



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

**BEHIN-BETIKO ONESPENAREN
AGIRIA**
2015 eko OTSAILA

II. LIBURUKIA ARAU OROKORRAK





II LIBURUKIA ARAU OROKORRAK

Behin-Betiko Onespenaren Agiria. 2015eko Otsaila

Oharra: Betiondo eremuari (2000.eko urtarrilak 28.ean, 18/2000 Foru Agindu bitartez, 2000/02/24.eko 38.zk-dun BAO-an, behin betiko onespina duen HAPO-aren S.S.U. 02 Betiondo Bizitegi-Sektorea, eta urtarrilak 29.ean, 134/2004 Foru Agindu bitartez behin betiko onespina duen Plan Partziala) dagozkion zehaztapenak ez dira aplikagarri izango, hauek 2015.eko otsailak 25.eko Ermuko HAPO-aren behin betiko onespen-akordioan sartuta ez baitaude.

AURKIBIDEA

I. TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK.....	7
1. KAPITULUA PLAN OROKORRAREN AURREIKUSPENAK APLIKATZEA	7
Art. 1 Aplikazio eremua	7
Art. 2 Iraunaldia	7
Art. 3 Plan Orokorraren berriaren Eraginak	7
Art. 4 Agiriak	7
Art. 5 Plan Orokorreko dokumentuen izaera eta interpretazioa	8
Art. 6 Plan Orokorreko xehapenen maila eta horiek arauarekin duten lotura.....	9
Art. 7 Lurzoruaren erabilera, eraikuntza eta urbanizazioari buruzko Udal Ordenantzak.....	10
Art. 8 Plan Orokorraren aldarazpenak Justifikazioa eta baldintzak.....	10
Art. 9 Plan Orokorraren aztertzeko baldintzak	11
II. TITULUA: PLAN OROKORRAREN GARAPENA	13
1. KAPITULUA ALDERDI OROKORRAK	13
Art. 10 Organo jarduleak	13
Art. 11 Garapenaren lehentasuna.....	13
Art. 12 Garapen-tresnak	13
Art. 13 Garapen eremuak	13
Art. 14 Plan Orokorrerako egokitzapena	13
Art. 15 Muga-zehaztapena	14
2. KAPITULUA PLANAK ETA HIRI-ORDENAMENDUKO GAINERAKO TRESNAK	14
Art. 16 Plan motak.....	14
Art. 17 Bategarritze-plana	14
Art. 18 Sektorizatzeko-plana	14
Art. 19 Plangintzaren formulaziorako ekimena	15
3. KAPITULUA PLANEAMENDUKO TRESNAK	15
1. Saila Garapenerako plangintza	15
Art. 20 Plan eta proiektu motak.....	15
1 Atala: Plan Partzialak	16
Art. 21 Plan Partzialen xedea eta edukia	16
Art. 22 Zehaztapenak	16
Art. 23 Agiriak	17
2 Atala: Plan Bereziak.....	19
Art. 24 Plan Berezien xedea eta edukia.....	19
Art. 25 Zehaztapenak	20
Art. 26 Agiriak	21
3 Atala Xehetasun-azterketak.....	22
Art. 27 Xehetasun-azterketen xedea eta edukia	22
Art. 28 Zehaztapenak	22
Art. 29 Agiriak	23
2. Saila Ekimen pribatuko planak	24
Art. 30 Planaren garapenaren sustapen pribatua.....	24
Art. 31 Ekimen pribatuko planeamenduen edukia.....	25
IV. KAPITULUA PLANGINTZA KUDEATZEA ETA EGIKARITZEA	26
1 Atala Jarduketa-sistemak	26
Art. 32 Definizioa	26
Art. 33 Lankidetzako sistema	26
Art. 34 Desjabetzako sistema	26

