuta dago lurzoru ez-hiritargarrian pistak eta bideak irekitzea horiek landa-ingurunearen ustiapenarekin lotuta ez daudenean edo baimendutako obra bati ez dagozkionean. Dena den, pistak eta bideak irekitzeko udal baimena lortu beharko da aldez aurretik.

3.- Betelanak eta lur-egokitzeak.

A- Betelan eta lur-egokitze gisa hartuko dira arlo horretan indarrean dagoen legerian halakotzat definitzen direnak (otsailaren 24ko 49/2009 Dekretua, hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duena [III. Titulua], eta hura garatzeko sustatutako beste xedapen batzuk).

B- Oro har, eta idatz-zati honetako F epigrafean ezarritakoari kalterik egin gabe, lurzoru ez-hiritargarrian aipatutako jarduketak baimenduko dira, honako baldintza hauek betetzen badira:

* Honako hau izango da jarduketaren helburua: lursailaren nekazaritza eta abeltzaintzarako edo basogintzarako erabilera-aukerak hobetzea —erabilera horiek mota horretako ustiapenei atxikita badaude eta arlo horretako Administrazio eskudunak (Foru Aldundiak) hala aitortzen badu—; edo lursail horien sestrak Planeamendu Orokor honetan, hura garatzeko sustatutako planeamenduan, edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuetan egindako aurreikuspenetara egokitzea.

* Honako material hauek bakarrik erabili ahal izango dira: hondeaketa, lur-erauzketa, lur-mugimendu eta abarretatik ateratako lurra edo harriak, eta agregakin naturalak.

* Behar bezala frogatu beharko da:

- Jarduketa behar-beharrezkoa dela.
- Jarduketa-eremuaren kokalekua hirigintzaren eta ingurumenaren (urari eta bioaniztasunari dagokionez) aldetik egokia dela.
- Jarduketa Planeamendu Orokor honetan ezarritako hirigintza-erregimenarekin eta kokalekuan aplikatu beharreko antolamenduarekiko baldintza gainjarriekin bat datorrela.
- Betelanak egiteko proiektu teknikoetan gutxieneko eduki gisa azaltzen diren beste alderdi batzuk (hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzeari buruzko otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuaren V. Eranskina).
- Sektoreko araudian eta arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenak betetzen direla (hondakinei buruzko apirilaren 21eko 10/1998 Legea; hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzeari buruzko otsailaren 24ko 49/2009 Dekretua; Euskal Herriko ingurumena babesteko 1998ko otsailaren 27ko Lege Orokorra eta horiek garatuko dituen araudia).

- Eragindako ingurunearen baldintzen eta ezaugarrien arabera, Udalak egokitzat eta beharrezkotzat jotzen dituen beste alderdiak eta/edo egoerak betetzen direla.

C- Dena den, Udalak baimen hori emateko, aurreko atalean azaldutako baldintza guztiak betetzen direla frogatzeaz gain, ingurumenaren, uraren eta abarren arloan Udalaz gaindiko Administrazio eskudunak erabakitako izapideak eta baimenak bete beharko dira.

D- Udalaren baimena eta aipatutako gainerako baimenak eskatzeko, dagokion proiektu teknikoa —edo proiektu teknikoak— aurkeztu beharko da, planeamendu orokor honetan eta dagokion sektoreko legerian ezarritako irizpideen arabera idatzita.

Aipatutakoari kalterik egin gabe, proiektu teknikoak honako alderdi hauek aztertu eta frogatu beharko ditu, besteak beste: betetze-lanen drainatze-sistema; lurrari eusteko lanak, beharrezkoak izanez gero; kaltetu daitezkeen ibai-ibilguen eta elementu natural zein eraikien zaintza; lortutako profilen integrazioa ingurunearen orografian; funtzioari eta paisaiari dagokionez esku hartutako lursailak berreskuratzea; lortutako eremuetan landare-lurra eta landaredia ezartzea; eta abar. Era berean, ibilgailuen irispidea (jarduketa-eremura) eta trafikoari eta bide publikoei eragindako ondorioak ere aztertuko ditu proiektuak, eta hala badagokio, baita ondorio horiei aurre egiteko gauzatu beharrezko lan osagarriak edo hartu beharreko neurri zuzentzaileak ere.

E- Espedientea ebazteko, ur-gaietan eta bioaniztasunaren babesean eskumena duten organoek aldez aurretik igorri beharreko nahitaezko txosten loteslearen edukia hartuko du kontuan Udalak, besteak beste. Hala badagokio, udal baimena emateko baldintzen artean, honako hauek aipatuko dira: arestian aipatutako txostenetatik, Arau Orokor hauetako eta horiek garatzen dituzten Ordenantzetako zehaztapenetatik, eta udal zerbitzu teknikoen irizpideetatik eratorritako baldintzak betetzea.

F.- Udalak, natura-ingurunea babestearekin loturiko helburuak erdiesteko, edota ingurumena edo paisaia leheneratzeko udal-plan edo proiektuak egiteko nahiz interes publikoko beste edozein egitasmo burutzeko eskura dauden baliabideen aprobetxamendua optimizatzeko, aldi baterako debekatu ahal izango ditu udalerrian betelanak egiteko eta lurra egokitzeko jarduketa berriak, helburu horiek lortzearren; edo, hala badagokio, soberako lurrak xede horretarako aurrez baimendutako leku jakin batean uztearen baldintzapean baimenduko ditu jarduketa horiekin loturiko eraikinak, azpiegiturak, urbanizazioak eta abar.

IV.2 KAPITULUA

LURZORU EZ-HIRITARGARRIAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKINAK ETA INSTALAZIOAK KOKATZEKO XEDAPEN BEREZI ARAUTZAILEAK

70. Artikulua.- Erauzpen-erabilerak

A- Erauzpen-erabilera finkatu da Mari Luz Haundi harrobian —Eusko Jaurlaritzaren Energia eta Meategien Zuzendaritzak aldez aurretiko baimena eman zuen 2000ko irailaren 1ean—. Erabilera hau arautzeko Berreskuratze Plana, Ustiapen Proiektua, eta jarduketaren eta instalazioen irismen-perimetroa aipatutako administrazio-ebazpenak onartutakoak izango dira.

Nolanahi ere, harrobiaren ustiapen-eremua handitzeko baimena indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorriko da eta bertan gauzatuko den jarduketak bateragarria izan beharko du eragindako gunea bereizten duten hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriekin; gainera, ustiapenaren parametro berri guztiak, haren lurralde-mugak, eta eremua eta ingurunea berreskuratzeko irizpideak arautuko dituen Plan Berezi bat gauzatu eta onartu beharko da aldez aurretik.

B- Planeamendu Orokor honek ez du baimentzen Hernaniko udalerrian meategi edo harrobi berriak irekitzea. Hori dela eta, Udalak mota horretako jarduketa bat onartzea erabakiko balu, Planeamendu Orokor hau aldatzeko nahitaezko espedientea aurkeztu beharko luke aldez aurretik; espediente horretan, haren egokitasuna ebaluatuko da, xede den eremua mugatuko da, eta hura garatu eta gauzatzeko baldintzak zehaztuko dira.

Dena den, planeamendu orokorra aldatzeko espediente horrek nekazaritza eta abeltzaintzarako eta landazabaleko erabilera orokorreko guneetan bakarrik baimendu ahal izango du erauzpen-jarduketa berria, hau da, erabilera horrekin bateraezinak diren hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarrien eraginpean ez dauden lursailetan.

71. Artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera komunak

1.- Definizioa.

Planeamendu Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta bereziki, atxikitako eraikin eta instalazioak kokatzearen ondorioetarako, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt gisa hartuko da, horretarako ezarri diren baldintza guztiak betetzen dituela eta, arloan eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) halakotzat aitortzen duenean. Aitorpen hori behar bezala frogatuko da erakunde horrek igorritako ziurtagiri edo egiaztagiri formalean.

Izaera orokorrez, lehendik dagoen nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt nahiz berri bati atxikitako eraikin berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da, besteak beste, arestian aipatutako ziurtagiria aldez aurretik aurkeztea. Ziurtagiri horretan, behar bezala egiaztatuko da titularrak nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizleak direla, ustiapenak kasu bakoitzean eskatzen diren gutxieneko neurriak eta ekoizpen-bideragarritasunari buruzko baldintzak betetzen dituela, eta eraikinak indarrean dagoen araudi aplikagarriari egokitzen zaizkiola. Gainera, indarrean dauden lege-xedapenetan ezartzen diren gainerako baldintzak betetzen direla frogatu beharko da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legea.

Baserri gisa identifikatzen da nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera osoa ustiatzeko oinarrizko unitatea, udalerriko landa-lurraldea ustiatzeko eredu tradizionala osatzen du eta.

2.- Esleitutako gutxieneko partzela

Nekazaritza-ustiapen berriei nahiz lehendik daudenei atxikitako eraikinak eta instalazioak eraikitzeko, Arau Orokor hauetako IV.2 Kapituluan eta horiek garatuko dituen hirigintza-planeamenduan kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko partzelaren baldintza bete beharko da, proiektatutako eraikin edo instalazio motaren arabera.

Era berean, nekazaritza-ustiapen berri bat ezartzeko gutxieneko partzelaren azalera zehazteko, indarrean dagoen legerian xedatutakoa eta arlo horretan eskumena duen administrazio-erakundeak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentua edo bere funtzioetan ordezkatuko duen erakundea) kasu bakoitzean zehazten duena hartu beharko da kontuan.

Horretarako, eraikinak kokatuko diren partzelak gutxieneko azalerari buruzko baldintzak bete beharko ditu, Arau Orokor hauetako kapitulu honetan ezartzen den moduan. Arau orokor hauetan aurreikusitako kasuetan, emandako finka etena izan daiteke eta lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatutako lursailak izan ditzake erabilera orokorreko guneetan kokatuta.

Aurrekoari kalterik egin gabe, esleitutako partzelaren azalera ez da, inolaz ere, hektarea bat baino txikiagoa izango, Euskal Autonomia Erkidegoko lehentasunezko nekazaritza-ustiategiak arautzen dituen eta Lurralde Historikoetako gutxieneko laborantza-unitateak zehazten dituen 1997ko uztailaren 8ko Dekretuaren arabera.

3.- Lehendik dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak.

A- Lehendik dauden nekazaritza-ustiapen arruntei atxikitako eraikinak finkatu egingo dira, betiere horiek bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki baziren eta/edo geroago legeztatu badira dagokion udal baimena eskuratu ondoren. Dena den, ez dira finkatuko udal baimenik gabe edo erregimen ezegonkorrean baimendutako txabolak, teilapeak eta antzekoak.

B- Lehendik dauden nekazaritza-ustiapen arrunt finkatuei atxikitako bizitegi-erabilerako eraikin edo baserriak birgaitu eta berritzeko lanak baimenduko dira. Nolanahi ere, ez dira jatorrizko eraikinaren parametro geometrikoak aldatuko (altuera, profila, okupazioa, estalkiaren planoak eta abar) eta ez dira eraikinak izan

ditzakeen eraikuntza-, tipologia-, historia- edo etnografia-intereseko elementuak aldatuko —hala badagokio, jatorrizko eraikinaren bolumetria, eta hutsune eta fatxaden egitura barne—.

Era berean, eraikin horietan erantsitako handitze-lanak egin daitezke baldintza hauek betetzen badira:

* Handitu beharreko eraikina jardunean dagoen nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt bati dagokiola egiaztatu beharko du administrazio eskudunak.
* Aipatutako ustiapenaren beharren arabera, eskatutako handitze hori beharrezkoa dela egiaztatu beharko da.
* Ustiapenaren handitzea behar bezala integratuko da eraikinaren konposizio arkitektonikoan haren bolumetriari, akabera-materialei, hutsuneei eta abarrei dagokienez.
* Erantsitako gorputzaren altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez besteko altuera gainditukо.
* Izaera orokorrez, uneoro bete beharko dira Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan ezarritako landa-eraikinen gehieneko altuera eta solairu kopurua.
* Solairu-handipenak ez du lehendik dagoen eraikinak okupatutako azalera osoaren % 20a gainditukо.
* Planeamendu orokor honetan edo indarrean dagoen legerian ezartzen diren partzela, eraikin mugakide, ibilgu, bide, azpiegitura eta abarrekiko gutxieneko tartea arautzen duten baldintzak bete behar dira.
* Eraikinaren irudia kaltetzen duten elementu erantsiak kendu behar dira (teilapeak, txabolak eta abar).

C- Bestalde, hurrengo paragrafoan azaltzen den salbuespenarekin, Udalak nekazaritza-ustiapen arrunt bati atxikitako bizileku-erabilerako eraikin edo baserri bat eraitsi eta ordezkatzea baimendu ahal izango du, salbuespen gisa, aldez aurretik haren eraikuntza-, hirigintza- edo lege-beharra frogatzen badu. Kasu horretan, artikulu honetako 5. atalean aurreikusten diren nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri bati atxikitako bizitegi-erabilerako eraikuntza bat arautzeko baldintza guztiak bete beharko dira dagokion eraikina edo baserria ordezkatzean.

Hirigintza Ondarearen Katalogoaren barnean sartzen diren eraikinen kasuan, eraikin horiek ezin izango dira eraitsi eta ordezkatu, Planeamendu Orokor honetako zehaztapenen arabera, jarduketa horiek eraikinari aplikatu beharreko helburuen eta babeserako erregimen zehatzaren aurkakoak badira. Aukera hori bideragarria izan dadin, arloan eskumena duen Administrazioak aldeko txostena eman beharko du.

D- Planeamendu orokor honen bidez finkatutako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt baten osagarria izango den bizitegi-erabilerako eraikin berri bat eraikitzeko baimena lortzeko aukera artikulu honetako 5. atalean ezarritako xedapenen arabera arautuko da.

E- Lehendik dauden baserriak berreraikitzea baimenduko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan aurreikusten diren baldintzak eta egoerak betetzen badira.

F- Finkatutako nekazaritza-ustiapen arrunten erabilera osagarrietarako xedaturiko eraikinak artikulu honetako 6. atalean xedatutakoaren arabera arautuko dira.

G- Izaera orokorrez, eraikinek Arau hauetako IV.1 Kapituluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Era berean, 3. atal honetan arautzen diren jarduketak gauzatzeko, dagokion udal baimena eta gainerako txosten eta baimen guztiak eskuratu beharko dira, hala badagokio, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetan beharrezkotzat jotzen badira.

4.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak ezartzeko, artikulu honetako 1. atalean —Gipuzkoako Foru Aldundiaren ziurtagiria— eta 2. atalean —lursailaren gutxieneko azalera— ezarritako baldintzak bete beharko dira besteak beste.

B- Nekazaritza-ustiapen berriei atxikitako eraikin eta instalazio osagarri berriak eraiki ahal izango dira. Dena den, “nekazaritza eta abeltzaintzarako eta landazabaleko” erabilera orokorreko guneetan kokatuta egon beharko dute nahitaez, eta behar bezala bete beharko dituzte Planeamendu Orokor hauetan, indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan eta lege-xedapen aplikagarrietan ezarritako baldintza guztiak. Osagarri gisa, Planeamendu Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriak bete beharko dira.

C- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriaren osagarria izango den bizitegi-erabilerako eraikin berri bat eraikitzeko baimena emateko aukera artikulu honetako 5. atalean ezarritako xedapenen arabera arautuko da.

D- Nekazaritza-ustiapen arrunt berrien erabilera osagarrietarako xedaturiko eraikinak artikulu honetako 6. atalean xedatutakoaren arabera arautuko dira.

5.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunten bizitegi-erabilera osagarriak.

A.- Nekazaritza-ustiapen arrunten etxebizitza osagarriak kokatzea eta/edo eraikitzea baimenduko da horiek ustiapenaren titularraren —edo titularren— eta haren ondorengoen ohiko bizileku iraunkor gisa beharrezkoak direla frogatzen denean.

Dena den, nekazaritza-ustiapenak titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean eskatzen diren neurriei eta bideragarritasun produktibo eta ekonomikoei buruzko baldintzak betetzen dituela egiaztatu beharko da aldez aurretik.

B- 66. artikuluko 2. eta 3. ataletan azaldutakoren arabera, honako irizpide hauek hartu beharko dira kontuan etxebizitza osagarri horiek kokatzeko:

* Lehenik eta behin —eta lehentasunez—, Plan hau onartu aurretik dagoeneko bizitegi-erabileretarako xedaturik zeuden eraikin finkatuetan ezarriko dira.

* Bigarrenik, eta lehenengo aukera bideragarria ez denean, bizitegi-erabilerarik izan ez duten eta lehendik dauden eraikin finkatuetan ezarri ahal izango dira etxebizitzak, eraikin horiek erabilera berria kokatzeko baldintzak betetzen dituztenean.

* Hirugarrenik, eta aurreko bi aukerak ezinezkoak direnean, xede horretarako xedatutako eraikin berrietan etxebizitzak kokatzea baimenduko da.

Irizpide bera kontuan hartuta, eta Planeamendu Orokor honetan, indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan eta lege-xedapen aplikagarrietan ezarritako zehaztapenekin bat datorrenean, lehendik dauden eraikin finkatuak handitzeak lehentasun gehiago izango du xede horretarako xedatutako eraikin berriak eraikitzeak baino.

C- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berari atxikitako etxebizitza kopurua —lehendik daudenak barne— bi (2) izango da gehienez ere.

D.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri baten nahiz lehendik dagoen baten etxebizitza osagarriak ezarri ahal izango dira lehendik dauden eta hari atxikita dauden bizitegi-eraikin finkatuetan. Horretarako, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Ustiapen bakoitzeko bi (2) etxebizitza egin ahal izango dira gehienez ere.

b) Lehendik dagoen eraikina barrutik egokituta edo handituta gaitu daiteke, artikulu honetako 3.B atalean aurreikusitakoaren arabera.

c) Besteak beste, Arau Orokor hauetako 66. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintzak bete beharko dira.

d) Lehendik dagoen eraikina handitzea erabakitzen bada, eta goi-solairuaren okupazioa 50 m² baino gehiago handitzea proposatzen bada edo handitu nahi den zatiaren sabai-azalerak lehendik dagoen sabai-azaleraren % 20a gainditzen badu, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari buruzko Legearen 31. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira, solairu berriko bizitegi-eraikinei buruzkoak.

e) Aipatutako etxebizitzei atxikita dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntei dagozkien finkak ez dira banatuko edo zatituko, banatze edo zatitze horren ondorioz 30.000 m² baino azalera txikiagoko partzelak edo finkak lortzen badira; dena den, baimendu egingo dira nekazaritza eta abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikita geratuko direla bermatzen bada. Nolanahi ere, bizitegi-eraikinari atxikitako finkak ez du, inolaz ere, 30.000 m² baino azalera txikiagoa izango.

f) Hala ere, 30.000 m² baino gutxiago dituzten finketako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntei atxikitako bizitegi-eraikinak finkatu egingo dira; haatik, finka horiek ezin izango dira banatu.

E.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri baten nahiz lehendik dagoen baten etxebizitza-erabilera osagarria kokatu ahal izango da lehen erabilera horretarako xedaturik ez zeuden eraikin finkatuetan, betiere horiek Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Guneetan kokatuta badaude eta erabilera horiek kokatzeko modukoak badira.

Aipatutako baimena lortzeko, erabilera hori solairu berriko eraikinetan kokatzeko bete behar diren baldintza berak bete beharko dira, hau da, artikulu honetako 5.F atalean jasotzen direnak. Halere, atal horretako "f" eta "h" epigrafeetan aurreikusitakoa kontuan hartuta, eta etxebizitza-erabilera kokatzea bideragarria ez dela eta/edo desegokia dela frogatzen bada, eragindako eraikinaren eta haren ingurunearen ezaugarrietara egokituko da, edo bertan bizitegi-erabilera ez kokatzea erabaki ahal izango da.

F.- Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Guneetan nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri baten nahiz lehendik dagoen baten etxebizitza osagarri bat (1) ezartzeko xedaturiko solairu berriko eraikin bat eraikitzea baimenduko da, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen badira:

a) Artikulu honetako "1" atalean aipatutako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.

b) Ustiapenarekin loturiko lurretan, bizitegi-erabilera duen eraikinik edo etxebizitza berria koka litekeen beste erabilera batzuetarako eraikinik ez dagoela frogatu beharko da.

c) "A", "B" eta "C" ataletako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.

d) Arloan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 31. artikuluan azaldutakoak.

e) Etxebizitza nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren titularraren edo titularkidearen ohiko bizilekua dela egiaztatu beharko da titular(kide)tasun hori frogatuta.

f) Artikulu honetako 2. atalean aipatutakoaren arabera, eta Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari atxikitako lursailen azalerari eta hedadurari buruz erabakitzen duenari kalterik egin gabe, bizitegi-eraikin berria baimentzeko 30.000 m²ko finka bat beharko da gutxienez, eta eraikina hari atxikita geratuko da erregistroan. Finka horretan, eraikina hartuko duen partzelak 5.000 m² baino gehiago izango ditu.

g) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak gutxienez bost urteko jarduketa egin duela egiaztatu beharko da baimenaren eskaera egin aurretik.

h) Eraikuntza-baldintzak:

* Kokalekua:

Aurretik okupatu diren kokalekuez edo proposatutako kokaleku berriez gain, Udalak beste kokaleku batzuk baimendu (hala eskatzen bada) edo erabaki (beste ebazpen batzuk proposatutakoak baino egokiagoak izan daitezkeela uste badu) ahal izango ditu, paisaiari, eragin ditzakeen ondorioei, higieneari eta segurtasunari buruzko arrazoiak direla eta, edo behar bezala frogatu ditzakeen beste arrazoi batzuek direla eta.

* Gutxieneko tarteak:

Arau Orokor hauetako 67. artikuluan aurreikusitakoa beteko da, hau da, herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak. Nolanahi ere, honako gutxieneko tarte hauek gorde beharko dira:

- Partzelaren mugetara (indarrean dauden lege-xedapenetan tarte handiagoak ezartzen badira, horietan xedatutakoa hartuko da kontuan): 10,00 m
- Babestu beharreko elementu natural edo eraikietara (zuhaiztiak, ur-ibilguak, errepideak, bideak eta abar): izaera orokorrez, indarrean dauden lege-xedapenetan —lurraldea antolatzeko tresnak barne— nahiz Plan honetan eskatzen direnak.

- Beste finka batzuetan dauden bizitegi-eraikinetara —tarte hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikinen artean, eta bere partzelan gutxienez tarte horren % 50, hau da, 25 metro mantentzea eskatuko da esku-hartze bakoitzean. Ez dira eraikin berritzat joko lehendik daudenak ordezkatzeko eraikitzen direnak—: 50,00 m
- Beste finka batzuetan dauden eta bizitegi-erabilera ez duten eraikinetara —tarte hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikinen artean, eta bere partzelan gutxienez tarte horren % 50, hau da, 25 metro mantentzea eskatuko da esku-hartze bakoitzean. Ez dira eraikin berritzat joko lehendik daudenak ordezkatzeko eraikitzen direnak—: 50,00 m

* Azalera eraikigarria, gehienez ere: 250,00 m²(t)
* Solairuek izan dezaketen gehieneko okupazioa: 125 m²(t)
* Etxebizitza kopurua, gehienez ere: bat (1)
* Beste baldintza batzuk: Arau Orokor hauetako 66. artikuluan ezarritakoak.

i) Hiritartze-baldintzak:

Eraikuntza-proiektuan nahiz haren osagarri gisa, partzelaren hiritartze-baldintzak zehaztuko dira eta haren barnean sartuko dira beharrezko aparkaleku eta irispideen kokapenak, zerbitzu-sare orokorren baldintzak, higiene- eta osasun-baldintzak, eta batez ere, isuriak arazteko sistema eta paisaia-tratamendurako sistema, horrela, eraikin berriak landa-lurzoruan ahalik eta ingurumen-eraginik txikien izan dezan.
j) Nekazaritza-erabilera bateragarriak eta ostatu-erabilera (landa-turismoa) baimenduko dira. Azken jarduketa hau garatzeko dagokion sektoreko araudia bete beharko da (maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretua eta haren garapenak).

Nekazaritza-ustiapen arrunt berri batean etxebizitza osagarri bat (1) baino ezin izango da ezarri, ez ustiapenaren titularkidetasun-arrazoiak direla eta, ez bertan ustiapeneko jabegaiak bizi direlako, ezta beste edozein arrazoi dela ere.

6.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren beste eraikin eta instalazio osagarri batzuk

A.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren erabileretara edo horien erabilera osagarrietara —kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritza-makineria eta baserriko pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikinak, nekazaritza-industria eta abar— xedaturiko eraikuntza finko eta egonkor guztiak hartuko dira halakotzat, etxebizitzarako xedaturikoak izan ezik.

B.- Lehendik dauden eraikin eta instalazio osagarriak finkatzeko Arau Orokor hauetako 71. artikuluko 3.A epigrafean aurreikusitakoa hartu beharko da kontuan.

Eraikin horiek handitzeko, gero finkatutako eraikuntza berrietarako baldintzak aplikatuko dira, baldintza horiek betetzea ezinezkoa den kasuetan izan ezik. Hala gertatzen denean, Udalak egokitzat jotzen duen erabakia hartuko du, behar bezala justifikatu ondoren. Izaera orokorrez, adierazitako eraikin horiek finkatzeko bertan dauden txabolak, eraikin ezegonkorrak, teilapeak eta abar ezabatu behar izaten dira, horrela, eraikin multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

C.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berriei nahiz lehendik daudenei atxikitako eraikin berriek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Gutxieneko tarteak:

* Izaera orokorrez:
  - Lurzoru ez-hiritargarriaren mugara: 100,00 m
  - Beste landa-finka batzuetan dauden bizitegi-eraikinetara: 50,00 m
  - Partzelaren mugetara: 10,00 m

* Abeltzaintza-ustiapen intentsiboetarako xedaturiko instalazioetatik eta landetxeetatik:
  - Lurzoru ez-hiritargarriaren mugara: 1.000,00 m
  - Beste landa-finka batzuetan dauden bizitegi-eraikinetara: 100,00 m
  - Partzelaren mugetara: 10,00 m

b) Eraikina hartzen duen partzelaren gutxieneko azalera: 10.000 m²

c) Gehieneko eraikuntza: 500 m²

d) Solairu kopurua: bat (1), sestraren gainetik.

e) Eraikinaren altuera: 5,00 m

f) Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m

Lehendik dauden eraikinetan kokatu nahi diren abeltzaintza-ustiapen intentsiboetarako xedaturiko instalazioei eta landetxeei ere aplikatu beharko zaizkie aipatutako aurreikuspenak.

D.- Lurrean bertan zuzenean landatzeko ezartzen diren berotegiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

* Gutxieneko tarteak:
  - Partzelaren mugetara: 5,00 m
  - Beste landa-finka batzuetan dauden eraikinetara: 10,00 m

E.- Eraikin eta instalazio osagarri horiek kokatzeko, horietan eskumena duten erakundeek aldeko txostena eman beharko dute.

F.- Honako hauek bermatuko dira: higiene- eta osasun-baldintzak eta, bereziki, isurketak arazteko eta saneamendurako sistemak; ur-hornidura; elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiak; irispideak, agiri honetan ezarritako baldintza orokorren testuinguruan; eta beharrezkotzat jotzen diren beste zerbitzu batzuk.

Zerbitzu eta azpiegitura horietakoren batek ez baditu proiektatutako eraikina edo instalazioa eraikitzeko eta bertan aurreikusitako jarduketak garatzeko beharrezko baldintzak betetzen, ez da baimenik emango gabezia edo akats horiek behar bezala eta erabat zuzentzeko beharrezko lanak eta jardunak gauzatu arte, eta eraikinaren sustatzaileak horiek ordaindu arte. Horretarako, beharrezkotzat jotzen diren abalak edo bermeak eskatuko dira.

G.- Jarduketa-baimena behar duten abeltzaintza-ustiapen berriak ezartzeko edo lehendik daudenak handitu, oso-osorik berritu edo ordezkatzeko, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, besteak beste, 2009ko irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezartzen diren higieneari eta osasunari eta ingurumenari buruzko arau teknikoak.

Jarduketa-baimenaren beharrik ez duten abeltzaintza-ustiapenen kasuan —martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera, hau da, Ingurugiroa Babesteko Legean aurreikusten den jarduketa-lizentzia behar ez duten jarduketen zerrenda finkatzen duenaren arabera—, Dekretu honetako IV. Eranskinean ezarritakoa bete beharko dute.

72. Artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ez-profesionalizatuak

1.- Kokalekuari buruzko baldintzak.

Nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuak baimentzen dira —“aisialdirako baratze” eta “agroalde" deiturikoak barne— “G.20 Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko” erabilera orokorreko guneetan eta, hala badagokio, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu orokorrak baimendutako gainerako guneetan. Nolanahi ere, hirigintza-planeamenduan araututako antolamenduarekiko baldintza gainjarrien xede diren eremu eta elementuak babesten direla bermatu beharko da.

2.- Eraikuntza-baldintzak

A.- Aurreko atalean aipatu diren guneetan, partzela bakoitzean lanabesak gordetzeko edo eskorta txiki edo ukuilu ez-profesional gisa erabiltzeko txabola berri bat eraikitzea baimentzen da. Dena den, Titulu honetako IV.1 Kapituluan eskatzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira.

B.- Adierazitako horiek ez ezik, baldintza hauek ere bete beharko dira:

* Partzelaren gutxieneko azalera: 500 m² baratzek, eta 2.000 m² gainerako erabilerek.
* Gehienez eraiki daitekeen sabai-azalera: 0,012 m²(t)/m²; 12 m²(t) gehienez ere. Gutxieneko azalera ez duten partzeletan, erabilera bereko kutxazar bat instalatzea baimenduko da; kutxazarrak honako neurri hauek izango ditu gehienez ere: 2,3 x 0,55 x 0,75 m3.
* Eraikinaren altuera: 2,20 m teilatu-hegalera eta 3 m, gehienez ere, teilatuaren gailurrera.
* Gutxieneko tarteak: partzelaren mugetara: 2,00 m, 5 m bide publikoen kanpoko mugara. Bi txabola mugakide elkartu ahal izango dira eraikina bi jabetzak banatzen dituen lerrora atxikita.
* Partzelatik kanpo dauden bizitegi-eraikinen gutxieneko tarteak: 25,00 m
* Eraikuntza-ezaugarriak:
  - Lehentasunez, material ez-iraunkorrak erabilita eraikiko dira, akabera pintatua izango dute, eta teilak edo antzeko koloreko plakak izango dituzte estalkian (inklinatuak, isurialde bat edo bikoak); horiek erraz desmuntatzeko modukoak izango dira eta horretarako beharrezko zimenduak jarriko dira.
  - Ezin izango da ur-hornidurarako instalaziorik, osasun-zerbitzurik, hondakin-urak husteko sistemarik, energia elektrikorik edo barruko banaketarik gauzatu.
  - Eraikin horiek paisaian eraginik txikiena duten lekuetan kokatzeko exijitu ahal izango du Udalak, eta neurri jakin batzuk hartzeko ere eskatu ahalko du (eraikuntza-irtenbideak, akabera-materialak, koloreak eta abar), eraikina landa-ingurunera hobeto egokitu dadin.

C.- Aisialdirako baratze edo “agroalde” izateko xedatuko diren eremuetan aplikatu beharreko partzelatze, eraikuntza eta abarretarako erregimena dagozkion plan berezietan eta proiektuetan zehaztuko dira zehatz-mehatz, eta horiek onartu egin beharko dira.

3.- Baimenak.

Txabola bat eraikitzeko baimenak behin-behineko izaera izango du beti.

Finkatu egingo dira planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik eta dagozkion udal baimenen arabera exekutatu diren bizitegi-erabilerarik gabeko txabolak edo eraikinak. Era berean, finkatu egingo dira dagokion udal baimena ez izanda ere, artikulu honetako 1. eta 2. ataletan aipatutako hirigintza-baldintza guztiak betetzen dituzten txabolak edo eraikinak; nolanahi ere, ez dira finkatuko, Arau Orokor hauetako 110. artikuluan aipatzen denaren arabera, horiek antolamendutik kanpo geratu badira eta/edo landa-ingurunea kaltetzen badute.

73. Artikulua.- Baso-erabilerak

A.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako lursailaren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaiztiak.

B.- Zuhaiztiak landatu eta mozteko, nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Foru Aldundiko Departamentuaren txostena beharko da aldez aurretik.

Zuhaiztiak landatu eta mozteko, pistak irekitzeko eta baso-jarduketarekin zerikusia duten instalazioak ezartzeko, udal baimena eskuratu beharko da beti; dena den, beste administrazio batzuen baimena eskuratzea ere eskatu daiteke legearen aldetik.

Atal honetan aipatu diren jarduketa guztiak, horiek kokatzeko erabiliko den gunea dena dela, planeamendu orokor honek erabakitako erabileren eta eraikinen erregimenean aurreikusitakoari —lurzorua ez-hiritargarri gisa antolatuta geratu den guneetarako— eta arloan aplikatu beharreko sektoreko araudian zehaztutakoari lotuta egongo dira.

74. Artikulua.- Nekazaritza-industriako erabilerak

A.- Halakotzat joko dira lurzoru ez-hiritargarrian kokatu beharreko nekazaritza-industriak, horien jarduketa nekazaritza-ustiapen nagusiaren beraren eta/edo bazkideen nekazaritza eta abeltzaintzako produktuen jatorrizko transformazioa egitea denean; nekazaritza-ustiapenaren erabilera osagarri bat izango da.

B.- Azalera eraikia 2.000 m²(t) izango da gehienez ere.

C.- "G.20 nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko" erabilera orokorreko guneetan kokatu ahal izango dira, ekonomia- eta ekoizpen-arrazoiak direla eta, nekazaritza-ustiapenarekin batera —honen erabilera osagarria da— garatzearen egokitasuna frogatzen bada, eta hirigintza-planeamenduan araututako antolamenduarekiko baldintza gainjarrien xede diren eremu eta elementuak babesten direla bermatzen bada.

D.- Nekazaritza-ustiapen nagusiari atxikitako partzelak —industria-erabilera haren erabilera osagarri bat da— 20.000 m² izango ditu gutxienez.

E.- Eraikinek behar bezala bete beharko dituzte arloan indarrean dagoen sektoreko araudian, behin betiko izaeraz onartutako lurraldea antolatzeko tresnetan, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan ezarritako arau orokorretan, eta plan hau garatzeko sustatu daitekeen planeamenduan ezarritako baldintzak.

75. Artikulua.- Bizitegi-erabilera autonomoak.

A.- Lehendik dauden eta baldintza hauek guztiak betetzen dituzten eraikinetan bakarrik baimenduko dira:

* Eraikinek planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik egon behar dute eraikita.
* Bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraikita egon behar dute —bizitegi-erabilerarako xedaturik egon behar dute— eta/edo geroago legeztatuta egon behar dute dagokion udal baimena lortuta.
* Ez dira antolamendutik kanpo utzita egongo planeamendu orokor honen, hura garatuko duen planeamenduaren edo sektoreko araudi aplikagarriaren bidez.
* Eraikinek kokaleku duten erabilera orokorreko gunea erabili eta eraikitzeko erregimena bete beharko da. (ikus Arau Orokor hauetako 18. artikulua eta 21. artikulutik 24. artikulura bitartekoak)

B.- Eraikinak mantendu, birgaitu eta berritzeko lanak egitea baimenduko da.

Lehendik dauden eraikinak berreraikitzeko aukera 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 30. artikuluan ezarritakoaren mende egongo da. Nolanahi ere, eraikin bakarra ordezkatu ahal izango da, eta eraikin berriak eraitsi beharrekoaren etxebizitza kopuru eta azalera eraiki berberak izango ditu.

Berreraikitze-eskubide hori, aipatu artikuluko 2. idatz-zatian ezarritakoaren arabera, lehendik dagoen eraikin bat sistema orokorrak egiteko nahitaez desjabetu eta eraisteko beharretik sortua bada, eta berreraikuntza hori kaltetutako jabearen finkaren gainerakoan egitea ezinezkoa baldin bada, beste lur-zati batean kokatu ahal izango da eraikin berria. Kasu horretan, eraikin berriari atxiki beharreko lur-zatiaren azalera ez da izango eraitsi beharreko eraikina kokatuta zegoen eta desjabetutako pertsonarena zen jatorrizko finkaren guztizko azalera baino txikiagoa, eta ez da inola ere 1.000 m2-tik beherakoa izango. Atxiki beharreko lur-zatia finka handiago batetik banandu behar baldin bada, sortzen den finkaren azalerak ezingo du izan indarreko legeriak ezartzen duen labore-unitate minimoarena baino txikiagoa (10.000 m2, 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuaren arabera).

Gainera, eraikin horiek ordezkatzea baimendu ahal izango da behar bezala frogatutako arrazoiek hala gomendatzen dutenean; nolanahi ere, indarrean dauden lege-xedapenetan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta planeamenduan ezarritako irizpideak bete beharko dira.

Epigrafe honetan aipatutako jarduketen eraginez ez da, inolaz ere, lehendik dagoen eraikinaren eraikigarritasun finkatua gaindituko.

Txabolak, teilapeak eta udal baimenik gabe eraikitako eta behin-behineko izaeraz baimendutako gainerako gehigarriak ez dira eraikigarritasun finkatutzat joko.

Eraikinak birgaitu, berritu edo ordezkatzeko, behar-beharrezko baldintza izango da, besteak beste, eraikinekin bat ez datozen elementu horiek kentzea.