Art. 35	Eragile urbanizatzailaren bidezko sistema	28
Art. 36	Lankidetzeta-sistema	28
2 Atala	Plangintza Egikaritzea	28
Art. 37	Irizpide orokorrak.....	28
Art. 38	Jarduketa isolatuak hiri-lurzoruan	29
Art. 39	Zuzkidura jarduketak hiri lurzoru finkatugabea	29
Art. 40	Jarduketa integratuak hiri lurzoru finkatugabea	30
Art. 41	Desjabetzeko jarduketak zuzkidura publikorako lursailak lortzeari begira	30
Art. 42	Hirigintza-plangintzaren egikaritzearen araubidea sektorizatutako lurzoru urbanizagarria.....	31
3 Atala	Hirigintza-lurzatiketak.....	32
Art. 43	Definizioa	32
4 Atala	Birpartzelazioak eta hitzarmen bidezko jarduketa-programak.....	32
Art. 44	Birlurzatiketaren definizioa, xedea eta tramitazioa	32
Art. 45	Hitzarmen bidezko jarduketa programaren definizioa, xedea eta izapidetzea.....	33
5 KAPITULUA	BETEARAZPENERAKO TRESNAK	33
1 Atala	Urbanizazio-proiektuak	33
Art. 46	Edukia	33
Art. 47	Zehaztapenak eta dokumentazioa	34
2 Atala	Eraikuntza obrei buruzko proiektuak	35
Art. 48	Edukia	35
Art. 49	Zehaztapenak eta dokumentazioa	35
6. KAPITULUA	PLAN OROKORRAREN PROGRAMAZIOA	36
Art. 50	Xedapen Orokorrak	36
III. TITULUA:	LURZORUAREN ERABILERAREN DISZIPLINA ETA ESKUHARTZEA	37
1. KAPITULUA	HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA	37
Art. 51	Planeamenduko artxiboa	37
Art. 52	Indarrean dagoen planeamenduaren kopia.....	37
Art. 53	Hirigintza-zedula.....	37
Art. 54	Hirigintza-txostenak.....	37
Art. 55	Lerrokadura eta sestrak adieraztea	38
Art. 56	Administrazioaren ondare erantzukizunaren araupeketak	38
2. KAPITULUA	LIZENTZIAK.....	38
Art. 57	Lizentzia eskatu beharreko ekintzak.....	38
3. KAPITULUA	ERAIKUNTZAREN SUSTAPENA	39
1 Atala	Eraikuntzarako epeak eta jabetzen derrigorrezko besterenganaketa	39
Art. 58	Eraikuntzarako epeei eta jabetzen derrogirrezko besterenganaketari buruzko Xedapen Orokorrak.....	39
Art. 59	Aplikazio eremua	40
Art. 60	Orubeei eta urbanizatu gabeko Lurrei buruzko Udal Erregistroa.....	40
IV. TITULUA:	LURZORUAREN SAILKAPENA ETA ARAUBIDEA.....	41
1. KAPITULUA	EGITURA OROKORRA ETA AURRETIAZKO DEFINIZIOAK	41
Art. 61	Jabetza eskubidearen ohiko edukiaren definizioa eta egitura	41
Art. 62	Lurzoruaren sailkapena eta araubidea	42
Art. 63	Lurzoruaren sailkapena eta eta aprobetxamenduen intentsitatea	43
Art. 64	Antolaketaren eta kudeaketaren eremuak	44
Art. 65	Bildutako legeria	45
2. KAPITULUA	SISTEMA OROKORREN ARAUBIDEA	46
1. Saila	Kategoria, Motak, Sartzeko irizpideak eta Araubidea.....	46
Art. 66	Sartzeko irizpide orokorrak.....	46
Art. 67	Sistema Orokorraren egitura	46
Art. 68	Sistema Orokorraren identifikazioa.....	47
Art. 69	Foru-Bideen Komunikazioen Sistema Orokorraren araubidea	47

Art. 70	Foru-Bideak ez diren Komunikazioen Sistema Orokorraren araubidea	47
Art. 71	Garraioen Sistema Orokorraren araubidea	49
Art. 72	Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorraren araubidea	49
Art. 73	Hezkuntzako Ekipamenduen Sistema Orokorraren araubidea	49
Art. 74	Osasun-Sorospenezko Ekipamenduen Sistema Orokorraren araubidea	50
Art. 75	Kiroleko Ekipamenduaren Sistema Orokorraren araubidea	50
Art. 76	Kultura eta Ikuskizunetarako Ekipamenduaren Sistema Orokorraren araubidea	50
Art. 77	Erliziozko Ekipamenduaren Sistema Orokorraren araubidea	50
Art. 78	Administrazioko eta Eraikundeetako Ekipamenduaren Sistema Orokorraren araubidea	50
Art. 79	Zerbitzu Orokorraren Sistema Orokorraren eta Azpiegituren araubidea	51
Art. 80	Alde Berdeen eta Espazio Askeen Sistema Orokorraren araubidea	51
2. Saila	Sistema Orokorraren Garapena lurzoru mota bakoitzean.....	51
Art. 81	Xehetasun Planeamenduaren arabera garapena	51
3. Saila	Sistema Orokorraren lorpena eta mantenimendua	52
Art. 82	Prozedura orokorra	52
Art. 83	Hiri-lurzoru finkatugabea eta Lurzoru urbanizagarria atxiki ezin diren Sistema Orokorrak	52
Art. 84	Hiri-lurzoru finkatugabea eta Lurzoru urbanizagarria atxikita dauden Sistema Orokorrak	52
Art. 85	Jabari publikoaren titulartasuna behar ez duten Sistema Orokorrak	53
4. Saila	Sistema Orokorraren betearazketa materiala	53
Art. 86	Sistema Orokorraren Betearazketa Materiala	53
3. KAPITULUA	HIRI-LURZORUAREN ARAUBIDEA	54
1. Saila	Kategoriak, Motak eta Barruan sartzeko irizpideak.....	54
Art. 87	Definizioa eta Motak	54
Art. 88	Hiri-lurzoru finkatua	54
Art. 89	Hiri-lurzoru finkatugabea	54
2. Saila	Plan Orokorrak Hiri-Lurzoruan ezarritako zehaztapenak	55
1. Atala	Kategorien eta moten arabera zehaztapenak	55
Art. 90	Hiri-lurzoru finkatua	55
Art. 91	Hiri-lurzoru finkatugabea	55
2. Atala	Plan Orokorraren zehazpen grafikoa eta arauemailea	55
Art. 92	Plan Orokorraren xedapena hiri-lurzoruan	55
3. Saila	Hiri-Lurzoruko Jabeen Eskubide eta Betebehar Orokorrak	56
Art. 93	Eskubide eta betebehar orokorrak	56
Art. 94	Eraikigarritasuna	56
4. Saila	Hiri-Lurzoruko Jabeen eskubide eta betebehar zehatzak	56
Art. 95	Hiri-lurzoru finkatuko jabeen eskubideak	56
Art. 96	Hiri-lurzoru finkatugabeko jabeen eskubideak	57
Art. 97	Hiri-lurzoru jabeen eginbehar orokorrak	58
Art. 98	Lur-jabeen eginbeharrak hiri-lurzoru finkatua	58
Art. 99	Hiri-lurzoru finkatugabeko jabeen eginbeharrak	59
Art. 100	Eraikitze gauza den lurzatiaren baldintzak	60
Art. 101	Edozein lurzati orubetzat kalifikatzeko baldintzak	60
Art. 102	Eraikuntza eta hirigintza aldi berean egiteko baldintzak	61
Art. 103	Oinarrizko azpiegituren definizioa	62
Art. 104	Azpiegitura osagarriaren definizioa	62
Art. 105	Eremu-lizentziak emateko baldintzak	63
5. Saila	Eremuen Mugaketa, Garapena eta Kudeaketa	63
Art. 106	Eremuen mugaketa	63
Art. 107	Eremuen garapena eta kudeaketa	64
Art. 108	Egikaritze Unitateak hiri-lurzoru finkatugabea	64
6. Saila	Hiri-Lurzoruko Planeamenduaren Araubide aldi baterako	64
Art. 109	Plan Orokorraren jasotako lehenagoko planak	64

Art. 110	Oraingo Antolaketaren mantenimendu eremuak (MOA-1)	64
Art. 111	Indarreko Antolaketaren Mantenimendu eremuak (MOA-2)	64
7. Saila	Garapenera arte Eremuaren menpe dagoen lurzoruaren araubidea.....	65
Art. 112	Eremuen menpeko hiriko lurzoruen eskubide aldi baterako	65
4. KAPITULUA	LURZORU URBANIZAGARRIAREN ARAUBIDEA	66
1. Saila	Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatuan Sartzeko Kategoriak eta Irizpideak.....	66
Art. 113	Sartzen diren kategoriak eta sektoreak	66
2. Saila	Plan Orokorreko zehaztapenak	66
Art. 114	Plan Orokorreko zehaztapenak Sektorizaturiko Lurzoru Urbanizagarrarian	66
3. Saila	Sektorizaturiko Lurzoru Urbanizagarriko Jabeen Betebehar eta Eskubide Orokorrak	66
Art. 115	Araubide Orokorra	66
4. Saila	Sektorizaturiko Lurzoru Urbanizagarriko Jabeen Betebehar eta Eginbehar zehatzak	67
Art. 116	Sektorizaturiko Lurzoru urbanizagarrarian eraikitze baldintzak	67
Art. 117	Eraikitze gauza diren lurzatiatarako baldintzak	67
Art. 118	Lurzatiak orubetzat hartu ahal izateko baldintzak.....	68
Art. 119	Sektorizaturiko lurzoru urbanizagarri programatuko jabearen betebeharrak.....	68
5. Saila	Sektorizaturiko Lurzoru Urbanizagarriaren Araubidea, harik eta lurzoru hori garatu arte	68
Art. 120	Sektorizaturiko Lurzoru Urbanizagarriaren Araubide iragankorra planeamendua garatu gabe	68
6. Saila	Garapena, Kudeaketa eta Beteazketa	69
Art. 121	Epeak ez betetzea	69
7. Saila	Sektorizatu gabeko Lurzoru Urbanizagarriaren araubidea.....	69
Art. 122	Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriaren garapena	69
Art. 123	Plan Orokorren zehaztapenak.....	69
Art. 124	Jabeen eskubideak, betebeharrak eta zamak.....	70
5. KAPITULUA	LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDEA.....	70
1. Saila	Zehazpen orokorrak	70
Art. 125	Definizioa	70
Art. 126	Eremua.....	71
Art. 127	Lurzoru urbanizaezinean plangintza garatzeko araubidea	71
Art. 128	Jada dauden eraikuntza eta instalazioen araubidea	74
Art. 129	Lurzoru urbanizaezinaren kategoriak.....	75
Art. 130	Lurzoruaren erabileren eta lurzoru urbanizaezineko jardueren definizioa	76
Art. 131	Erabilerak eta jarduerak arautzeko mekanismoak	82
Art. 132	Lotutako jarduera arautzeko mekanismoak.....	82
Art. 133	Lurzoru urbanizaezinaren plangintzako tresnak	83
Art. 134	Lurzoru urbanizaezineko ekipamenduak osatzeko baldintza osagarriak	83
Art. 135	Lurzoru urbanizaezinean Espazio Librean Sistema Orokorra eta Berdegune erabileren baldintza osagarriak.....	84
2. Saila	Lurzoru Urbanizaezineko kategorietarako arauak.....	86
1. Atala	Babes Berezikotako Eremuetan (BBE)	86
Art. 136	Definizioa	86
Art. 137	Irizpide orokorra.....	87
Art. 138	Erabileraren araubide orokorra.....	87
Art. 139	Eraikuntzaren eta obren araubidea.....	88
2. Atala	Ingurumen Hobekuntza (IH).....	88
Art. 140	Definizioa	88
Art. 141	Irizpide orokorra.....	89