Jarduketa horiek baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da eraikin multzoaren eta haren ingurunearen konfigurazioa eta irudia hobetzea, eta lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan edo plan hau garatzeko sustatu daitekeen planeamenduan ezarritako arau orokor aplikagarriak betetzea.

C.- Izaera orokorrez, gehienez ere bi (2) etxebizitza kokatu ahal izango dira fisiko eta juridikoki bereizitako eraikin bakoitzean; dena den, eraikinaren sabai-azalera 400 m²(t) baino handiagoa izango da eta etxebizitza bakoitzak 200 m²(t)ko eraikigarritasuna izango du gutxienez.

Izaera orokorrez baimendutako 2 etxebizitzako kopuru hori gainditzen duten eta lehendik dauden eraikinetan finkatu egingo da etxebizitza kopurua, betiere horiek dagokion udal baimenaren arabera eraiki baziren edo 1954ko Hernaniko Plan Orokorra onartu aurretik ere etxebizitza-erabilera bazuten.

D.- Ez da bizitegi-erabilera autonomorako xedaturiko eraikin berririk eraikitzea baimenduko, ez eta lehendik dauden baina erabilera horretarako xedaturik ez zeuden eraikin finkatuetan erabilera hori kokatzerik baimenduko.

76. Artikulua.- Herri-lanei atxikitako erabilerak

1.- Definizioa

Titulartasun eta sustapen publikoko komunikazio-sistemak edo zerbitzu-azpiegiturak —ur-hornidura, hondakinuren saneamendua eta arazketa, hiri-hondakinak, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista, telekomunikazioak eta abar— gauzatu, ustiatu eta mantentzeko erabilera eta instalazio osagarriak arautzen dira artikulu honetan, horiek landa-ingurunean kokatu behar direnean eta kokapen-eremua Plan Orokor honek sistema orokor gisa berariaz definitzen ez duenean.

2.- Kokapenari buruzko irizpideak.

Lurzoru ez-hiritargarrian antolatutako erabilera orokorreko gune bakoitzari dagokion erregimenean erabakitakoaren arabera kokatuko dira erabilera eta azpiegitura horiek, betiere hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriei buruzko planeamendu orokor honek erabakitako irizpide arautzaileak kontuan hartuta.

Erabilera eta azpiegitura horiek babestutako elementuei ahalik eta kalterik gutxien eragiteko moduan, eta ondorio kaltegarriak ez pilatzeko moduan kokatuko dira. Horregatik, Udalak beste kokaleku edo trazaketa batzuk proposatu ahal izango ditu paisaiarekin eta ingurumenarekin zerikusia duten arrazoiak direla eta, edo bidezkotzat eta egokitzat jotzen dituen beste arrazoi batzuek direla eta.

Horrekin lotuta, Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatutako udal Ordenantzek egokitzat jotzen dituzten neurriak zehaztuko dituzte, besteak beste, lurralde-hedapenari buruzkoak, eta antenak eta antzeko beste instalazio batzuk elkartu eta/edo bateratzeko aukerari buruzkoak.

3.- Izapideak.

Eraikuntza-baimena eskatu aurretik, Udalari kontsulta bat egingo zaio. Udalak, behar bezala arrazoitutako ebazpen bidez, partzela ekartzeko baldintzak, eraikigarritasun-baldintzak eta aparkaleku-zuzkidurari buruzko baldintzak definituko ditu, eta hala badagokio, aldez aurretik plan berezi bat idazteko behin-behineko eskaera egin ahal izango du.

Nolanahi ere, dagokion Administrazioak bere eginkizunak eta eskumenak erabiltzean idatziko dituen espediente eta proiektuetan jasotako zehaztapenak hartuko dira aintzat.

4.- Partzelaren ekarpena

Aipatutako erabilerei eta eraikinei atxikitako partzelaren azalera aipatutako udal ebazpenean finkatutakoa izango da, arloan indarrean dauden lege-xedapenen, edo hala badagokio, kasu bakoitzean eskatzen diren funtzioaren edo beste edozein motatako baldintzen arabera finkatutakoa.

Arestian aipatutako azalera laborantzarako gutxieneko unitatea baino txikiagoa bada, nekazaritza-ustiapenen modernizazioari buruzko 1995eko uztailaren 4ko Legearen 25. artikuluko «b» atalean arautzen diren salbuespenekin bat datorrela ulertuko da.

5.- Gutxieneko tarteak:

Izaera orokorrez, adierazitako lanak eta horien instalazioak lege-xedapenetan ezarritako tarteei eta urruntzeari buruzko irizpideetara —lurraldea antolatzeko tresnak barne— egokituko dira. Edonola ere, tarte hori honako hau izango da gutxienez:

* Partzelaren mugara eta bide publikoetara: 10,00 m
* Lehendik dauden etxebizitza-eraikinetara: 100,00 m
* Bideetara, komunikazio-sareetara: sektoreko planeamenduan eta Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan aurreikusten direnak.

6.- Eraikuntza-baldintzak:

Udalak, behar bezala arrazoitutako ebazpen bidez, egokitzat jotzen dituen eraikuntza-baldintza zehatzak xedatuko ditu kasu bakoitzean. Edonola ere, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan ezarritako izaera orokorreko arauak bete beharko dira.

Izaera orokorrez bete beharreko arau horiei kalterik egin gabe, eraikigarritasuna eta proiektatutako eraikinen forma arautzen duten gainerako baldintzak betetzen direla justifikatu beharko da kokatu nahi diren erabilera eta instalazioei dagozkien behar zehatzak kontuan hartuta.

7.- Azpiegiturak eta hiritartzea.

Irispideak, aparkaleku-zuzkidura eta zerbitzu-azpiegiturak (ur-hornidura, saneamendua, hondakin-uren arazketa, energia elektrikoaren hornidura, eta beharrezkoak izan daitezkeen beste batzuk) behar bezala ebatzi beharko dira, eta partzelaren hiritartze egokia bermatuko da, betiere izaera orokorrez ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauak eta gomendioak kontuan hartuta.

77. Artikulua.- Interes publikoko erabilerak

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Sektoreko legeria aplikagarriak edo lurralde-planeamenduak interes publikokotzat jotzen dituen erabilerak eta eraikinak —ez dute zertan landatar izan behar— baimendu ahal izango dira lurzoru ez-hiritargarrian; dena den, horiek kokatzeko aukera berariaz aurreikusita egongo da lurzoruan bertan, izaera orokorrez, edo Planeamendu Orokor honek antolatutako gune orokorren batean, berariaz.

Gune orokor bakoitzaren hirigintza-erregimenean zehazten denaren arabera, ekipamendurako, aisialdirako eta hirugarren sektoreko erabilera jakin batzuk baimendu ahal izango dira, horiek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28. artikuluko “3” eta “5” ataletan ezarritako irizpideekin eta indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnekin bat badatoz.

Erabilera horiek lurzoru ez-hiritargarrian kokatzea baimentzeko, bertan kokatu beharreko hirugarren sektoreko erabilerak parekagarriak izango dira ekipamendu-erabilerekin (horrekin lotuta, honako hau hartu behar da kontuan: izaera orokorrez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54. eta 57. artikuluetan eta beste xedapen batzuetan ezarritakoaren arabera, ekipamendu-erabileren izaera duten erabilera batzuk hirugarren sektoreko erabileratzat jotzen dira edo jo daitezke Plan Orokor honetan. Esate baterako, artikulu horietan zehaztu diren ekipamendu pribatuko erabilerak aipatu daitezke adibide gisa.

Horregatik, ekipamendu-erabilerekin parekatu daitezkeen hirugarren sektoreko erabilerak baimendu daitezke lurzoru ez-hiritargarrian).

B.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28. artikuluko 5. atalean ezarritako irizpideekin bat datozen erabilerak eta horiei atxikitako eraikinak baimentzeko, lege horretan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta Planeamendu Orokor honetan ezarritako irizpide material eta formalak bete beharko dira.

Dena den, honako hauek ere hartu beharko dira kontuan dagokion baimena lortzeko:

* Landa-ingurunean erabilera eta eraikin horiek kokatzeko beharra justifikatu beharko da aldez aurretik.
* Erabilera eta eraikinak bat etorriko dira kokatu nahi diren gune orokorrari dagokion erregimen zehatzarekin eta hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriak gidatzen dituzten aurreikuspenekin.
* Interes publikokoak direla adierazi beharko da aldez aurretik, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

C.- Erabilera eta eraikin horiek baimendu aurretik, Plan Berezi bat egin eta onartzea eskatu ahal izango da, erabilera eta eraikinen izaerari, horiek landa-ingurunean eragin ditzaketen ondorioei, edo behar bezala justifikatutako beste arrazoi batzuk direla eta, Plan Berezia beharrezkotzat eta egokitzat jotzen denean.

Dena den, Plan Berezi hori nahitaezkoa izango da dagozkion erabilerak kokatzeko eraikin eta instalazio berriak eraiki behar badira, edo komunikazio- eta zerbitzu-azpiegitura berriak gauzatu behar badira.

Dagokion Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlana aplikatuko zaio Plan Bereziari.

D.- Planeamendu Bereziak eta kasu bakoitzean egin beharreko proiektu teknikoek esku-hartzeak eragingo dituen jarduketa eta lan guztiak definituko dituzte —hiritartze-lanak barne—, beharrezko zehaztasunarekin eta bakoitzaren irispidea zehaztuz. Horrez gain, beharrezko neurriak definituko dituzte eragindako lursailen eta ingurunearen landa-izaera zaintzen dela bermatzeko, eta ingurumen- eta paisaia-izaerako edo beste edozein izaerako ondorio kaltegarriak zuzentzeko.

2.- Lehendik dauden eraikinetan ekipamendu komunitarioko eta hirugarren sektoreko erabilerak kokatzea.

A.- Erabilera horiek baimenduko dira 1996ko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioak onartu aurretik zeuden eraikinetan, betiere horiek egoera hauetakoren batean ez badaude:

* Planeamendu Orokor honek nahiz hura garatzeko sustatutako planeamenduak antolamendutik kanpo utzi ez baditu.
* Ez badatoz bat eraiki zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin eta Plan Orokor honetan ezarritakoarekin.
* Dagokion udal baimenik gabe eraiki baziren eta ez badatoz bat Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza-erregimenarekin.
* Amaitu gabeko hirigintza-izaerako diziplina-espedienteren baten xede izan badira.

B.- Hala badagokio, Planeamendu Orokor hau onartu aurretik erabilera nagusi edo autonomoetarako —ez beste batzuen erabilera osagarrietarako— xedaturik egon diren eraikinetan, lehen aipatutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Bestalde, erabilera hori ezin izango da borda, txabola edo antzeko eraikinetan kokatu.

C.- Lehendik dauden eraikinak berreraikitzeko, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan xedaturikoa bete beharko da.

D.- Izaera orokorrez, Planeamendu hau onartzen den unean eraikin horiek dituzten ezaugarriak —eraikinaren parametro formalak, hirigintza-eraikigarritasuna eta abar— ezin izango dira aldatu. Nolanahi ere, txabolak, teilapeak, gehigarri ezegonkorrak eta gainerako elementu degradatzaileak kendu egin beharko dira, eta ez dira kontuan hartuko eraikigarritasun finkatua zenbatzerakoan.

E.- Interes publikoko erabilera horiek kokatu ahal izateko, ezinbesteko baldintza izango da eraikin multzoaren eta haren ingurunearen konfigurazioa eta irudia hobetzea, hala nola, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan edo plan hau garatzeko sustatu daitekeen planeamenduan ezarritako arau orokor aplikagarriak betetzea.

F.- Aipatutako erabilerei eta eraikinei atxikita geratuko den partzelaren azalera atal honetako G epigrafean aurreikusitako udal ebazpenaren bitartez finkatuko da, eta arloan indarrean dauden lege-xedapenen arabera, edo hala badagokio, kasu bakoitzean eskatzen diren funtzioaren edo beste edozein motatako baldintzen arabera finkatuko da.

Interes publikoko erabilerak kokatzea aurreikusten den eta lehendik dauden eraikinei atxikitako finkak ezin izango dira bereizi horiek 30.000 m² baino gutxiago dituztenean.

G.- Erabilera, eraikin edo instalazio hauetakoren bat kokatzeko baimenaren eskaera egin aurretik, Udalari kontsulta bat egin beharko zaio hark agiriei, legeei eta hirigintzari buruzko baldintzak definitu eta, horrela, interes publikoko adierazpena bideratu dezan, jarduketa arautu dezan (partzelaren ekarpena, lehendik dauden eraikinetan esku-hartzea, azpiegituren zuzkidura, ingurunearen tratamendua eta abar), eta hala badagokio, aldez aurretik plan berezi bat idazteko behin-behineko eskaera egin dezan.

Dena den, udal baimena eman aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiak bere ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan, lehendik dagoen eraikinean garatu edo kokatu nahi den erabileraren interes publikoa adieraziko da, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

3.- Ekipamendu komunitarioko eta hirugarren sektoreko erabilerak eraikin berrietan kokatzea.

A.- Salbuespen gisa, eta proposatutako jarduketak edo instalazioak lehendik dauden eraikinetan kokatzea ezinezkoa denean, erabilera horietarako xedaturiko eraikin berriak eraiki ahal izango dira, besteak beste, atal honetako hurrengo epigrafeetan ezartzen diren baldintza guztiak betetzen badira.

Horrekin lotuta, aldez aurretik kontsulta bat egingo zaio Udalari hark ohiz kanpoko aukera horren bideragarritasunari buruzko iritzia eman dezan, eta agiriei, legeei eta hirigintzari buruzko baldintzak definitu ditzan, horrela, interes publikoko adierazpena bideratzeko, jarduketa arautzeko (partzelaren ekarpena, eraikinaren ezaugarriak, azpiegituren zuzkidura, ingurunearen tratamendua eta abar), eta C epigrafean eskatzen den Plan Berezia idazteko.

B.- Salbuespen gisa, erabilera horiei atxikitako eraikin edo instalazio berriak “G.20 Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Gune” eta “D.20 Landa Parkearen Sistema Orokorra” gune orokorretan kokatu ahal izango dira, jarduketen izaera edo horiek eragindako ondorioak direla eta, hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriei buruzko helburu eta arauak betetzen ez direnean izan ezik.

C.- Hirigintza Arau hauetan adierazitakoaren arabera, baimen hori eman aurretik Plan Berezi bat egin eta onartu beharko da, eta bertan, honako alderdi hauek justifikatu beharko dira, besteak beste:

* Proposatutako erabileren eta eraikinen interes publikoa.
* Proposatutako jarduketak eta eraikinak landa-ingurunean kokatzea egokia dela.
* Lehendik dauden eraikinetan osorik nahiz zati batean kokatzea ezinezkoa dela.
* Jarduketa bat datorrela dagokion gune orokorraren hirigintza erregimenarekin, eta kaltetu daitezkeen antolamenduarekiko baldintza gainjarriekin.
* Proposatutako lurralde-kokapen zehatzaren zuzenketa.

Plan Berezi horrek, beste xedapen batzuen artean, eragindako lursailen eta horien ingurunearen ingurumen- eta natura-baldintzak zaintzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, lehengoratzeko egokitzat jotzen diren ingurumen- eta paisaia-alorrean esku hartzeko irizpideak erabakiko ditu.

D.- Dena den, udal baimena eman aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiak bere ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan, erabilera edo erabileren eta horiei atxikitako eraikinen interes publikoa adieraziko da, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

Adierazpen hori eta aurreko epigrafean aipatutako Plan Bereziaren izapideak eta onarpena aldi berean egin daitezke.

E.- Emandako partzelak 30.000 m² izango ditu gutxienez; dena den, eremu jarraitu bat izango da, eta proposatutako eraikin eta jarduketei atxikita egongo da erregistroan.

F.- Eraikuntza eta hiritartzerako baldintza zehatzak dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu; azken honek Arau Orokor hauetan, eta bereziki, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan aurreikusitakoa bete beharko du uneoro, honako arau hauez gain:

- Eraikinaren gutxieneko tarteak:

  * Partzelaren mugetara: 10,00 m
  * Lurzoru ez-hiritargarriaren mugara: 100,00 m
  * Beste finka batzuetako eraikin landatar edo ez-landatarretara: 100,00 m
  * Bideetara, komunikazio-sareetara: sektoreko planeamenduan eta Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan aurreikusten direnak.

- Gehienez eraiki daitekeen sabai-azalera: 1.000,00 m²(t)

- Eraikinaren altuera, profila eta formari buruzko beste baldintza batzuk: Plan Bereziak ezarriko ditu, Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan horrekin lotuta aurreikusten denari kalterik egin gabe.

- Gutxieneko aparkaleku-zuzkidura: 1 plaza/100 m²(t).

- Etxebizitza osagarria: 1 etx./partzela (gehienez). Instalazioak ustiatzen edo zaintzen dituzten pertsonei zuzenduta egongo da, eta unitate bakar bat osatuko dute bai funtzioaren bai erregistroaren aldetik. Azalera eraikia baimendutako eraikigarritasunaren barnean zenbatuko da. Beraz, ez da beste eraikin bat izango, eraikin nagusian integratuta egongo baita.

- Irispideak, aparkaleku-zuzkidura eta zerbitzu-azpiegiturak (ur-hornidura, saneamendua, hondakin-uren arazketa, energia elektrikoaren hornidura, eta beharrezkoak izan daitezkeen beste batzuk) behar bezala ebatzi beharko dira, eta partzelaren hiritartze egokia bermatuko da, betiere izaera orokorrez ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauak eta gomendioak kontuan hartuta.

  Instalazio, eraikin eta finka multzoaren hiritartzea aztertu eta gauzatuko da, eta eragindako lursailen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak babestu, mantendu eta, hala badagokio, lehengoratzeko beharrezko neurriak aztertu eta gauzatuko dira.

G.- Ekipamenduko edo hirugarren sektoreko erabileretarako eraikuntza berriak baimentzean, baimen hori berbera den udal-lizentziapeko jarduera bat handitzeko denean eta lehendik dagoen eraikin batean ezartzen denean, ez dira aplikagarriak izango baldintza hauek: emandako gutxieneko partzela (E atala) eta partzela mugakideen eraikinetarako eta lurzoru ez-hiritargarriaren mugarako gutxieneko tarteak (F atala).

4- Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

Horien erabilera autonomoa ezartzeko, artikulu honetan finkatutako baldintza eta irizpide orokor guztiak bete beharko dira, eta baita herri-lanei atxikitako instalazioei dagokienez 76. artikuluan aurreikusten direnak ere.

Jarduketaren izaerak baimentzen duenean, guneak, instalazioak, elementuak eta abar bateratu edo modu partekatuan erabiliko dira, horrela, operadore desberdinen beharrei erantzun eta horiek lursailean kokatzeak ahalik eta ondorio gutxien izan ditzan.

Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten denaren arabera, Udalak Ordenantza jakin bat idatzi eta onartzea sustatuko du udalerrian telefonia mugikorraren oinarriak nola ezarri zehatz-mehatz arautzeko. Ordenantza horiek indarrean sartu arte, lehendik dauden oinarriak erabiltzea, eta hala badagokio, areagotzea baimenduko da.

5 - Turismo-kanpamentuak

A.- Hirugarren sektoreko erabilera bat den neurrian, izaera orokorrez, artikulu honetako 1. ataletik 3. atalera bitartean aurreikusitakoaren arabera arautuko dira, betiere jarraian zehazten diren eta arloan indarrean dagoen legerian zehazten diren baldintza zehatzei kalterik egin gabe.

B.- “G.20 Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko" erabilera orokorreko landa-guneetan kokatu ahal izango dira, betiere hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriei dagozkien helburuak eta arauak betetzen badira.

“G.30 Babes Bereziko” landa-gune orokorretan ere kokatu ahal izango dira, hala badagokio, planeamendu orokor hau garatzeko egin beharko den Plan Berezian berariaz aurreikusten bada, eta bertan erabakitako kokapenari buruzko irizpideak eta hirigintzari, ingurumenari edo beste edozein gairi buruzko arauak betetzen badira.

C.- Kokalekutzat hartuko duten inguruneko paisaia edo ingurumena ez da kaltetuko, eta beharrezko neurri zuzentzaile guztiak hartuko dira hori bermatzeko (zuhaiztiak, landare-pantailak, landa-ingurunera egokitutako materialak eta konponbideak, eta abar).

D.- Eraikuntza eta hiritartzeko baldintza zehatzak dagozkion proiektuek ezarriko dituzte, eta hala badagokio, atal honetako H epigrafean aurreikusitako Plan Bereziak; horiek Arau Orokor hauetan, eta bereziki, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan aurreikusitakoa bete beharko dute.

E.- Aparkaleku-zuzkidura pribatuaren irispideak nola ebatzi diren justifikatu beharko da, horrela, bide-sare orokorrean edo lokalean arazorik sortu ez dadin. Horregatik, kanpaketa-partzela bakoitzeko aparkaleku-plaza bat antolatuko da barrutiaren barrualdean, bisitarientzako aparkalekuei xedaturikoez gain.

F.- Halaber, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta baita ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema ere, instalazioen gehieneko edukieraren eta tamainaren arabera.

G.- Udal baimenak beharrezkotzat jotzen dituen baldintzak ezarri ahal izango ditu turismo-kanpamentua bizitegi-erabilerako gune egonkor bat bihurtzen ez dela bermatzeko. Besteak beste, kanpaketa-partzeletan elementu egonkorrak instalatzea debekatu ahal izango du, karabanak eta autokarabanak gehienez ere zenbat denbora egon daitezkeen arautu ahal izango du, eta partzela eta instalazioen, edo atxikitako eraikinen zatiezintasuna (baita jabetza horizontaleko erregimenean ere) finkatu ahal izango du.

H.- Proposatutako jarduketaren garrantzia eta irismena kontuan hartuta, eta eragindako eremuaren baldintzak eta ezaugarriak aintzat hartuta, Udalak Plan Berezi bat egin eta onartzea jar dezake baldintza gisa.

I.- Erabilera, eraikin edo instalazio horietakoren bat kokatzeko baimenaren eskaera egin aurretik, Udalari kontsulta bat egin beharko zaio hark agiriei, legeei eta hirigintzari buruzko baldintzak definitu eta, horrela, interes publikoko adierazpena bideratu dezan, jarduketa arautu dezan (partzelaren eta azpiegituren ekarpena, ingurunearen tratamendua eta abar), eta hala badagokio, aldez aurretik plan berezi bat idazteko behin-behineko eskaera finkatu dezan.

Dena den, udal baimena eman aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiak bere ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan, kokatu nahi den erabileraren interes publikoa adieraziko da, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

BOSGARREN TITULUA (V)

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

78. Artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak. Irizpide orokorrak.

1.- Titulu honen helburua da hurrengo artikuluan identifikatutako hainbat errealitate eta elementu arautzeko zehaztapenak finkatuko dituen erregimena zehaztea; errealitate eta elementu horiek osatu egiten dituzte

planeamendu orokor honetan hirigintza-antolamenduaren inguruan hartu diren eta antolamendu horren garapen- eta gauzatze-prozesuan parte hartzen duten jarraibideak.

Errealitate eta elementu horiei, baita horien tratamendua arautzen duten parametroen multzoari ere, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintza esaten zaie.

2.- Gainjarritako baldintza horiek Hernaniko hiri-planeamendua baino goragoko maila arauemaileko lege-xedapenetan (behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne) eta planeamendu orokor honetan dute jatorria.

Horren arabera, baldintza horien izaera eta/edo maila arauemailea kasu bakoitzean aipatutako lurralde lege-xedapenetan edo planeamendu orokor honetan ezarritakoa da.

3.- Baldintza horien kokalekua eta muga planeamendu orokor honetako "E- Planoak" agiriko lau planoetan – "II.5 Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak–" grafikoen bidez adierazitakoak dira.

Dena den, baldintza horien jatorria Planeamendu orokor honena baino goragoko maila arauemailea duten xedapen eta/edo tresnetan badago, horien ondorio denari jarraituko zaio, are eraginpeko esparruak identifikatzeari eta mugatzeari dagokionez ere. Horrexegatik, hain zuzen, Planeamendu orokor honetan aipatutako planoan islatutako mugaketa beste xedapen edo tresna horietan bildutakoaren erreferentzia edo argigarri soiltzat hartuko da, berariaz hala adierazten denean Planeamendu orokor honek dagozkien baldintzen eraginpean hartzen duten esparruaren hedadura handiagoa proposatzen ez badu.

Aldi berean, baldin eta baldintza horiek jatorria Planeamendu orokor honetan bertan badute, ondorio guztietarako ulertuko da Planeamendu orokor honetan islatzen den mugaketa hori plana garatzeko sustatutako planeamendu bereziaren bitartez birdoitu eta/edo osatu ahal izango dela.

4- Eskuarki, baldintza bakoitzarekin lotutako espazio-eremuak modu bereizian identifikatzen dira. Zenbaitetan, ordea, eta elkarren artean bateragarriak direla ikusten den neurrian, baldintza jakin batek jarduten duen eremuan bestelako izaera duen beste bat ere sar daiteke. Kasu horietan, kontuan hartu behar da bi baldintzek bat egiten duten eremu hori haietako bakoitzari dagokion irizpideen aplikazio erantsiarekin lotuta ulertu behar dela; horrekin batera, behar bezala finkatu beharko da kasu bakoitzean egokitzat hartzen diren koordinazio eta/edo bateragarritasun jarraibideak.

79. Artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen sistematizazioa.

1.- Jarraian, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintza mota desberdinak aipatuko dira:

* CS.1 KUALIFIKAZIO-FAKTOREAK
  - CS.1.a Nekazaritza-gaitasun handiko lurzoruak.
  - CS.1.b Eremu degradatuak:

* CS.2 ARRISKU-FAKTOREAK.
  - CS.2.a Akuiferoen kutsadura jasateko arriskua duten eremuak.
  - CS.2.b Higadura jasateko arriskua duten eremuak.
  - CS.2.c Urpean geratzeko arriskua duten eremuak.
  - CS.2.d Lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten eremuak.
  - CS.2.e Jarduketa arriskutsuen segurtasun-eremua.

* CS.3 BABESTUTAKO EREMU ETA ELEMENTU NATURALAK
  - CS.3.a Parke Naturalak: Aiako Harria
  - CS.3.b Zuhaitz bereziak.
  -

* CS.4 INTERES NATURALISTIKOA DUTEN EREMUAK ETA ELEMENTUAK.
  - CS.4.a Garrantzi Komunitarioko Guneak (GKG).
  - CS.4.b Fauna-interesa duten eremuak.

- CS.4.c Natura aldetik interesa duten landaretzak.
- CS.4.d Desagertzeko arriskuan dagoen flora babesteko eremuak.
- CS.4.e Hiri-eremuko parkeak eta zuhaiztiak.
- CS.4.f Hezeguneak (Santa Barbarako urmaela).
- CS.4.g Interes geomorfologikoa duten eremuak.
- CS.4.h Paisaia babesteko eremuak.
- CS.4.i Konektibotasun ekologikoa duten korridoreak.

* CS.5 INTERES ARKEOLOGIKOKO EREMUAK.
- CS.5.a Estazio megalitikoak.
- CS.5.b Eremu arkeologikoak.
- CS.5.b Presuntzio arkeologikoko eremuak.

* CS.6 LEGE-ZORRAK.
- CS.6.a Itsasoko nahiz lurreko jabari publikoaren mugaketa.
- CS.6.b Lur gaineko uren eta ibai-bazterren babesa.
- CS.6.c Babeserako zorrak (Gipuzkoako errepideak eta bideak).
- CS.6.d Trenbideetako zorra.
- CS.6.e ETSB-rako erreserba banda.

* CS.7 AREA AKUSTIKOAK
- CS.7.a Bizitegi-erabilera
- CS.7.b Industria-erabilera
- CS.7.c Jolas-erabilera eta ikuskizunetarako erabilera.
- CS.7.d Hirugarren sektoreko erabilera.
- CS.7.e Osasun-, irakaskuntza- eta kultura-erabilera.
- CS.7.f Komunikazio-sistema orokorrak.
- CS.7.g Eremu natural lasaiak.

2.- Gainjarritako baldintza berriak definitu ahal izango dira, bai kasuan kasuko garapen-planaren bidez, bai egokitzat hartzen den bestelako edozein mekanismoren bidez, horietako bakoitzari dagokion berariazko tratamendu- eta interbentzio-erregimena emate aldera.

80. Artikulua.- "CS.1 Kualifikazio faktoreak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

1.- "CS.1.a Nekazaritza-gaitasun handiko lurzoruak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Lurzoru emankorrenak dira, jarduneko nekazaritza-ustiategiekin lotuta egon ala ez. Nekazaritza-gaitasun handikoak dira. Nekazaritza-jarduketetarako muga gutxi dituzte (maldak, sakonera, putzuak, eta abar). Ibai eta erreka nagusien lautada alubialetan daude, baita metaketa-hegaletan edo malda txikiko muinotan ere. Zenbait orban identifikatu dira, gutxi gorabehera 141 hektarea hartzen dituztenak.

Eremu horietan dauden nekazaritza-ustiategi gehienek fruta-baratzeekin edo nekazaritzarekin dute lotura; zenbaitetan, jarduketa horiek nekazaritza-industriarekin osatzen dira (Elorrabi, Iparragirre, Altzueta, Itxasburu sagardotegiak, eta abar).

Nekazaritza-gaitasun handiko lurzoruak udalerriko ipar-erdialdean daude. Lurzoru gehienak eremu hauetan aurki daitezke:

- Urumea ibaiko ibarreko ezkerraldean: Osinaga-Altzuetako lurzoru alubialak, Portua eta Akarregiko meandroa. Lurzoru horietan fruta-baratzeak daude, batez ere.

- Osinaga-Pardiolako landazabala. Malda txikiko muinoak, Osiñagako ertzetan eta Onyi mendiaren inguruko eremuetan hedatzen direnak. Kasu honetan, abeltzaintzarekin lotutako jarduketak dira nagusi.

- Jauregi-Santa Barbarako landazabala. Kasu honetan ere malda txikiko muinoak dira, eta abeltzaintza-ustiategiak dira nagusi.

Lurzoru horiek oso aberatsak dira abeltzaintza-jarduketari dagokionez, baita jarduketa horrekin lotutako beste zenbait balioei dagokienez ere (alderdi sozio-ekonomikoak, paisaiak, eta abar); hala, ezinbestekoa da bertako hiri-garapenak modu egokian kontrolatzea eta lekua behar bezala erabiltzea. Lursail horien berezitasuna dela eta, funtsezkoa da horiek zaintzea, jarraian adierazitako jarraibideak oinarritzat hartuta.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Baldintza honekin lotutako lurzoruen hirigintza-erregimena planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira aipatutako lurzoruen nekazaritza-balioa zaintzeko eta babesteko, baita bertako ustiategi estrategikoak zaintzeko ere. Prozesu hau guztia irizpide hauei jarraiki egingo da:

- Nekazaritza-balio handiko lurzoru nagusiak babestuko dira, natura-ondare ordezkaezina direlako. Halaber, beharrezko neurri guztiak bultzatuko dira lurzoru horietan bateko ala besteko jarduketak abiarazteko.

  Horretarako beharrezkotzat hartzen diren neurriak adostuko dira eskumena duten eta gaian esku hartzen duten erakunde publiko nahiz pribatuekin, Gipuzkoako Foru Aldundia barne.

- Lurzoruak babesteko, orekatzeko edo horien egoera zuzentzeko neurriak modu eraginkorrean zehazte aldera, zehaztasun handiz aztertuko da horietako bakoitzean bultzatzen ari diren hiri-garapenek (bideak, trenak, hiri-zerbitzuak…) lurzoruetan izan ditzaketen eraginak eta ondorioak.

- Lurzoru horiek okupatzeko edo debaluatzeko egokitasuna eta/edo bideragarritasuna aztertzeko, kontuan hartu beharko da egin nahi diren lanek zenbateko onura ekarriko dioten interes publikoari.

- Beharrezko neurriak zehaztuko dira, ahal de neurrian aipatutako lurzoruen babesa bateragarria izan dadin inguruan egin nahi diren hiri-garapenekin.

- Nekazaritza-balioa duten lurzoruak prestatuko dira, hiri-garapenak edo azpiegitura publikoak direla eta ezinbestean lekuz aldatu behar diren lurrak kokatzeko.

- Nekazaritza-balio handiko lurzoruen udal-erreserbak mugatuko dira, lurzoruaren ondare publikoan sar daitezen.

  Erreserba horiek modu eraginkorrean eta ofizialean mugatze aldera, beharrezko espediente egokituak idatzi eta izapidetuko dira, betiere indarrean dagoen legeak finkatutako irizpideak oinarritzat hartuta (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 119. artikulua eta hurrengoak. Artikulu horietan adierazitakoari jarraiki, aipatutako espedienteek argi zehaztu behar dituzte lurzoru bakoitzaren mugak, lurzoruen jabeekiko harremana, eta abar).

2.- “CS.1.b Eremu degradatua”.

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Jarduketa andropikoen ondorioz degradatutako eremuak. Baldintza honek harrobiak hartzen ditu, bai Mari Luz Haundikoa –ustiapen-baimena dauka (CS.1b.1)–, baita egun geldituta dauden beste hiru harrobiak ere (CS.1b.2) –Kanpozabal-, Kanpozabal-2 eta Arrigoain (Santa Barbara)–. Kanpozabal-I eremuko zati batean, “bizitza teknikoa amaituta duten ibilgailuen tratamendurako zentroa, Zapiain S.L.’ enpresa dago. Halaber, Kanpozabal-II harrobiz aharraren eremuan betetze-lan sistematikoak egiten dituzte, batez ere eraikuntza-lanetako lur eta hondakinekin. Azken jarduketa horrek ez du ingurumena berreskuratzeko planik, ezta administrazioaren baimenik ere. Bi jarduketek batera 18,7 ha hartzen dituzte, eta horien erdia baino gehiago Santa Barbarako eremuan dago.

Baldintza hau sartu izanaren arrazoia Lurralde Antolamendurako Zuzentarauek (LAZ) finkatutako aginduari erantzuna ematea da; izan ere, aipatutako zuzentarauaren arabera, planean mugatu egin behar dira *"erauzketa-jarduketen eraginpeko eremuak"*.

Irizpide orokorra erauzketa-eremu horiek eta horien ingurua berreskuratzea da –ingurumenaren, paisaiaren eta funtzionaltasunaren aldetik–, erauzketa-jarduketa behin betiko eten ondoren.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Baldintza honekin lotutako lurzoruen hirigintza-erregimena, hain zuzen ere, planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira aipatutako lurzoruak leheneratuko direla bermatzeko. Egin beharreko berreskuratze-lanak gaiarekin lotutako lege-xedapenek finkatutako irizpideen arabera burutuko dira.

Berreskuratzeko eremu horietako bakoitzean berariazko irizpide eta helburuak aplikatuko dira:

- Kanpozabal -I:
  Izapidetutako jarduketa-proiektuan eta Ingurumen Eraginerako Azterketan baimendutako jarduketak errespetatu behar dituen babes- eta zuzenketa-neurriak aplikatuko dira. Neurri horiek LEH.03-Kanpozabal eremuko Hirigintza Arau Berezian sartuta geratu dira. Lehen aipatutako instalazioetan sartzen ez den degradatutako eremuen kasuan, ingurumena eta paisaia berreskuratzeko neurriak bultzatuko dira.

- Kanpozabal –II:
  Udalak eten egin behar ditu baimenik gabe egun egiten ari diren isurketa-jarduketak. Jarduketa horren udal-baimena lortzeko, ezinbestekoa izango da isurketen eraginpean dagoen eremu guztiaren Ingurumena Berreskuratzeko Proiektu bat aurkeztea, eta hori Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailean izapidetzea.

- Arrigoain (Santa Barbara):
  Erauzketa-eremua eta harrobiaren inguruko lurzoruak SNU.04 Santa Barbara eremuan sartuta daude; kasu honetan, Landa-eremuko Parke Publiko bat sortzea proposatzen da. Eremu honetako Hirigintza Arau Bereziak indartu egiten ditu "Hernaniko Santa Barbara mendiaren eta harrobiaren paisaia babesteko, berreskuratzeko eta leheneratzeko Plan Bereziak" finkatutako irizpideak, helburuak eta antolamendua. Aipatutako Plan Berezia Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak onartu zuen, 2005eko ekainaren 28an.

- Mari Luz Aundi:
  Eusko Jaurlaritzako Energia eta Meatze Zuzendaritzaren aurrean duen egoera administratiboa ustiategi arautu batena da eta jarduketek, instalazioek eta sarbideek gehienezko perimetro bat dute finkatua (ustiapen-proiektua, zaharberritze-plana eta abala, 2000ko irailaren 1eko ebazpenaren bidez onartuak).

  Gaur egun, Energia eta Meatze Zuzendaritzaren arabera, meatze-eskubideen titularrak – 'José Larrañaga. S.A'– betelanak egi nahi ditu meatze-jarduketetakoak ez diren material exogenoekin. Dirudienez, izapideak egiten ari da Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailarekin, baimena lortu ahal izateko. Erauzketa-lana eten eta aipatutako betelanetarako baimena lortuko balu, Energia eta Meatze Zuzendaritzak meatze-eskubideen iraungipen-espediente bat irekiko luke, eta jarduketa berria Ingurumen zuzendaritzak arautuko luke.

81. Artikulua.- "CS.2 Arrisku-faktoreak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

1.- "CS.2.a Akuiferoen kutsadura jasateko arriskua duten eremuak".