Art. 142	Erabileraren araubide orokorra.....	89
Art. 143	Eraikuntzaren eta obren araubidea.....	90
3. Atala	Basogintza (B).....	91
Art. 144	Definizioa.....	91
Art. 145	Irizpide orokorra.....	91
Art. 146	Erabileraren erregimen orokorra.....	92
Art. 147	Eraikuntzaren eta obren araubidea.....	93
4. Atala	Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko Landa Paisaia (TLP).....	94
Art. 148	Definizioa.....	94
Art. 149	Irizpide orokorra.....	94
Art. 150	Erabileraren erregimen orokorra.....	94
Art. 151	Eraikuntzaren eta obren araubidea.....	96
5. Atala	Azaleko Uren Babesa (AUB).....	98
Art. 152	Definizioa.....	98
Art. 153	Jardunbide-irizpideak.....	98
Art. 154	Erabileraren erregimen orokorra.....	99
Art. 155	Eraikuntza eta obren araubidea.....	100
3 Saila	Lurzoru Urbanizaezinean Gainjarritako Baldintzatzaileak.....	100
1. Atala	Definizioa eta aplikazio esparrua.....	100
Art. 156	Definizioa.....	100
Art. 157	Aplikazio-eremua.....	101
2. Atala	Higadura-arriskua duten eremuak.....	101
Art. 158	Definizioa.....	101
Art. 159	Irizpide orokorra.....	101
3. Atala	Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.....	102
Art. 160	Definizioa.....	102
Art. 161	Irizpide orokorra.....	102
4 Saila	LURZORU URBANIZAEZINAREN BESTE ZEHATZAPEN BATZUK.....	103
1. Atala	Definizioa eta aplikazio esparrua.....	103
Art. 162	Definizioa.....	103
Art. 163	Aplikazio-eremua.....	104
2. Atala	Ur-hartuneen hornikuntzarentzat babes-perimetroa.....	104
Art. 164	Definizioa.....	104
Art. 165	Irizpide orokorra.....	104
3. Atala	Bisoi Europarraren hedapen-perimetroa.....	105
Art. 166	Definizioa.....	105
Art. 167	Irizpide orokorra.....	105
4. Atala	Urko Mendiko Plan Berezia.....	106
Art. 168	Definizioa.....	106
Art. 169	Irizpide orokorra.....	106
5. Atala	Albarrandiko bide-azpiegitura (Plan Berezia).....	106
Art. 170	Definizioa.....	106
Art. 171	Irizpide orokorra.....	106
Art. 172	Erabileraren araubide orokorra.....	107
6. KAPITULUA	ANTOLAMENDUZ KANPOKOAREN ARAUKETA.....	107
1. Atala	Antolamenduz Kanpokoak.....	107
Art. 173	Definizioa.....	107
Art. 174	Antolamenduz kanpoko kasuetan onarturiko obrak eta erabilerak.....	107
Art. 175	Salbuespen kasua antolamenduz kanpoko araubidean.....	108
2. Atala	Antolamenduz Kanpokoak lehendik zeudeneko antolamendu xehekatua egin gabeko area edo sektoreetan.....	108
Art. 176	Definizioa.....	108

Art. 177	Antolamenduz kanpoko onarturiko obrak eta erabilerak antolamendu xehekatuaren zain dauden eremu edo sektoretan lehendik egoteagatik	109
3. Atala	Plangintzaren kontrakoak	109
Art. 178	Definizioa	109
Art. 179	Hirigintza-plangintzaren kontrako kasuetan onartutako obra eta erabilerak	110
7. KAPITULUA	HIRIGINTZAKO URRATZEAK ETA URRATURIKO ANTOLAKETAREN KONPONKETA ...	110
Art. 180	Hirigintzako urratzeak	110
Art. 181	Urraturiko antolaketaren konponketa	110
8. KAPITULUA	PLAN OROKORRAK MUGATURIKO ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA EREMUEN	
ARAUKETA	111	
1. Saila	Zehazpenen Arauketa Orokorra	111
Art. 182	Eremuen helburua eta arauketa	111
1. Atala	Sailkapena	111
Art. 183	Eremu motak	111
Art. 184	Jarduketa zuzeneko eremuak hiriko lurzoruan	111
Art. 185	Oraingo Antolaketa Mantentzeko eremuak	112
Art. 186	Egikaritze-Unitateak Hiri-lurzoru finkatugabeen	112
Art. 187	Sektorizaturiko Lurzoru Urbanizagarriko sektoreak	112
Art. 188	Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak	112
2. Atala	Eremuen zehaztapenak eta dokumentazioa	113
Art. 189	Zehazpen orokorrak	113
Art. 190	Zehazpen bereziak	114
3. Atala	Eremuen zehazpenetako lotarazletasun eta bilketa araubidea	114
Art. 191	Zehazpen lotarazleak	114
Art. 192	Zehazpen orientatzaileak	115
2. Saila	Eremuen zerrenda	115
Art. 193	Eremuen zerrenda	115

I. TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK**1. KAPITULUA PLAN OROKORRAREN AURREIKUSPENAK APLIKATZEA****Art. 1 Aplikazio eremua**

1. Plan hau Hiri Lurzoruaren Plan Orokorra da; lurraldearen antolaketa osorako tresna da, Lurzoruari buruzko indarreko Legean ezarritakoaren arabera.
2. Plan Orokorrak hau indarrean jartzen denetik Ermuako Udalari osoan aplikatuko da.

Art. 2 Iraunaldia

Plan Orokorrak indarraldi mugagabea izango du, behin betiko onespena argitaratzen denetik; hala ere, aldian behingo aldaketak edo berrikuspenak egin ahal izango dira, eta horiek horretarako lege ezarrita dagoenaren arabera onetsiko dira.

Art. 3 Plan Orokorraren berriaren Eraginak

2000 urteko Plan Orokorra eta hari egindako aldaketak, baita berziztapen hau indarrean ezarri arte onartutako garapenezko hiri baliabideak ordezkatzeari edota indargabetzeari dagokionez, honako Plan berri honetara bilduko dira, ondoko puntuetan azaltzen diren baldintzen arabera.

1. Ermuako udalerriari dagokionez Planak guztiz ordezkatzeko du Hiri-antolamendurako Plan Nagusia, eta haren testu bategina, urtarilaren 18ko 18/2000 Foru Aginduen bidez emana, modu horretan indargabetuta geratzen dena, baita Plan Nagusi horretan arautzen diren Ordenantzak ere.
2. Oraindik xehapenak egikaritze-zikloan egon arren, behin-betiko onartuta dauden hirigintza baliabideak osatzen dituzten plangintza-eremuei dagokionez, indarrean jarraituko dute Plan Orokorrean eta horrek barne hartzen ditu bai hirigintza-baliabide horiek baita haren xehapenak eta xehapen osagarri berriak ere, dokumentu arautzaileek bereziki erakusten duten moduan.
3. Aurreko plangintza orokorraren garapenean sustatu, onartu eta guztiz burututako beste eremuei eta gainerako lurzoruari dagokionez, Plan hau indarrean sartzen denean berak arautuko ditu.

Art. 4 Agiriak

Legeak ezarritako oinarritzko xehapenak burutzeko (plan orokorretarako, lurzuaren sailkapenerako —arabide juridiko egokia ezartzeko—, lurraldearen hirigintza-antolaketarako hartu den egitura orokorraren oinarritzko elementuak zehazteko eta garapenerako nahiz betearazketarako programa bat ezartzeko), Ermuko plan orokorrak ondoko agiriak ditu:

MEMORIA

- Memoria: argibideak eta frogagiriak eskaintzen dituen

ARAUAK

- HIRIGINTZAKO ARAUAK
- Planeamendu-eremuetako fitxak

PLANOAK

- Informazioa emateko planoak (PI)
- Egitura-ordenamenduko planoak (POE)
- Antolamendu xehatuaren planoak (POP)
- Azpiegitura-sareetako planoak (PRI)
- Ondarearen planoak (PPA)

KATALOGOA

- Arkitektura- eta Arkeologia-ondarearen katalogoa

EKONOMI-FINANTZAZKO AZTERLANA

- Ekonomi-finantzazko Bideragarritasun Memoria eta Ekonomi-jasangarritasunaren Txostena

INGURUGIRO SOSTENGARRITASUNEKO ATALA

- Ingurumen-inpaktuaren Atariko txostena bete dela justifikatzeko memoria
- Ingurumena iraunarazteko txostena (ISA)

Art. 5 Plan Orokorreko dokumentuen izaera eta interpretazioa

1. Zentzu hertsian, eta bere kasuan zehazki adierazita ager litezkeen salbuespenak salbuespen, **izaera arautzailea** izango dute Arauen dokumentuetan (Hirigintza Arauetan eta planeamenduko eremuetako fitxetan), Katalogoetan eta egiturazko ordenamenduaren, ordenamendu xehatuaren eta Ondarearen planoetan sartzen diren xehapenek.
2. Honako dokumentu hauek gainerako dokumentuetan sartutako proposamenen gainetik daude eta nagusitzen dira, oinarritzko izaeran argibideak eta interpretazioak emateko eta justifikatzeko balio dutelako: Argibideak eta justifikazioak emateko Memoria, Ekonomi-finantzazko bideragarritasun memoria, Ekonomi-jasangarritasunaren txostena, Informazioa emateko planoak eta azpiegitura-sareetakoak.

3. Plan Oroker honetako dokumentu arauemaileetan dauden xehapenen artean egon litezkeen desadostasunak edo akordio ezak, nagusiki indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera ebatziko dira, eta horretarako kontuan hartuko dira, batez ere, besteak beste, 2/2006 Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7. artikuluan eta haren garapenerako sustatzen diren xedapenetan ezarritako irizpideak.
4. Plano arauemaileen gainean formatu digitalean egindako neurketak eta interpretazioak nagusitu egingo zaizkie paperean inprimatutako plano horien argitalpenei. Batez ere gai grafikoei buruz (eremuen neurketa, lerrokatzeak eta lurzoru-mailak, eta abar), irizpideetan desadostasuna edo akordiorik eza izanez gero, formatu digitalean egindako plano arauemaileetatik ateratako emaitzak nagusitu egingo zaizkie dokumentu horretako gainerako emaitzei; eta lehentasuna izango dute halaber eskala handikoek txikikoen parean, ez bada testutik bestelako interpretaziorik ondorioztatzen.
- 5 - Plan Orokorren eta beste xehapenen edo sektore-tresnen artean desadostasunik edo akordiorik eza izanez gero, azken horiek izango dute lehentasuna, beti ere desadostasuna sortu duen zehaztepenaren mailan Plan Orokorrei nagusitzen zaizkiela ulertzen bada.
6. Planaren interpretazioan zalantzarik edo zehaztugabetasunik sortuz gero, beti izango da irizpide nagusi, herritarren interes nagusiaren edo udalerriaren interesaren ikuspegitik irtenbiderik onena eskainiko lukeena, eraikuntza-aprobetxamenduaren eta hiri-ekipamenduaren arteko oreka areagotzera begira, honako irizpide hauek hartuta: zuzkidura publiko edo pribatuko lursailetatik ahalik eta aldenduenetako eraikuntza, baita eraikinen artean ere; zuzkidura publiko eta pribatuaren kalitate eta kopuru handiena; eta ingurugiroaren eta etxe multzoaren kalitaterik onena.
7. Interpretazioan zalantzarik egonez gero, hori udaleko sail teknikoek ebatzi beharko dute.
- 8 - Desadostasunik egonez gero, eta zerbitzu teknikoen proposamenez, hirigintza arloan eskumena duen Udal Batzordeak txostena eman ondoren, ebazpena Alkatezatzak, Gobernu Batzordeak edo Udalbatzak emango du.
- 9 - Hirigintza arauen eta eraikuntza ordenantzen artean kontraesanik egonez gero, azken horiek lehentasuna izango dute lehenengoei dagokienez.
10. Plan Orokorrek behi-betiko onarpenera jaso ondoren, plan horretako xehapen jakin batzuek aldaketak jasotzea edo baliogabetuta geratzea gertatuko balitz, horrek bakarrik izango luke eragina eztabaidagai izan den xehapenean. Beraz, halako gertaerak ez lukete eraginik ezta baliorik izango gainerako xehapenetan, beti ere ez bada loturarik edo menpekotasunik gertatzen xehapen horietan eta aldatutako edo baliogabetutako xehapenetan.