1.- Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

2000ko urriaren 23ko Europako 2000/60 Zuzentarauak uren politikaren eremuan erkidego mailako jarduketa-esparrua finkatzen du; zuzentarau horren arabera, Estatu kideek lurrazpiko masa guztien ezaugarriak zehaztu behar dituzte, baita horietako bakoitzean ingurumenaren esparruan finkatutako helburuak ez betetzeko arriskua ebaluatu ere. Edateko uraren bilketak babestearen helburua uraren kalitatea eta kantitatea zaintzea da, herriak hornitzeko baliabide den aldetik.

Euskal Autonomia Erkidegoko Mugaketa Hidrografikoetan –Ingurumen eta Lurralde Antolamendurako Saileko Uren Zuzendaritzak finkatuak (Eusko Jaurlaritza. 2005)– Hernaniko udalerrian "2" graduko hainbat ur-masa ageri dira; hau da, "*nabarmen txikiagoa den interes hidrologikoko ur-masak (...) Irazkortasun gutxiko eremuetan daude, bertan akuifero txikiak aurki baitaitezke. (...)*".

Bestalde, Energiaren Euskal Erakundeak egindako EAEko Mapa hidrogeologikoan adierazten denez, "Hernaniko sektorean" arrezife moduko kareharrien azaleratzea ageri da. Kareharri horiek, gainera, oso karstifikatuta daude. Azaleratze hori hirigunearen mendebaldean dago, Santa Barbara inguruan. 1.4 km^2-ko azaleratze horrek arro txiki bat du kanpoaldean (0.7 km^2), baina haren urak hobien bidez iragazten dira. Ura Carrero eta Curtidora iturbegietatik ateratzen da, eta 20l/s-ko emaria du bakoitzak, batez beste. Udalerriko ipar-mendebaldeko eremu horretan kutsadura jasateko arrisku handia duten zenbait akuifero atzeman dira, eta horrek ezinbesteko egiten du lurrazpiko urak babesteko neurri bereziak hartzea.

Halaber, Urari buruzko Europako Esparru Zuzentarauko 7. artikuluak (Europako Parlamentuko eta Kontseiluko UEZ 2000/60/EE Zuzentaraua, 2000ko urriaren 23koa) adierazten duenez, estatu kide guztiek zehaztu egin behar dituzte mugaketa bakoitzean giza kontsumorako ura biltzeko erabiltzen diren ur-masa guztiak, batez beste eguneko 10 m^3 baino gehiago ematen dituztenak, 50 lagun baino gehiago hornitzen dituztenak eta etorkizunean horretarako erabiliko direnak kontuan hartuta. Eremu horiek guztiak Eremu Babestuen Erregistroan (EBE) egon behar dute.

Erregistro horrek giza kontsumorako lau bilketa-gune identifikatzen ditu Hernaniko udalerrian; bi Martindegin (Iturriandieta eta Ostalekueta) eta beste bi, berriz, Ereñozu-Pagoagan (Aparrain eta Lizarregi)

2.- Zehaztapen arautzaileak

Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia edo oso handia duten eremuak behar bezala zaindu behar dira lurzoruaren erabilera planifikatzeko orduan; horretarako, beharrezko neurri guztiak hartu behar dira horiek babesteko eta zaintzeko, kutsadura saiheste aldera.

Baldintza honekin lotutako eremuek barne hartzen dituzten partzelak erabiltzeko eta bertan eraikuntza-lanak egiteko erregimena, hain zuzen ere, planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira adierazitako helburuak lortuko direla bermatzeko. Prozesu hori guztia irizpide hauei jarraiki egingo da:

- Honako plan eta dekretu hauen xedapenak aplikatuko dira:

  - 'EAEko Nekazaritzako Praktika Egokien Kodea', 390/98 Dekretuaren bidez onartua, 1998ko abenduaren 22an.
  - 141/2004 Dekretua, uztailaren 6koa, abeltzaintza-ustiategietako arau teknikoa, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoa ezartzen dituena.
  - 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, jarduketa-lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jarduketen zerrenda finkatzen duena.
  - Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Plana, Kantauri Isurialdea ("2. araudia" liburuko "D.4. Akuiferoen higadura-, irristatze- eta/edo kutsadura-arriskuan dauden eremuen ertzetarako berariazko araudia" atalean adierazitako aurreikuspenak).

Aipatutako kodeko zehaztapenak ez dira zenbait kasutan aplikatuko, kasuan kasuko helburuetarako aplikazio hori ezegokitzat eta/edo neurrigabetzat hartzen denean, betiere behar bezala justifikatu ondoren.

- Aipatutako Kodean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago baldintza honek barne hartzen dituen eremuetan kutsagarriak izan daitezkeen eta, beraz, lurrazpiko uren kalitatea honda dezaketen isurketak egitea (simaurtegi berriak, minda-hobiak, ehorzketa-hobiak, parasitoak hiltzeko bainuontziak edo substantzia kutsagarriak sor ditzaketen abeltzaintzako bestelako azpiegitura batzuk). Kasu horietan guztietan, kokaleku berriak bilatu beharko dira.

  Hala ere, halakoak jartzeko aukera izango da, aurrez baldintza hauek betez gero:

  - Halako instalazio edo jarduketetarako kokaleku alternatiborik ez dagoela justifikatzen bada.
  - Eragin kaltegarriak saihesteko eta zuzentzeko beharrezko neurriak hartuko direla bermatzen eta justifikatzen bada.
  - Gai honetan eskumena duten erakundeek baimena ematen badute edo aldeko txostena aurkezten badute.

- Aipatutako Europako Zuzentarau Esparrua betetze aldera:

  - Beharrezko babesa emango zaie hiri-hornikuntzarako ur-biltokiei.
  - Lurzoru ez-hiritargarrietan zein lurzoru hiritargarrietan dauden eraikinek edo eraiki nahi diren eraikinek une bakoitzean indarrean dauden arau guztiak betetzen dituztela zainduko da, bai saneamendu eta ur beltzen bilketa-sistemari dagokionez, bai ur horien tratamendu eta arazketari dagokionez, baita ubideetara egindako isurketei dagokienez ere.

2.- "CS.2.b Higadura jasateko arriskua duten eremuak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerrian, higadura-fenomenoen ondorioak jasateko arrisku handia duten zenbait eremu identifikatu dira, horien ezaugarri litologikoei eta erliebeari erreparatuz. Identifikazio hori Nekazaritza, Baso eta Inguru Naturalerako EAEko Sektoreko Lurralde Planaren Higadura Ereduak emandako emaitzen arabera egin da, baita Eusko Jaurlaritzako ingurumen-kartografian (GESLPLAN) higadura aktiboko eremutzat hartutako eremuak kontuan hartuta ere.

Higadura-arrisku handia duten eremu horien kasuan, hauxe da aplikatu beharreko irizpide orokorra: zuhaitz eta zuhaixken estalkia mantentzea, halakorik bada, eta landaredi urriko estalkia duten lurzoruetan kasuan, berriz, zuhaitzak eta zuhaixkak landatzea eta horiek hedatzea. Izan ere, horiek dira higadurari aurre egiteko funtsezko elementuak. Halaber, saihestu egingo dira lurzoruaren egonkortasuna kalte dezaketen jarduketa guztiak eta, bereziki, eremu horietan beharrezkoak dira nekazaritza- eta basogintza-jarduketekin lotutako guztiak.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Baldintza honek barne hartzen dituen lurzoruen hirigintza-erregimena orokorra, hain zuzen ere, planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira lurzoru horiek higaduraren ondorioetatik babesteko. Prozesu hori guztia irizpide hauei jarraiki egingo da.

- Zuhaitzik gabeko eremuak berriz baso bihurtzea bultzatuko da, abeltzaintza-jarduketak helburu horretara egokituz. Eremu horietan, hazkuntza-erritmo motela edo ertaina duten zuhaitzak lehenetsiko dira.

- Basogintzako jarduketek baliabide edafikoen eta hidrikoen kontserbazioa bermatuko dute, eta ahalik eta gehien mugatuko dira soiltze estentsiboak eta lur-mugimenduak.

- Eskuzko landaketa lehenetsiko da mekanizatuaren aurrean, baita mozketa-metodo mailakatuak ere (esaterako, bakanketa, segidako entresaka), arraseko mozketaren aurrean: Lan horiek egiteko, administrazio eskudunaren baimena beharko da.

- Debekatuta dago mendi-bideak irekitzea, azpiegiturak gauzatzea edo eraikinak eraikitzea (baso- eta nekazaritza-erabilerekin lotutakoak barne), haiek egiteko kokaleku alternatiborik eza justifikatzen ez bada behintzat.

3.- "CS.2.c Urpean geratzeko arriskua duten eremuak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Urumea ibaiaren ibarrean urpean geratzeko arriskua duten eremuak identifikatzeko –10, 100 eta 500 urteko birgertatze-aldietan–, 'Urumea ibiaren ibilguaren Azterketa Hidraulikoa eta Antolamendu Azterketa, ibai-ahoaren eta Altzuetaren (Hernani) artean' deritzon azterketa hartu da oinarri gisa (azterketa hori Gipuzkoako Uren Lurralde Zerbitzuak idatzi zuen, eta 2008ko urtarrilaren 29an onartu zen Uraren Euskal Agentziako (URA) Zuzendari Orokorraren ebazpenaren bidez). Azterketa horrek bateratu egiten ditu aurretik egindako zenbait azterlan partzial, Astigarraga eta Epele arteko ibilguaren atalari dagokionez), baita "Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Plana, Kantauri Isurialdea" deritzon plana ere. Azken plan hori dekretu bidez onartu zen behin betiko 1988ko abenduaren 22an, ibilguaren goi-atalari dagokionez (Epeletik gorako urak).

Aipatutako azterketen arabera, gaur egun urpean geratzeko arriskua duten hainbat eremu daude Urumea ibaiko bi ertzetan (10 urteko birgertatze-aldia barne); horietako batzuk hiritartuta daude gainera. Hala ere, urpean geratzeko arriskua duten eremu horien mugaketa eguneratuz edo moldatuz joango da Uraren Euskal Agentziaren (URA) eskutik, aurreikusitako babes-neurriak gauzatu ondoren egiten diren azterketa edo plan berriak kontuan harturik eta ibarren egoeren bilakaera oinarritzat hartuta.

Urpean geratzeko arriskua duten eremuen kasuan, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenak dira planeamendu orokor honek kontuan hartu beharreko oinarriak, aplikatu beharreko hirigintza-tratamendua gauzatzeko orduan. Jakina denez, ordenantzari gainjarritako baldintza honek barne hartzen ditu aipatutako eremu horiek, eta hauek dira haren helburu generikoak: ibaien ubideen funtzionamendu hidraulikoa bermatzea, horien ertzen ingurumen-ezaugarriak zaintzea, ibarrak okupazio urbanistiko desegokien aurka babestea eta ondasun publiko nahiz pribatuen aurkako kalteak errotik kentzea.

Aipatutako Azterketa Hidraulikoak (2008an onartua), hainbat neurri proposatzen ditu, guztiak ere Hernanin, Astigarragan eta Donostian aplikatu beharrekoak. Neurri horien guztien helburua da Urumea ibaiaren ibilguaren funtzionamendu hidraulikoa hobetzea eta horren ertzetako zenbait eremu –dagoeneko hiritartuta daudenak– uholdeetatik babestea. Halaber, neurri horiek administrazio publikoaren (Udala eta Eusko Jaurlaritza) eta eragile partikularren jarduketa guztien ardatz izan behar dute.

Hori dela eta, Hernaniko udalak Azterketa Osagarri Zehatza idatzi zuen 2009an, Arau Subsidiarioen Berrikuspenean hiri-garapenaren esparruan sortu ziren zenbait proposamenen bideragarritasuna baloratzeko –urpean geratzeko arriskua duten eremuetan egitekoak zirenak– eta proposamen horietako bakoitzean 2008ko Azterketa Hidraulikoko neurrien artean zein aplikatu beharko liratekeen mugatzeko.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Eraikuntza- eta erabilera-erregimena, oro har, kasu bakoitzean urpean geratzeko arriskua duten eremuak dauden esparru orokorrerako finkatuta dagoen erregimen bera da. Hala ere, beharrezko moldaketak egin beharko dira honako egoera hauetan:

- Urpean geratzeko arriskua duten eremu hauek hiritartzeko eta erabiltzeko jarduketa guztiak gaian indarrean dauden lege-xedapenen mende geratuko dira (Uren Legea eta Kostaldeari buruzko Legea eta haien garapenean sustatutako xedapenak; Lurralde Antolamendurako Arauak –8. kapitulua, 6.8.6.5. atala); Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Plana, Kantauri Isurialdea, - E.1.4.atala; eta abar).

  Halaber, Uraren Euskal Agentziak gainezkatzeko arrisku-mailaren arabera finkatutako irizpideak ere aplikatuko dira zonalde horietan.

Horrekin batera, Urumea ibiaren ibilguaren Azterketa Hidraulikoa eta Antolamendu Azterketa, ibai-ahoaren eta Altzuetaren (Hernani) artean' deritzon azterketak (Gipuzkoako Uren Lurralde Zerbitzuak idatzi zuen, eta 2008ko urtarrilaren 29an onetsi zen Uraren Euskal Agentziako (URA) Zuzendari Orokorraren ebazpenaren bidez) aurreikusitako irizpideak eta proposamenak ere aplikatuko dira, baita Hernaniko Udalak 2009an idatzitako "Azterketa Osagarri Zehatzean" (aurrekoaren garapena da) aipatutakoak ere.

- Urpean geratzeko arriskua duten zonaldetan egin daitezkeen jarduketa urbanistikoei dagokienez, Azterketa Hidrauliko Zehatzak egin beharko dira; azterketa horietan, justifikatu egin behar dira gainezkatze-arazoa konpontzeko bultzatuko diren neurriak eta antolamendu-proposamenak. Horrez gain, bermatu egin beharko da jarduketa horrek ez dakarrela ingurua gainezkatzeko inolako arriskurik.

- Hiri-eremuak urpean geratzeko arriskuari erantzuteko orduan, ahalik eta errespeturik handiena gorde behar da ibaiko ekosistemarekiko, eta ahalegin berezia egin behar da oztopo artifizialak kentzeko (zubiak, betegarriak, estaldurak…). Ibaiaren ibilgua bideratzeko, zuzentzeko eta zabaltzeko jarduketak teknikoki bideragarria den bestelako alternatiba arrazionalik ez dagoen zonaldetan egingo dira soilik.

- Ibiaren ibilgutik gertu egiten diren hiri-garapen berrien kasuan, ibaiak eta errekak hiri-paisaian integratzen dituzten diseinuak lehenetsiko dira, eta urpean geratzeko arriskua duten lekuetan onartzeko moduko eraikuntzak bultzatuko dira (eremu libreak, atari zabaleko kirol guneak, nekazaritza-eremuak ahal bada, eta abar); leku horietan guztietan, larrialdiko abisu-sistemak jarriko dira. Ibaitik hurbilen dauden eta, beraz, urpean geratzeko arriskurik handiena duten lekuetan, jatorrizko ekosistemak berreskuratzeko jarduketak lehenetsiko dira, baita kontrolpeko erabilera publikoa eta azpiegitura arinen eraikuntza ere.

- Baldintza honek jarduketa-eremu honetan duen eraginaren arabera, horren antolamendua gauza dadin, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aurrez edo aldi berean bete beharko ditu hitzartutako programaren arabera hiri-garapenarekin lotura zuzena duten uholdeen aurkako jarduketa guztiak, 'Urumea ibiaren ibilguaren Azterketa Hidraulikoa eta Antolamendu Azterketa, ibai-ahoaren eta Altzuetaren (Hernani) artean' deritzon azterketak edo ibai horri buruzko Azterketa Osagarri Zehatzak adierazitakoa oinarritzat hartuta.

- Ez dira baimenduko inolako jarduketarik 1 km^2-tik gorako arroa duten ibilguetan (bideratzeak, zuzenketak, aldaketak ibilbidean) hiri-garapen berriak sortzeko, gaiari buruz indarrean dagoen legeak ezarritako irizpideei jarraiki halako zerbait egiteko interes publikoko arrazoi eta helburu justifikagarriak aurkezten direnean izan ezik.

- Gainezkatze-arriskuari buruz esku artean dugun informazioa eta datuak Urumea ibaiko ibarrei eta Portu, Loidi eta Epele erreken bokaleei buruzkoak direla kontuan harturik, udalerriko ibaietatik hurbil dauden eremuetan hiri-garapenak egiteko orduan beharrezkoa izango da berariazko azterketak egitea, eremu horietan baldintza honetan aipatutako arazoak eraginik izan badezake behintzat.

4.- "CS.2.d Lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten dituzten edo jasan izan dituzten eremuak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak argi zehazten du nola jokatu behar den kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen aurrean, kutsadura hori duela gutxikoa izan nahiz historikoa izan.

Horretarako, Eusko Jaurlaritzak, irailaren 30eko 165/2008 Dekretuaren bidez, onartu egin du lurzorua kutsa dezaketen jarduketak edo instalazioak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten lurzoruen inbentarioa: jarduketa eta instalazio horiek lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legearen II. Eranskinean ageri dira, baita urtarrilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuan ere:

azken horrek lotu egiten ditu lurzorua kutsa ditzaketen jarduketak eta lurrak kutsatutzat hartzeko irizpide eta estandarrak.

Hernaniko udalerriari dagokionez, lurra kutsa dezaketen instalazioak edo jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten 168 eremu zehaztu ditu aipatutako inbentarioak. Eremu horien azalera 83,2 ha-koa da, guztira.

Aipatutako agiriaren edukia aztertu ondoren, nabarmentzekoa da zenbait zehazgabetasun hauteman direla inbentarioan sartutako elementu kopuru jakin baten kokalekuari, muga fisikoari edo izaerari dagokionez. Zehazgabetasun horiek zuzendu egin behar dira, dekretuak berak halako kasuetarako aurreikusten duen prozedurari jarraiki; izan ere, inbentarioa "*oso informazio-tresna erabilgarria da lurzoruaren kutsadura saihesten eta zuzentzen diharduten eragile guztientzat (…)*", eta "*komeni da gogora ekartzea, kasu gehienetan, arau horiekin lotutako betebeharrak lurzorua kutsa dezaketen instalazioak edo jarduketak izan badirelako ezartzen direla (…), eta ez onartutako inbentarioan kokaleku jakin bat ageri delako*".

Gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenak dira planeamendu orokor honek kontuan hartu beharreko oinarriak inbentarioan ageri diren kokalekuetan (eraikinak, lurzoruak…) eragina izan dezaketen hirigintza-jarduketak arautzeko orduan (hirigintza- eta eraikuntza-lanak, erabilera berrien ezarpena, jarduketen aldaketa, hedapena edo itxiera, eta abar). Jakina denez, ordenantzari gainjarritako baldintza honek barne hartzen ditu aipatutako kokaleku horiek, eta hauxe da horren helburu generikoa: lurzoruaren kutsadura saihestea eta zuzentzea.

1/2005 Legearen 17.1 artikuluan aurreikusitako egoeretan, nahitaezkoa izango da jomuga 'lurzoruaren kalitatearen deklarazioa' delakoa duen administrazio-prozedurari jarraitzea. Deklarazio hori EAEko ingurumen-organoak ematen du, eta kasu bakoitzean lurzoruan nola dagoen erabakitzen du –kutsatuta, hondatuta, hondatu gabe–, aipatutako araudian adierazitakoa oinarritzat hartuta. Halaber, deklarazio horrek adierazi egiten du plan edo proiektu bakoitzean zer prebentzio- edo zuzenketa-neurri hartu behar diren.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Inbentarioan ageri diren kokalekuak faktore hori arautzen duten lege-xedapenen, planen eta proiektuen mende geratzen dira, bereziki EAEko lurzoruen kutsadura saihesteko eta zuzentzeko 2005eko otsailaren 4ko legearen mende.

Kutsadura jasan dezaketen lurzoruetan dauden partzeletarako planeamendu orokorrak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra eta, dagokion kasuan, xehakatua, indarrean dauden lege-irizpide eta zehaztapenekin batera ulertu eta aplikatu behar da.

Aurreko atalean adierazitakoaren arabera, beharrezkoa eta egokia da egun indarrean dagoen inbentarioaren azterketa osagarria egitea, bertan ageri diren elementuak zorrotz aztertzeko eta, ondorioz, datu-basea berresteko eta/edo osatzeko.

5.- "CS.2.e Jarduketa arriskutsuen segurtasun-eremua".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

SEVESO II Zuzentaraua (96/82 Europako Zuzentaraua) eta haren ondorengo xedapenak (1996ko abenduaren 9ko ebazpena, 1999ko uztailaren 16an Dekretu bidez Estatuko esparru juridikoan sartua, substantzia arriskutsuekin lotutako istripu larriek eragin ditzaketen arriskuak kontrolatzeko neurriak onartzen dituena, gerora 2005eko otsailaren 4ko eta uztailaren 29ko Errege Dekretuen bidez aldatua) substantzia arriskutsuekin lotutako istripu larriek eragin ditzaketen arriskuak kontrolatzeko neurriak zehazteko sustatu ziren.

Neurri horiek hartzeko beharra hirigintza-jarduketaren berariazko erregulazio batek bideratu behar du (erabileren eta eraikuntzen ezarpena), mugatu beharreko segurtasun-eremuan; behar hori, hain zuzen,

lege bidez dago eskatuta (uztailaren 16ko 1254/1999 EDko 12. artikuluan), vinil monomero kloruroz betetako 2.000 m^3-biltegia baitago Arkema SA enpresak EP.03 Epele Azpi-eremuan daukan partzelan.

Alde horretatik, Euskal Autonomia Erkidegoan ez dago inolako araudirik edo oinarrizko jarraibiderik "IL kokaleku" deritzen horien inguruan egindako hirigintza-jarduketak arautzeko. Hala ere, Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Saileko Larrialdiei Aurregiteko Zuzendaritzak, planeamendu orokor honen testuinguruan, arau-erreferentzia fidagarriak eman dizkio Hernaniko udalari, aipatutako lege-hutsunea nolabait gainditu ahal izateko. Erreferentzia horiek, aipatutako Zuzendaritzak erabiltzen dituenak, "8/2007 SIE Instrukzioa – Istripu Larrietarako legediak araututako kokalekuen inguruetako hiri-hazkuntzak" delakoan zehazten dira. Aipatutako instrukzio hori Kataluniako Generalitateko Industria eta Enpresa Idazkaritzak idatzi zuen.

Erreferentziazko irizpide horiek oinarritzat hartuta idatzi da, hain zuzen, antolamenduari gainjarritako baldintza honekin lotutako hirigintza-erregulaziorako proposamena.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Jarraian adierazitako zehaztapenak behin-behinekoak dira, eta aplikatu egingo dira Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Sailak IL kokalekuetako Segurtasun Eremuetan hirigintza-jarduketak arautzeko jarraibideak edo instrukzio teknikoak onartzen ez dituen bitartean. Haiek onartzean, berriz, dagozkion arau-egokitzapen guztiak egin beharko dira.

- Baldintzatzaile honek eragindako lurraldearen barruan (ikus definizio grafikoa II.5.1 planoan), ondorengo bi Segurtasun Areak kokatzen dira:

  A) Binil Kloruro Monomeroaren biltegiaren inguruko Segurtasun Area. Biltegia Arkema S.A. enpresarena da, eta Epela (UG) EP.03 Azpieremuko lur-zati batean dago. Areak 600 m-ko erradioa du, biltegi horren zentrotik marraztuta. Area horrek 113 Ha-ko azalera du guztira.

  B) Kloro Likidoaren biltegiaren inguruko Segurtasun Area. Biltegia Electroquímica de Hernani S.A. EHER enpresarena da, eta Epela (UG) EP.03 Azpieremuko lur-zati batean dago. Areak 1.500 m-ko erradioa du, biltegi horren zentrotik marraztuta. Area horrek 706 Ha-ko azalera du guztira. Bi azalerak gainjarrita daude espazioan.

  Bi biltegi horien ezaugarriak, edukiera edo kokalekua aldatu nahi izanez gero, dagokion Segurtasun Arearen mugak egokitu edo muga berriak adierazi beharko dira."

- Arkema SA enpresak EP.03 Epele Azpi-eremuan daukan partzelan dagoen vinil monomero kloruroz betetako 2.000 m^3-biltegiaren inguruko Segurtasun Eremua mugatuta geratzen da. Azpi-eremu horrek 600 metroko erradioa duen zirkulua hartzen du, biltegiaren erdigunetik hasita. Guztira, eremu horrek 113 ha hartzen ditu.

  Egungo biltegiaren ezaugarriak, edukiera edo kokapena aldatu nahiko balira, berriz mugatu beharko da kasuan kasuko Segurtasun Eremua.

- Oro har, mugatutako Segurtasun Eremuan aplikatu behar den eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasu bakoitzean eremu orokorrerako eta, dagokion kasuan, eremu xehakaturako finkatu den erregimen bera da, muga hauek kontuan hartuta:

  Segurtasun-eremuaren barruan, finkatuta geratuko dira planeamendu orokor hau indarrean sartzean udal-lizentziaren babespean dauden erabilerak.

  Aipatutako Segurtasun Eremuan elementu kalteberen edo oso kalteberen kategorietan sartuta ez dauden erabilerak edo eraikuntzak zabaldu daitezke, baita halako erabilera edo eraikuntza berriak jarri ere.

Aipatutako kategorietan sartuta dauden erabilerak edo eraikuntzak zabaldu edo halako berriak jarri ahal izateko, aldeko txostena eman beharko du aurrez Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Saileko Larrialdiak Aurreikusteko Zuzendaritzak.

Adierazitako ondorioetarako, honako kategoria hauek ezartzen dira:

Oso elementu kalteberak:
A. Hirugarrenen etxebizitzak, hektareako 5 etxebizitza baino gehiagoko dentsitatea duten eremuetan.
B. 5.000 m^2(t)-tik gorako eraikinak eta bulegoak edo 500 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak.
C. Biztanle ororentzako establezimenduak, 50 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak (osasun-zentroak, laguntza-zentroak, ikastetxeak, etxebizitza kolektiboak, kanpinak…):
D. Biztanle ororentzako establezimenduak, 5.000 m^2-tik gorako azalera dutenak edo 500 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak (kirol-instalazioak, merkataritza-zentroak, hotelak, jatetxeak edo aisialdi-eremuak).
E. Zerbitzu-instalazioak, balio estrategiko handikoak (esaterako, estazio transformatzaileak edo ur-araztegiak.
F. Aurrekoen antzeko ezaugarriak dituen beste edozein elementu, arriskuan jartzen diren pertsonen kopuruaren arabera.

Elementu kalteberak:
A. Hirugarrenen etxebizitzak, hektareako 3 etxebizitza baino gehiagoko eta 5 etxebizitza baino gutxiagoko dentsitatea duten eremuetan.
B. 150 m^2(t)-tik gorako bulego-eraikinak edo 50 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua duenak, oso elementu kalteberen kategorian sarturik ez daudenak.
C. Biztanle ororentzako establezimenduak, 150 m^2-tik gorako azalera dutenak edo 50 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak (kirol-instalazioak, merkataritza-zentroak, hotelak, jatetxeak, aisialdirako lekuak, gurtzarako eraikinak, gizarte- eta kultura-erabilerako lokalak, parkeak eta lorategiak).
D. Jenderik hartzen ez duten kirol-instalazioak.
E. Aurrekoen antzeko ezaugarriak dituen beste edozein elementu, arriskuan jartzen diren pertsonen kopuruaren arabera.

Salbuespenak
A. Besteren industria-establezimenduak ez dira oso elementu kalteberatzat edo elementu kalteberatzat hartuko, 500 lagunetik gorako lekua duten bulegoak edo 5.000 m^2(t)-tik gorako azalera duten bulegoak izan ezik.

B. Hirien bide-sarea ez dago sartuta elementu kalteberen kategorian.

C. Egunean 2.000 ibilgailu baino gehiago hartzen dituzten autobideak eta errepideak eta bidaiariek garraioa barne hartzen duten trenbideak banan-banan kategorizatuko dira, kasu bakoitzaren berariazko egoera kontuan harturik.
D. Elementuaren ezaugarriak direla eta elementua sailkatu gabe geratzen denean edo sailkapenaren inguruko zalantzak sortzen direnean, titularrak txosten bat aurkeztu ahal izango du bere interpretazioa justifikatzeko.

- Elementuen kategorizazioaren aplikazioan lortutako esperientzia baloratzen denean edo, dagokion kasuan, araudi autonomikoa indarrean sartzen denean, beharrezko eguneraketak eta moldaketak egin beharko dira.

- Erregimen arautzaile hau aplikatu ondoren hirugarrenen hirigintza-eskubideak deuseztatu edo mugatuko balira –finkatuta zeuden orain arte indarrean egon den hirigintza-planean, planeamendu orokor hau indarrean sartu baino lehen–, kalte-ordainak jasotzeko eskubidea izango dute, eta gastu hori hirigintza-zamatzat hartuko da. Zama edo gastu hori, gainera,

Gainjarritako baldintza hau ezinbestean mugatu eta erregulatu beharra eragiten duen jarduketa dagoen partzelari egotziko zaio.

82. Artikulua.- "CS.3 babestutako eremu eta elementu naturalak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

EAEko Natura babesteko 16/94 Legeak –1994ko ekainaren 30ean onartua–, EAEko naturagune interesgarriak babesteko oinarriak finkatzen ditu, eta, helburu horrekin, hiru babes-modalitate bereizi eta arautzen ditu: hots, parke naturalak, biotopo babestuak eta zuhaitz bereziak.

Hernaniko udalerrian, hauek dira ezaugarri horietako natura guneak:

- Aiako Harria parke naturala.
- Zuhaitz bereziak.

1.- "CS.3.a Aiako Harria parke naturala".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

16/94 Legearen babesean, hauxe dugu EAEn Naturaren Babeserako aitortu diren bederatzi parkeetako bat.

Eusko Jaurlaritzak Natura Baliabideen Antolamendurako Plana (NBAP) onartu zuen 240/1995 Dekretuaren bidez apirilaren 11ean (105 EHAO, 1995eko ekainaren 5ekoa). Aldi berean, Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Arrantza Sailak Parke Natural izendatu zuen eremu hori, apirilaren 11ko 241/1995 Dekretuaren bidez, (105 EHAO, 1995eko ekainaren 5ekoa).

NBAPk bere xedapen iragankorrean adierazten duenez, "*16/1994 Legearen 6.2. artikuluan xedatutakoaren arabera (...), Donostiako, **Hernaniko**, Irungo, Oiartzungo eta Errenteriako udalerriekin lotutako lurralde-antolamendurako tresnak Aiako Harria eremuko Natura Baliabideen Antolamendurako Planera egokituko dira".*

NBAP delakoa onartu izanak hainbat ondorio ekarri ditu: besteak beste, "*derrigortzea; izan ere, Plan honek mugak jartzen dizkie lurralde-antolamendurako edo antolamendu fisikorako beste tresna guztiei. Haietan guztietan ageri diren edukiek ezin izango dituzte aldatu Plan horretako xedapenak. Lurralde-antolamenduaren eta antolamendu fisikoaren inguruko tresna guztiak egokitu egin beharko dira Plan honetara (...)*".

'EAEko erakunde komunen eta Lurralde Historikoetako Organoen arteko harremanak' arautzen dituen 25eko 27/1983 Legeak xedatutakoaren arabera, Aiako Harria Parke Naturalaren administrazioa Gipuzkoako Lurralde Historikoan dagokion foru-organoren esku geratzen da. Gipuzkoako Foru Aldundiak maiatzaren 4ko 46/1999 Foru Dekretuaren bidez (1999ko maiatzaren 18ko GAO) arautu zuen parke horren administrazioa.

Ondoren, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendurako Sailak Erabilerak eta Jarduketak Kudeatzeko Planaren (EJKP) arauen atala onartu zuen, 2002ko apirilaren 16ko 87/2002 Dekretuaren bidez.

'Aiako Harria' Parke Naturalak 6.913 ha-ko azalera du, guztira. Jabari publikoa % 83koa da. Azalera hori Irun, Oiartzun, Errenteria, **Hernani** eta Donostiako udalerrietan barna hedatzen da. Azalera horretatik, 620 ha Hernaniko udalerrian daude.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Planeamendu honek lurzoru ez-hiritargarrian (LEH.07) mugatu du hirigintza-eremu bat, eta Aiako Harria Parke Naturala bertan dago. Haren hirigintza-erregulazioa dagokion Arau bereziaren mende dago, baita indarrean dagoen araudiaren mende ere (aurreko atalean azalduta geratu da).

Gainera, eta garrantzi gutxiko salbuespenen bat izan ezik, Aiako Harria Garrantzi Komunitarioko Gune (GKG) da, parke naturala baino lehen. Egoera hori kontuan hartuz, eremu horretan kalifikazio hori arautzen duten lege, plan eta proiektu guztien xedapen guztiak aplikatuko dira.

Halaber, koherentzia geografikoari eta parkearen balio naturalistikoak hobeto babesteko interesari jarraiki, planeamendu orokor honek proposatzen du eremu babestuaren barruan sartzea gaur egun kanpo geratzen den eremu bat: Ursoko errekak (iparra), Urumea ibaiak (mendebalde eta hegoa) eta Udalerriak (ekialdea) mugatzen duen eremua, hain zuzen ere. Edozein kasutan, helburu hori lortzeko, nahitaezkoa da dagokion espedientea ireki eta izapidetzea.

Haren osagarri gisa, baldintza honek barne hartzen dituen partzelei dagokienez, zenbait erreserba mugatzea proposatzen da, lurzoruaren ondare publikoan sartzeko. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar):

2.- "CS.3.b Zuhaitz bereziak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Zuhaitz bereziak ezaugarri ezohikoak edo nabarmenak direla-eta (tamaina, adina, historia, edertasuna, kokapena, eta abar) babes berezia merezi duten zuhaitzak dira.

EAEko Natura Gune Babestuen Sarean 25 zuhaitz berezi aipatzen dira. Haietako bat Hernanin dago: 'Hernaniko Ginkgo' deritzona, hain zuzen ere. "Goiz Eguzki" izeneko udal-partzelan dago, eta Eusko Jaurlaritzako Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailak zuhaitz berezitzat hartu zen otsailaren 11ko 23/1997 Dekretuaren bidez (1997ko otsailaren 11ko EHAO).

Ginkgo biloba espezieko ale honek 100 urte baino gehiago ditu, 21 metro luze da, eta horixe da, hain zuzen, bere bereizgarririk azpimarragarriena.

Bestalde, 2003ko maiatzaren 19an, Hernaniko Udalak *Pinus Radiata* espezieko zuhaitz bat ere berezitzat hartzea eskatu zion aipatutako Eusko Jaurlaritzako Sailari: 90 urteko ale hori 25 metro luze da, enborraren diametroa 1,30 metrokoa da eta adaburuarena, berriz, 17 metrokoa. 'Nere Borda' udal parke botanikoan dago, 'Villas' eremuan. Ale hori ere gainjarritako baldintza honen barruan geratzen da, bere ezaugarri bereziak direla-eta. Edonola ere, proposamen hori benetan gauzatu ahal izateko, deklarazio-espedientea irekitzeko egin beharreko eskaeraren ebazpen formala behar da.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Zuhaitz bereziei eta haien inguruko eremuari aplikatu beharreko berariazko babes-erregimena Eusko Jaurlaritzako Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailak maiatzaren 16an xedatutako 265/1995 Dekretuko 3. eta 4. artikuluetan zehaztutakoa da (1995eko ekainaren 8ko EHAO).

Behin-behienean, eta bideratutako eskaeraren ebazpena eman bitartean, Nere Borda Parkeko PInus Radiata espezieko aleari ere aipatutako babes-erregimen bera aplikatuko zaio.

83. Artikulua.- "CS.4 interes naturalistikoa duten eremuak eta elementuak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

Gainjarritako baldintza honek jarraian aipatzen diren eremu eta elementu guztiekin du lotura; elementu eta gune horiek guztiak zaindu eta babesteko modukoak dira, haien berezko balioagatik edo interes naturalistikoa duten espezieen habitatak direlako.

- Garrantzi Komunitarioko Guneak (GKG): Aiako Herria eta Urumea ibaia.
- Fauna-interesa duten eremuak.
- Natura aldetik interesa duten landaretzak.
- Desagertzeko arriskuan dagoen flora babesteko eremuak.
- Hiri-eremuko parkeak eta zuhaiztiak.
- Hezeguneak (Santa Barbarako urmaela).
- Interes geomorfologikoko eremuak.
- Paisaia babesteko eremuak.
- Konektibotasun ekologikoko korridoreak

Artikulu honetako hurrengo ataletan, Hernaniko udalerrian hauteman diren interes naturalistikoko eremu eta elementuak identifikatzen dira, baita haietan esku hartzeko dauden eta planeamendu orokor honek bere egin dituen irizpideak eta proposamenak ere.

1.- "CS.4.a Garrantzi komunitarioko guneak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Garrantzi Komunitarioko guneak (GKG) 'babes bereziko eremuen Europa mailako sare ekologikoa' ('Natura 2000 Sarea') delakoaren barruan daude. Haien erregulazioa eta deklarazioa 1992ko maiatzaren 21eko 92/43/CEE Habitat Zuzentarau delakoari dagokio, eta biodibertsitatea zaintzeko tresna nagusia dira, Europako habitat naturalen eta basoko floraren eta faunaren kontserbazioaren bidez.