Art. 6 Plan Orokorreko xehapenen maila eta horiek arauekin duten lotura

1. Plan Oroker honetan bi xehapen mota bereizten dira, egiturazko ordenamenduarenak eta ordenamendu xehatuarenak.

2. Egiturazko Hiri Ordenamendua dute erreferentzia 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak ezarritako xehapenek, egiturazko ordenamenduari dagokion maila arauemailearen izaera dutela. Plan Orokorra osatzen duten dokumentuetan (Hirigintza arauak, planeamendu-eremuetako fitxak) azalduko dira aipatutako xehapenak, baita egiturazko izaera aitortzen zaien xehapenetan ere, eta Egiturazko Ordenamenduko Planoetan ere bai.
3. Xehapen horiek aldatu ahal izateko planeamendu nagusiko mailako espedienteari hasiera eman beharko zaio, dokumentu honetan propio azalduta ezartzen diren tolerantziei egokitutakoak izan ezik.
4. Hirigintza arauetako eta planeamendu-eremuetako fitxetako dokumentuetan dauden gainerako xehapenak egokituko dira bai indarrean dagoen hirigintza-legeriari baita hala adierazitako izaera xehatuzko xehapenen kasuan ere.
5. Ordenamendu xehatuaren xehapenak aldatzeko bi era izango dira: planeamendu xehatuaren maila (Plan Berezia, Plan Partziala) duen espedientearen bitartez; edo, xehetasun-azterketaren bitartez, hirigintza-planeamenduaren eta indarrean dagoen legeriaren arabera aldatu beharreko xehapenak oinarri hartuta. Ez da behar izango espediente berezi bati hasiera ematea, baldin eta aldaketak dokumentu honetan propio adierazitako tolerantziei egokitzen bazaizkie.
6. Era berean, ordenamendu xehatuaren aldaketa egin ahal izango da planeamendu nagusiko mailako espediente baten inguruan, eta horrek ez dio aldaketarik ezarriko xehapen horien izaerari eta mailari, ez bada egoki estimatzen maila hori aldatzea behar den bezala justifikatzeko arrazoiengatik.

Art. 7Lurzoruaren erabilera, eraikuntza eta urbanizazioari buruzko Udal Ordenantzak

1. Indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritakoaren arabera, Udal Ordenantzak egin eta onartu ahal izango dira, eraikuntzari, eraikinei eta hirigintzari dagokienez, horiek baitira hirigintza-ordenamenduaren tresna osagarriak, eta hori egin ahal izango da dokumentu bakarrean edo hainbat ezberdinetan.
2. Plan Orokor honek aurreikusten duen arautegiaren garapen gisa hartuko dira Ordenantza horiek, eta helburu izango dute Ermuko edo udalerriko hainbat alderditan eraikuntzak, eraikinek eta hirigintzak agertzen dituzten ezaugarri zehatzak erregulatzea.
3. Xehapenak Ordenantzari dagozkion izaera eta maila izango dituzte, eta udal ordenantzatarako toki araubideak aurreikusitako prozeduraren bitartez tramitatu eta onartuko dira eraikuntzarako eta hirigintzarako udal ordenantza berriak egitea edo Plan Orokorrean daudenak aldatzea.

Art. 8Plan Orokorrearen aldarazpenak Justifikazioa eta baldintzak

1. Plan Orokorrearen aldaketak gertatutako unean indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako irizpideetara egokituko dira, eta aldaketak egiteko berariazko justifikazioa gehituko dute, interes orokorreko zioak agertuta, eta horien edukia eta helmena zehaztasunez deskribatuta.

2. Aldaketa guztiek zertarako izan diren zioari lotuta eta justifikatuta egongo dira, eta espedientearen ezin izango dira sartu zio horrekin lotuta ez dauden planeamenduaren aldaketak, edo egindako justifikazioetan eta deskribapenetan berariaz aipatzen ez direnak.
3. Eremu bateko hirigintza-erakigarritasunaren hazkundera aurreikusten duen Plan Orokorraren edozein azterketak edo aldaketak une horretan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideetara edota mugetara egokitu beharko du.

Art. 9 Plan Orokorra aztertzeako baldintzak

1. Plan Orokorra berrikustea, bestalde, beste irizpide batzuk hartzea da, lurraldearen edo lurzoruko sailkapenaren egitura orokorrari eta organikoari dagokionez; berrikuspen hori oraingo azterketak hartutako lurralde eredu desberdina aukeratzearen ondoriozkoa da.
2. Legealdien aldaketengatik, lurralde-antolamendurako baliabideek ezarritako irizpideetara egokitzeagatik, aukerak edo beharrak baliatzeko arrazoiengatik, Udalbatzak Plan Orokorra aztertzeako har litzakeen erabakiak aparte utzita, honako kasu hauek aztertzeari egin beharko zaio:
 - a. Planaren edukiera agortzea, hau da, azterketa honetan proposatutako etxebizitza kopuruko % 75 baino gehiagorako eraikitze-lizentzia ematen direnean, edo planifikatutako jarduera ekonomikoen azalera berria egiten denean. Erabilera bi mota hauek bakoitza independentetzat hartzen da.
 - b. Plan Orokorraren honetan definitutako lurralde eredu nabarmen aldatzen denean, edo, dagoen egoera aztertu ondoren, eredu hori aldatu beharra dagoela ondorioztatzen denean.
 - c. Populazioaren aurreikuspenetan, hazkunderaren progresioan aldaketa nabariak sortzen direnean, edo Planaren gaitasunari zuzenean eragin dioten egoerak gertatzen direnean.
 - d. Eredu juridiko-urbanaistikoaren aldaketa nabarmenak gertatzen direnean (berrikuspena berez dakarten aldaketak). Erabakiek eta berrikuspen prozedurek indarrean dagoen legeriak ezarritakoa bete beharko dute.
 - e. Goragoko mailako ekonomi- edo lurralde-ordenamenduko dokumentua onesten denean, baldin eta bertan hori xedatzen bada edo beharrezkoa bada.
3. Plan Orokorraren indarraldiak zortzi urte igarotzen dituenean, Udalak berori berrikusteko komenigarritasuna erabakiko du, kontuan hartuz lehen aipaturiko egoeraren bat gertatu den ala ez, edo aintzat izanik Planaren betearazketan helburu berriak sortu diren ala ez (edo lehengo helburuak beste modu batera bideratu diren ala ez).

II. TITULUA: PLAN OROKORRAREN GARAPENA

1. KAPITULUA ALDERDI OROKORRAK

Art. 10 Organo jarduleak

1. Udaleko Plan Orokorraren garapena eta betearazketa Ermuko Udal txit gorenaren eginkizuna da, baina norbanakoek ere parte hartu ahal izango dute horretan, Legean eta Arau hauetan ezarritakoaren arabera.
2. Euren iratxikipenen eta eskumenen barruan, Administrazioek (Estatukoa, Autonomiakoa eta Herrikoa) azpiegiturak, zerbitzuak eta ekipamenduak garatu behar dituzte; halaber, lankidetzak bultzatu behar dute, Planaren helburuak hobeto lortzeko, eta Legeak ematen dizkien babes eskumenak betearazi behar dituzte.

Art. 11 Garapenaren lehentasuna

Plan Orokorrean ezarritakoa aplikatzeko eta zehazteko egin behar diren planeamenduko tresnek lehentasun ordena errespetatu beharko dute, Planeko agiri arauemaileek ezarritakoaren arabera.

Art. 12 Garapen-tresnak

Plan Orokorraren garapenerako, eta arau hauetan eta Lurzoruari buruzko Legean ezarritakoaren arabera, Sektorizatze-planak, Hirigintzako jarduketa-programa, Plan Partzialak, Plan Bereziak eta Xehetasun Ikerketak egingo dira; horiek burutzeko, berriz, Hirigintza proiektuak, Herrilanen proiektuak, Lursailketa nahiz Berlursailketa proiektuak, Konpentsazio proiektuak, Desjabetzapen proiektuak eta Eraikuntza proiektuak erabiliko dira.

Art. 13 Garapen eremuak

- 1 - Plan hau betearazteko, planeamenduaren garapen eremu desberdinak ezartzen dira; horiek bat etor daitezke ala ez zama eta hobariak banatzeko zehazten diren kudeaketa eremuekin.
 - a) Hiri-lurzoruan sailak zehaztuko dira, jarraituak edo etenak, eta har ditzakete hiri-lurzoru finkatua edo finkatugabea. Sail horien garapena Plan Berezien edo egikaritze-unitateen bitartez egin liteke, kasu bakoitzean berariaz ezarritakoaren arabera.
 - b) Programaturiko lurzoru urbanizagarriak, sektoreak zehazten dira Plan Partzialak idazteko. Euren kudeaketan, gainera, egikaritze-unitateak ere zehaztu ahal izango dira.

Art. 14 Plan Orokorrerako egokitzapena

1. Plan Orokorraren garapenean tramitatu diren planeamenduko irudiek ezin izango dute aldatu bertan ezarritakoa. Hain zuzen ere, plan partzialek ezin izango dute eraikigarritasuna berriro banatu alde desberdinen artean, ez aprobetxamendu

tipoaren koefizientea errespetatuz, ez sektorerako bertako aldean batezbestekoen berdinak diren okupazio eta eraikigarritasun koefizienteak mantenduz.

2. Plan honetan zehazturiko garapen eremu bakoitzak egiturazko elementuak adieraziko ditu; elementu horiek aldatzeko, Plan Orokorrak aldatzeko tramitea burutu behar da. Zehazpen hori arau hauetako Eremuen Fitxetan jasota dago.

Art. 15 Muga-zehaztapena

1. Eremuen mugetan egokitzapen batzuk egin ahal izango dira garapenerako tresnetan, ondoko alderdiei dagokienez gertatzen direnean:
 - Indarreko lerrokadurak edo eraikuntza lerroak.
 - Lurraldearen ezaugarri topografikoak.
 - Landa- edo hiri-jabetzaren lurretako mugak.
 - Zuhaitzak edo udaleko zerbitzu teknikoaren iritziz interesgarriak diren beste elementu batzuk egotea.
2. Berregokitzapenak ez ditu bere forman distortsioak ezarriko, ez eta Plan Orokor honen planoetan mugatuta dauden azalaren ehuneko bostetik (%5) gorako handitze edo txikitzeak ere.

2. KAPITULUA PLANAK ETA HIRI-ORDENAMENDUKO GAINERAKO TRESNAK

Art. 16 Plan motak

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezartzen du hiri-ordenamenduak bi ordenamendu maila dituela: egiturazkoa eta xehatua.

1. Egiturazko ordenamenduko Planen barnean daude, Hiri-ordenamenduko Plan orokorraz gain, planeamendu orokorraren Bateragarritze-planak eta Sekorizatze-planak.
2. Ordenamendu xehatuaren planen barnean daude plan partzialak eta plan bereziak.