Europako Batzordeak eremu bat GKG gisa deklaratzeak interes komunitarioko gune horretan dauden habitatak eta espezieak babesteko neurriak hartzeko konpromisoa dakar berekin. Neurri horien ondorioz, gune bakoitzerako berariazko kudeaketa-planak egin behar dira, gaur egun (2010. urtea) idazte-fasean daudenak; plan horiek oinarritzat hartuta, leku horiek 'Bereziki Babestu beharreko Eremu (BBE)' izendatuko dira.

EAEn proposatutako 52 IKGetatik (Europako Batzordearen hasierako zerrendan sartuta daude) bi Hernaniko udalerrian daude, guztiz edo partzialki.

- A.- Urumea Ibaia Garrantzi komunitarioko gunea (ES2120015 kodea).
  Hasierako mugaketan, 74 ha ditu, eta horietatik 71 ha Hernaniko udalerrikoak dira. Urumea ibaiaren ertzak eta ibilgua hartzen ditu, Nafarroako Foru Erkidegotik barna Gipuzkoan sartzen denetik Hernaniko hiriguneraino heldu arte. 10 km-ko luzera du +50 eta +15 koten artean.

- B- 'Aiako Harria' Garrantzi komunitarioko gunea (ES2120016 kodea).
  6.779 ha-ko azalera du, guztira, eta horietatik 620 ha Hernanin daude. Mendi-eremu zabal hori udalerriaren hego-ekialdean dago.
  Babestutako Naturagune ere bada (Aiako Arria Parke Naturala), eta hori GKG kalifikazioaren gainetik dago.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Eremu horiek 'Kontserbazio Bereziko Eremutzat' hartzeko behar diren Kudeaketa Planak egiten diren bitartean, eremu horien mugaketa zehaztasun handiagoz egin beharko da, kasu bakoitzari dagokion Kudeaketa Planek proposatzen dituzten zehaztapenak kontuan hartuta. Udalerriaren planeamendu

orokorrak barne hartu beharko ditu mugaketa horiek eta, kasuaren arabera, haiek ekar ditzaketen diren aldaketak edo moldaketak ere sartu beharko dituzte.

Bi eremu horietan, Garrantzi Komunitarioko Guneak (GKG) arautzeko lege-xedapenek, proiektuek eta planek finkatutako irizpideak aplikatuko dira; besteak beste, 92/43/CEE Zuzentarauaren ('Habitatak') 6. artikuluko 2., 3. eta 4. artikuluetan xedatutakoa, abenduaren 7ko 1997/1995 Errege Dekretuaren bidez (abenduaren 1eko 1421/2006 Errege Dekretuak aldatutakoa) indarrean dagoen antolamendu juridikora transposatu zirenak. Ondorioz, *"lekuaren kudeaketarekin harreman zuzenik izan gabe edo horretarako beharrezkoa izan gabe ere aipatutako lekuetan eragina izan dezakeen edozein plan edo proiektu (banaka edo beste plan eta proiektu batzuekin batera) zehatz-mehatz aztertu eta ebaluatuko da, lekuan zer eragin dituen jakiteko, bertako kontserbazio-helburuak kontuan harturik".*

Aiako Harria IKGaren kasuan, Parke Naturala ere badela kontuan harturik, dagokion gainjarritako baldintzarekin lotutako ("CS.3.a") aurreikuspenak ere aplikatuko dira, Arau Orokor hauetako 81. artikuluko 1. atalean arautzen dena.

Halaber, Urumea Ibaia IKGari dagokionez, ibaiertzetik hasita errespetatu beharreko eremuak Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitate eta Ingurumen Partaidetzarako Zuzendaritzak "Urdaibaiko ibai-sarea" delako IKGan egindako azterketa pilotuan finkatutakoak izango dira; izan ere, azterketa horretan finkatutako zehaztapenak EAEko gainerako ibai-IKGetara hedatu dira (IV Kategoriako arroen kasuan, 35 m landa-eremuetan, 22 m eremu garatuetan, eta 26 m, berriz, garatzeko moduko eremuetan).

2.- "CS.4.b Fauna-interesa duten eremuak

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerriko zenbait eremutan, badira fauna interesgarria duten zenbait leku, eta haiek babestea oso komenigarria da, batzuetan animaliak ugaltzen direlako eta, beste batzuetan, berriz, haien biologiarako alderdi garrantzitsuak (larrean ibili, migratu…) garatzen direlako.

Horretarako, bi eremu mota hartu dira kontuan:

- A- Lehenengoa, Mehatxupean dauden Espezieen Euskal Katalogoan ageri diren animaliak hartzen dituena. Espezie horien kasuan, onartu dira dagoeneko bakoitzari dagokion kudeaketa-plana: muturluze piriniarraz eta bisoi europarraz ari gara (Galiemys Pirenaicus eta Mustela Lutreola). Aipatutako Katalogoan, espezie horiek babes-mailarik altuenean daude kokatuta: hau da, "*desagertzeko arriskuan dauden"* espezieen kategorian.

  Aipatutako bi espezieei dagozkien Kudeaketa Planak 2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren bidez onartu ziren. Interes bereziko eremu berberak dituzte biek eta, Hernaniko udalerriari dagokionez, hauek dira: Urumea ibaia (Epele auzoaren eta Pagoaga auzoaren artean) eta Landarbaso (Epele ere esaten zaio), Latxe (Ursoko ere esaten zaio), Urruzuno eta Sagarreta errekak.

  Beharrezko da eremu zabal hori guztia behar bezala babestea, espezie horiek babestea helburu nagusitzat hartuta. Haiek babestuz, gainera, beste espezie interesgarri batzuk ere babestu eta finkatuko dira: esaterako, martin arrantzalea (*Alcedo atthis*), ur-zozoa (*Cinclus cinclus)* lepitzulia (*Jynx torquilla*), lertxun hauskara (*Ardea cinerea*), ubarroi handia (*Phalacrocorax carbo*) eta igaraba (*Lutra lutra*),

- B- Bestea, arrain-espezie migratorioekin lotutakoa.

  Helburu horrekin, osatu egin da aurreko epigrafean identifikatutako eremua, Urumea ibaiko ibilguari eta ertzei dagokienez; hala, eremu hori zabaldu egin da, Osiñaga auzotik Antziola errekaren elkarguneraino (Landare), aipatutako arrain-espezie horientzat tarte horrek duen garrantzia kontuan hartuta (errute-eremuak, eta abar).

Definitutako bi eremuak eremu bakarra osatzen dute eta, gainera, babestutako beste eremu batzuei gainjarrita geratzen dira (Aiako Harria Parke Naturala, Urumea Ibaia IKGa, besteak beste).

2.- Zehaztapen arautzaileak

Oro har, gai honen inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan zehaztutako aurreikuspenen mende geratzen dira (kasu bakoitzari dagokion fauna-espezien kudeaketa-planak barne), baita eremu horiek dauden zona orokorretarako xedatutako hirigintza-erregimenaren zehaztapen arautzaileen mende ere.

Zehaztapen horiek jarraian aipatutako hauekin moldatu eta/edo osatu beharko dira:

- Bisoi Europarraren eta Muturluze Piriniarraren kontserbazioan eragin zuzena edo zeharkakoa izan dezakeen edozein plan edo proiektuk (bai banaka edo beste plan edo proiektu batzuekin batera) justifikatu egin beharko du 2004ko maiatzaren 12an Foru Agindu bidez onartutako berariazko Kudeaketa Planean xedatutako zehaztapenak betetzen dituela. Edozein kasutan, plan edo proiektu horiek onartu ahal izateko, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako Sailak aldeko txosten bat aurkeztu beharko du aurrez.

- Aipatutako Foru Aginduaren 11. eta 12. artikuluen arabera, hurrenez hurren, hirigintza-planak bermatu egin beharko du bi espezie horien habitaten babesa eta mantentzea, haiek mugatzeko beharra behar bezala justifikatuz. Alde horretatik, baldintza honek identifikatutako eremuekin zerikusia duten edo haiekin mugatzen diren garapen-planak eta hirigintza-proiektuak diseinatzeko orduan, arreta berezia ipini beharko da ibaiertzeko ekosistema ez aldatzeko eta, are gehiago, hura berreskuratzen laguntzeko.

- Behar bezala justifikatu ondoren eremu horietako fauna kaltetu dezakeen jarduketaren bat egitea nahitaezkoa denean, ahalik eta babes-neurri gehienak hartuko dira, jarduketak eragin ditzakeen kalteak arintzeko.

- Urumea ibaiaren eta Epele, Ursoko, Urruzuno eta Sagarreta erreken uren kalitatea modu esanguratsuan alda dezaketen lur-mugimenduak direla-eta, dekantazio-baltsak jarriko dira isurketa-urak tratatzeko, berriz ere dagokien ibilgura isuri baino lehen.

- Hasierako irizpide gisa, ibilgu horiek ezin izango dira aldatu. Aldaketaren bat nahitaezkoa izango balitz, ez da inolaz ere ibaiertzaren ekosistema aldatuko: beraz, ibilgu bikoitzeko formulak aztertuko dira. Formula horietan, hirigintza-kota zehazten duen harri-lubetaren oina ibaiertzeko egungo landaredi-egituratik haratago egongo da. Gainera, ingeniaritza biologikoko teknika erabiliko dira, eta harri-lubetetan bertako landareak (kantauriar haltzadia) landatuko dira berriz.

- Eremu horietan eragin dezaketen proiektuen diseinuan, ibaiertzetako landaredia berreskuratzeko jarduketak sartuko dira, halakorik ez dagoen edo landareak hondatuta dauden lekuetan.

- Arrain-faunaren migrazioa eragozten duten jarduketak saihestuko dira. Zehazki, ibilgu horien hondotik egin beharreko edozein jarduketa diketik egingo da. Dike horren diseinuak ez du inolaz ere ibilgu etengo.

- Ibilguari eragiten dioten obrak agorraldian (abuztua/iraila) egingo dira, ahal den neurrian, espezie hauen epealdi kritikoak saihesteko: izokina (iraila eta martxoa bitarteko migrazioa), bisoi europarra (martxoaren erditik uztailaren amaierara) eta muturluze piriniarra (otsailaren erditik uztailaren amaierara).

- Bisoien eta muturluzeen babes bereziko eremuekin mugatzen diren zonalde hiritartuek luzetarako itxiturak izango dituzte, espezie horien harrapariei (adib. zakurrak) ibaiertzeko ekosisteman sartzen ez uzteko. Oinezkoentzako zonaldeetan eta ibaiertzeko pasealekuetan informazio-panelak jarriko dira, animalia horiek babestutako espezieei eragin diezaieketen arriskuaz ohartarazteko.

- Halaber, abiadura gutxitzeko elementuak eta seinaleak jarriko dira bideetan, baso-fauna harrapatzeko arriskuaz ohartarazteko.

- Ilunabarreko eta gaueko iluminazioa ahalik eta txikiena izango da ibaiaren inguruko lekuetan, argi-kutsaduraren inguruan indarrean dagoen araudia betetze aldera.

- Faunari dagokion balioa emateko plan bat bultzatuko da herritar guztientzat oro har et atalde jakinentzat (ikasleak, erabiltzaileak, eta abar). Plan hori faunari buruzkoa izan daiteke soilik, baita zabalagoa ere, biodibertsitatearekin lotutako bestelako gaiak landuz.

- Gainera, zenbait erreserba ere mugatzea proposatzen da, haietan ere 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 119. eta hurrengo artikuluetan xedatutakoa aplika dadin. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar)

3.- "CS.4.c Natura aldetik interesa duten landaretzak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerrian, badira landaredia interesgarria duten zenbait leku, eta haiek babestea oso komenigarria da, interes naturalistiko handikoak baitira, are gehiago gero eta hondatuago daudela ikusita. Udalerriko natura eta kultura ondare hori babestea oso faktore positiboa da ingurumena oro har eta, zehazki, biodibertsitatea zaintzeko, babesteko eta hobetzeko.

Hona hemen gainjarritako baldintza honetan identifikatu diren landaredi-unitateak:

- Bertako ibaiertzetako landaredia: egitura linealak, aldetan gehiago edo gutxiago hedatzen direnak. Haltzak (*Alnus glutinosa*) eta lizarrak (*Fraxinus excelsior*) dira nagusi.

- Ibaiertz aloktonoetako landaredia: ibilgu nagusietan dauden egitura linealak. *Platanus sp.* espezieko aleak ageri dira, bertan sor daitekeen landaredia ordezkatu dutenak. Hala ere, espezie horiek interesgarriak dira ibai-sareen egoera ekologiko egokiari eusteko.

- Hostozabalen basoak eta zuhaiztiak: hariztiak, pagadiak, pagadi-hariztiak, baso misto atlantikoak.

- Zuhaixka-espeziez osatutako zuhaiztiak: ameztiak.

- Harkaitz silizioetako landaredia eta kareharrizko gailur harritsuak.

- Interes komunitarioko habitat naturalak, behar bezala kontserbatzeko kontserbazio bereziko zonaldetzat hartu behar direnak eta Europako Habitatei buruzko Zuzentarauaren I. Eranskinean ageri direnak.

- Interes naturalistikoa duten beste habitat batzuk, aipatutako I: Eranskinean ez daudenak: adibidez, baso azidofiloa, *Quercus robur* (G1.86 – Eunis) espeziea nagusi duena. Baso mota horrek gainjarritako baldintza honek identifikatutako azaleraren erdia baino gehiago hartzen du. Beste adibide bat harizti-pagadi azido atlantikoa da (G1.82 – Eunis).

- Beste eremu batzuk: aurreko unitateetan sartzen ez diren beste zenbait eremu sartu dira, babestutako zenbait eremu elkarren artean lotzeko duten interesagatik. Hona hemen identifikatutako eremuetan sartzen diren beste zonalde batzuk: hostozabalen zuhaizti gazteak, bertako espeziez osatutako hesiak, sasi atlantikoa eta hostozabal erorkorrez (*Quercus rubra*, nagusiki) betetako zonaldeak.

Babestu beharreko habitaten multzo horrek 183 orban osatzen ditu, eta 821,5 ha hartzen ditu, guztira. Baldintza honek hartzen duena zalera Hernaniko udalerriaren azaleraren % 20 hartzen du, gutxi gorabehera.

Hala ere, plangintza xehatua eta urbanizazio-proiektuak egiteko orduan azterketa bat egin beharko da, garatu beharreko area eta sektoreetan, Testu Bategin honek interes naturalistikoko landareditzat esplizituki jotzen ez dituen arren, beren ezaugarriengatik halakotzat jo behar diren zuhaizti txikiak edo zuhaitz isolatuak dauden ikusteko. Horrela bada, aipatu elementuak hurrengo epigrafean adierazten den araudiaren mende geratuko dira (babes-araudia, neurri zuzentzaileak edo konpentsatzaileak ezartzekoa, eta abar).

2.- Zehaztapen arautzaileak

Oro har, eremu horien erregulazioa eta tratamendua planeamendu orokor honek eremu horiek dauden zona orokorretarako finkatu dituen zehaztapenen arabera gauzatuko da, jarraian azaldutako irizpideekin osaturik eta/edo moldaturik:

a) Berariazkoak:

Natura Gune Babestuetan (Aiako Harria Parke Naturala) edo Natura 2000 Sarean (Aiako Harriak GKG, Urumea GKG) dauden eremuetan, aipatutako eremu bakoitzari dagokion Antolamendu eta/edo Kudeaketa planetan xedatutakoa aplikatuko da.

b) Orokorrak:

- Eremu horien zaintza eta haien barruan dauden landare-egitura interesgarrien zaintza. Arreta berezia eskainiko zaie komunitate-mailan lehentasuna edo interesa duten habitatei. Halaber, haiek zaintzeko, mantentzeko eta/edo hobetzeko jarduketa positiboak ere bultzatuko dira.

- Aipatutako eremua babesteko zonaldea 10 metrora hedatuko da, eremu bakoitzaren kanpoko mugan dauden zuhaitzen adaburuetatik hasita. Zuhaitzak ez diren egituren kasua, babes-eremua zonaldearen kanpo-mugatik hasiko da.

- Babes-eremuan habitat horiek babesteko justifika daitezkeen erabilerak eta jarduketak baimenduko dira, baita biodibertsitateari dagokion balioa emateko egokitzat hartzen diren planak eta neurriak ere.

- Jarrian aipatutako salbuespenei kalterik egin gabe, landare-egitura interesgarriak zuzenean kaltetu ditzaketen jarduketak saihestuko dira eta, edozein kasutan, kalterik txikiena ekarriko dutenei emango zaie lehentasuna.

c) Salbuespenak:

- Aipatutako eremuetan dauden landare-egiturak desagerrarazi edo gutxitu ditzakeen jarduketak egin ahal izateko, hauxe beharko da:

  - Jarduketa horiek landare-egiturak babestea baino interes publiko handiagoa dutela justifikatzea.
  - Jarduketa horiek landare-egituretan duten eraginaren ebaluazioa. Ebaluazio horretan landare-egituren diagnostikoa egin beharko da, alderdi hauei erreperatuz: haiekin lotutako lurzoruen azalera, kaltea jasan dezaketen aleen kopurua eta haien ezaugarri kualitatiboak eta interesgarria izan daitekeen beste edozein gai.
  - Kasu bakoitzari dagokion babes-, zuzenketa- eta/edo konpentsazio-neurriak zehaztea.

- Konpentsazio-neurritzat hartuko dira kaltea jasaten duten azaleren eta landare-egituren ordez beste batzuk jartzea. Irizpide hauei jarraituko zaie:

  - Irizpide orokor gisa, suntsituko diren azaleren eta/edo aleen pareko kopurua leheneratu edo landatuko da berriz. Landatutako ale berriek, gainera, suntsitutakoen antzeko ezaugarri kualitatiboak izango dituzte.
  - Partzela berrien azalera suntsitutako partzelen pareko azalera izango dute, gutxienez.
  - Salbuespen gisa, eta komenigarria eta ekonomikoki bideragarria hartzen denean, jatorrizko

egituretako aleak beste leku batzuetan landatuko dira.

- Aipatutako neurri materialak espaziozko neurri hauetara egokituko dira:

  - Posible eta komenigarria den guztietan, interbentzio-eremu berean edo inguruetan gauzatuko dira.
  - Aurreko aukera ezinezkoa dela justifikatzen bada, kasu bakoitzari dagokion landa-auzoan edo zona orokorrean dauden partzeletan landatuko dira. Halakorik ere ezinezkoa balitz, udalerriko beste partzelen batean landatuko dira.

- Jatorrizko alea partzela batean ala bestean landatu, haien sailkapen urbanistikoa, ordainketa eta, dagokion kasuan, gauzatzea zuhaitz-egiturak kendu eta haien ordez beste batzuk landatzea eskatzen duen hirigintza-jarduketaren zama gisa hartuko dira.

- Zama hori hauetako bide baten bidez gauza daiteke:

  - Udalari neurri horiek duten koste ekonomikoa ordaintzen.
  - Egungo zuhaitz-egituren suntsitzea justifikatzen duten jarduketen sustatzaileak berak neurriak gauzatzen eta haiek ordaintzen.
  - Bitarteko irtenbideak, aurreko biak batera ditzaketenak.

- Konpentsazio-neurrien, kokapenaren eta lanak egiteko moduaren nondik norakoak neurri horiek eragin dituzten proiektuek eta planek proposatu beharko dituzte. Proposamen horiek kasu bakoitzari dagokion baimen- edo onespen-akordioek berretsi edo aldatuko dituzte. Halaber, zehaztapen horiek eskubide eta zama urbanistikoak berdin banatzeko proiektuetan azalduko dira, betiere halakoak beharrezkoak direnean.
- Aipatutako jarduketa horiek egingo diren partzelak hiri-lurrak ala lur hiritargarriak badira, aipatutako konpentsazio-neurriez gain hornidura publikoen inguruan legeak finkatutako xedapenak ere bete egin beharko dira.

- Konpentsazio-neurri horiek ekartzen dituzten partzela berriak interes naturalistikoko habitaten barruan geratuko dira. Beraz, partzela horietan ere artikulu honek gainerako habitatetarako xedatutako erregimen berbera aplikatuko da.

4.- "CS.4.d Desagertzeko arriskuan dagoen landaretza babesteko eremuak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Desagertzeko arriskuan dauden espezieak, azpiespezieak edo populazioak 'Desagertzeko arriskuan dauden Fauna eta Flora Espezieen Euskal Katalogoan' (1998ko uztailaren 10eko agindua.) ageri dira. Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailburuak 2003ko maiatzaren 20an emandako Aginduak zabaldu eta aldatu egin zuen aipatutako Katalogoa. Bestalde, 2010. urtearen hasieran, EAEko Flora Baskularraren Zerrenda Gorria egiteko proposamena sortu zen: zerrenda hori egiteko, goitik behera aztertu behar da EAEn bizi diren flora baskularreko baso-espezie guztien egoera, bakoitzak desagertzeko duen arriskua zein den jakiteko, betiere UICN (Naturaren Babeserako Nazioarteko Batasuna) erakundearen irizpideen eta kategorien arabera.

Hernaniko udalerrian, aipatutako espezieetako hamar identifikatu dira: 1x1 km-ko 29 lauki-saretan aurkitu dira, eta II.5.2. planoan –II. Gainjarritako baldintzak- ageri dira. Hona hemen aipatutako espezieak: *Ophioglossum vulgatum, Stachys palustres, Dryopteris aemula, Soldanella villosa, Trichomanes speciosum, Hymenophyllum tunbrigense, Pinguicula lusitanica, Prunas lusitanica, Ilex aquifolium eta Veratrum album.*

Desagertzeko arriskuan dauden espezieek izan behar dituzten ezaugarri ekologikoak kontuan harturik, hauek dira habitat interesgarrienak espezie horiek babestu ahal izateko:

- Material silizeoen gainean dauden sakanak eta errekak.
- Material silizeoen gainean dauden harkaitzak.

- Material silizeoen edo lurzoru azidotuen gainean dauden zohikaztegiak, iturbegiak eta bestelako hezeguneak.

Horren arabera, desagertzeko arriskuan dagoen espezie horiek babesteko, ezinbestekoa izango da aipatutako habitatetako landarediaren, lurzoruaren, ubideen eta hezeguneen baldintzak bere horretan uztea, aldatu gabe.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Espezie horiek babeste aldera, 1x1 km-ko lauki-sareak hartuko dira kontuan, baita flora-espezie zehatzak eta haietako bakoitzari dagokion habitata ere. Horrez gain, identifikatutako kokalekuak ere kontuan hartuko dira, EAEn desagertzeko arriskuan dagoen florari buruzko katalogoan identifikatzen direnak.

Oro har, eremu horien erregulazioa planeamendu orokor honek eremu horiek dauden zona orokorretarako ezarri dituen xedapenen arabera gauzatuko da, betiere jarraian azaldutako irizpideen bidez moldatuz eta/edo osatuz::

a) Berariazkoak:

Laukietan, edo haien zati batzuetan –Natura Gune Babestuetan (Aiako Harria Parke Naturala) edo 2000 Natura Sarean (Aiako Harria GKG, Urumea GKG) ageri dira– aipatutako eremuak Kudeatzeko eta/edo antolatzeko planetan xedatutako aplikatuko da.

b) Orokorrak:

- Desagertzeko arriskuan dauden espezieak koka daitezkeen habitatak babestuko dira, kalteberen kategorian dauden espeziei dagozkien habitatei bereziki erreparatuz. Alde horretatik, sakanak, mehartutako errekak eta, or ohar, ibilgu eta zonalde mugakideak gordeko dira, baita aipatutako laukietan dauden zonalde higroturbotsuak ere.

- Halaber, material silizeotan dauden harkaiztiak babes-kategoria batean jartzea proposatzen da, haiek babeste aldera. Babes-kategoria hori banakako (interes geomorfologikoko) gainjarritako baldintza gisa arautuko da berariaz.

- Esparru horietan, bereziki baso-ustiapena kontu handiz egin beharko da ibilguen eta haien erriberako landarediaren baldintza ekologikoak ez aldatzeko. Hori dela-eta, debekaturik egongo dira baso-soiltzeak, eta baita sakanak erabiltzea ere adarrak eta mozketen hondakinak uzteko.

- Aipatutako eremuen babes-eremua 10 metroko kanpo-zerrenda batera zabalduko da, haien kanpo-mugatik kontatzen hasita. Kasuan-kasuan, eta babestu beharreko eremuetan egin nahi diren jarduketen izaera eta ondorioak kontuan hartuta, dagokion baimenak zabaldu ahal izango du babes-eremuaren azalera.

- Babes-eremu horretan debekatuta dago bertako landaredia kalte dezakeen edozein jarduketa, lurzorua mugitzea eta hezeguneak eta ibilguak lehortzea edo aldatzea ekar dezakeena.

- Babes-eremuan, habitat horien hobekuntzaren eta mantentzearen ikuspegitik justifikatzen diren erabilerak eta jarduketak baimenduko dira.

- 1 x 1 km-ko lauki horietako batean garatu nahi diren jarduketek, planek edo proiektuek behar bezala justifikatu beharko dute ez dagoela inolako jarduketarik edo elementurik desagertzeko arriskuan dauden espezieak edo haien habitatak zuzenean edo zeharka kaltetuko dutenik.

c) Salbuespenak:

- Desagertzeko arriskuan dauden espezieak kalte dezaketen, haien desagerpena eragin dezaketen edo haien habitata honda dezaketen jarduketak egin ahal izateko:

- Jarduketa horiek espezie edo habitat horiek babestea baino interes publiko handiagoa dutela justifikatzea.
- Jarduketa horiek aipatutako espezietan eta habitatetan duten eraginaren ebaluazioa. Ebaluazio horretan desagertzeko arriskuan dagoen flora-espezieen eta haien kokalekuen diagnostikoa egin beharko da.

5.- "CS.4.e Hiri-eremuko parkeak eta zuhaiztiak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Kategoria honetan hirietako parkeak daude: hau da, landaredi interesgarria duten eremu askeak, neurri batean gizakien esku hartzearen ondorioz sortuak eta hirigintza-prozesuekin lotutakoak eta, beste neurri batean, hirigunean geratu diren baso naturalez osatuak.

Eremu horiek babestu egin behar dira, nabarmentzekoak baitira haien elementu botanikoak, paisaiak eta hiri-esanahia. Halaber, parke horiek udalerriko ekipamendu publikoaren funtsezko elementuak dira.

Kategoria honetan 10 eremu sartu dira (Ezkien Pasealekua, Atzieta Parkea, San Antonio Parkea, Carrero Parkea, Agur Maria Parkea, Mendi-Mendian Parkea, Nere Borda Parke Botanikoa, Iturmendi Parkea eta Politena Parkea), eta 19,4 Ha hartzen dituzte, guztira.

2.- Zehaztapen arautzaileak

- Baldintza honetan sartutako parkeak planeamendu orokor honetako Katalogoan daude, 'Udal-babeseko ondasun eta elementu naturalak – hiri-parkeak' atalaren barruan.

- Parke horietan hirigintza-jarduketa bat gauzatu ahal izateko, justifikatu egin beharko da jarduketa horrek errespetatu eta babestu egiten dituela bertako zuhaitzak, paisaiak eta kultura elementuak.

- Oro har, parke horien erregulazioa eta tratamendua planeamendu orokor honek haiek dauden zona orokorretarako finkatu dituen zehaztapenen eta kasu bakoitzari dagokion sektorearen Arau berezien arabera gauzatuko da.

- Parkeen antolamenduarekin, hirigintzarekin eta eraikuntzarekin lotutako planetan eta proiektuetan eragin txikiena duten sistemak eta irtenbideak lehenetsiko dira eta, kasuaren arabera, beharrezko neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak ere zehaztuko dira, aurreikusitako jarduketak babestutako elementuetan izan dezakeen eragina nolabait orekatu ahal izateko.

- Aipatutako konpentsazio-neurriak irizpide hauen arabera zehaztuko dira:

  Interbentzio-eremuaren barruan gauzatu beharko dira.

  Suntsituko den landare-egituraren pareko kopurua leheneratu edo landatuko da berriz. Landatutako ale berriek, gainera, suntsitutakoen antzeko ezaugarri kualitatiboak izango dituzte.

  Komenigarria eta bideragarria denean, aipatutako eremuetan aurretik zeuden ale interesgarriak beste leku batzuetan landatuko dira.

- Planeamendu orokor honen osagarri gisa eta Hiri Parkeen Sarea behar bezala antolatzeko eta babesteko helburuarekin, Plan Berezi bat edo gehiago egin eta onartu ahal izango dira, atal honetan proposatutako irizpideak garatze aldera.

6.- "CS.4.f Hezeguneak (Santa Barbarako urmaela)".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

EAEko Hezeguneei buruzko Sektoreko Lurralde Planak (2004ko uztailaren 27ko 19/11/2004 EHAO Dekretuaren bidez behin betiko onartua) hezeguneen bilakaera ezagutzea eta haiek babesteko neurriak finkatzea du helburu.

Hernaniko udalerriari dagokionez, 'EAEko Hezeguneen Inbentarioan' Santa Barbarako urmaela aipatzen da (B2G2)', 'Kareharriekin lotutako urmaelen (B2)' Urmael horren jatorria substratu buztintsuz iragazgaiztutako dolina bat da, Santa Barbara mendiaren oinean dagoena .

II. taldeko hezeguneei dagokien babes-erregimena (hor kokatzen da aipatutako urmaela) SLPeko araudiaren zuzeneko aplikazioan zehazten da, eta loteslea da udalerriko hirigintza-planerako.

2.- Zehaztapen arautzaileak

"Santa Barbara urmaelarekin" lotutako hirigintza-jarduketak babesteko, antolatzeko eta babesteko erregimena EAEko Hezeguneei buruzko Sektoreko Lurralde planak (2004ko uztailaren 27an Dekretu bidez behin betiko onartua) finkatutakoa da.

Oro har, babes-elementu honekin lotutako zonaldean egiten diren jarduketa guztiek behar bezala justifikatu beharko dute errespetatu eta babestu egiten dutela hezegunean.

Halaber, SLPak mugatu egiten du erregimen horrekin lotutako eremua, eta bereizitako hiru zonaldetan kokatuta dago:

- 1. zonaldea. Ur-xafla eta ertzak: dolinaren hondoa eta ertzaren ezponda.
- 2. zonaldea. Hurbileko zerrenda. 65 metroko sestra-kurbak mugatua, hegoaldean errepidearen ertzetik doana.
- 3. zonaldea. Ingurua. 100 m-ko erradioa duen zerrenda perimetrala, ertzaren mugatik hasita. Lurzoruaren egungo topografiara eta okupaziora moldatzeko gai da.

Aipatutako zonalde horietako lurzorua bost kategoriaren arabera antolatzen da. Kategoria horietako bakoitzari berariazko erabilera- eta jarduketa-erregulazioa aplikatzen zaio, aipatutako SLPeko "Antolamendua" kapituluko 12. artikuluari erantsitako matrizean finkatuta dagoenez.

Bestalde, planeamendu orokor honek beharrezkotzat eta egokitzat jotzen du aipatutako SLPeko orientazio-gomendioak ere kontuan hartze, aipatutako hezegunean jarduketa-proposamen hauek gauzatu ahal izateko:

- Lehen larrialdi maila duten jarduketak (hezegunean egoera kritikoa kontuan harturik), beharrezkoak, ekosistemak irauteko eta konponbiderik gabeko hondatze-prozesuak saihesteko:
  - Hezegunearen garbiketa orokorra.

- Bigarren larrialdi maila duten jarduketak, ekosistemak leheneratzeko, berreskuratzeko eta pixkanaka hobetzeko.
  - Landaredi naturalaren leheneratzea (ertzak eta ingurua).
  - Habitaten hobekuntza.
  - Jolaserako presioaren kontrola.
  - Baliabideak berreskuratzeko eta antolatzeko plana edo, dagokion kasuan, Santa Barbarako Landa Parkea berreskuratze- eta antolamendu-plan batean integratzea.

- Hirugarren larrialdi maila duten jarduketak, hezeguneen erabilera haren babesarekin uztartzeko:
  - Jabari partikularreko lurzoruak udalaren esku jartzea, gutxienez 1. eta 2. zonaldeetakoak.
  - Ingurumen-hezkuntzarako programa.

7.- "CS.3.g Interes geomorfologikoa duten eremuak".

1.- Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerrian badira babestu beharreko hainbat eremu eta elementu, haien berezitasun geomorfologikoa dela eta. Izan ere, elementu horiek interes nabarmena dute, bai zientzia aldetik, baita alderdi didaktikotik ere. Haiek guztiek, gainera, bestelako balio batzuk ere badituzte, haiek ere dagozkien gainjarritako baldintzen bidez babestuak: esaterako, paisaia, fauna, botanika, ibaiak, eta abar

Honela daude klasifikatuta identifikatutako eremuak:

- Harkaiztiak
  Hiru harkaizti silizeo, Onddi (+ 547), Irumugarrieta (+ 613) eta Zaburu (+ 782) mendietako gailur inguruetan daudenak. Haietan, interes geomorfologikoaz gain, nabarmentzekoak dira paisaiak eta desagertzeko arriskua duten flora-espeziez osatutako habitatak.

- Dolinak
  Sei dolina (ingerada zirkularreko sakonunea, hainbat tamainatakoak eta jatorri karstikoa dutenak) Santa Barbara eta Oriamendi (Galarreta-Antziola zonaldea) mendi inguruetan daudenak. Haietan, interes geomorfologikoaz gain, nabarmentzekoak dira paisaiak,eta interes naturalistikoa duten habitatak. Eremu kalteberatzat har daiteke, bertako akuiferoek kutsatzeko arriskua baitute.

- Lapiazak
  Lapiazez osatutako hainbat zerrenda daude Santa Barbara eta Oriamendi (Galarreta-Antziola zonaldea) mendi inguruetan, haiek ere jatorri karstikokoak. Gehienak estalita daude, baina zenbait kasutan egitura karstikoen azaleratzeak hauteman daitezke. Oso iragazkorrak direnez, aipatutako zerrendak akuiferoen kutsaduragatik kalteberak diren eremuetan ere sartzen dira.

2.- Zehaztapen arautzaileak

- Eremu horien erregimen arautzailea haietako bakoitza dagoen zonalde orokorrerako finkatutako erregimen bera izango da, betiere beharrezko moldaketak eginez, haien balio geomorfologikoak eta bestelakoak babesteko. Horretarako, eremu horiekin zerikusia izan ditzaketen gainjarritako baldintza guztiekin lotutako zehaztapen guztiak batera aplikatuko dira, babestu beharreko elementuaren izaera kontuan harturik.

- Harkaiztiak, dolinak eta lapiaz-azaleratzeak dituzten eremuen babes-eremua elementu horien kanpoko perimetrotik hasita 10 metrora egindako lerro batek mugatutako azalera izango da. Dagokion kasuan, eta babestu beharreko eremuan egin nahi diren jarduketen ezaugarriaren arabera, lortu beharreko baimenak zabaldu ahal izango du elementu horien babes-eremuaren azalera.

- Babes-eremu horretan debekatuta dago babestutako elementuen morfologia edo bertako landaredia kaltetuko duen edozein jarduketa, lur-mugimenduak edo betelanak ekarriko dituena.

- Babes-eremuan, interes geomorfologikoko elementu horien hobekuntzaren eta mantentzearen ikuspegitik justifikatzen diren erabilerak eta jarduketak baimenduko dira soilik.

- Eremu eta elementu horiek hirietan daudenean (hiri-lurrak eta lur hiritargarriak), beharrezko neurriak zehaztuko dira bertan dauden edo egin nahi diren hiri-garapenak aipatutako balioen babesarekin bateragarriak izan daitezen.

- Egokitzat hartzen diren berariazko ikerlanak egitea proposatzen da, eremu horien barruan bereziki babestu behar diren zonaldeak mugatzeko eta identifikatzeko, haien balio zientifikoak eta didaktikoak kontuan hartuta.

8.- "CS.4.h Paisaia babesteko eremuak".

1.- Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

EAEko Natura Babesteko 16/94 Legearen arabera, beharrezkoa da udalerri bakoitzeko paisaian bereizgarriak diren balioak identifikatzea, baita gaur egun paisaiaren aldetik dauden alderdi negatiboak zuzentzeko neurriak hartzea ere. Halaber, beharrezkoa da balio horiek kalte ditzaketen hirigintza-jarduketekin lotutako paisaia-inpaktuak desagerraraztea eta/edo gutxitzea ere.

Aipatutako erreferentziak oinarritzat hartuta, eta gainjarritako baldintza hau definitze aldera, plan oroko honek errealitate eta alderdi hauek hartu ditu erreferentzia gisa:

- Paisaia-balio berezia duten landa-eremuko zonaldeak, udalerriaren eta bertako hiri-garapenaren berdeguneak eta eremu naturalak barne hartzen dituenak. Inguru horiek babes-eremu hauek hartzen dituzte.

  - Udalerriaren iparraldean eremu horietako bi identifikatu dira: Oriamendi-Arizmendi eta Santa Barbara mendietako gailurrak eta inguruak hiri-eremuarekin muga egiten duten lekuetaraino. Hiri-eremuak eta eremu naturalek topo egiten duten lekua dira.

  - Lurraldearen hegoaldean beste eremuak identifikatu dira, ikuspegi bisualetik aurrekoak baino hauskorragoak direnak. Urdao Txiki eta Izurtegi eta udalerriaren hego-ekialdeko mugaren arteko gailurrak eta inguruak dira, baita Onddi mendiaren gailurra eta inguruak ere.

- Hartzen duten inguruaren paisaia eratzen, baldintzatzen edo zeharkatzen duten lurralde-elementuak, ibai-sarearekin lotura duenak, bereziki Urumea ibaiaren eta haren adarreni bilguak eta ertzak. Lurralde-elementu horiek protagonista aktibo eta positibotzat hartu behar dira, eta integratu egin behar dira, bai landa-inguruan (haien ezaugarri naturalak zainduz), bai hiri-inguruetan (neurri egokiak bultzatuz, batez ere hornidura publikoen sarean sartuz):

- Hiri-inguruan, antolatu beharreko eremuak edo hirigintza- eta/edo eraikuntza-lanak hartu behar dituzten eremuak arreta bereziz zaindu behar dira. Haietan guztietan, justifikatu egin beharko da kalitatezko hiri-paisaia bermatzeko beharrezkoak diren antolamendu- eta diseinu-planak gauzatuko direla, kasuan kasuko hirigintza- edo eraikuntza-lana modu egokian integratuko dela udalerriaren paisaian eta ez dituela inolaz ere kaltetuko bereziki babestutako eremuak.

2.- Zehaztapen arautzaileak

- Paisaiari buruzko berariazko azterlana egingo da, besteak beste baldintza honetan sartu beharreko eremuak zehatz-mehatz identifikatzeko. Horrekin batera, komenigarritzat hartzen denean, planeamendu orokorrean gai horri buruz egindako proposamenak moldatu eta egokitu ahal izango dira, aipatutako helburua lortuko dela bermatzeko.

- Oro har, baldintza honekin lotutako partzelen eraikuntza eta erabilera erregimena haiek dauden zona orokorrei dagokie erregimen bera izango dela, betiere beharrezko neurriak moldatuz paisaia ahalik eta gutxien kaltetzeko.

- Eremu horietan edozein hirigintza- edo eraikuntza-jarduketa gauzatzeko, haiek bertako paisaian izango dituzten ondorioei buruzko ebaluazioa egin beharko da, eta beharrezko neurriak hartu beharko dira paisaian ahalik eta eragin txikiena izateko.

  Horretarako, interbentzio horiek gauzatzeko planak eta proiektuak moldatu egin beharko dira aurreko paragrafoan aipatutako ebaluazioan, hirigintza-planean eta planeamendu orokor hau garatzeko sustatutako udal-ordenantzetan finkatutako irizpideei eta neurriei, paisaiaren kalitatea bermatze aldera.

  Helburu horrekin, plan eta proiektu horiek gainerako elementuei emandako garrantzi berbera emango diote paisaiari eta hark jasan ditzakeen kalteei, proposamenak egiteko orduan.

- Arreta berezia eskainiko zaio Urumea ibaiari, haren paisaiaren egungo balioak babestek ohartu behar diren neurri orokorra keta zehatzak finkatzeko eta ibian eragiten duten inpaktu negatiboak desagerrarazteko, zuzentzeko eta/edo saihesteko.

- Ibai-ibilguetan (Urumea ibaia, Antziola, Portu errekak eta abar) eragina duten hirigintza-proiektuetan (garapen-plana) haiek paisaian izan dezaketen eraginaren ebaluazio osagarria egin beharko da, eta eragin horiek desagerrarazteko eta/edo gutxitzeko neurriak ere zehaztu egin beharko dira.

- Halaber, errepide- eta tren-sareko azpiegiturekin lotutako proiektuak eta inpaktu negatiboak ekar ditzaketen hiri-zerbitzuen azpiegiturekin (antenak, eguzki-plakak, instalazio eta sare elektrikoak) lotutako proiektuetan haiek paisaian izan dezaketen eraginaren ebaluazio osagarria egin beharko da, eta eragin horiek desagerrarazteko eta/edo gutxitzeko neurriak ere zehaztu egin beharko dira.

9.- "CS.4.i Konektibotasun ekologikoa duten korridoreak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Korridore Sarearen helburu nagusia Natura 2000 Sarearen koherentzia eta konexio ekologikoa sustatzea da, Kontseiluak adostutako 92/43/CEE Zuzentarauaren (Habitat naturalak eta basoko fauna eta flora babesteko onartua) 10. artikuluak xedatzen duenez.

Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitate Zuzendaritzak EAEko Korridore Ekologikoen Sareari buruzko azterketa bat egin zuen 2005ean. Azterketa hori oraindik onartu ez den arren, arrazoizkoa da erreferente gisa erabiltzea, gainjarritako baldintza hau formulatzeko orduan.

Hernaniko udalerriari dagokionez, aipatutako azterketak konektibotasun ekologikoko korridore hauek hauteman ditu:

- Aiako Harria IKGko gunea. Hernaniko 616 ha hartzen ditu, Landarbaso, Ursoko eta Aparrain erreka eremuetan hedatuta.

- 'Aralar-Aiako Harria' lotura-korridorea. 'Eskualde mailako' garrantzia du, Aiako Harriko eta Aralarreko guneak lotu egiten baititu. Udalerriaren 1 km-ko zerrenda hartzen du, Landarbaso bailaratik Onddi mendiaren inguruetaraino, Larragaingo Lepotik, Urumea ibaiaren bailaratik eta Pardiolako Gainetik igaroz. 238 ha-ko azalera du, gutxi gorabehera.

- 'Urumea Goia-Urumea ibaia' ibai-korridoreak. 'Ursoko' eta 'Landarbaso', aurretik aipatutako elementuen lotura errazten dutena.

- Indargetze-eremua, udalerriaren hegoaldeko zerrendaren gainerako azaleran hedatzen dena. 1.877 ha-ko azalera du.

Planeamendu orokor honen ikuspegitik eta proposamenaren gomendioei jarraiki, koherentetzat hartu da eremu horiek ondoren identifikatutako tokiko mailako elementuekin osatzea:

- Babes bereziko eremuak zabaltzea Elorrabi eta Portu ibarrean, Urumea ibaiaren ibai-korridore izateko eginkizuna Osiñagatik Karabeleraino zabalduz.

- Udalerrian zehar aurki daitezkeen elementu hauek CS.4.c 'Intereseko landaredia duten eremuak' baldintzan sartzea: baso-unadak eta bertako zuhaiztiak, zuhaixkak eta azpi-zuhaixkak.

- Hezeguneetako bertako landare-egiturak (Santa Barbarako urmaela) CS.4.f 'Hezeguneak' baldintzan sartzea.

Elementu horiek guztiak batera harturik, egiturazko helburu eta interbentzio-irizpide desberdinak bereizi beharko dira, finkatutako zonifikazioaren arabera:

- Eremu-guneetan: haien integritate ekologikoari eustea edo, dagokionean, hobetzea. Halaber, haien funtzioa ere zaintzea, habitaten eta helburu diren espezieen gordailu diren aldetik.

- Lotura-korridorean eta indargetze-eremuetan: inpaktuen prebentzioa eta, dagokion kasuan, nekazaritza-aprobetxamenduen ustiapen iraunkorreko edo landaredi naturaleko elementuak leheneratzea. Babes-mailak handiagoa izan behar du lotura-korridoreetan “tanpoi” eremuetan baino.

- Ibai-korridoreetan: ibilguak eta, bereziki ibai-ertzak zaintzea eta hobetzea, ibai-tarteen integritatea eta haien lotura-eginkizuna hobetze aldera.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Eremu horietan dauden partzeletan eraikitzeko edo haiek erabiltzeko erregimena haiek dauden erabilera orokorrerako zonei dagokien erregimen bera izango da, honelako moldaketak eginez.

- Eremu-gunean: kasu bakoitzari dagozkion zehaztapenak ‘Aiako-Harria’ IKGari dagokion Kudeaketa Planak finkatuko ditu (egiten ari dira gaur egun).

- Ibai-korridoreetan: kasu bakoitzari dagozkion zehaztapenak ‘Urumea Ibaia’ IKGari dagokion Kudeaketa Planak finkatuko ditu (egiten ari dira gaur egun).

- Baldintza honen barruan dauden baina aurreko bi eremuetatik kanpo geratzen diren gainerako eremuen kasuan, erabilera orokorreko zonaldeei dagokien erregulazioez gain, eremu horietan eragin dezaketen planetan proiektuetan inpaktuak saihesteko irizpide hauek ere errespetatuko dira:

  - Errepide eta azpiegitura hidrologiko berriak konektibotasun ekologikoko eremuetatik kanpo egingo dira, mehatze-erauzketetarako eremuak eta hiri- eta industria-jarduketetarako eremuak bezalaxe. Interes publikoko lehen mailako arrazoiengatik (gizarte- edo ekonomia-arloko arrazoiak barne) halakorik egin beharko balitz, sarearen koherentzia orokorra erabat babestuta geratzeko behar diren konpentsazio-neurri guztiak hartzen direla bermatu beharko da.

  - Debekatuta dago garraio-sareen diseinurik egitea babestutako eremu horietan, eremu horien kanpoaldean bestelako diseinu alternatiborik ez dagoenean izan ezik. Kanpo-diseinu horietan, babestutako eremuetatik igarotzen diren azpiegitura-atalak baimenduko dira, betiere tunelen bidez zeharkatzen badituzte.

  - Bideak eta pista egiteko baimenen kasuan, lehentasuna emango zaie aurretik dauden bideak leheneratzeko eta hobetzeko lanei. Halaber, lehenetsi egingo dira dagoeneko badauden bide publikoetara iristeko bidexkak, ibilbide luzeko bide alternatiboen aurrean.

  - Laboreak babesteko itxiturak basoko belarjaleek kalteak eragiten dituztela justifikatzen denean soilik baimenduko dira. Itxitura horien luzera ez da inoiz 1,40 metrotik gorakoa izango, eta ezin izango da haietan sare zinegetikorik jarri.

  - Eraikinak birgaitzea lehenetsiko da, eraikuntza-lan berrien aurrean.

  - Ingurumen organo eskudunak baimena eman beharko du jarduketa hauetako edozein egin ahal izateko: nekazaritza- eta baso-bideen ibilbidea aldatzea edo zabaltzea; abelburuak kontrolatzeko edo onibarrak mugatzeko hesiak jartzea; eraikinak eraikitzea edo birgaitzea; errepide, bide edo pista berriak eraikitzea; errepideetako, bideetako eta pistetako bide-zorua egokitzeko, zabaltzeko edo hobetzeko lanak egitea; linea elektriko berriak jartzea edo dagoeneko badirenen mantentze-lanak egitea; oinezkoentzako bidexka berriak prestatzea eta haietan seinaleak jartzea; hondakinak pilatzeko instalazioak edo zabortegiak eraikitzea;

lurrak mugitzea, agregakinak erauztea eta hondakinak isurtzea edo pilatzea; habitat naturaletan eraldaketak egitea; antolatutako jolas- edo kirol-jarduketak egitea.

- Eremu horietan sustatzen diren jarduketek babestu egin beharko dute konektibotasun ekologikoa. Horretarako, eta finkatutako helburua lortze aldera, beharrezko neurri guztiak hartuko dira lurzorua zaintzeko (faunaren mugimendurako egokienak direnak, bereziki: esaterako, zuhaiztiak, hezi bizidunak, etab), ur-masak babesteko eta elementu artifizialak dituzten tentsio-tarteetan egon daitezkeen igarobideak (gainbideak, biaduktuak, faunarentzako berariazko pasabideak, eta abar) bere horretan mantentzeko.

- Konektibotasuna egoera ahulenean dagoen eremuetan leheneratzeko eta sustatzeko ahalegina egingo da, betiere teknikoki posible denean.

- Planeamendu orokor honetan grafikoki identifikatutako korridoreak intereseko eremuak mugatzeko beharrezkoak diren berariazko azterketetan eta/edo proiektuetan aztertuko dira, interbentzio-neurri egokiak finkatze aldera.

- Ahal den neurrian, hiri-garapen berrien antolamenduak ez du areagotuko aurretik dagoen zatiketa ekologikoa, eta zatiketa hori gutxitzeko neurriak ere bultzatuko ditu.

84. Artikulua.- "CS.5 Kultura Ondarea" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

Gainjarritako baldintza horretan sartzen dira jarraian aipatzen diren elementu eta eremu guztiak, bai hiri-eremuetan eta bai landa-eremuetan aurki daitezkeenak. Beharrezkoa da eremu eta elementu horiek babestea, duten balio arkeologiko, historiko edo arkitektonikoagatik; hala agintzen dute, gainera, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeak, kultura ondasunen aitorpenaren inguruko berariazko lege-xedapenek eta planeamendu orokor honi erantsitako Katalogoak:

- Estazio megalitikoak.
- Eremu arkeologikoak.
- Interesa arkeologikoa izan dezaketen eremuak.
- Hirigintza-, arkitektura eta historiaren ikuspegitik interesgarriak diren elementuak.

1.- "CS.5.a Estazio megalitikoak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

2003ko ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuari jarraiki (2003ko uztailaren 8ko 133. EHAO), kalifikazio-espedientea 'Gipuzkoako Estazio Megalitikoen' alde itxi da, eta haiek babesteko erregimena finkatu da.

Estazio horietako bi (edo, zehatzago esanda, haien zati bat) udalerriaren barruan daude: Igoin-Akolakoa eta Onddi-Mandoegikoa, hain zuzen ere.

Igoin-Akolako estazioan katalogatutako 14 monumentu daude, eta haietako 7 Hernaniko udalerrian daude. Onddi-Mandoegiko estazio megalitikoan, berriz, katalogatutako 22 monumentu daude, eta haietatik 6 Hernaniko udalerrian daude.

Aipatutako 137/2003 Dekretuak 'Kultura Ondare' gisa kalifikatu ditu estazio megalitiko horiek, 'Monumentu Multzoa' kategoriaren barruan; halaber, aipatutako Monumentu Multzoaren mugaketan sartutako eremu, egitura eta eraikin guztiek ere babes-erregimen bat dute.

Estazio horien espazio-mugaketa eta bertan dauden monumentu megalitikoen kokapena eta zerrendatzea ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuak finkatzen ditu, eta planeamendu orokor honen Katalogoan (C Agiria) eta III.1 eta III.2 planoetan ageri dira.

Dekretu horrek onartutako babes-erregimena planeamendu orokor honen araudia zehazteko erreferentzia loteslea da, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak agintzen duenez.

2.- Zehaztapen arautzaileak.

Gainjarritako baldintza honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasua, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

Eremu eta elementu horiek Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan sartu dira (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu eta elementu horien babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da.

Oro har, estazio megalitiko horiek dauden eremuetan garatu nahi diren lan, jarduketa, hirigintza-interbentzio edo bestelakoetarako baimenak 2003ko ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuak (2003ko uztailaren 8ko 133. EHAO) berariaz zehaztutako erregimenaren mende geratuko dira, monumentu megalitikoekin eta haiek dauden estazio megalitikoekin lotutako hiru Babes Zonei dagokienez (Babes Berezia, Babes Ertaina, Oinarrizko Babesa).

2.- "CS.5.b Eremu arkeologikoak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko Hirigune Historikoko Eremu Arkeologikoa "Kultura Ondasun" gisa identifikatu eta kalifikatu zen, Monumentu Multzoen kategorian, 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez (1998ko martxoaren 31ko 61. EHAO).

Aipatutako aginduaren ondorioz, Hernaniko Udalak nahitaez babestu behar du aipatutako Eremu Arkeologikoa, eta udalerriko hirigintza-planerako tresnaren barruan geratzen da.

Eremu horren espazio-mugaketa planeamendu orokor honen Katalogoan (C Agiria) eta III.1 eta III.2 planoetan ageri dira.

Dekretu horrek onartutako babes-erregimena planeamendu orokor honen araudia zehazteko erreferentzia loteslea da, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak agintzen duenez

2.- Zehaztapen arautzaileak.

Eremu arkeologiko honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasuan, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz

Eremu arkeologiko hori Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan dago (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu horren babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da.

Eremu Arkeologiko horretan egin beharreko jarduketa edo lan guztietarako Foru Aldundiaren baimena beharko da, proiektu proiektua aurrez aurkeztu ondoren. Halaxe dio 7/1990 Legearen 45.5. artikuluak.

3.- "CS.5.c Interes arkeologikoa izan dezaketen eremuak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

'Interes arkeologikoa izan dezaketen eremuak' dira aztarnategi arkeologiko baten zantzu argiak dituzten zonaldeak, orubeak edo eraikinak, bai bertan material arkeologikoak aurkitu direlako, bai iturri dokumentalen eta/edo bibliografikoen arabera bertan historiako eta historiaurreko hainbat etapetako giza aztarnak daudelako.

Hala ere, ez da ezagutzen hondakin horien kontserbazio-maila, ezta estratigrafia eta kultura- nahiz kronologia-segida osoa ere. Izan ere, eremu horietan ez da indusketa sistematikorik egin; egin izatekotan ere, haiek oso puntualak izan dira.

1996ko azaroaren 11ko Ebazpenaren arabera (1997ko otsailaren 21eko 36. EHAO), Hernaniko udalerrian "Interes arkeologikoa izan dezaketen" 21 eremu aurkitu dira, baita beste 4 ere, "Interes arkeologikoa duten" elementutzat hartzeko modukoak.

Eremu eta elementu horien espazio-mugaketak aipatutako Ebazpenean aipatzen dira, eta planeamendu orokor honetako Katalogoan (C Agiria) eta III.1 eta III.2 planoetan ere biltzen dira.

1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuak eremu eta elementu horitarako berariaz xedatutako babes-erregimena erreferentzia loteslea da, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak agintzen duenez.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Gainjarritako baldintza honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasua, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

Eremu eta elementu horiek Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan sartu dira (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu eta elementu horien babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da

Edozein kasutan, eta 7/1990 Legearen 49. artikuluari eta 1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuari jarraiki, "Interes arkeologikoa izan dezaketen" eremuetan egin nahi diren lanen jabeak edo sustatzaileak azterlan bat aurkeztu beharko du nahitaez, eremuaren balio arkeologikoa zein den eta egin nahi diren eremu horretan zer eragin izango duten argitze aldera.

4.- "CS.5.d Hirigintza, arkitektura eta historia aldetik interesa duten elementuak".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 76. artikuluak (besteak beste) finkatutakoaren arabera, udal-hirigintzako plan honen helburu nagusietako bat hirigintza-, arkitektura- eta historia-interesa duten ondasunak eta elementuak babestea da, baita bakoitzari dagokion babes-erregimena finkatzea ere.

Horretarako, planeamendu orokor honek Hernaniko Udalerriko Kultura Ondarearen Katalogo bat aurkezten du. Katalogo horretan, aipatutako elementu guztiak biltzen eta arautzen dira, eta honela bereizten dira, bakoitzaren izaeraren, balioaren eta babes-erregimenaren arabera:

- EAEko "Kultura Ondare Kalifikatu" gisa hartzen diren Monumentuak eta Monumentu Multzoak.
- EAEko monumentu edo monumentu-multzo gisa hartzeko proposatutako ondareak.
- Udal-babeserako elementuak.

2.- Zehaztapen arautzaileak.

Gainjarritako baldintza honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasua, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

Eremu eta elementu horiek Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan sartu dira (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu eta elementu horien babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da

Oro har, elementu horiek 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultura Ondarearen Legeak bildutako aurreikuspenen mende geratzen dira, baita kultura-ondare gisa dagozkien berariazko lege-xedapenen mende eta planeamendu orokor honek haiek babesteko finkatutako araudiaren mende ere.

85. Artikulua.- "CS.6 Lege-zorrak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

Gainjarritako baldintza honen helburua udalerriko eremu jakin batzuen antolamendua (zor-egoeran daudenak, eta berariazko hirigintza-mugak dituztenak) gauzatzeko jarraibideak identifikatzea da.

Planeamendu orokor honek honako eremu hauek hartu ditu kontuan:

- Itsasoko nahiz lurreko jabari publikoaren mugaketa.
- Lur gaineko uren eta ibai-bazterren ertzen babesa.
- Eraikinen zorrak (Gipuzkoako errepideak eta bideak)
- Trenbideetako zorra.
- ETSB-rako erreserba banda

.

1.- "CS.6.a Itsasoko nahiz lehorreko jabari publikoa".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Urumea ibaiarekin eta haren ertzekin lotutako hirigintza-erregulazioaren ondorioz indarrean dagoen legedia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Aipatutako lege-xedapenak 1988ko uztailaren 28ko Kostaldeari buruzko Legean eta hura garatzeko sustatzen diren xedapenetan zehazten dira, baita EAEko kostaldea antolatzeko eta babesteko Sektoreko Lurralde planean ere (2007ko martxoaren 13ko Dekretuaren bidez onartua).

Zehazki, itsasoko nahiz lurreko jabeko publikoetan dauden partzelei eta ibilguei dagokienez, Kostaldeei buruzko Legearen II. eta III. Tituluek eta haren garapenean sustatutako Araudiak finkatutako zehaztapenak aplikatuko dira, eta, horien artean, bereziki hauek:

** Babes-zorreko eremuan, erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokitu beharko dira, eta eremuan baimenduta dauden erabilerek autonomia-erkidegoan eskumena duen organoaren baimena izan beharko dute, Kostei buruzko Legearen Araudia zati batean aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. artikuluetan ezarritakoaren arabera.*

** Bermatu beharko da itsasora iragaiteko eta heltzeko zorrak, hurrenez hurren Kostei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarriak, errespetatuko direla, 30. artikuluan eragin-eremurako ezarritako baldintzak betez.*

** Kostei buruzko Legea indarrean sartzean jabari publikoko edo zorreko eremuan zeuden obrak edo instalazioak aipatu legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoari jarraiki arautuko dira.*

** Saneamendu-sareko instalazioek Kostei buruzko Legearen 44.6 artikuluan eta haren Araudian horrekin bat datozenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.*

Aipatutako araudiari dagokionez, bereziki garrantzitsua da honako elementu hauek identifikatzea: itsasoko nahiz lurreko jabari publikoko mugaketa-lerroak, igarotze-eremua eta babes-zorraren mendeko eremuak. Horrekin batera, oso garrantzitsua irizpide horien eraginpean dauden eremuen erregulazio-erregimena finkatzea. Horretarako, planeamendu orokor honetan aipatutako zonaldeen mugaketa grafikoa aurkezten da, bai gainjarritako baldintza honi dagokionez, bai harekin lotutako eremuen Arau bereziei dagokienez. Mugaketa hori gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideen arabera egin da.

Horrekin batera, aipatutako Plan Sektorialean finkatutako aurreikuspenak kostaldeetako eta ibaiadarretako ertzetan dauden lurzoru ez-hiritargarrietan aplikatuko dira, besteak beste, 'Azaleko Uren Babesa' kategorian dauden eremuetan izan ezik. Azken kasuko eremu horietako ertzak 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez behin betiko onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde planak (Kantauri Isurialdea) finkatutako irizpideen arabera arautuko dira.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da, eta beharrezko neurri osagarriak hartuko dira lurreko nahiz itsasoko jabariak behar bezala zaintzeko eta gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapen guztiak betetzeko.

Edozein kasutan, aipatutako jabari publikoa erabiltzeko edo "igarotze-eremuetan" eta "babes-zorraren mendeko eremuetan" edozein motako lanak egiteko, nahitaezkoa izango da 1988ko uztailaren 28ko Kostaldeei buruzko Legeak eta harekin lotutako Araudiak xedatutakoa betetzea. Aipatutako interbentzioak egiteko, Administrazio-organo eskudunaren baimena beharko da, aurrez udal-baimena lortu ondoren.

Gainjarritako baldintza honekin lotutako lurzoruetan erreserbak mugatzea proposatzen da, haiek ere jabari publikoan sartzeko. Jabari publikoko ondasun gisa hartzen diren partzelen eta elementuen kasuan ez dira aipatutako erreserbak hedatuko. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar).

2.- "CS.6.b Lur gaineko uren eta ibai-bazterren babesa".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Ibai-ibilguekin eta haien ertzekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Aipatutako lege-xedapenak 2001eko uztailaren 20ko eta 2006ko uztailaren 23ko Urari buruzko Legeetan zehazten dira, baita 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez behin betiko onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean (Kantauri Isurialdea) ere.

EAEko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko SLPak aipatutako ibilgu eta ertzak babesteko araudia barne hartzen du, hiru alderdi oinarritzat hartuta: ingurumena, hidraulika eta hirigintza.

Bestalde, Urari buruzko Zuzentarau Esparrua (Europako Parlamentuko eta Kontseiluko 2000/60/CE Esparru Zuzentaraua, ur-politiken eremuan jarduteko erkidego-esparru bat finkatzen duena) onartu ostean, gaur egun hura gauzatzeko lanak egiten ari dira eta, hari lotuta, zehaztapen arautzaile berriak aplikatuko dira.

Lurzoruaren zonifikazio orokorrari, lurzoru ez-hiritargarriarekin lotutako Arau Orokorrei eta gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen Arau bereziei dagokienez, planeamendu orokor honek gaiaren

inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak hartu ditu, egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua eta haietan aurreikusitako hirigintza-jarduketak arautze aldera.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da, eta beharrezko neurri osagarriak hartuko dira aipatutako ibilguen eta haien ertzak behar bezala zaintzeko eta gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapen guztiak betetzeko. Alde horretatik, Sektoreko Lurralde Planean eta Urari buruzko Legean xedatutakoari jarraitukoz aio, baita haien garapenean sustatutako bestekoa xedapenek zehaztutakoari ere.

Horrez gain, Europako Zuzentarau Esparruarekin lotutako bestelako zehaztapen osagarri batzuk ere aplikatuko dira, honako helburu hauek lortze aldera:

- Hirigintza-garapen guztiek ibilguetara egindako isuriak kontrolatzeko araudia betetzen dutela bermatzea. Horretarako, etxeetako hondar-ur edo pareko guztiak saneamendu-sistemetan bildu eta tratamendu- eta arazketa-guneetara eraman beharko dira. Halaber, euri-urak ere behar bezala kudeatuko dira, harguneetako uraren kalitatea ez hondatzeko. Azkenik, etxeko isurketen parekoak ez diren industria-isurketak ere behar bezala tratatu beharko dira.

- Hiri-hornikuntzarako bilketei beharrezko babes-maila ematea.

- Ura aurrezteko neurriak bultzatzea, ondare publiko honen kontsumoa mugatzeko (eraikuntzetan, urbanizazioetan, eremu libreetan…).

- Hirigintza-proposamen berrietan ibai-morfologia errespetuz tratatzea, benetan beharrezkoak diren jarduketak soilik gauzatuz.

Gainjarritako baldintza honekin lotutako lurzoruetan erreserbak mugatzea proposatzen da, haiek ere jabari publikoan sartzeko. Jabari publikoko ondasun gisa hartzen diren partzelen eta elementuen kasuan ez dira aipatutako erreserbak hedatuko. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar).

3.- "CS.6.c Eraikinen zorrak (Gipuzkoako errepideak eta bideak)".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Bide-sare publikoarekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Titulartasunaren arabera, planeamendu orokor honek antolatutako bide-sarea bi multzotan sailkatzen da: 'Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepideak' eta 'udal-errepideak eta -bideak'.

Udalarenak diren bide-azpiegiturak Arau Orokor hauek eta hirigintza-eremuetako Arau bereziek barne hartzen dituzten antolamendu-zehaztapenen bidez babestuko dira.

Foru-titularitatea duten azpiegituretan egin nahi diren eraikuntza-lanak eta hiri-garapenak, berriz, ekainaren 6ko 1/2006 Foru Arauaren bidez ("Gipuzkoako errepideak eta bideak") arautuko dira. Arau horrek ibilgailuentzako bideen ondoko lurzoruak erabiltzeko erregimena finkatzen du, baita haiekin lotutako zor-erregimena ere, bakoitzaren sailkapen funtzionala (Sare Gorria – Lehentasunezkoa, Sare Laranja– Oinarrizkoa, Sare Berdea – Eskualdekoa eta Sare Horia eta Grisa– Tokikoa) oinarritzat hartuta.

Arau horrek xedatutakoari jarraiki, eta baldintza hau oinarritzat hartuta, identifikatu egin dira Hernaniko udalerriaren barruan dauden errepide-atalak eta haien zor-eremuak. Halaber, plan honek, gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen antolamendu orokorrari eta Arau bereziei dagokienez, bere gain

hartu ditu gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak, aipatutako eremuetan egin nahi diren hirigintza-jarduketak eta bertako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua arautze aldera.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da. Horrekin batera, ordea, beharrezko moldaketak egin beharko dira, aurreko epigrafean aipatutako Foru Arauak eta, zehazki, haren 57. artikuluak finkatutakoa kontuan harturik. Izan ere, aipatutako artikuluak edozein eraikuntza-lanek errepideetako kanpo-lerroarekiko gorde behar duen gutxieneko distantzia finkatzen du, betiere errepide bakoitzari dagokion sailkapenaren arabera.

4.- "CS.6.d Trenbide-zorra".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Trenbide-sareen eta haien ertzekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Aipatutako lege-xedapen horiek EAEko Trenbide Sarearen Sektoreko Lurralde Planean zehazten dira. Plan hori 2001eko otsailaren 27an onartu zen behin betiko (2001eko apirilaren 9ko 69. EHAO).

Babes-erregimena zehazte aldera, aipatutako SLPak mugatu egiten du trenbide-jabari publikoko eremua eta harekin lotutako zorra; halaber, Plan horrek lurzoruaren erabilerarekin, eraikuntza-lanekin eta abarrekin lotutako hirigintza-baldintzak ere finkatzen ditu.

Arau horrek xedatutakoari jarraiki, eta baldintza hau oinarritzat hartuta, identifikatu egin dira Hernaniko udalerriaren barruan dauden trenbide-sarearen atalak eta haien zor-eremuak. Halaber, plan honek, gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen antolamendu orokorrari eta Arau bereziei dagokienez, bere gain hartu ditu gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak, aipatutako eremuetan egin nahi diren hirigintza-jarduketak eta bertako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua arautze aldera. Zehazki, Arau Orokorretan berariaz dago araututa "C.20 Sistema Orokorra. Tren bidezko komunikazio-sarea" erabilera publikoko eremuan aplikatu beharreko erabilera- eta eraikuntza-erregimena.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da. Horrekin batera, ordea, beharrezko moldaketak egin beharko dira, aurreko epigrafean aipatutako Sektoreko Lurralde Planak eta, zehazki, haren VI. tituluak finkatutakoa kontuan harturik. Izan ere, aipatutako tituluak finkatu egiten ditu trenbidearen inguruan egin nahi diren jarduketa guztiekiko baldintzak.

5.- "CS.6.e ETSB-rako erreserba banda".

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Trenbide-sare berri baten eraikuntzarekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan

Aipatutako lege-xedapen horiek EAEko Trenbide Sarearen Sektoreko Lurralde Planean zehazten dira. Plan hori 2001eko otsailaren 27an onartu zen behin betiko (2001eko apirilaren 9ko 69. EHAO).

Aipatutako SLPak diseinu berri bat proposatzen du "Trenbide Sare Berrirako" (AHT); izan ere, sare horretako ataletako bat Hernanitik igarotzen denez, SLPak erreserba-eremu bat proposatzen du sare hori egiten denerako, eremu hori eraikuntza- eta hiritartze-lanetatik salbu gera dadin. Erregimen honen operatibotasuna aldi batekoa da, sarea egin ondoren ohiko zor-erregimena indarrean jarri arte: azken hori trenbide-azpiegituran orokorrean aplikatuko da.

Aipatutako SLPak xedatutakoari eta gainjarritako baldintza honen edukiei jarriki, planeamendu orokor honek "ETSB-rako erreserba banda" delakoaren mugaketa grafikoa zehaztu du, gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideei jarriki. Horrela, SLPak hasieran onartutako diseinuan, 50 metro utzi beharko dira trenbide-ardatzaren alde bakoitzean (guztira, 100 m): Kalifikazio xehakatuari dagokionez, eta SUE-26.6 Industria Sektore zaharretik (Akarregi) igarotzen den trenbide-atalaren kasuan, utzi beharreko tartea 40 metrokoa izango da, dagokion Plan Partzialak adostutakoaren arabera. Plan Partzial hori behin betiko onartu zuen Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2003ko maiatzaren 6an, Eusko Jaurlaritzako Garraio Kontseilaritzak aldeko txostena eman ondoren.

Halaber, plan honek, gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen antolamendu orokorrari eta Arau bereziei dagokienez, bere gain hartu ditu gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak, aipatutako eremuetan egin nahi diren hirigintza-jarduketak eta bertako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua arautze aldera. Zehazki, Arau Orokorretan berariaz arautzen da "C.30 Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda" erabilera orokorreko eremuan aplikatu beharreko erabilera- eta eraikuntza-erregimena.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da. Horrekin batera, ordea, beharrezko moldaketak egin beharko dira, aurreko epigrafean aipatutako Sektoreko Lurralde Planak finkatutakoa kontuan harturik.

86. Artikulua.- "CS.7 Area akustikoak" gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

1.-Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Gainjarritako baldintza honen helburua, alde batetik, ingurumen-zarata eragiten duten erabilera eta jarduketak udalerriko landa- eta hiri-eremuetako gainerako erabilera eta jarduketekin bateratzeko irizpideak finkatzea da; eta, bestetik, garraio-azpiegiturek (errepideak, trenbideak) edo inpaktu akustikoa eragiten duten bestelako jarduketek (industria, aisialdia, eta abar) eragiten duten zarata desagerrarazteko eta/edo gutxitzeko neurriak bultzatzea.

Hirigintza-kalifikazioarekin lotutako erregimena (orokorra eta xehakatua) arautzen duen araudiaren testuinguruan, udalerriko hainbat lekutan jarduketa, erabilera eta garapen jakin batzuk (bai banaka, bai batera) bultzatu ahal izateko, nahitaezkoa izango da ebaluazio bat egitea, jarduketa eta erabilera horiek inpaktu akustikoaren aldetik ere izango duten eragina aztertze aldera.

Neurri horiek osatze aldera, udaletik gorako administrazioei dagozkien beste neurri batzuk ere bultzatuko dira: esaterako, errepide eta trenbide nagusiekin lotutako zarata-mapa estrategikoak, zor akustikoen mugaketa mapa horietan, eta aipatutako azpiegituren eraginpean eta eremu horien barruan dauden hiri-eremuetan sustatu beharreko ekintza-planak.

Baldintza honen eta beste neurri osagarri batzuen formulazio-esparrua gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenek osatzen dute. Hauek dira nabarmendu beharrekoak:

- Zaratari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 17koa.

- 2005eko abenduaren 16ko Errege Dekretua, aipatutako Legea garatzen duena inguru-zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokionez.

- 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua, aipatutako Legea garatzen duena zonifikazio akustikoari, kalitate-helburuei eta isurketa akustikoei dagokienez.

- 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua, Eraikuntza Kode Teknikoko "DB-HR Babesa zarataren aurrean" oinarrizko agiriari dagokiona. Martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren bidez Eraikuntzaren Kode Etikoa onartu zen, aurrekoa aldatuz.

Bestalde, kontuan hartu behar da "zaratek eta bibrazioek eragindako kutsadura akustikoaren aurrean udal-jarduketak araututako ordenantza" (Udalak 2000an sustatua) eta Hernaniko Zaraten Mapa (2004), Udalaren ekimenez.

2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak xedatutakoari jarraiki, eta gainjarritako baldintza hau betetze aldera, planeamendu orokor honek udalerriko area akustikoen mugaketa grafikoa barne hartzen du, horretarako aipatutako araudiak (2. eta 5. artikuluak) finkatutako irizpideak oinarritzat hartuta. Halaber, zonalde bakoitza area akustiko batean edo bestean sartzeko, planeamendu orokor honek gune global bakoitzari egotzitako erabilera nagusia hartu da erreferentzia nagusitzat, gune horietan besteko erabilerarik dagoen ala ez kontuan hartu gabe.

Testuinguru honetan, area akustikoen modalitate hauek bereizi dira:

*Bizitegi-erabilera duten areak.
* Industria-erabilera duten areak.
* Jolas-erabilera eta ikuskizunetarako erabilera (jolas-jarduketak eta ikuskizunak).
* Hirugarren sektoreko erabilera.
* Osasun- eta irakaskuntza-erabilera.
* Komunikazio-sistema orokorrak (errepideak eta trenbideak) eta harekin bateragarriak diren ekipamenduak.
* Eremu natural lasaiak.

2.- Zehaztapen arautzaileak

Area akustikoen ingurumen-kalitatearekin lotutako helburuak gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenek finkatutakoak dira; zehazki, 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak eta, haren barruan, 14. artikulua eta hurrengoak, baita zor akustikoak arautzeko dekretuak (7. artikulua eta hurrengoak).

Halaber, gaiaren inguruan udalak sustatutako ordenantzak ere bete egin beharko dira.

Gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenek kalitate akustikoari dagokionez finkatu dituzten helburuak lortu ahal izateko, aipatutako area akustiko horien mugaketarekin batera neurri hauek ere bultzatu behar dira:

- Zaraten mapak egitea. Garraio-azpiegituren kasuan, eta haietako bakoitzari dagokion eskumenari/titulartasunari erreparatuz, mapa hauek erakunde hauek sustatu beharko dituzte:

  - Hernaniko udalak, bere esku dauden errepideen kasuan.
  - Gipuzkoako Foru Aldundiak, bere esku dauden errepideen kasuan.
  - ADIF, bere esku dauden trenbide-zerbitzuen kasuan.

  Bestalde, Udalak udalerriari buruzko zarata-mapa bat egin beharko du; aurrez halako maparik balego, mapa eguneratu egin beharko da.

  Mapa horiek guztiak irizpide bateratu batzuetan oinarriturik egin behar dira, eta ahalik eta koordinazio-mailarik altuena lortu behar da gainera, komunikaziorik ezak eragin ditzakeen arazoak saiheste aldera.

- Aipatutako zarata-mapek zor akustikoko guneak mugatuko dituzte, gainaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan (2003ko azaroaren 17ko Zarataren Legea, hura garatzeko sustatutako xedapenak, autonomia-mailakoak barne) finkatutakoaren arabera.

- Ekintza-planak egingo dira, kalitate akustikoko helburuak lortzeko behar diren neurriak zehazte aldera. Horretarako, igorle akustiko bakoitzari (kutsadura akustikoa eragiten duten azpiegiturak, jarduketak, makineria, eta abar) aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak definituko dira.

- Egin beharreko zaraten mapek ekarriko dituzten ondorio zehatzen kalterik gabe, Udalak 2004. urtean egindako zarata-maparen edukiak agerian uzten du udalerriko hainbat lekutan kalitate akustikoaren helburuak gainditzen dituzten kutsadura mailak daudela. Leku horiek babes akustiko bereziko eremutzat hartu ahal izango lirateke eta, hala erabakiko balitz, berariazko planak aplikatu beharko lirateke bertan. Horixe izan daiteke, besteak beste, Zabalegi, Galarreta, Santa Barbara eta Portu auzoen edo bertako leku jakin batzuetan kasua.

- Beharrezko neurri zuzentzaileak zehaztu beharko dira, kalitate akustikoko helburuak betetzen ez diren eremuetan (adibidez, zor akustikoko zonetan, babes akustiko bereziko zonetan, eta abar) zehaztutako baldintzak eraikinen barruko eremu bizigarrietan aplikatu daitezen, gutxienez, 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuari jarraiki.

- Aurreko ataletan aipatutako lanak modu desberdinean egin beharko dira, bai planeamendu orokor honi dagokionez, bai hura garatuko duen hirigintza-planeamendu xehakatuari dagokionez. Hala ere, batetik, egin beharreko zarata-mapen ondorioz mugatutako zor akustikoko zonetan eta, bestetik, mapa horien beraien ondorioz emandako gainerako ondorioetan mugatutako area akustikoen gaineko gainjartzeak bidea emango du kasu bakoitzean dagoen arazo akustikoaren diagnostikoa egiteko eta/edo osatzeko. Diagnostiko hori osatze aldera, beharrezko neurriak hartu beharko dira hautemandako arazoa konpontzeko, bai kasu bakoitzari dagokion azpiegituren garapenarekin batera, bai kasu bakoitzari dagokion ekintza-planaren formulazioren bidez, bai hirigintza-planeamenduan, baita modu osagarrian ere, mekanismo horien guztien bidez.

87. Artikulua.- Gainjarritako baldintzen arau-lotura eta berraztertze-erregimena

1.- Hirigintza-planeamendu honen mailatik gorako lege-xedapenetan, lurralde-antolamendurako tresnetan eta abarretan oinarritutako gainjarritako baldintzek aipatutako xedapen eta tresna horiei dagokien arau- eta/edo orientazio-maila izango dute.

Aipatutako baldintza horien eraginpeko espazio-eremuak lege-xedapen eta tresna horiek beraiek finkatutakoak izango dira; alde horretatik, hirigintza-planeamenduan aipatzen diren eremuak haien adierazgarri hutsa izango dira.
2.- Hirigintza-planeamendua sorburu duten gainjarritako baldintzek planeamendu horrek haietako bakoitzarentzat finkatutako arau- eta/edo orientazio-maila izango dute.

Alde horretatik, Planeamendu orokor honek barne hartzen dituen ezaugarri horietako baldintzek antolamendu xehakatuaren maila izango dute, oro har, eta kasu bakoitzari dagokion garapen-planeamenduaren bidez osatu eta moldatu ahal izango dira.

SEIGARREN TITULUA (VI)

HIRIGINTZA-PLANEAMENDUA EXEKUTATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

VI.1 KAPITULUA

LURZORUAREN SAILKAPENA

88. Artikulua.- Lurzoruaren Sailkapen Erregimena.

Planeamendu orokor honek, jarraian adierazten diren lurzoru motetan sailkatu du Hernaniko udal lurraldea. Lurzoru mota horiek, nomenklatura eta edukiari dagokionez, indarreko hirigintza-legerian aurreikusten direnak dira:

* Hiri-lurzorua.
* Lurzoru Hiritargarria.
* Lurzoru Ez-hiritargarria.

Sailkapen hori E – Planoak agiriko II.1.3 eta II.1.4 planoetan jasota eta grafikoki adierazita dago. Lurraldeko zatiek hiri-lurzoru edo lurzoru hiritargarriaren barruan duten sailkapen espezifikoa Arau berezien testuan eta hirigintza-eremu bakoitzari dagokion 1. planoan azaltzen da.

89. Artikulua.- Hiri-lurzorua eta kategoriak.

1.- Irizpide orokorrak.

Hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira horrela hartuak izateko indarreko hirigintza-legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrak. Gai honi dagokionez, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

Aipatu legean ezarritakoari jarraiki, hiri-lurzoruaren barruan honako bi kategoria hauek bereizten dira:

* Hiri-lurzoru finkatua.
* Hiri-lurzoru ez-finkatua.

Hiri-lurzoruak kategoria batean ala bestean sartzeak antolamendu xehakatua egitearen ondorio berberak izango ditu.

2.- Hiri-lurzoru finkatua.

Lurzoru mota eta kategoria honen barruan sartzen dira, horri buruz indarreko legerian (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.a artikuluan) ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrak.

Hiri-lurzoru finkatuaren behin betiko identifikazio grafikoa dagokion antolamendu xehakatuak zehazten duen hirigintza-planeamenduan islatuko da, edo bestela, hirigintza-antolamenduaren geroagoko exekuzio-fasean.

Azken kasuan, aipatu baldintza grafikoki zehaztuko da berdinbanaketa-proiektuan, edo hala badagokio, eraikuntza-proiektuan, hirigintza-planeamenduan ezarritako antolamendu-aurreikuspenetatik eta aipatu proiektuek exekuzio-fase horretan behar bezala egiaztatzen duten informazio eta datu osagarrietatik abiatuz.

Aipatu kategorizazioa hirigintza-planeamenduan berariaz jasota badago, bere behin betiko identifikazio grafikoa exekuzio-fase horretan egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ateratako ondorioen mende dagoela ulertuko da. Informaziotik eta datuetatik ondorioztatzen den mugaketa desberdina baldin bada hirigintza-planeamenduan jasota dagoenetik, beren ezaugarriekin ongien egokitzen den hiri-lurzoruaren kategorian edo azpikategorian sartuko dira lur horiek; halere, horrek ez du aldaketarik eragingo egiturazko antolamenduari eta antolamendu xehakatuari buruz planeamenduan jasotako aurreikuspenetan. Doikuntza horiek, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen "53.1.h" artikuluan azaltzen diren irizpideekin bat datozela ulertuko da.

3.- Hiri-lurzoru ez-finkatua.

Hiri-lurzoru ez-finkatutzat jotzen dira, hiri-lurzoru gisa sailkatuak izateko eta kategoria honetan sartuak izateko aipatu hirigintza-legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrak.

Hiri-lurzoru ez-finkatuaren barruan honako bi azpikategoriak bereizten dira: urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua, eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

A.- Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen dira, horri buruz indarreko hirigintza-legeriak (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.b.1 artikuluak) ezartzen dituen baldintzak betetzeagatik, horrela berariaz identifikatzen diren edo identifikatu behar diren lurrak, dela planeamendu orokor honen Hirigintza Arau berezietako "1" planoetan, dela hori garatzeko sustatzen den antolamendu xehakatuan.

B.- Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen dira, horri buruz indarreko hirigintza-legeriak (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.b.2 artikuluak) ezartzen dituen baldintzak betetzeagatik, horrela berariaz identifikatzen diren edo identifikatu behar diren lurrak, dela planeamendu orokor honen Hirigintza Arau berezietako "1" planoetan, dela hori garatzeko sustatzen den antolamendu xehakatuan.

Zehazki, aipatu baldintzen arabera, izaera hori dute aurreko kategoria eta azpikategorian sartuak izateko baldintzak betetzen ez dituzten hiri-lurzoruek, eta eraikigarritasun haztatua handitzea aurreikusten zaienek.

Hiri-lurzoru ez-finkatuaren behin betiko identifikazio grafikoa, 3. epigrafe honetan definitutako bi azpikategoriatan, dagokion antolamendu xehakatuak zehazten duen hirigintza-planeamenduan islatuko da, edo bestela, antolamenduaren geroagoko exekuzio-fasean.

Azken kasu horretan, aipatu baldintza grafikoki zehaztuko da berdinbanaketa-proiektuan, edo hala badagokio, eraikuntza-proiektuan, hirigintza-planeamenduan ezarritako antolamendu-aurreikuspenetatik eta aipatu proiektuek exekuzio-fase horretan behar bezala egiaztatzen duten informazio eta datu osagarrietatik abiatuz.

Aipatu kategorizazio eta azpikategorizazioa hirigintza-planeamenduan berariaz jasota badago, horren behin betiko identifikazio grafikoa exekuzio-fase horretan egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ateratako ondorioen mende dagoela ulertuko da. Informaziotik eta datuetatik ondorioztatzen den mugaketa desberdina baldin bada hirigintza-planeamenduan jasota dagoenetik, beren ezaugarriekin ongien egokitzen den hiri-lurzoruaren kategorian edo azpikategorian sartuko dira lur horiek; halere, horrek ez du aldaketarik eragingo egiturazko antolamenduari eta antolamendu xehakatuari buruz planeamenduan jasotako aurreikuspenetan. Doikuntza horiek, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen "53.1.h" artikuluan azaltzen diren irizpideekin bat datozela ulertuko da.

90. Artikulua.- Lurzoru hiritargarria.

Lurzoru hiritargarri gisa sailkatzen dira, hiri-lurzoru gisa sailkatuak izateko hirigintza-legeriak jasotzen dituen baldintzak betetzen ez dituzten lurrak, eta hirigintzaren aldetik egokiak eta kuantitatiboki haztatuak direnak udalerriko hiri-garapenaren premiei erantzun eraginkorra eta nahikoa emateko. Horretarako, iraunkortasun-printzipioak eta planeamendu orokor honetan ezarritako irizpide nahiz helburuak hartuko dira kontuan.

91. Artikulua.- Lurzoru ez-hiritargarria.

Lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatzen dira, indarreko legerian xedatutakoari jarraiki (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 13. artikuluan), planeamendu orokor honetan hiri-garapenetik kanpo uzten diren lurrak, beren izaeragatik edo lur horiek berez dauzkaten eta babestu beharrekoak diren balioengatik.

92. Artikulua.- Hiri-lurzoru finkatuarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarreko legerian ezarrita dagoena da. Lur horiek ez badituzte betetzen orubetzat hartuak izateko baldintzak, lurren jabeek honako betebeharrak bete beharko dituzte, besteak beste:

- Indarreko hirigintza-antolamenduaren arabera, lur horiek orube-izaera har dezaten egin beharreko urbanizazio-obrak ordaindu eta exekutatu.

* Hala badagokio, jarduketarekin loturiko gainerako urbanizazio-kargak ordaindu.

* Zuzkidura publikoetarako xedatuta dauden eragindako lurrak Administrazioari doan laga.

Betebehar horiek udalaren obra-lizentzia jaso aurretik edo aldi berean zehaztu eta beteko dira, edo hala badagokio, obra gauzatzen ari den bitartean. Gai honi buruz, agiri honetako 5. artikuluan jasotako Udal Ordenantzetan xedatutakoa beteko da.

93. Artikulua.- Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

1.- Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurretan aurreikusten diren hirigintza-garapenekin loturiko eskubide eta betebeharren erregimena, indarreko legerian ezarrita dagoena da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan xedatutakoa).

2.- Aipatu lege-xedapenek diotenari kalterik egin gabe, horrelako betebehartzat hartuko dira, besteak beste, honako hauek:

A.- Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak Udalari lagatzea, aipatu lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin, betiere, betebehar hori ez baldin bada dagoeneko bete planeamendu orokorrean ezarritako aurreikuspenen ondorioz. Hala badagokio, lagapenaren ordez, lur horiei dagokien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, Udalak eskura ditzan.

B.- Tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako xedatutako lurrak lagatzea, indarreko hirigintza-legerian (Lege horren 79. artikuluan) araututako estandarren arabera. Hala badagokio, lagapenaren ordez, lur horiei dagokien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, Udalak eskura ditzan.

C.- Hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura-jarduketaren eremuari egotz dakizkiokeen urbanizazio-obrak eta kargak ordaintzea eta, hala badagokio, exekutatzea.

D.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta planeamendu orokor honetan jasota dauden zehaztapenak betetzea, zuzkidura-jarduketaren dagokion eremuari eragiten diotenak.

E.- Indarreko legerian ezarritako gainerako betebeharrak betetzea.

3.- Urbanizazio-obren proiektuek eta birpartzelazio-proiektuek aurreko epigrafean adierazitako betebeharrak zehaztu eta formalizatuko dituzte, eta baita horiek gauzatzeko modua ere.

Aipatu proiektuen formulazioa ez baldin bada egokia, betebehar horiek eraikuntza-proiektuan hartuko dira kontuan, eta gauzatu eta formalizatu egin beharko dira dagokion udal-lizentzia jaso ahal izateko.

94. Artikulua.- Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

1.- Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren erregimena, indarreko legerian ezarrita dagoena da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.1 artikuluan xedatutakoa).

Zehazki, horrelako betebehartzat hartuko dira hirigintza-planeamenduan, Hirigintzako Jarduketa Prometan, Urbanizazio Proiektuetan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatzen diren betebeharrak.

2.- Testuinguru honetan, betebehartzat hartzen dira, besteak beste, honako hauek:

* Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta planeamendu orokor honetan jasota dauden zehaztapenak betetzea, jarduketa integratuaren dagokion eremuari eragiten diotenak. Betebehar horren barruan sartzen da eskagarriak izan daitezkeen konpentsazio-neurriak

hartzea, hala badagokio, eta baita ere, neurri horiek gauzatzeko behar diren lurrak eskuratzeko kostuak ordaintzea.

* Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako xedatutako lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea eta lur horien obrak exekutatzea, baldin eta betebehar horiek dagokion hirigintza-garapenari esleitzen bazaizkio, legerian ezarritako irizpideen arabera eta indarreko hirigintza-planeamenduaren zehaztapenak jarraituz. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

* Unitatearen mugetatik kanpo exekutatu beharreko azpiegitura eta zerbitzuen obrak egitea, bere sareen funtzionaltasuna bermatzeko beharrezkoak direnak, eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 147.h artikuluan jasota daudenak, eta baita ere, horretarako okupatu behar diren lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

3.- Nolanahi ere, aipatu betebeharrak hirigintza-garapen bakar bati, garapen-multzo bati edo lur edo finken jabe jakin batzuei egozten bazaizkie, indarreko lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 147.3 artikuluan ezarritakoak).

95. Artikulua.- Lurzoru hiritargarriarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

1.- Lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren erregimena, indarreko legerian ezarrita dagoena da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.1 artikuluan xedatutakoa).

Zehazki, horrelako betebehartzat hartuko dira hirigintza-planeamenduan, Hirigintzako Jarduketa Programetan, Urbanizazio Proiektuetan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatzen diren betebeharrak.

2.- Testuinguru honetan, betebehartzat hartzen dira, besteak beste, honako hauek:

* Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta planeamendu orokor honetan jasota dauden zehaztapenak betetzea, jarduketa integratuaren dagokion eremuari eragiten diotenak. Betebehar horren barruan sartzen da eskagarriak izan daitezkeen konpentsazio-neurriak hartzea, hala badagokio, eta baita ere, neurri horiek gauzatzeko behar diren lurrak eskuratzeko kostuak ordaintzea.

* Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako xedatutako lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea eta lur horien obrak exekutatzea, baldin eta betebehar horiek dagokion hirigintza-garapenari esleitzen bazaizkio, legerian ezarritako irizpideen arabera eta indarreko hirigintza-planeamenduaren zehaztapenak jarraituz. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

* Unitatearen mugetatik kanpo exekutatu beharreko azpiegitura eta zerbitzuen obrak egitea, bere sareen funtzionaltasuna bermatzeko beharrezkoak direnak, eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 147.h artikuluan jasota daudenak, eta baita ere, horretarako okupatu behar diren lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

3.- Nolanahi ere, aipatu betebeharrak hirigintza-garapen bakar bati, garapen-multzo bati edo lur edo finken jabe jakin batzuei egozten bazaizkie, indarreko lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 147.3 artikuluan ezarritakoak).

VI.2 KAPITULUA

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

96. Artikulua.- Irizpide orokorrak.

1.- Plan honetan nahiz berau garatzeko sustatzen den planeamenduan jasotako antolamendu-aurreikuspenak gauzatzerakoan, indarreko hirigintza-legerian eta plan horietan bertan xedatutakoa beteko da.

2.- Hirigintza-antolamenduaren ondorioz, legezko bizilagunak eta jardunean dauden eta antolamendu horrekin bateraezinak diren eraikinetan kokatutako jarduketa ekonomikoak lekuz aldatu behar badira, horri buruz indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa beteko da (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko Bigarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoa).

3.- Lehendik zegoen eta orain finkatzen den planeamenduaren aurreikuspenak gauzatze aldera, eta zehazki, planeamendu orokor honetan nahiz aurrekoan zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak eskuratu eta jabari publikoan sartze aldera, planeamendu horretan nahiz indarreko legerian ezarritako irizpideak jarraituko dira, uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretuan ezarritakoak barne.

97. Artikulua.- Hiri-lurzoruko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

1.- Hirigintza-antolamendua exekutatzeko modalitateak.

Hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren exekuzioa, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 136. artikulutik 139. artikulura arautzen diren jarduketa-motetako batera egokituko da (jarduketa isolatuak; zuzkidura-jarduketak; jarduketa integratuak; sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoen jarduketak), finkatzen diren helburuak lortzeko egokiena denaren arabera.

2.- Jarduketa isolatuak.

A.- Jarduketa isolatuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira honako hauek: hiri-lurzoru finkatutzat hartuak izateko indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzeagatik, jarduketa horiei atxikitzen zaizkien orube eta partzela eraikigarriak, dela Plan honetan, dela berau garatzeko sustatzen den planeamendu xehakatuan, dela hirigintza-antolamenduaren exekuzio-fasean (dagokion eraikuntza-proiektuaren izapidetzea barne).

B.- Testuinguru horretan, eraikuntza-jarduketa osatzeko Udalari zuzkidura publikoetarako lurrak laga behar bazaizkio, lagapen hori honela formalizatuko da:

* Udalaren obra-lizentzia jaso aurretik, hala badagokio, sustatu eta onartu behar den birpartzelazio-proiektuaren bidez.

* Dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta Udalaren nahitaezko lizentzia jaso aurretik edo aldi berean, helburu hori lortzeko egokitzat hartzen den legezko mekanismoaren bidez.

C.- Modu berean jokatuko da, eraikuntza-jarduketaren osagarri moduan, eragindako lurrek orube-izaera har dezaten beharrezkoak diren obrak edo urbanizazio-kargak exekutatu eta ordaindu behar direnean.

Testuinguru horretan, eta komenigarritzat jotzen den guztietan, urbanizazio-obra osagarrien proiektua formulatzea exijituko da, eta baita beharrezko neurriak edo bermeak jartzea ere, obra horiek gauzatuko direla bermatzeko.

Urbanizazio-obra osagarri horiek Udalak egin baditu, jarduketaren sustatzaileak Udalari ordainduko dizkio obren kostuak.

3.- Zuzkidura-jarduketak.

A.- Zuzkidura-jarduketen erregimenaren mendekotzat hartuko dira honako hauek: eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartuak izateko indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzeagatik, jarduketa horiei atxikitzen zaizkien orube eta partzela eraikigarriak, dela Plan honetan, dela berau garatzeko sustatzen den planeamendu xehakatuan, dela hirigintza-antolamenduaren exekuzio-fasean (dagokion eraikuntza-proiektuaren izapidetzea barne).

B.- Proposatutako antolamendua gauzatze aldera, komenigarritzat hartzen bada birpartzelazio-proiektu bat egitea, aldez aurretik proiektu horren xede izan behar duen exekuzio-unitatea edo eremua zehaztuko da.

Birpartzelazio-proiektuaren eta, hala badagokio, urbanizazio-obren proiektuaren onespena, Udalaren obra-lizentzia jaso aurretik lortu beharko da.

Kasu horietan, birpartzelazio-proiektuak exekuzio-unitateari egozten zaizkion laga beharrak, urbanizazio-betebeharrak eta bestelakoak zehaztu eta formalizatuko ditu.

C.- Birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-obren proiektua egitea eta onestea beharrezkoa ez bada, 93. artikuluan adierazitako betebeharrak Udalaren obra-lizentzia jaso aurretik edo aldi berean bete beharko dira, edo obrak gauzatzen ari diren bitartean.
Urbanizazio-obra osagarri horiek Udalak egin baditu, jarduketaren sustatzaileak Udalari ordainduko dizkio obren kostuak.

D.- Aurreko idatz-zatietan adierazitako irizpideak, arrazoi egokiak emanez gero, egokitu eta garatu egin ahal izango dira agiri honetako 5. artikuluan aipatzen diren Udal Ordenantzetan.

4.- Jarduketa integratuak.

A.- Jarduketa integratuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira honako hauek: indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzeagatik, jarduketa horietan sartzen diren lurrak edo jarduketa horiei atxikitzen zaizkienak, dela Plan honetan -bertan zehazten diren Hirigintza Eremuen Arau berezietan-, dela berau garatzeko sustatzen den planeamendu xehakatuan, edota Hirigintzako Jarduketa Programan bertan.

B.- Horrelako jarduketen mende dauden eremu guztiak, eta baita eremu horiei atxikitako lurrak ere, dagokion Hirigintzako Jarduketa Programan sartuko dira.

C.- Programa horrek, behar bezala justifikatu eta dokumentatutako arrazoiengatik, hirigintza-planeamenduan eremu horientzat egindako mugaketa egokitzea proposatu ahal izango du. Arrazoi horiek eragindako lurren datu fisiko berriekin, titulartasun-aldaketekin eta abarrekin lotuta egon behar dute, alegia, hasieran proposatutako mugaketa modu erabakigarrian baldintzatzen duten arrazoiekin.

Nolanahi ere, doikuntza hori egiteko baimena jaso aurretik, balorazio egokia egin beharko da, eta doikuntza hirigintza-planeamenduak eta indarreko legeriak ezarritako mugaketa-irizpideekin bat datorrela justifikatu beharko da.

D.- Jarduketa integratuko eremuan sartuko dira, edo eremu horri atxikiko zaizkio, zuzkidura publikoetarako eremu horri atxikitzen zaizkion lurrak, indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, eta planeamendu orokor honen zehaztapenei (Arau bereziei) jarraiki.

E.- Aipatu irizpideen aplikaziotik ondorioztatzen diren exekuzio-eremuak jarraituak edo etenak izan ahal izango dira.

F.- Oro har, jarduketa integratuko eremuetako exekuzio-unitateak Hirigintzako Jarduketa Programan mugatuko dira. Mugaketa horrek lurren identifikazioa hartuko du barne, bai lur integratuena, bai aipatu unitateei atxikita daudenena. Era berean, Programak exekuzio-unitate bakoitzeko jarduketa-sistema bat zehaztuko du.

Edozein arrazoirengatik, erabaki horiek guztiak edo batzuk hirigintza-planeamenduan hartu badira, aipatu den Programaren bidez egokitu ahal izango dira, horretarako arrazoi egokiak emanez.

5.- Desjabetze-jarduketak.

Zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak desjabetu egingo dira planeamendu orokor honetan aurreikusitako kasuetan, eta baita ere, justifikatutzat eta beharrezkotzat jotzen den gainerako kasuetan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 139-187 artikuluetan xedatutakoaren arabera; bereziki, zuzkidura horietarako xedatutako lurrak ez badira sartuta edo atxikita geratu lehen aipatutako jarduketa-motetako batean ere.

98. Artikulua.- Lurzoru hiritargarri sektorizatuko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

1.- Lurzoru hiritargarri sektorizatu gisa sailkatutako lurretan proposatzen den hirigintza-antolamendua, Plan honetako Arau berezietan eta horiek garatzeko sustatzen den planeamenduan ezarritakoaren arabera exekutatuko da.

Testuinguru horretan, eta beti antolamendu xehakatuaren berezko mailarekin, jarduketa integratuko dagokion eremuak mugatu eta identifikatuko dira.

Eremu horietako bakoitza osatuko dute bertan sartu beharreko lurrek, eta baita ere, hala badagokio, planeamendu orokor honen eta indarreko hirigintza-legeriaren aurreikuspenen arabera hari atxiki behar zaizkion eta, beren osotasunean, dagokion Hirigintzako Jarduketa Programan sartu behar diren lurrek.

2.- Programa horrek, behar bezala justifikatu eta dokumentatutako arrazoiengatik, hirigintza-planeamenduan eremu horientzat egindako mugaketa egokitzea proposatu ahal izango du. Arrazoi horiek eragindako lurren datu fisiko berriekin, titulartasun-aldaketekin eta abarrekin lotuta egon behar dute, alegia, hasieran proposatutako mugaketa modu erabakigarrian baldintzatzen duten arrazoiekin.

Nolanahi ere, doikuntza egiteko baimena jaso aurretik, balorazio egokia egin beharko da, eta doikuntza hori hirigintza-planeamenduak eta indarreko legeriak ezarritako mugaketa-irizpideekin bat datorrela justifikatu beharko da.

3.- Oro har, jarduketa integratuko eremuetako exekuzio-unitateak Hirigintzako Jarduketa Programan mugatuko dira. Mugaketa horrek lurren identifikazioa hartuko du barne, bai lur integratuena, bai aipatu unitateei atxikita daudenena. Era berean, Programak exekuzio-unitate bakoitzeko jarduketa-sistema zehaztuko du.

Edozein arrazoirengatik, erabaki horiek guztiak edo batzuk hirigintza-planeamenduan hartu badira, aipatu den Programaren bidez egokitu ahal izango dira, horretarako arrazoi egokiak emanez.

4.- Aurreko idatz-zatian adierazitakoari kalterik egin gabe, zuzkidura publiko orokorretarako eta lokaletarako xedatutako lurrak lortze aldera, aipatu hirigintza-legerian ezarritakoa bete beharko da, eta desjabetzera joko da beharrezkotzat hartzen den guztietan, lur horiek jarduketa integratuko eremuetan sartuta-atxikita egon ala ez.

99. Artikulua.- Lurzoru ez-hiritargarriko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

1.- Zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak lortzea eta dagozkien obrak exekutatzea.

A.- Oro har, eta hala badagokio eta indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, beste tratamendu mota bat izan dezaketen salbuespenei kalterik egin gabe, lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatuta dauden eta bai planeamendu orokor honetan, bai berau garatzeko formulatzen diren planeamendu eta proiektuetan zuzkidura nahiz azpiegitura publikoetarako xedatuta dauden lurrak, Administrazioak eskuratuko ditu desjabetze bidez.

B.- Oro har eta dagokien salbuespenei kalterik egin gabe, aipatu zuzkidura eta azpiegitura publikoak gai horri buruz eskumenak dituen Administrazioak exekutatu eta ordainduko ditu.

C.- Aurreko epigrafeetan ezarritakoari kalterik egin gabe, aipatu lurrak lortzeko, dagozkien obrak egiteko eta horien kostu ekonomikoa ordaintzeko betebeharrak hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian aurreikusten diren hirigintza-garapenetan jasanarazi ahal izango dira, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 147.h artikuluan xedatutakoaren arabera, eta kasu bakoitzean bidezkoak diren ehunekoetan, baldin eta beharrezkoa bada garapen horiek dagozkien hiri-zerbitzuez hornitzeko.

2.- Lurzoru ez-hiritargarrian lurrak zatitzea.

A.- Oro har, lurzoru ez-hiritargarrian kokatzen diren finken lurrak zatitu edo banandu aurretik, dagokion udal-lizentzia eskuratu beharko da. Horretarako, indarrean dagoen arloko legerian (Euskal Autonomia Erkidegoan promulgatutako 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuan, labore-unitate minimoa arautzekoan, eta dekretu hori aldatu, osatu edo ordezten duten xedapenetan) zein Plan honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatzen den planeamendu berezian ezarritako zatiketa-irizpideak eta gainerako baldintzak bete beharko dira.B.- Hurrengo idatz-zatietan aipatzen diren baldintzak betetzearen kalterik gabe, eta idatz-zati horietan azaldutako salbuespenekin, planeamendu orokor hau onartu ondoren lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatutako eremuetan egin nahi diren lurren zatiketek honako irizpide hauek bete beharko dituzte:

- 30.000 m²-tik beherako azalera duten finkak: ezin izango dira zatitu.
- 30.000 m² eta 60.000 m² bitarteko azalera duten finkak: lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan bitik gorakoa.
- 60.000 m² eta 120.000 m² bitarteko azalera duten finkak: lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan hirutik gorakoa.
- 120.000 m² eta 200.000 m² bitarteko azalera duten finkak: lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan lautik gorakoa.

200.000 m²-tik gorako azalera duten finkak: lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan bostetik gorakoa.

Oro har, eta hurrengo idatz-zatian azaldutakoaren kalterik gabe, dagokien banantzearen ondorioz sortuko diren finken gutxieneko azalera ez da izango indarreko legeriak ezarritako labore-unitate minimoarena baino txikiagoa (10.000 m², 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuaren arabera).

C.- Salbuespen gisa, finkak aurreko idatz-zatian azaldutakoez bestelako irizpideen arabera zatitzea baimenduko da, baldin eta honako egoeretako batean edo gehiagotan kokatzen badira:

a) Gai horri buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, labore-unitate minimoarena baino azalera txikiagoa duten lurrak zatitzea justifika dezaketen jarduketak direnean (salbuespen horiek nekazaritza-ustiapenak modernizatzeko 1995eko uztailaren 4ko Legearen 25. artikuluan daude jasota).b) Planeamendu orokor honetan hiri-lurzoru edo lurzoru hiritargarri gisa sailkatuta dauden finka baten lurrak –horien azalera edozein izanda ere- banantzeko xedatutako hirigintzako jarduketak direnean (hiri-garapenak, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak, etab.).

c) Gai horri buruz indarrean dauden lege-xedapenetan —lurraldea antolatzeko behin betiko onartutako tresnak barne— eta indarreko hirigintza-planeamenduan bertan jasotako aurreikuspenekin bat datozen jarduketak direnean (komunikazio-azpiegiturak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; lurzoru-ondare publikoari gehitzeko lur-erreserbak; nekazaritzarekin lotutako proposamenen exekuzioa; ingurumenarekin lotutako proposamenen exekuzioa; arriskuak —uholdeak, luiziak...— saihesteko eta ezabatzeko neurrien exekuzioa; etab.), finkako lurren hirigintza-sailkapenaren aldaketekin lotuta egon ala ez.

d) Indarreko lege-xedapenetan zein hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpide espezifikoak betetzen dituzten bananketak direnean, agiri honetako 76. eta 77. artikuluetan aurreikusitako erabilera, eraikin edo instalazioei atxikitako partzelei buruzkoak (lurzoru ez-hiritargarrian baimen daitezkeen titulartasun publiko nahiz pribatuko herri-lanei eta zerbitzu-azpiegiturak).

D.- Zonetan eta lurretan baimentzen diren eraikinak eta erabilerak ezartzeko, kasu bakoitzean exijitzen den gutxieneko partzela emateko baldintza bete beharko da. Partzela hori, ondorio guztietarako –funtzionalak, erregistrokoak, etab.-, aipatu diren eraikin eta erabilerei atxikiko zaie.

E.- Horien xedea edozein izanda ere, Plan hau onartu ondoren egin nahi diren bananketek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a)- Lurzoru ez-hiritargarrian baimenduta dauden berezko erabilerei atxikitako partzelak, espazioari dagokionez jarraituak ez diren lurrez osa daitezke, baldin eta dagokion zonari aplikagarri zaion hirigintza-erregimenak hori aurreikusten badu; aipatu erregimena planeamendu orokor honetan, berau garatzeko formulatzen den planeamenduan edo berariazko baimena jasotzen duen unean ezarriko da.

b)- Aipatu erabilera, eraikin eta instalazioei atxikita dauden lurrak banantzeko baimena, indarreko hirigintza-planeamenduaren arabera eta hala badagokio, lur horiei exiji dakiekeen jarraitutasun espazialaren baldintza betetzen dela egiaztatzen denean baino ezingo da eman.

c)- Ezin izango da baimendutako erabilerei edo eraikinei atxikitako finkarik banandu, baldin eta sortzen den finkaren azalera ez bada iristen planeamendu orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako planeamenduan horiek ezartzeko eskatzen den gutxieneko azalerara.

d) Erabilerei edo eraikinei atxikitako finkak murriztea dakarren bananketarik ere ezingo da egin, baldin eta bere garaian, planeamendu orokor honetan ezarritako gutxienekoak baino lur-azalera handiagoak ematearen baldintzapean eman bazen erabilera edo eraikin horien baimena.

e) Ezingo da finkarik banandu edo elkartu, baldin eta horren ondorioz "saroi"en (perimetro-zirkuluak) eta "zilegi"en (gailurretik haranera bitartean aurrez ezarritako zabalera ertaineko zerrendak) berezko partzela-egitura aldatzen bada. Izan ere, elementu horiek "interes etnologikoko partzela-egitura" gisa daude katalogatuta, eta planeamendu orokor honetan ezarritako babes-erregimenaren pean daude.

f)- Jatorrizko finka bi lur-zati edo gehiagotan banandu ondoren (30.000 m²-tik gora baldin baditu), artikulu honetako 2.B idatz-zatian ezarritakoaren arabera, banantze horretatik sortzen diren finkak zatiezintzat joko dira eta ezingo dira berriro banandu, nahiz eta bakoitzaren azalerak 2.B idatz-zatian adierazitako gutxienekoak gainditu.

F.- Planeamendu orokor hau onartu aurretik baimendutako finkak finkatzen dira, eta baita horiek atxikita dauzkaten erabilera eta eraikinak ere, Planeamendu honetan orain ezarri diren baldintzak betetzen ez dituztenak, atxikitako partzelaren gutxieneko azalerari buruz, edo eraikitako hirigintza-eraikigarritasuna justifikatzeko beharrezkoa den emandako partzelari buruz. Nolanahi ere, finka horiek zatiezintzat joko dira eta ezingo dira banandu.
G.- Plan hau onartu eta indarrean sartu ondoren, lurzoru ez-hiritargarrian egindako bananketen ondorio diren eta artikulu honetan xedatutakoa urratzen duten partzelak, ezingo dira kontuan hartu eraikin eta erabilera berri baimenduen ezarpenari atxikitako lurren ekarpena justifikatzeko, honako salbuespenarekin: hala badagokio, legezkotu egin daitezke aurrez Udalaren partzelazio-lizentzia jasota, Planeamendu orokor honen zehaztapenen arabera.

VI.3 KAPITULUA

ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

100. Artikulua.- Irizpide orokorrak.

1.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da, eremu jakin batean aurreikusten den eta bertan antolatutako irabazizko erabileretara zuzentzen den hirigintza-eraikigarritasuna erabilera horietako bakoitzari esleitutako haztapen-koefizientearekin biderkatzearen emaitza.

2.- Batez besteko eraikigarritasuna, dela antolamendu xehakatuko eremu batena (area edo sektorea), dela jarduketa integratuko eremu batena, dela exekuzio-unitate batena, honako hau izango da: eremu horretan aurreikusten den guztizko eraikigarritasun haztatua, exekuzioaren ondorioetarako eremuan sartutako eta berari atxikitako lurren guztizko azalera konputagarriarekin zatitzearen emaitza.Azalera konputagarriak zehazteko orduan, indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko "35.5" eta "146" artikuluak).

3.- Erabileren haztapen-koefizienteak zehazteari eta aplikatzeari dagokionez, alde batetik, indarreko hirigintza-legerian eta, bestetik, arau orokorren agiri honen 103. artikuluan ezarritakoa beteko da.

4.- Aipatu eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna, hirigintza antolatzeko eremu bati edo hirigintza exekutatzeko eremu bati buruzkoak izan daitezke, alegia, exekuzio integratuko eremu bati edo exekuzio-unitate bati buruzkoak.

5.- Eraikigarritasun horiek (haztatuak eta batez bestekoak) erreferentzia gisa hirigintza antolatzeko eremu bat baldin badute, eremu hori bi exekuzio-unitate edo gehiagotan zatitzea proposatzen duen hirigintza-planeamenduko agirian zehaztu beharko dira biak (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 144.2 artikulua).

6.- Erreferentzia gisa hirigintza exekutatzeko eremu bat baldin badute, hala badagokio eta indarreko legeriaren arabera egokitzat jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko

eraikigarritasuna hirigintza-antolamendua exekutatzeko prozesuaren testuinguruan zehaztuko dira, honako irizpide hauen arabera:

* Hirigintzako Jarduketa Programan edo berdinbanaketa-proiektuan, jarduketa integratuen mende dauden eremuen kasuan.
* Hala badagokio eta indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura-jarduketetan sustatu beharreko berdinbanaketa-proiektuan, baldin eta berau formulatzea beharrezkotzat jotzen bada.

* Eraikuntza-proiektuaren zati edo osagarri gisa, zuzkidura-jarduketen kasuan, baldin eta jarduketa horiek aipatu berdinbanaketa-proiektua formulatu beharrik ez badute.

* Jarduketa isolatuen kasuan, baldin eta parametro horiek zehaztea beharrezkotzat jotzen bada eraikuntza-proiektuaren zati edo osagarri gisa, edo, hala badagokio, birpartzelazio-proiektuan, baldin eta berau formulatzea beharrezkotzat jotzen bada.

7.- Parametrook hirigintza-planeamenduan zehaztuz gero, aurreikuspen horiek egokitu ahal izango dira, dela Hirigintzako Jarduketa Programan, dela Birpartzelazio Proiektuan, horien berezko norainokoarekin eta esku hartzeko tartearekin.

101. Artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

1.- Oro har, hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-eraldaketako jarduketei lotuta egon ala ez.

2.- Hirigintza-eraldaketako jarduketei urbanizazio-jarduketa delakoen modalitate zehatzean loturik dauden hirigintza-garapenen kasuan, jabeei hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jabeek jarduketa horien sustapenean esku hartu beharko dute aipatu legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera (2007ko maiatzaren 29ko Lurzoruaren Legearen 14. artikulua).

102. Artikulua.- Hiri-lurzoru sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

1.- Oro har, hiri-lurzoru sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-eraldaketako jarduketei lotuta egon ala ez.

2.- Hirigintza-eraldaketako jarduketei urbanizazio-jarduketa delakoen modalitate zehatzean loturik dauden hirigintza-garapenen kasuan, jabeei hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jabeek jarduketa horien sustapenean esku hartu beharko dute aipatu legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera (2007ko maiatzaren 29ko Lurzoruaren Legearen 14. artikulua).

103. Artikulua.- Erabileren haztapen-koefizienteak.

1.- Planeamendu orokor honetan proposatutako hirigintza-garapen berriei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko orduan, besteak beste, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:
A.- Oro har, Hirigintza Eremu berean sartutako Azpi-eremuen multzoak lurralde-erreferentzia bakar bat osatzen du koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako.

Koefiziente horiek Azpi-eremu horietan orokorrean aplikatzekoak izango dira, lurren hirigintza-sailkapena, nahiz horietan antolamendu xehakatua zehaztu edo exekutatzeko sustatzen diren agiriak, edonolakoak izanda ere.
Hurrengo "B" epigrafean adierazitakoari kalterik egin gabe, koefizienteok modu global eta bateratuan aldatu edo eguneratuko dira Hernaniko multzo hiritarrean.
B.- Aurreko epigrafean azaldutako irizpideen arabera zehaztutako haztapen-koefizienteak, ondorio guztietarako, erreferentziako parametro orokortzat hartuko dira, eta dagokion Hirigintza Eremuaren planeamenduak antolatzen duen erabilera bakoitzaren batez besteko balio ekonomikoa adieraziko dute.

Koefiziente horiek dagokion Hirigintza Eremuaren zati jakin baten errealitate ekonomikora eta hirigintzaren arlokora egokitzen ez direla irizten bazaio eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta eguneratuko dira.

Eragindako azpi-eremu, area edo sektoreen antolamendu xehakatua zehazterakoan (hala Planeamendu orokor honen beraren Arau berezietan, nola horretarako sustatu beharreko garapen-planeamenduan), nahiz hura gauzatzeko sustatu beharreko agiriak prestatzerakoan (berdinbanatzeko espedienteak; eraikitzeko lizentzia ematearen osagarri moduan, bereziki zuzkidura-jarduketei lotutako garapenen kasuan; etab.) ekingo zaio zeregin horri.

C.- Aurreko epigrafeetan azaldutako irizpideen arabera zehaztutako haztapen-koefizienteak honako kasu hauetan izango dira aplikagarri:

* Zuzkidura-jarduketa delakoei lotutako hirigintza-garapenetan.
* Hirigintza-eraldaketako jarduketei urbanizazio-jarduketa delakoen modalitate zehatzean loturik dauden hirigintza-garapenetan, baldin eta lurren jabeek jarduketa horien sustapenean parte hartzen badute, aipatu legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera (2007ko maiatzaren 29ko Lurzoruaren Legearen 14. artikulua).

* Jarduketa integratuei loturik dauden eta aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen dituzten garapenetan.

D.- Koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera-tipologia hartuko da erreferentzia gisa, balioak alderatu ahal izateko. Erreferentzia horri 1 koefizientea esleitzen zaio, aipatu erabilera aurreko A epigrafean adierazitako lurralde-esparruan antolatzen den ala ez kontuan hartu gabe.

2.- Planeamendu orokor honetan Hirigintza Eremu bakoitzarentzat ezarri diren haztapen-koefizienteak D Agirian jasota daudenak dira (“Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa. Jarduketa-programa”).
Oro har, erabilerak haztatzeko aipatu diren koefizienteek indarreko hirigintza-legerian horientzat ezarrita dagoen maila arauemailea izango dute.

VI.4 KAPITULUA

URBANIZAZIOAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

104. Artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena.

1.- Hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspenak garatzeko egin beharreko urbanizazio-obrak honako proiektu hauetakoren batean zehazten direnak izango dira, beren izaera eta norainokoaren arabera:

A.- 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio-proiektuak.

B.- Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 195.1 artikuluan arautuak.

C.- Herri-lanen proiektuak, edo zuzkidura orokorrak eta tokikoak gauzatzekoak, aipatu Legearen 195.2 artikuluan arautuak.

2.- Plan honetan, berau garatzeko sustatutako planeamenduan nahiz indarreko legerian ezarritako edozein mekanismoren bitartez mugatzen diren jarduketa integratuko eremuetan, edo exekuzio-unitateetan, egin beharreko urbanizazio-obrak aurreko “1.A” epigrafean aipatzen diren proiektuen xede izango dira.
Osagarri moduan, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, eremu horietan sartuta edo horiei atxikita dauden lurretan eragina duten obra eta zuzkidurak aurreko “1.C” epigrafean aipatutako proiektuen xede izan ahal izango dira.

3.- Zehazteke eta exekutatzeke dauden eta zuzkidura-jarduketako eremuei dagozkien urbanizazio-obrak, horien norainokoaren arabera, aurreko “1.A" epigrafean edo, bestela, "1.B" epigrafean aipatzen diren proiektuen xede izango dira.

Eraikuntza-proiektuarentzako udal-lizentzia eman aurretik edo horrekin batera onartu beharko dira proiektu horiek.

4.- Zehazteke eta exekutatzeke dauden eta jarduketa isolatuen eremuei dagozkien urbanizazio-obrak, aurreko “1.B” epigrafean adierazitako proiektuen xede izango dira.

Eraikuntza-proiektuarentzako udal-lizentzia eman aurretik edo horrekin batera onartu beharko dira proiektu horiek.

5.- Sistema orokorren eta tokikoen sarean sartzen diren herri-lanak eta zuzkidura publikoak aurreko "1" idatz-zatian aipatzen diren proiektuetako edozeinen xede izan ahal izango dira.
"1.C" idatz-zatian aipatutako proiektuak formulatu ahal izango dira, obra edo zuzkidura horiek jarduketa integratuko eremuetan edo exekuzio-unitateetan sartzen badira ere, baldin eta beren ezaugarriek eta izaerak bereiz tratatzea justifikatzen badute, alegia, eremu horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio-obretatik bananduta.

105. Artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak hirigintza-antolamendura egokitzea.

1.- Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-obren proiektuak hirigintza-planeamenduan ezarritako antolamendu xehakatuari lotuko zaizkio. Hala ere, eta hurrengo 2. idatz-zatian adierazitako salbuespenekin, espazio libre eta komunikazio-sare nahiz zerbitzu-azpiegituretako zuzkidura-elementuak antolatzeko konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahal izango dituzte, eta baita zonakatze xehakatua ere.

Ildo horretatik, berariaz ulertuko da planeamenduan zehaztutako zerbitzu-azpiegituren sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria duela. Beraz, horiek dagozkien urbanizazio-obren proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko, hala badagokio.

2.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian, aurreko idatz-zatian aurreikusitako egokitzapenek ez dituzte honakoak barne hartuko:

* Partzela eraikigarrien zonakatze xehakatua.

* Indarreko legerian gai horri buruz araututako estandarra betetzearen ondorioetarako konputagarriak diren espazio libreen zonakatze xehakatua. Kasu horretan, urbanizazio-proiektuek mugaketa egokitu ahal izango dute, baldin eta horrek azaleraren murrizketarik ekartzen ez badu, eta ezta bere baldintza kualitatibo eta funtzionalen galerarik ere.

* Planeamenduan aurreikusten ez diren bide-elementuak irekitzea.

* Planeamenduan aurreikusten diren bide-elementuak ezabatzea, planeamenduak hori ahalbidetu ezean.

3.- Bide-komunikazioen sistema orokorrari dagokionez, urbanizazio-obren proiektuek, eremua hiritartzeko tratamendu orokorra zehazteaz gain, dagokion bide-zerrendaren barruan mugikortasun-moduei zuzenduta dauden berariazko elementuak identifikatu ahal izango dituzte, eta baita elementu bakoitzaren tratamendu berezia ere. Horrek ez du inongo aldaketarik ekarriko hirigintza-antolamenduan, bere eginkizuna aipatu bide-zerrenda identifikatzea eta mugatzea baita oro har.

106. Artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuen edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.

Urbanizazio-obren proiektuak, indarrean dauden lege-xedapenetan —irisgarritasuna arautzen dutenak barne— ezarritako edukira eta baldintza teknikoetara egokituko dira, eta baita ere, arau orokor hauen 5. artikuluan ezarritakoaren arabera udalerrian sustatu beharreko urbanizazioari buruzko Udal Ordenantzetan zehazten direnetara.

Behar adina zehaztapenik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean definitu ahal izango dituzte aplikagarri diren baldintzak, Udalak zuzenean sustatutako obretan erabili ohi diren kalitate-estandarren eta aurkezpen-arauen arabera.
Horretarako, proiektua egiteko lanei ekin aurretik, jarraitu beharreko ildoak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak.

Berezko beste zehaztapen batzuen artean, urbanizazio-proiektuek honako alderdi hauek aztertu, edo hala badagokio, garatuko dituzte: Hirigintzako Jarduketa Programan jasotako aurreikuspenak, obrak exekuzio-faseetan banatzea, eta fase horiek koordinatzea antolatu diren orubeetako eraikuntzarekin eta dagokien exekuzio-epeekin.

107. Artikulua.- Urbanizazio-obrak exekutatzea.

1.- Aurreko 103. artikuluaren "1.A" eta "1.C" epigrafeetan aipatzen diren eta behin betiko onartuta dauden proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko, ez da aldez aurretik udal-lizentzia eskatu eta lortu beharko.
Nolanahi ere, obra horien sustatzaileak edo esleipendunak obren hasiera eta amaieraren berri eman beharko dio Udalari, eta baita etapen berri ere, halakorik baldin badago.
Horri dagokionez, Udalak obren exekuzioa ikuskatzeko egiten dituen kontroletan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintza dokumentalak eta prozedurazkoak bete beharko dira.
2.- "1.B" idatz-zatian aipatutako proiektuetan aurreikusten diren obrak exekutatzeko, dagokion udal-lizentzia beharko da. Lizentzia hori Udalaren eraikitze-lizentzia jaso aurretik eman beharko da, edo horrekin batera.

VI.5 KAPITULUA

ERAIKINEN EXEKUZIO-ERREGIMENA

108. Artikulua.- Hiri-lurzoruan eraikinak exekutatzea.

1.- Eraikinaren parametro geometrikoak zehaztu beharra.

A.- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako Hirigintza Eremuetan edo horien zati batzuetan sartzen diren lurretan ezin izango da obra berriko lizentziarik eman, baldin eta eremu horietan, antolamendu-proposamenak gauzatu aurretik, planeamendu xehakatua edo xehetasun-azternala formulatu behar bada.
Dagokion Arau berezian irizpide murriztaileagoak ezarri ezean, garapen-planeamendua formulatzea aurreikusten den eremuetan lehendik dauden eraikinek, dagozkien udal-lizentziak lortu beharko dituzte obrak egiteko, eta eraikin horiek behar bezalako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzetan erabili eta mantentzeko beharrezkoak diren jarduketak ezartzeko.
Nolanahi ere, baimenduak izateko, obra edo jarduketa horiek eremu horretan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat etorri beharko dute, eta betiere, indarreko legerian behin-behineko erabilerak baimentzeko ezartzen diren baldintzak bete beharko dira. Gai honi dagokionez, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 36. eta 37. artikuluetan xedatutakoa bete beharko da.

Testuinguru horretan, eta hala badagokio, bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena lehendik erabilera horietarako xedatuta zeuden eraikinetara mugatuko da.

B.- Aurreko epigrafean azaldutako egoeran ez dauden eta dagokien antolamendu xehakatua duten lurrek, hirigintza-planeamenduan zehaztuta izan beharko dituzte fatxada guztien lerrokadurak, garaierak, solairu-kopurua eta eraikinaren sakonera, eta baita eraikina lur hiritartuan bermatzeko sestren kotak ere, dagozkien urbanizazio-obrak egin ondoren (egiten badira) orubetzat hartu ahal izateko.

Udalak obra-lizentzia emateari uko egingo dio parametro horiek oso-osorik zehaztuta ez badaude, eta antzemandako arau-hutsuneak zuzentzeko egokitzat jotzen den xehetasun-azterlana edo hirigintza-agiria aldez aurretik izapidetzeko eskatuko du.

2.- Hiritartzeko eta onurak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea.

A.- Ezin izango da lizentziarik eman jarduketa integratuen xede diren eremuetan edo exekuzio-unitateetan sartuta dauden partzeletan eraikin berriak egiteko, partzela horiek orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez diren artean. Horretarako, honako eskakizunak bete beharko dira:

a) Indarreko hirigintza-planeamenduan, aurreko "1.B" epigrafean adierazitako parametroak zehaztea.

b) Dagokion Hirigintzako Jarduketa Programa behin betiko onartzea.

c) Partzela sartuta dagoen exekuzio-unitateko onura eta kargen berdinbanaketa-proiektua behin betiko onartzea.

d) Kasu bakoitzean urbanizazio-obrak zehazteko eta exekutatzeko behar den proiektua behin betiko onartzea.

d) Aldez aurretik urbanizazio-obrak egitea. Nolanahi ere, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan izanik, bidezkotzat jo daiteke obra horiek eta eraikuntzakoak aldi berean egitea. Kasu horretan, obrak aldi berean egiteko baimena komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jarriko du Udalak.

B.- Ezin izango da lizentziarik eman, eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako partzeletan lehendik dagoen eraikigarritasuna gehitzea dakarten obrak egiteko — aurrekoen ordez eraikin berriak egitea barne—, honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

a) Indarreko hirigintza-planeamenduan, aurreko "1.B" epigrafean adierazitako parametroak zehaztea.

b) Partzela sartuta dagoen exekuzio-unitateko onura eta kargen berdinbanaketa-proiektua behin betiko onartzea.

c) Urbanizazio-obrak zehazteko eta egiteko behar den proiektua behin betiko onartzea, obra horiek beharrezkoak badira.

d) Aurreko proiektuak formulatzea beharrezkoa ez bada, agiri honen 93. artikuluko 2. idatz-zatian azaldutako betebeharrak aldez aurretik edo aldi berean betetzea, dagozkien bermeak eta abalak gordailatzea barne.

C.- Indarreko hirigintza-planeamenduan aurreko "1.B" epigrafean aipatutako parametroak behin jasota, jarduketa isolatuen mendeko eraikin berriak egiteko udal-lizentzia lortzeko, eraikin horiek zehazteko eta exekutatzeko beharrezkoa den urbanizazio-obra osagarrien proiektua onartu beharko da aldez aurretik edo aldi berean.

Urbanizazio-obra horiek eraikuntzakoak baino lehen edo aldi berean egin daitezke. Azken kasuan, Udalak komenigarritzat jotzen dituen bermeak jartzearen baldintzapean emango du bere baimena.

Urbanizazio-obra osagarri horiek Udalak egin baditu, jarduketaren sustatzaileak Udalari ordainduko dizkio obren kostuak.

Era berean, udal-lizentzia hori emateko, adierazitako jarduketari atxikitako zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak aldez aurretik edo aldi berean Udalari lagatzea ezarriko da baldintza gisa..

3.- Eraikitzeko udal-lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko eta amaitzeko epeak.

A.- Exekuzio-unitateetan edo jarduketa integratuko eremuetan sartzen ez diren partzela eraikigarrien kasuan, eraikuntza-lizentziaren eskaera formala egiteko epea lau (4) urtekoa izango da, dagokion antolamendu xehakatua onartzen denetik hasita.

B.- Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzen ez diren exekuzio-unitateetan kokatutako partzela eraikigarrien kasuan, eraikitze-lizentziaren eskaera formala egiteko epea bi (2) urtekoa izango da, onura eta kargen berdinbanaketa-proiektua onartzen denetik hasita.

C.- Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzen diren exekuzio-unitateetan kokatutako partzela eraikigarrien kasuan, eraikitze-lizentziaren eskaera formala egiteko epea kasu bakoitzean Hirigintzako Jarduketa Programan finkatutakoa izango da.

D.- Garapen-planeamenduak, edo hala badagokio, Hirigintzako Jarduketa Programak, eraikitze-lizentzien eskaera formala egiteko epeak finkatuko ditu, eta baita ere, proiektatutako eraikinen lanak hasteko eta amaitzeko epeak eta lan horiekin koordinatutako urbanizazio-obren exekuzio-faseenak.

E.- Aldez aurretik zehaztuta ez dauden guztietan, dagokion udal-lizentzia ematen den unean finkatuko dira proiektatutako eraikuntza-obrak hasteko epea, gehienez eteteko epea, eta amaitzeko epea.

F.- Aipatutako epeak urbanizazio-obrei ere ezarriko zaizkie, alegia, eraikinarekin batera eta eraikina osatzeko, hala badagokio, egin behar diren urbanizazio-obrei..

4.- Obrak exekutatzea eta jarduketak burutzea hiri-lurzoru gisa sailkatutako eremuetan lehendik dauden eraikinetan (planeamendu berezia formulatzea aurreikusten da eremu horietan).

A.- Oro har, eta dagokion plan berezia formulatzen eta onartzen ez den artean, eremu horietan dauden eraikinak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eta udal-lizentziarekin eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen "101.3.c" artikuluan adierazten diren lehendik dauden eraikinen berezko izaera edukiko dute.

B.- Plan berezi hori onartzen ez den artean, eraikin horietan ezin izango da ordezteko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-aprobetxamendua gehitzeko obrarik egin. Nolanahi ere, eraikin horiek mantentzeko eta kontserbatzeko obrak egin ahal izango dira, eta baita bertan baimendutako erabilera eta jarduketak behar bezalako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzetan garatzeko lanak ere.

C.- Plan berezia onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

5.- Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak garatzea eta exekutatzea.

Sistema orokorren sarean sartutako zuzkidura publikoak garatzeko eta exekutatzeko orduan, indarreko legerian, planeamendu orokor honetan eta berau garatzen duten hirigintza-planetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira.

109. Artikulua.- Lurzoru hiritargarrian eraikinak exekutatzea.

A.- Oro har, eta dagokion plan xehakatua formulatzen eta onartzen ez den artean, hiritargarri gisa sailkatutako eremuetan dauden eraikinak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eta udal-lizentziarekin eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen "101.3.c" artikuluan adierazten diren lehendik dauden eraikinen berezko izaera edukiko dute.

2.- Plan xehakatu hori onartzen ez den artean, eraikin horietan ezin izango da ordezteko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-aprobetxamendua gehitzeko obrarik egin. Nolanahi ere, eraikin horiek mantentzeko eta kontserbatzeko obrak egin ahal izango dira, eta baita bertan baimendutako erabilera eta jarduketak behar bezalako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzetan garatzeko lanak ere.

3.- Plan xehakatua onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

4.- Planeamendu xehakatu horrek eta, hala badagokio, bertan mugatutako jarduketa integratuko eremu bakoitzaren Hirigintzako Jarduketa Programak, eraikitze-lizentzien eskaera formala egiteko epeak finkatuko dituzte, eta baita ere, proiektatutako eraikinen lanak hasteko eta amaitzeko epeak eta lan horiekin koordinatutako urbanizazio-obren exekuzio-faseenak.

5.- Sistema orokorren sarean sartutako zuzkidura publikoak garatzeko eta exekutatzeko orduan, indarreko legerian, plan orokor honetan eta berau garatzen duten hirigintza-planetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira.

110. Artikulua.- Lurzoru ez-hiritargarrian eraikinak exekutatzea eta baimendutako erabilerak ezartzea.

1.- Irizpide orokorrak.

Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko eta erabilerak ezartzeko ahalmena indarrean dagoen hirigintza-legerian zein Planeamendu orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatzen den planeamenduan xedatutakora egokituko da.

2.- Landa-erabilerak eta herri-lanekin loturiko erabilerak ezartzea.

A.- Erabilera horiek ezarri ahal izateko, aldez aurretik, erabilerok arloko legeria aplikagarrira egokitzen direla dioen ziurtagiria luzatu beharko du kasu bakoitzean eskumena duen Administrazioko erakundeak, hirigintza-arau orokor hauetan zona global bakoitzaren eraikuntza-erregimenari eta erabilerari buruz, eta lurzoru ez-hiritargarria arautzen duten xedapen partikularrei buruz, ezarritakoaren arabera (Laugarren Titulua, IV.2 kapitulua).

B.- Nekazaritza-ustiapeneko erabilera profesionalizatu gabeak baldintza horretatik salbuetsita geratzen dira, eta horiek ezartzeko aski izango da udal-lizentzia zuzenean eskatzea.

3.- Beste erabilera baimendu batzuk ezartzea.

A.- Planeamendu orokor hau onartu aurretik dauden eraikinetan.

Plan honetan bertan, planeamenduan eta berau garatzeko sustatzen diren proiektuetan azaldutako salbuespenekin, eraikin horiek finkatutzat hartuko dira, dagozkien baldintzatzaileekin —eraikuntzaren ezaugarriak; atxikitako partzela; bideetarako distantzia; etab.

Salbuespen horiek, besteak beste, antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikinak ukitzen dituzte, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak barne. Ondorio horietarako, eraikin horiek ez dira lehendik dauden eraikintzat hartuko.

Finkatutako eraikin horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzeko xedatu ahal izango dira eta, berariaz kontrakorik adierazi ezean, eraikin berrientzat ezarrita dauden baldintzak ez dira bete beharko —gutxieneko partzela; distantziak; eraikigarritasuna; etab.-

Nolanahi ere, erabilera horiek ezartzeko baimena indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan —Plan hau barne— ezarritako baldintzak betetzearen baldintzapean egongo da. Bereziki kontuan hartuko dira eragindako ingurunea leheneratzeari eta txukuntzeari eta bertan dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruzko eskakizunak, horiek mantentzeak dakarren degradazioa ezabatzeko.

B.- Eraikin berrietan.

Lurzoru ez-hiritargarrian baimen daitezkeen landa-jarduketez bestelako jarduketetarako xedatutako eraikin berrietan erabilera berriak ezarri ahal izateko —interes publikoko erabilerak (ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak; etab.)—, nahitaezkoa izango da eraikigarritasunari, eraikinei eta erabilerari buruzko baldintzatzaile espezifikoak jasotzen dituen plan berezia aldez aurretik formulatzea eta onartzea.

Espediente hori indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal izanez gero, espediente hori izapidetzerakoan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen “28.5.a” artikuluan aurreikusitako jarduketaren interes publikoa aitortzeko beharrezkoak diren jarduketak txertatuko dira. Horretarako, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko da, aitorpen hori luza dezan. Testuinguru horretan, plan berezia eta adierazitako aitorpena jendaurrean jartzeko izapideak ahal den heinean aldi berean egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Dena den, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzengatik (bananketari buruzkoak edo beste batzuk) eremu horretan ezarri nahi diren erabilera onargarriekin guztiz edo zati batean bateraezinak izan daitezkeen berezko landa-erabilerak —edota horien erabilera osagarriak— ezartzeko beste lizentzia-eskaera batzuen ondoriozko baldintzak bete beharko dira, erabilera horiek baimendu eta ezarri ahal izateko.

Izaera puntuala edo norainoko mugatua duten zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko ez da plan berezi hori formulatu beharrik izango.

4.- Lehendik dauden eraikinak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikintzat hartuko dira, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legean eta berau garatzen duen legerian ezarritako irizpideetara egokitzen diren eta aurri-egoeran ez dauden edo hurrengo artikuluaren arabera antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinak.

Eraikin horietan obrak egiteko edota jarduketak garatzeko edo ezartzeko edozein esku-hartze mota proposatzen denean, behar bezain zehatz eta zorrotz egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako alderdi hauek:

A.- Eraikina lehendik badagoela. Horretarako, honako alderdi hauek egiaztatu beharko dira:

* 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzak betetzea.

* Bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eta zegokion udal-lizentzia lortu ondoren eraiki izana.

* Plan Orokor honek zein berau garatzeko sustatutako planeamenduak antolamenduz kanpokotzat ez jo izana eta horien ondoriozko hirigintza-erregimenaren kontrakoa ez izatea.

B.- Bere kokapena eta kontserbazio-egoera, ezaugarri formalak (oinplano-okupazioa, lerrokadurak, garaiera, solairu-kopurua, etab.) eta hirigintza-eraikigarritasuna.
C.- Gaur egun nahiz iraganean zein erabilera eta jarduketatarako xedatuta egon den. Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzea proposatzen bada, Planeamendu orokor hau onartu aurreko garaian ere erabilera horretara legez zuzenduta egon dela egiaztatu beharko da.

D.- Indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan zein gainerako lege-xedapen aplikagarrietan —lurraldea antolatzeko tresnak barne— ezarritako hirigintza-erregimenra egokitzen dela.
5.- Erregistroko egiaztapenaren exijentzia.

Hirigintza Arau hauek lehendik dauden eraikinetan, edo berrietan, erabilera bereizgarriak edo onargarriak ezartzeko jarduketak baimentzea eraikin horiei lur-azalera jakin bat atxikitzearen baldintzapean jartzen dutenean, dagokien lehen erabilerako lizentzia emateko edo lizentzia hori baliozkoa izateko, aipatu atxikipena formalizatu izana egiaztatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da, eta hala badagokio, dagokion finkaren banaezintasunaren ziurtagiria ere bai.

6.- Ingurumen-ebaluazioa.

Lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako obrak eta jarduketak, baimenduta dauden jarduketak ezartzekoak barne, dagokien ingurumen-ebaluazioaren pean jarriko dira gai horri buruz indarrean dagoen legerian ezarritako kasu eta baldintzetan.

111. Artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, edo planeamenduaren kontrakoak.
1.- Irizpide orokorrak.

A.- Oro har, eta berariaz ezar daitezkeen salbuespenei kalterik egin gabe, Planeamendu orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako planeamenduan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak antolamenduz kanpokotzat edo hirigintza-antolamenduaren kontrakotzat joko dira.

B.- Egoera hori dagoela ulertuko da, aipatu planeamenduan berariaz eta banan-banan hala adierazten denean, eta baita ere, zehaztasun hori ematen ez bada ere, dagozkion eraikinak eta erabilerak bertan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozenean.

C.- Horiek guztiak, oro har, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako hirigintza-erregimenaren mendekotzat hartuko dira (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 101. artikulua). Orokorrean, halaber, horietan baimen daitezkeen obra eta jarduketek artikulu horren 5. idatz-zatian ezarritako irizpideak bete beharko dituzte, besteak beste.

2.- Hiri-lurzorua eta Lurzoru Hiritargarria.

A.- Hirigintza-antolamenduaren kontrako edo antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak izango dira, horiek mantentzeko lanek hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspenak gauzatzea eragozten dutenak. Horien artean daude Planeamendu orokor honetan mugatutako hirigintza-eremuen Arau berezietako “4. Hirigintza exekutatzeko baldintzak” planoan adierazten direnak eta, hala badagokio, horiek garatzeko formulatzen diren planeamendu-espedienteek zehazten dituztenak.
B.- Testuinguru orokor horretan, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen “101.3.a” artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira:

a) Jarduketa integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren esparruetan dauden eraikinak eta instalazioak, baldin eta Planeamendu orokor honetan berariaz zehaztuta dagoen eta eraikin eta instalazio horiei dagokien antolamendu xehakatuarekin bat ez badatoz.

b) Exekutatzeko epe edo horizonte jakin bat finkatzen zaien zuzkidura publiko orokorrak zein tokikoak gauzatzeko aurreikuspenek eragindako lurretan dauden eraikinak eta instalazioak.

c) Aurreko eraikin eta instalazioetan garatutako erabilerak.

C.- Ondoren adierazten den salbuespenarekin, lehendik dauden elementutzat hartuko dira jarduketa integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-eremuetan eta eremu hiritargarrietan ezarrita dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta horien antolamendu xehakatua zehaztearen ondorioetarako garapen-planeamendua formulatzea aurreikusten bada.
2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 101. artikuluko 5. idatz-zatian haientzat ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikin horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak egitea baimenduko da, baldin eta Planeamendu orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian, eraikin horietan xede hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

Sistema orokorren sarean sartutako zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eremu horietan dauden eraikin, instalazio eta erabilerei eragiten die adierazitako salbuespenak. Horiek guztiak aurreko “B” idatz-zatian aipatu den antolamenduz kanpoko erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

D.- Bidezkotzat jo daitezkeen salbuespenei kalterik egin gabe, planeamenduan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen gainerako eraikinak eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen “101.3.b” artikuluan araututako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

3.- Lurzoru Ez-hiritargarria.

A.- Planeamenduaren kontrakotzat joko dira lurzoru ez-hiritargarrian dauden eraikinak eta erabilerak, Planeamendu orokor honetan bereizten diren erabilera globaleko zonentzat eraikinei eta erabilerei buruz ezarrita dagoen erregimen orokorrarekin bat ez datozenak.
B.- Planeamenduarekin kontrako eraikinak eta instalazioak izango dira, horiek mantentzeko lanek Plan honetan zuzkidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarrerako jaso diren aurreikuspenak gauzatzea eragozten dutenak. Beren ezaugarriak direla medio, berariaz debekatutako erabilerak ezartzera zuzen daitezkeen eraikinak eta instalazioak ere planeamenduaren kontrakotzat joko dira.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako erregimenari atxikitzat joko dira.
C.- Antolamenduz kanpokotzat joko dira txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta landa-ingurunean dauden antzeko elementuak. Elementu horiek ezabatu egin behar dira, horiek mantentzea landa-ingurunea natura-, ingurumen- eta paisaia-baldintza egokietan edukitzearen edo leheneratzearen kontrakoa baita.
D.- Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan, horiek aipatu zehaztapenetara erabat edo partzialki egokitzea eskatu ahal izango du Udalak. Eraikin edo instalazio horiek kokatuta dauden finkari eragiten dion edozein hirigintza-lizentzia emateko, baldintza hori bete beharko da aldez aurretik edo aldi berean.

E.- Eraikin bat lehendik dagoen ala ez zehazteko, eta eraikin hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikuluaren 4. idatz-zatian xedatutakoa beteko da.

4.- Irizpide osagarriak.

Hirigintza-planeamenduaren kontrakotzat edo egoera horrekin parekatzeko modukotzat joko dira, hirigintza-planeamenduan ezarritako erregimenarekin bat ez datozen eraikinen zatiak eta horietan garatutako erabilerak, baldin eta:

* aipatu planeamenduan ezarritako epe jakin batzuetan horiek desagertzea edo ezabatzea aurreikusten ez bada.
* zuzenean edo zeharka beren existentzia bera edo legezkotasuna xede duen diziplina-espedienterik irekita ez badute, dela indarreko legerian horretarako ezarritako epeak igaro direlako, dela beste edozein inguruabarrengatik.
* hirigintza-legezkotasuna berrezartzeko neurriak ematea bidezkoa ez bada.

Zehazki, horientzat baimendutako lerrokadura, garaiera eta solairu-kopurua arautzen duten parametroekin bat ez datozen eraikinen solairuak edo zatiak egongo dira egoera horretan, baldin eta epe jakin batean horiek ezabatzea aurreikusten ez bada.
Eraikinaren solairu edo zati horiek artikulu honetako “2.D” idatz-zatian aipatutako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira. 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 101. artikuluko 5.

idatz-zatian ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikinen solairuetan edo zatietan horiek beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak egitea baimenduko da, baldin eta aipatu lanak beren egungo xedearekin bat badatoz eta honako baldintza hauek betetzen badira:

* Planeamendu orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko garaian xede hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu izana.
* Indarreko lege-xedapenetan eta hirigintza-planeamenduan, dagozkien erabilerak ezartzeko finkatutako gutxieneko kalitate-baldintzak, bizigarritasun-baldintzak etab. betetzea.

112. Artikulua.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian behin-behineko erabilera publikoak ezartzea.

1.- Hiri-lurzoru edo lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako titulartasun publiko edo pribatuko lur betegabeetan, interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake Udalak, baldin eta planeamendua aurrerago gauzatzea oztopatzen ez badute, eta lur horiek garatzeko eskatzen diren hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren artean. Erabilera horien artean, edozein motatako ibilgailuentzako aparkalekuak edo azoka-esparruak aintzat har daitezke.
2.- Horretarako, lurrak aurreikusitako erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko du Udalak, eta proiektu horrek eragindako esparruan izango duen eraginaren azterketa barne hartuko du. Gainera, hala badagokio, lurren aldi baterako erabilera desjabetzeko espedientea izapidetu beharko du, eragindako jabeekin dagokion akordioa egiteari kalterik egin gabe.

3.- Udalak lurren erabilera beste titular batzuei eskualdatu badie, lur horiek erabiltzeari utz diezaioten erabaki ahal izango du, eta horretarako hilabeteko epea izango du titularrak idatzizko jakinarazpena bidaltzen duenetik. Eraikuntzako edo urbanizazioko obrak hasteko, berriz, titularrek okupazioa eskatzen dutenean emango zaio hasiera epe horri, planeamenduaren aurreikuspenei jarraituz.

4.- Udalak bere kontura kendu beharko ditu lur okupatuetan egindako eraikuntzako edo urbanizazioko elementu guztiak, horiek bateraezinak baldin badira planeamendua garatzeko egingo diren obrekin. Jarduketa horren kostua, edo Udalak aldez aurretik egin dituen eta lurren behin betiko urbanizazioan berrabil daitezkeen egokitzapen-obren kostua, kontuan hartu ahal izango dira interesdunei legez dagozkien eskubide eta betebeharrak esleitzerakoan.

ZAZPIGARREN TITULUA (VII)

INGURUMENA BABESTEKO ARAUAK

113. Artikulua.- Araudi aplikagarria.

Oro har, planeamendu orokor honetan aurreikusitako esku-hartzeak ingurumena babesteko eta integratzeko irizpideetara egokituko dira. Irizpide horiek honako arau hauetan ezartzen dira:
Indarrean dauden lege-xedapenetan, besteak beste, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesten duen Legean, 1998ko otsailaren 27koan, eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnetan.

- Plan honetan eta berau garatzeko sustatzen den planeamenduan.

- Arau Orokor hauen 5. artikuluan aipatzen diren Ordenantzetan.

114. Artikulua.- Irizpide orokorrak.

Aurreko artikuluan aipatu diren arauen testuinguruan, aurreikusitako jarduketak honako irizpide hauetara egokituko dira, besteak beste:

Plan honetan, udal-ordenantzetan eta gaiari buruz indarrean dauden lege-xedapenetan aurreikusitakoari kalterik egin gabe, zaborrak eta obra-hondakinak dagokien zabortegi kontrolatuan botako dira beti.

- Plan honetan, udal-ordenantzatan eta gaiari buruz indarrean dauden lege-xedapenetan aurreikusitakoari kalterik egin gabe, Hernaniko udalerri osoan debekatuta dago hiri-hondakinak, hondakin industrialak, obra-hondakinak eta abar botatzea. Edonola ere, aipatu den araudiari jarraiki kudeatu beharko dira hondakin horiek.

- Salbuespen moduan eta gain honen inguruan Arau Orokorren 69.3 artikuluak ezartzen duenaren kalterik gabe, Udalak, gaiari buruz indarrean dagoen legeriaren eta planeamendu orokor honen xedapenei jarraiki, edo udal-ordenantzei jarraiki, baimendutako obren indusketetatik sortutako lurrak botatzea baimendu ahal izango du, helburua honako hauen artean badago: lurrak nekazaritzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzea; sestrak plan orokor honetan, berau garatzeko sustatutako planeamenduan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea.

- Oro har, hiri-lurzoruetan eta lurzoru hiritargarrietan dauden edo garatzen diren eraikinen, instalazioen eta jarduketen ondoriozko hondakin-urak udalerriko saneamendu-sarera isuri beharko dira, ondoren arazteko. Beharrezkoa bada, efluente hori tratatu egingo da isuri aurretik.

  Hori ezinezkoa bada, edo udalerrian ez badago saneamendu-sarerik, hondakin-urak araztuta isuriko dira beti ibai-ibilguetara, eta gaiari buruz indarrean dagoen araudian ezarritako baldintza fisiko-kimikoetan.

- Ibai-ibilguen eta horien ertzen tratamendua, indarrean dauden lege-xedapenetan —behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne— eta gai horri buruz eskumena duen Administrazioak haiek garatzeko sustatutakoetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua gai horri buruz indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetara egokituko da.

- Aldez aurretik justifikatutako edo gerora sortutako edozein inguruabarren ondorioz zuhaiztiak galtzea dakarten esku-hartzeen osagarri gisa, beste lekuren batean kokatu behar diren espezieak berriz landatuta konpentsatu beharko dira, edo ezabatzen den zuhaitz bakoitzeko antzeko espezie bateko beste hiru ale landatu beharko dira.

Gai honi dagokionez, Udalak kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, baita ordezko espezieen itxura eta motari dagokionez ere.

115. Artikulua.- Garapen-planeamenduaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.

Planeamendu orokor honen garapen-planeamendua idazterakoan, honako iraunkortasun-irizpideak hartuko dira kontuan, besteak beste:

A.- Espazio publikoen eta sortuko den eraikinaren egokitzapen bioklimatikoa egitea, beren orientazio eta antolamenduaren arabera.

B.- Zentralitate berriko espazioak sortzea, antolamenduaren xedea baino zabalagoa den hiri-testuinguru batekin koordinatuta.

C.- Mugikortasun iraunkorra sustatzea.

D.- Ibilgailuen bideak diseinatzerakoan, trafikoa lasaitzeko, ibilgailu pribatua eta garraio publikoa bateratzeko eta aparkalekuak antolatzeko irizpideak erabiltzea.

E.- Oinezkoen bideak eta bizikletentzako ibilbideak zehatz-mehatz diseinatzea, espazio libre publikoekin, berdeguneekin eta komunitate-ekipamendu publiko zein pribatuen kokapenarekin koordinatuta egon daitezen. Horrez gain, diseinuak irisgarritasunari buruz indarrean dauden arauak beteko ditu.

F.- Erabilerak nahastea, beren bateragarritasunaren arabera.

G.- Lehendik dauden elementu naturalak integratzea (ibilguak, hezeguneak, zuhaiztiak, berezitasun topografikoak eta paisajistikoak, etab.).

H.- Merkataritza-lokalen aurreikuspen egokia egitea, eta horiek ongi kokatzea, oinezkoen ibilbide nagusiak kontuan izanik.

I.- Hiri-hondakin solido eta industrialak arazteko sistemak eta hondakinok gaika biltzeko leku bereziak aurreikustea, eta baita hondakin horiek eskualdatzeko eta kudeatzeko lekuak ere.

J.- Zarata minimizatzea hiri-diseinu egokia eginez, zaraten iturrien arabera (elementu bereizleak, pantailak edo hesiak, eraikinen lerrokadurak, etab.)

K.- Sistema zentralizatuak aurreikustea; kogenerazioa, berokuntza zentral komuna, etab.

L.- Urbanizazio-proiektuentzako baldintzatzaileak ezartzea, honako alderdiei buruz: lur-mugimendua; gainazaleko urbanizazioaren eta berdegune eta lorategi-eremuen tratamendua; argiteria publikoaren, ureztaketaren, saneamenduaren eta drainadura-sareen diseinua, etab.

M.- Eraikuntza-proiektuentzako baldintzatzaileak ezartzea, honako alderdiei buruz: bolumetria, eguzkimenduaren optimizazioa, irizpide bioklimatikoen araberako eraikuntza-ezaugarriak, isolamendu termikoa eta zaratarekin loturiko premien araberakoak, etab.

116. Artikulua.- Urbanizazio-proiektuen eta urbanizazio-obren exekuzioaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.

Hirigintza-planeamenduan xede horretarako arau daitekeenari kalterik egin gabe, Arau Orokor hauen 115. artikuluaren L epigrafean aurreikusita dagoen moduan, edo hala badagokio, artikulu honen garapen gisa , jarraian, urbanizazio-proiektuak idazterakoan eta dagokien obrak exekutatzean kontuan hartu behar diren ingurumen-irizpide orokorrak azaltzen dira, beste batzuen artean:

<u>1.- Urbanizazio Proiektuak idazterakoan erabili beharreko iraunkortasun-irizpideak:</u>

A:- Oreka bultzatzea lur-mugimenduetan, eta ez bakarrik irizpide ekonomiko gisa; hondakinak minimizatzeko ere bai, sobera dagoen landare-lurra bildu eta berrerabiltzeko, etab.

B.- Hondakin-materialak berrerabiltzea (eraikuntza- eta urbanizazio-obren soberakinak; eraispen-materialak txikitzetik sortutako hondarrak, etab.).

C.- Eraikuntza-soluzio eta tratamendu ez iragazgaitzak erabiltzea, lurrak euri-ura iragazteko duen berezko ahalmena handitzeko (material porotsuak, zoladura bilbedunak, etab.).

D.- Zerbitzu-sareen eraginkortasuna optimizatzea (edateko ura aurreztea, urak berrerabiltzea, energia aurreztea, argi-kutsadura murriztea, etab.).

E.- Euri-urak erabiltzea kaleak, parkeak eta lorategiak ureztatu eta garbitzeko (bilketa-eremuak, urmaelak, biltegiak etab. aurreikustea).

F.- Hiriaren beroketa murriztea, berdeguneetan eta oinezkoen eremuetan lurzoruaren tratamendua dibertsifikatuz (mota, kolorea eta egitura).

G.- Zoladurari tratamendu egokia ematea, ezarri beharreko erabileren arabera (oinezkoen eremuak, oinezkoak eta ibilgailuak dabiltzan eremuak, gurpildunentzako eremuak, haurren jolastokiak, zaratari dagokionez baldintza bereziak dituztenak, etab.).

H.- Hiri-altzariak zaintzea, espazio publikoa bizigarriagoa izan dadin, eta paisaia-kalitate handiagokoa.

I.- Landaredia erabiltzea ingurumena kontrolatzeko (hozteko, itzala emateko, zarataren kontra babesteko), naturan integratzeko, atmosferako karbonoa xurgatzeko, etab. Landare-espezieak aukeratzerakoan, paisaia-irizpideez gain beste batzuk ere kontuan hartzea: ur gutxi behar izatea, mantentze-premia gutxiago izatea, iraunkorra izatea, alergiarik ez eragitea, etab.

J.- Kale, espaloi, pasealeku, parke eta bestelako espazio publikoen diseinua eta ezaugarri geometrikoak egokitzea (zabalerak, maldak, altzarien ezaugarriak eta kokapena, zoladura-motak, etab.), ez bakarrik irisgarritasuna eta segurtasunari buruz nahitaez bete beharreko araudira; kasu bakoitzaren araberako irizpide espezifikoetara ere bai, espazio horiek biztanle guztiek erabil ditzaten bermatzeko, eta batik bat, muga fisikoak edo minusbaliotasunak dituztenek edo zaurgarritasun-egoeran daudenek.

2.- Urbanizazio-obren exekuzioan erabili beharreko iraunkortasun-irizpideak:

A.- Obrak hartu beharreko azalera mugatuko da, eta baita behin-behineko instalazioek hartuko dutena ere.
B.- Babestu beharreko leku sentiberak markatuko dira, obraren eremuaren barruan edo handik gertu dauden ibaiak, landaredia eta zuhaitzak barne.
C.- Sortzen diren hondakinak indarreko araudiaren arabera kudeatuko dira.

D.- Ibaietara ez da solido esekirik botako, eta hala badagokio, behar diren gailuak jarriko dira ur-ibilgu horietan balizko aldaketarik ez gertatzeko (lastozko fardoekin egindako hesiak, jalkiera-hesiak, etab.).

E.- Denudatutako plataformak eta makina- eta garraio-ibilbideak ureztatzea proposatuko da.
F.- Erabilitako materialen berrerabilera eta birziklatzea sustatuko da, eta baita sortutako hondakinena ere, indusketa-lanetatik ateratako soberakina barne. Soberakinak, ahal bada behintzat, material-premia duten inguruko obretara eramango dira.
G.- Berreskuratutako lurra ez pilatuko eta ezta ere erabiliko ubide, iturri edo zuhaiztien inguruetan. Halaber, makinen parkea eta behin-behineko instalazioak ez dira jarriko inguru horietan.
H.- Landare-lurren pilaketek 2 m hartuko dute gehienez, eta eremua eraberritzeko aukeratzen diren espezie berberez hornituko dira.
I.- Indarreko araudian aurreikusitako lan-ordutegiak errespetatuko dira. Ordutegi hori une jakin batzuetan bakarrik zabaldu ahal izango da, aurrez udal-baimena jasota eta obra-jarduketa zehatzak egiteko. Era berean, otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretua, aire librean erabiltzeko zenbait makinek atera dezaketen zarata arautzen duena, betetzen dela bermatu beharko da. Dardarei dagokienez, UNE 22-381-93 arauak ezarritako mugak errespetatu beharko dira.

J.- Prebentzio-neurri gisa, obran dauden makina guztiek Ibilgailuen Azterketa Teknikoa egunean dutela egiaztatuko da; motorrak, isilgailuak etab. ongi doituta daudela ziurtatuko da, makinek sortzen duten zaratak eta isuri atmosferikoek gai horri buruz indarrean dagoen araudia bete dezaten.

K.- Partikula esekiak eta atmosferako hautsa ahalik eta gutxien barreia daitezen, eta ibilgailuen bideen garbiketa errazteko, bideak ureztatzea proposatuko da atmosferara hauts eta partikula jalkigarri gutxiago isurtzeko. Neurri horren aldizkakotasuna prezipitazioen araberakoa izango da, eta euri gutxi egiten duen garaietan areagotuko da.

L.- Makinen mantentze-lanak egitea beharrezkoa bada, eremu iragazgaitzetan edo iragazgaiztuetan egingo da lan hori, lurzorua eta isurketa-urak kutsa ez daitezen.

M.- Kasu bakoitzaren arabera, garapen-planeamenduaren barruan Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Plana sartzeko premia aztertuko da.

N.- Obrak amaitu ondoren garbiketa-kanpaina bat egingo da, bai obraren eremuan bertan eta bai haren inguruetan dauden eta lanek kaltetu dituzten eremuetan.

117. Artikulua.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak.

Hernaniko Udalak ingurumena, paisaia eta natura babesteko ordenantzak prestatu eta izapidetu ahal izango ditu, Arau Orokorren Zazpigarren Titulu honetan jasotako irizpideak garatuko dituztenak. Ordenantza horiek banaka prestatu eta izapidetu ahal izango dira, edo ordenantza-multzo baten zati gisa (multzo hori aipatu Arauen 5. artikuluan adierazten diren ordenantzez osatuko da). Aipatu ordenantzek, besteak beste, honako gai hauek arautuko lituzkete:

- Urbanizazio- eta eraikuntza-obrek eragindako lurrak tratatzea eta leheneratzea.
- Lurrak, material geldoak eta hiri-hondakin solidoak botatzea.
- Hondakin-urak garbitu, araztu eta isurtzea. Bai hiri-eremuan eta bai landa-eremuan. Bizitegi-, industria- edo zerbitzu-erabilerako eraikin eta instalazioei buruz, nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerakoei buruz, etab.
- Hondakin-urak saneamendu-sare orokorrera isurtzeko erregimena.
- Urbanizazio- eta eraikuntza-jarduketak paisaian integratzea.
- Hiriko zuhaitzak, lurzoru publikoan nahiz pribatuan daudenak, babesteko eta sustatzeko erregimena, dagokion zigor-erregimena barne.

Flora eta fauna babesteko neurriak, urbanizazio-obrak egitearekin, finkak ixtearekin, komunikazio-azpiegiturak edo zerbitzu-sareak ezartzearekin etab. zerikusia dutenak.

- Urbanizazio publikoko obrak (azpiegitura-sareak, zoladura, zuhaitzak eta lorategiak, hiri-altzariak, etab.) diseinatu eta exekutatzeko erregimena, behar den arreta eskainiz iraunkortasun-irizpideei, ura eta energia aurrezteko irizpideei, argi-kutsadura saihestekoei etab.

118. Artikulua.- Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa.

"Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa", bere modalitate "bateratuan" zein "banakakoan", hirigintza-planek, obra-proiektuek eta jarduketa-proiektuek ingurumenean zuzenean eta zeharka eragiten dituzten ondorioak zenbatesten dituen prozedura da. "Ingurumena" terminoaren barruan, besteak beste, honako faktoreak sartzen dira: biztanleria, giza osasuna, biodibertsitatea, fauna, flora, lurra, airea, ura, klima, paisaia, ondasun materialak (ondare historiko, arkitektoniko eta arkeologikoa barne), etab. Ebaluazioaren azken xedea hau da: ingurumen-inpaktuaren dagokion aitorpenaren bidez, Organo eskudunak plan eta proiektu horien ingurumen-bideragarritasuna eta egokitasuna zehaztea, eta hala badagokio, aukera teknikorik aproposena ezartzea, eta baita neurri zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak ere, plan eta proiektu horien exekuzio-,

ustiapen- eta itxiera-faseek ingurumenarentzat izan ditzaketen ondorio kaltegarriak zuzentzeko edo konpentsatzeko.

Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruz indarrean dagoen araudi aplikagarri orokorra honako hau da:

Erkidegokoa

* Kontseiluaren 97/11/CE Zuzentaraua, 1997ko martxoaren 3koa, zenbait proiektu publiko eta pribatuk ingurumenean duten eraginaren ebaluazioari buruzko 85/337/CE zuzentaraua aldatzen duena.

* 2001/142/CE Zuzentaraua, zenbait plan eta programek ingurumenean duten eraginaren ebaluazioari buruzkoa.

Estatuko Legeria

* 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretua, ekainaren 28koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzkoa.

* 1131/1988 Errege Dekretua, irailaren 30ekoa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 L.E.D., ekainaren 28koa, betearazteko Araudia.

* 9/2000 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 6koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 L.E.D., ekainaren 28koa, Aldatzekoa.

* 6/2001 Legegintzako Errege Dekretua, maiatzaren 8koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 L.E.D., ekainaren 28koa, Aldatzekoa.

* 9/2006 Legegintzako Errege Dekretua, apirilaren 28koa, planen eta programen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzkoa.

* 1/2008 Legegintzako Errege Dekretua, urtarrilaren 11koa, proiektuen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko Legearen Testu bategina.

Legeria Autonomikoa

* 3/1998 Lege Orokorra, otsailaren 27koa, Euskal Herriko ingurumena babestekoa.
* 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, Euskal Herriko ingurumena babesteko 3/1998 Lege Orokorrean, otsailaren 27koan, jasotzen den jarduketa-lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden jarduketei buruzkoa.

* 183/2003 Dekretua, uztailaren 22koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio bateratua egiteko prozedura arautzen duena.

Aipatu ingurumen-legerian ezarritakoaren arabera, edo berau garatu edo ordezteko ematen den legerian ezarritakoaren arabera, edo hala badagokio, legeria hori osatzen duen hirigintza-legeriaren arabera (Estatuko eta E.A.E.ko Lurzoruaren Legeak) edo planeamendu orokor honen aurreikuspenen arabera, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio motaren bat egin behar zaien hirigintza-planek eta proiektuek, edo horien aldaketek, “Ingurumen Inpaktuaren Ebaluazio Azterketa” izenekoa sartuko dute beren izapidetze-fase bakoitzari dagozkion agirien artean. Azterketa horren norainokoa eta eduki teknikoa aipatu den indarreko legeriak zehaztuko du, kasu bakoitzaren arabera.

ZORTZIGARREN TITULUA (VIII)

ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK (HIRIGINTZA, ARKITEKTURA, HISTORIA, KULTURA, ARKEOLOGIA ETA NATURAREN ALDETIK INTERESA DUEN ONDAREA BABESTEKOAK)

119. Artikulua.- Katalogatutako elementuak babesteko erregimena formulatzea.

1.- Planeamendu orokor honetako "C. Katalogoa" agirian, jarraian azaltzen diren ondasun eta elementuak jasotzen dira, horietan biltzen diren balioak babestu eta zaintzeko asmoz, eta baita ere, aipatu helburuak lortzea oinarri hartuta, ondasun eta elementu horien tratamenduari eta esku-hartzeari buruzko erregimen espezifikoa ezartzeko asmoz:

- Udalerrian dauden multzo, eraikin nahiz elementu eraikiak, partzelazioak etab., beren bitxitasunagatik eta/edo hirigintza, arkitektura, kultura, historia, arkeologia eta abarren aldetik duten interesagatik bereizten direnak.

- Beren bitxitasunagatik eta/edo ekologia, natura, paisaia eta abarren aldetik duten interesagatik bereizten diren landa-eremuak, parkeak eta zuhaiztiak.

2.- Ondasun eta elementu horien zerrenda aipatu den "C. Katalogoa" agirian azaltzen da. Nolanahi ere, zerrenda hori osatu edo egokitu egin ahal izango da, hala badagokio, planeamendu orokor honen zehaztapenak garatuko dituen Ondarea Babesteko Plan Berezia idaztearen bidez.

Katalogatutako ondasun eta elementuetako bakoitza babes-erregimen espezifiko batean pean dago. Erregimen horiek arau orokor hauen 120. artikuluan daude jasota, eta 121. artikulutik 125. artikulura bitartean arautzen dira.

3.- Ondasun eta elementu horiek guztiak, Planeamendu orokor honetan bertan eta gaiari buruz indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan (besteak beste, Euskal Kultura Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko Legean) ezarritako babes-erregimenaren pean daude.

120. Artikulua.- Katalogoan sartutako ondasun eta elementuen kategoriak.

Zaindu eta babestu beharreko ondasunen artean, honako kategoria hauek bereizten dira:

1.- <u>Hirigintza-, arkitektura- eta historia-interesa duten elementuak:</u>

- I. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

  Talde honetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Sailkatutako Kultura Ondasun izendatuta dauden Monumentuak eta Monumentu Multzoak sartzen dira.

- II. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

  Talde honetan, 1997ko irailaren 23an onartutako "Hernaniko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezia"ren katalogoan dauden elementuak sartzen dira. Katalogo horretan ezarritako sailkapena errespetatuz, bi Azpimota proposatzen dira, bakoitza bere babes-erregimen espezifikoarekin (ikus aipatu Plan Bereziaren 49. eta 50. artikuluak).

  - II-a mota, interes orokorreko eraikinak:
  Talde honetan, Monumentu Historiko-Artistiko izendatuta dauden edo izendapen horretarako espedientea irekita duten eraikinak sartzen dira, eta baita ere, beren balio arkitektoniko, kultural edo historiko bereziengatik hiri-ehunean garrantzi nabarmena duten eraikin guztiak. Talde honetan

sartzen dira, halaber, jatorrizko Erdi Aroko etxe-tipoaren hasierako profila mantentzen duten eta hiri-bilbearen paisaia-egituran funtsezkoak diren eraikinak.

- II-b mota, interes partzialeko eraikinak:
Talde honetan, balio estilistiko bereziko elementu batzuk mantendu arren (hegalak, beheko solairuko fatxada, fatxaden zatiak, burdineriak, mentsulak, harburuak, ertz-babesak, azpadurak etab.), oro har interes orokorrekotzat hartu ezin daitezkeen eraikinak sartzen dira.

* III. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

  Talde honetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu izendatuak izateko proposatzen diren elementuak sartzen dira, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak egindako Ondare Historiko-Arkitektonikoaren Behin-behineko Inbentariotik atereak.

* IV. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

  Talde honetan, babestea eta zaintzea merezi duten eta egun udal-interesekotzat hartzen diren elementuak sartzen dira.

2.- Interes arkeologikoko eremuak:

* Kultura-ondasunen erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dauden eremu arkeologikoak.Euskal Kultura Ondareari buruzko Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dagoen eremu arkeologikoa.

* Ustezko arkeologia-eremuak. Talde honetan sartzen dira, hainbat zantzu eta iturrirengatik, aztarnategi arkeologiko bat dutelako susmoa dagoen eremuak, nahiz eta bere kontserbazio-egoera eta interes-mailari buruzko daturik ez eduki.

3.- Interes naturalistikoko elementuak:

* Babes bereziko ondasun eta elementu naturalak.

  Talde honetan, beren balio naturalistikoak direla eta, udalaz gaindiko erakundeek ezarritako babes-xedapenen mende dauden eremu eta elementuak sartzen dira:

  - Garrantzi Komunitarioko Lekuak (GKL):
  Europako Natura 2000 Sare ekologikoan sartuta dauden ekosistemak dira, eta horiek babestearen helburua habitat naturalen eta basa-fauna eta floraren kontserbazioa bermatzea da.

  - Zuhaitz bereziak:
  Beren ezaugarri nabarmenengatik (tamaina, adina, historia, edertasuna, kokapena, etab.), edo beren bitxitasunagatik, babes berezia merezi duten zuhaitzak dira.

* Udal-babeseko ondasun eta elementu naturalak.

  Beren balio naturalistiko eta paisajistikoengatik babestu behar diren udalerriko hiri-parke publikoak sartzen dira hemen.

121. Artikulua.- Katalogatutako ondasunak eta elementuak babesteko erregimen orokorra.

1.- Katalogatutako ondasunak eta elementuak ezin izango dira esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileen pean jarri, baliorik ez duten eranskinak edo ondasun horien izaera desitxuratzen dutenak kentzeko helburua dutenei kalterik egin gabe.

Eraikuntza-proiektua edo obra-proiektua dagokion erakundeari bidaliko zaio – Eusko Jaurlaritzari edo Gipuzkoako Foru Aldundiari-, dagokion txostena egin dezan, baldin eta proiektatutako esku-hartzeek legez erakunde horien tutoretzapean dauden ondasunei eragiten badiete.

2.- Katalogatutako ondasun eta elementuei zuzenean edo zeharka eragiten dieten obrei udal-lizentzia emateko, honako baldintzak bete beharko dira beti: indarreko legerian ezarritakoak; aurreko epigrafean aipatutako erakundeek, hala badagokio, emandako ebazpenetan ezarritakoak; ondasun eta elementu horietako bakoitzari aplikagarri zaion eta VIII. Tituluan eta planeamendu orokor honen “C. Katalogoa" agirian bertan zehazten den babes-erregimen espezifikoan ezarritakoak; eta baita ere, esku hartzeko proposamen bakoitzarentzat, Udalak beharrezko eta bidezkotzat jotzen dituen irizpideetan ezarritakoak, aipatu ondasun eta elementuak babesteko eta zaintzeko helburuekin eta Udaleko zerbitzu teknikoek horretarako egin ditzaketen txostenekin bat etorriz.

3.- Euskal Kultura Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko Legearen babespean dauden eraikinen edo horien elementuen aurri-deklarazioa lege horren 36. artikuluan ezarritako erregimenra eta prozedurara egokituko da.

122. Artikulua.- Hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarea babesteko erregimena.

Oro har, udalerriko hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarearen katalogoan sartuta dauden ondasun eta elementuen babes-erregimena honakoek osatuko dute: aplikazio orokorreko lege-xedapenek, esaterako Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, eta 317/2002 Dekretuak, Ondare Hiritartu eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoak; eta baita ere, aipatu elementu horietako bakoitzari dagozkion zehaztapenek (lehenak udalaz gaindiko instantziek egindako ebazpenetatik datoz, eta bigarrenak, berriz, berariaz planeamendu orokor honetatik).

1.- Sailkatutako Kultura Ondasun izendatuta dauden Monumentuak eta Monumentu Multzoak.
(I. motako babesa)

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, honela katalogatutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du:

* Hernaniko Hirigune Historikoa (I-1): bere babes-erregimena 544/1995 Dekretuan, abenduaren 29koan, ezarrita dagoena da. Dekretu horrek Kultura Ondasun izendatzen du Hernaniko Alde Zaharra, Monumentu Multzo kategoriarekin (1996/01/16ko EHAA).

* San Agustin Komentua (I-2): bere babes-erregimena 157/2001 Dekretuan, uztailaren 30ekoan, ezarrita dagoena da. Dekretu horrek, San Agustin Komentua Monumentu kategoriarekin Sailkatutako Kultura Ondasun izendatzeko espedientea egokitzen du, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen preskripzioen arabera (2001/08/21Eko EHAA).
* Santiago Bidea, Ibilbidea eta Fagollagako Zubia (I-3): bere babes-erregimena 14/2000 Dekretuan, urtarrilaren 25ekoan, ezarrita dagoena da. Dekretu horrek Kultura Ondasun izendatzen du Santiago Bidea, Monumentu Multzo kategoriarekin (2000/02/11ko EHAA).

Eremu eta eraikin horiei eragiten dieten jarduketa guztiek, baldin eta aipatu diren lege-xedapenetan aurreikusitako egoeretan badaude, kultura-ondarearen babesari buruz eskumena duen Administrazioaren txostena beharko dute (Udalaren baimena jaso aurretik).

2.- “Hernaniko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak” babesten dituen Eraikinak eta Elementuak (II. motako babesa).

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, 1997ko irailaren 23an onartutako “Hernaniko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak” (1997/10/09ko EHAA) babestutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek Plan Berezi horretan xede horretarako ezarrita dagoen babes-erregimen espezifikoa bete beharko du.

“Alde Zaharra Erabat Birgaitzeko Plan Berezia” berrikusten bada, planeamendu orokor honetan aurreikusten den bezala (ikus dagokion eremuko Arau berezia), 544/1995 Dekretuak, abenduaren 29koak, ezarritako oinarrizko babes-erregimenari eutsi beharko zaio. Dekretu horrek Kultura Ondasun izendatu zuen Hernaniko Alde Zaharra, Monumentu Multzo kategoriarekin (1996/01/16ko EHAA), eta aipatu Plan Bereziaren zehaztapenen arau-esparrua bihurtu da.

3.- Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu edo Monumentu Multzo izendatzeko proposatutako Ondasunak eta Elementuak (III. motako babesa).

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, planeamendu honetan honela katalogatutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du: "zabalkuntzarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak" delakoei dagokien erregimena, eta horien barruan, "Zaharberritze Zientifikoa" eta "Kontserbatzeko Zaharberritzea" izeneko jarduketei dagokiena, Ondare Hiritartu eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean zehazten diren eran (2002/12/31ko EHAA).
Ondasun eta elementu horietan egin nahi diren obra eta esku-hartze guztiek, kultura-ondarearen babesari buruz eskumena duen Administrazioaren txostena beharko dute (Udalaren baimena jaso aurretik).

4.- Udal-babeseko Ondasun eta Elementuak. (IV. motako babesa)

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, planeamendu honetan honela katalogatutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du: elementu horien bolumetria, kanpoko irudia eta oinarrizko ezaugarri tipologikoak errespetatzeko neurriak.

* Kategoria honetan sartzen diren eraikin eta elementuei dagokienez, aplikatu beharreko erregimena "zabalkuntzarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak" delakoen kategoriari dagokiona da, eta horien barruan, "Eraberritze"ko jarduketei dagokiena, Ondare Hiritartu eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean zehazten den eran (2002/12/31ko EHAA).

* Kategoria honetan sartzen diren interes etnologikoko partzela-egiturei dagokienez, babes-erregimen aplikagarria honako hau izango da:

- Ezingo da finkarik banandu edo elkartu, lursailik zatitu, mugarik aldatu, edo beste edozein jarduketarik egin (bideak ireki, etab.), baldin eta horren ondorioz "saroi"en (perimetro-zirkuluak) eta "zilegi"en (gailurretik haranera bitartean aurrez ezarritako zabalera ertaineko zerrendak) berezko partzela-egitura aldatzen bada.

- Ezingo da inolako eraikinik edo instalazio lagungarririk eraiki aipatu partzela-egitura babestuak barne hartzen dituzten eremuetan.

Udalak, hala badagokio, ondasun eta elementu horiei buruzko Plan Berezia egin ahal izango du, horiek sakonago aztertu eta zein zati babestu behar diren erabakitzeko, eta elementu bakoitzaren babes-erregimen espezifikoa finkatzeko.

123. Artikulua.- Ondare arkeologikoko ondasunak eta elementuak babesteko erregimena.

Oro har, udalerriko ondare arkeologikoaren zati diren elementuak babesteko erregimena honakoek osatuko dute: aplikazio orokorreko lege-xedapenek, esaterako Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, eta aipatu elementu horietako bakoitzari dagozkion zehaztapenek (horiek guztiak udalaz gaindiko instantziek egindako ebazpenetatik datoz).

1.- Kultura Ondasunen Erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dauden eremu arkeologikoak.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, eremu horien babes-erregimen espezifikoa, eta baita horien barruan dauden eta planeamendu orokor honetan katalogatu diren monumentu-elementuena ere, xede horretarako 137/2003 Dekretuak, ekainaren 24koak (2003/07/08ko EHAA), ezartzen duena da. Aipatu eremuen mugaketa zehatza, halaber, Dekretu horretan finkatzen da.

2.- Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dagoen eremu arkeologikoa.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, Hernaniko Alde Zaharreko eremu arkeologikoaren babes-erregimen espezifikoa xede horretarako 1998ko otsailaren 12ko Aginduak (1998/03/31ko EHAA) ezartzen duena da.

Aipatu Eremu Arkeologikoaren esparruaren barruan edozein jarduketa edo obra egiteko (esparru hori aipatu den Aginduak mugatzen du), Foru Aldundiaren baimena beharko da, eta horretarako proiektu arkeologikoa aurkeztu beharko da aldez aurretik, 7/1990 Legearen 45.5 artikuluak xedatzen duenez.

3.- Ustezko arkeologia-eremuak.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, ustezko arkeologia-eremuen babes-erregimen espezifikoa Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak xede horretarako 1996ko azaroaren 11n emandako Ebazpenak (1996/02/21eko EHAA) ezartzen duena da.

Aipatu Eremuen esparruen barruan edozein jarduketa edo obra egiteko, orubearen balio arkeologikoari eta proiektuak izango duen eraginari buruzko azterketa egin beharko da aldez aurretik. Azterketa hori oinarritzat hartuta, Gipuzkoako Foru Aldundiak proiektu arkeologikoa egin behar den ala ez erabakiko du, eta hala badagokio, proiektu horren norainokoa zehaztuko du, 7/1990 Legearen 49. artikuluak eta 1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikuluak ezarritakoaren arabera.

124. Artikulua.- Ondare naturalistikoko eremuak eta elementuak babesteko erregimena.

Oro har, udalerriko ondare naturalistikoaren zati diren eremu eta elementuen babes-erregimena honakoek osatuko dute: aplikazio orokorreko lege-xedapenek, esaterako Euskal Herriko natura babesteko 16/1994 Legeak, ekainaren 30ekoak, eta aipatu elementu horietako bakoitzari dagozkion zehaztapenek (lehenak udalaz gaindiko instantziek egindako lege, plan eta ebazpenetatik datoz, eta bigarrenak, berriz, berariaz planeamendu orokor honetatik).1.- Babes bereziko Eremu eta Elementu naturalak.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, honela katalogatutako eremu eta elementu bakoitzarekin loturiko edozein esku-hartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du:

A.- Garrantzi Komunitarioko Lekuak (GKL).

Honela katalogatuta dauden bi eremuak, Arau Orokor hauen 83.1 artikuluan ezarritako zehaztapenen bidez arautuko dira (C.S.4. “Interes naturalistikoko eremu eta elementuak” baldintzatzaile gainjarriari buruzkoa da artikulu hori).

Nolanahi ere, GKL horietako bakoitzari honako zehaztapenak izango zaizkie aplikagarri: habitat naturalen eta basa-fauna eta floraren kontserbazioaren bidez biodibertsitatea bermatzeko neurriak ezartzen dituen 92/43/CEE Zuzentarauaren 6. artikuluko 2., 3. eta 4. idatz-zatiak, eta bereziki, 6.2 artikuluan ezarritako prebentzio-erregimena (Zuzentarau horren transposizioa abenduaren 7ko 1997/1995 Errege Dekretuan gauzatu da).

Honela katalogatuta dauden bi zuhaitzak, Arau Orokor hauen 82.2 artikuluan ezarritako zehaztapenen bidez arautuko dira (C.S.3. “Babestutako eremu eta elementu naturalak” baldintzatzaile gainjarriari buruzkoa da artikulu hori).

2.- Udal-babeseko elementu naturalak.

Hiri-eremuan honela katalogatuta dauden parkeak eta zuhaiztiak, Arau Orokor hauen 83.5 artikuluan ezarritako zehaztapenen bidez arautuko dira (C.S.4. “Interes naturalistikoko eremu eta elementuak” baldintzatzaile gainjarriari buruzkoa da artikulu hori).

Elementu horien balio botaniko eta paisajistikoak babestea da aplikagarri zaien babes-erregimenaren helburua. Nolanahi ere, aipatu eremuak egokitzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren esku-hartzeetan, balio horiei eusten zaiela bermatuko da.

Udalak, hala badagokio, elementu horiek babestu eta zaintzeko Plan Bereziak egin ahal izango ditu, elementu bakoitzari dagokion babes-erregimen espezifikoa finkatu ahal izateko.

125. Artikulua.- Titulu honetako aurreikuspenen eta planeamendu orokor honetan sartutako Katalogoaren maila arauemailea.

1.- Titulu honen artikuluetan dauden aurreikuspenetatik, ezarritako babes-erregimenaren mendeko partzela eta eraikinen egiturazko antolamendu eta/edo antolamendu xehakatuaren erregimena erregulatzen duten zehaztapenak baldintzatzen dituzten horiek, kasu bakoitzean eragindako antolamendu-motaren berezko izaera eta maila arauemailea izango dute.

Aurreikuspenok aldatu eta egokitzeko, egiturazko antolamendu edo antolamendu xehakatuko espediente bat formulatu eta onartu beharko da, haren eraginpeko aurreikuspenen izaera eta mailaren arabera.

2.- Titulu honen artikuluetan jasotako gainerako aurreikuspenek antolamendu xehakatuaren berezko maila izango dute. Horiek aldatzeko, indarreko hirigintza-legerian izaera horretako zehaztapenen aldaketarako ezarrita dauden irizpideak jarraituko dira.

3.- Bere aldetik, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60. artikuluan), "C.Katalogoa" agiriko proposamen eta aurreikuspenek hirigintza-antolamenduko tresna osagarrien berezko izaera izango dute.

Horiek aldatzeko, legeria horretan ezarritakoa bete beharko da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 100. artikuluan ezarritakoa).

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onartu baino lehen indarrean zegoen hirigintza-planeamendua indargabetzeko edo ordezteko baldintzak.

Agiri honen 2. artikuluan aipatzen diren hirigintza-agiriak indargabetu eta/edo ordeztu ahal izateko (2007ko "Hernaniko udalerriko Hirigintza Planeamenduako Arau Subsidiarioen Berrikuspena", 1996ko "Hernaniko udalerriko Hirigintza Planeamenduako Arau Subsidiarioak", horien aldaketak eta horiek garatzeko onartutako plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun-azterlanak), honako irizpideak hartu beharko dira kontuan:

Oro har, aipatu Arau Subsidiarioetan eta horien Berrikuspenean jasotako zehaztapenak, eta baita horiek aldatzeko zein garatzeko sustatutako hirigintza-espedienteetan (plan partzialetan, plan berezietan eta xehetasun-azterlanetan) jasotakoak ere, baldin eta dagoeneko exekutatuta edo exekutatzeke dauden proposamenei badagozkie -Planeamendu orokor honek berariaz baliozkotzen ditu-, finkatutzat hartuko dira, eremu bakoitzari dagozkion "Hirigintza Arau bereziek" (B.2 Agiria) edo Hirigintza Arau Orokor hauek kasu bakoitzean ezartzen dituzten baldintzetan eta norainokoarekin.

1.- Ondorio guztietarako, Planeamendu orokor honek baliozkotutako zehaztapenak barne hartzen dituela ulertuko da (aurreko epigrafean aipatutako proposamenen hirigintza-agirietan sartuta daudenak)..

Kontraesanik edo inkoherentziarik antzemanez gero zehaztapen horien eta Planeamendu orokor honetan jasota daudenen artean, agiri haietan jasota daudenak aplikagarriak direla ulertuko da, ondorio guztietarako.

2.- Aurreko idatz-zatietan aipatzen den finkapena, bestalde, honako hirigintza-espediente hauetan ezarritako zehaztapenetara zabalduko da:

- Hernaniko Arau Subsidiarioen aldaketa, bizitegi-eremuetan teilatupeko espazioen erabilera eta aprobetxamendua arautzeko (2001).
- Hernaniko Arau Subsidiarioen aldaketa, bizitegi-eraikinetan kokatutako etxebizitzen irisgarritasuna sustatzeko (2009).

Bigarrena.- Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onartu aurreko hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspen jakin batzuen aldi baterako indarraldia.

Agiri honen 5. artikuluan aipatzen diren urbanizazio eta eraikuntzako udal-ordenantzak izapidetzen eta onartzen ez diren artean, ordenantza horien xede diren gaiei dagokienez, 1996an onartutako Hirigintza Planeamenduako Arau Subsidiarioei, horien geroagoko aldaketei, horiek garatzeko sustatutako planeamenduari edo egun indarrean dauden Ordenantza espezifikoei gehitutako zehaztapen arautzaileak izango dira aplikagarri.Ordenantza berriak onartuz gero, indargabetu egingo dira aldi baterako indarrean dauden aurreikuspen horiek, ordenantza berrietan ezarritako moduan.

Hernanin, 2011ko apirilean

TALDE IDAZLEA: HERNANIKO UDALEKO HIRIGINTZA-BULEGOA

Manuel Jiménez, Arkitektoa

Nora Erdozia, Arkitektoa

Arantza Arrazola, Abokatua

LAGUNTZAILEAK:

- Ingurumen-inpaktuaren ebaluazio bateratuaren azterketa: Ekolur S.L. – Tomás Aramburu, Nekazaritzako Ingeniari Teknikoa.
- Mugikortasun Iraunkorrerako Plana: Endara Injenieritza S.L. – Narciso Iglesias eta Garo Azkue, Bideetako Ingeniariak.
- Urumea Ibaiaren Azterketa Hidrauliko Osagarria: Ikaur S.L. – Miguel Salaverria, Bideetako Ingeniaria.