Art. 17 Bateragarritze-plana

1. Bateragarritze-planak hiri-garapenak eragindako udalerri mugakideetako tokietako egiturazko ordenamendua koordinatzen du.
2. Ez da kontuan hartzen Ermuako udalerria eragin lezakeen inolako Bateragarritze-planik, gaur egun Deba Beherako Funtzio Arloaren Lurraldeko plan partziala indarrean dagoelako, eta horrek ez dio eragotziko hala behar izanez gero, indarrean dagoen legeriaren arabera garatzea.

Art. 18 Sektorizatze-plana

1. Sektorizatze-planak ezartzen ditu egiturazko hiri-ordenamenduaren xehapenak, sektorizatuta ez dagoen lurzoru urbanizagarria aldatu ahal izateko, halako aldaketa egiteko ekimenaren aurrean Plan Orokorra osatuz.

2. Barne hartuko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 64 eta 65 artikuluek ezarritako xehapenak, eta horren dokumentazioa Legearen 66 artikulua ezarritakoaren arabera izango da, edo kasua hala balitz, hori ordezkatzeko lukeen legeriaren arabera.
3. Sektorizatze-planaren barne edukietan sartuta, geratzeko da proposaturiko sektore osoaren ordenamendu xehatua, plan partzialei eskatzen zaizkien eduki-betekizunak beteta. Halako kasuan, eduki-betekizun horiek idatzi, tramitatu eta onartzeko lanak ez dira beharrezkoa izango.

Art. 19 Plangintzaren formulaziorako ekimena

1. Udalari dagokio ofizioz sektorizatze-planak egitea, edo berak baimendutako beste administrazio publiko edo pribatuei, legeak ezarritako xehapenen arabera.
2. Udalari dagokio hasiera batean Plan partzialak eta bereziak egitea, baina horiek izaera publiko edo pribatuko beste pertsona fisiko edo juridikok ere idatz dezakete. Hala ere, Erkidego- edo Foru-administrazioei dagozkien sektore-eskumenak betez egindako Plan bereziak, horretan eskumena duen erkidego- edo foru-organoak idatzi, tramitatu edo onartzeko ditu.
3. Partikularrek eskubidea izango dute alde aurretik plangintzaren alorreko kontsultak egiteko eta interesatzen zaizkien Antolamendu-tresnak formulatzeko, betiere kasu bakoitzean beharrezkoa den dokumentazioa aurkeztzen badute eta Plan Orokorrean eta Ordenamendu Juridikoan aurreikusita dagoenera egokitzen badira.
4. Ez badira udalerriak bultzatutako planak, Udalak eskatu ahal izango du tramitatzeko euskarri informatikoan egindakok kopiak, bektore-formatuan eta UTM koordinada-sisteman irudikatutako planoekin.

3. KAPITULUA PLANEAMENDUKO TRESNAK

1. SAILA GARAPENERAKO PLANGINTZA

Art. 20 Plan eta proiektu motak

1. Hurrengo planen eta egitasmoen aplikazioaren helburua da lurzoru bakoitzerako arautegi honetan definituta datozen jarduketa-unitate zehatzen garapena, edo dagozkien prozedurek geroago definitutako jarduketaren garapena, beti ere ez badute kontrajartzen Plan Orokorrearen planeamenduko helburuak eta partikularren eskubideen ordezkartza formala, arautegi honek ezarritakoaren arabera.
2. Plan Orokor hau garatzeko idatz litezkeen planak eta egitasmoak honako hauek dira:
 - a) Plan Partzialak
 - b) Plan Bereziak
 - c) Xehetasuneko Azterlanak

1 Atala: Plan Partzialak**Art. 21 Plan Partzialen xedea eta edukia**

1. Plan Partzialen helburua izango da Plan Orokorrak edo Sektorizatze-planak mugatutako lurzoru urbanizagarri sektorizaturako ordenamendu xehatua ezartzea. Planak berauentzat ezartzen dituen antolamendu lotesleko baldintzetara egokituko dira.
2. Plana Partzialek sektoreari ez lotutako sistema orokorreko elementuak ere integra ditzakete, Udalaren iritziz hirigintzako egoerak biltzen direnean, sektorearen berezko garapenari lotuak, horiek mesedegarri egiten dutenean ordenamendu bateratua eta sektorean elkarren ondoko elementuak direnean.
3. Barne hartuko dituzte Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 67 artikulua eta Hirigintza Planeamenduko 43.etik 64.erako artikuluek ezarritako xehapenak, edo kasua hala balitz, hori ordezkatuko lukeen legeriaren arabera.

Art. 22 Zehaztapenak

1. Bizitegitarako erabilera izango duten lurzoruak garatzen dituzten Plan Partzialek honako irizpide hauek izango dute kontuan jokabide orokor gisa bizitegitarako erabilera nagusiki izango duten eraikinak diseinatzeko orduan:
 - a) Bide emango zaio ataripeak eta arkupeak erakikitzeari plazak, berdeguneak edo oinezkoen guneak bezalako erabilera publikoko espzioetara ematen dituzten erakikinetako behealdietan, oinezkoen ibilbideak errazteko.
 - b) Sahiestu egingo da soilik iparraldera ematen duten etxebizitzak diseinuak.
2. Industria erabilerako jarduera ekonomikoak garatzen dituzten Plan Partzialek honako zehaztapen hauek hartu beharko dituzte kontuan:
 - a) Industrialdeetako espazio libreak eta lorategi-guneak behaketa puntu nagusienetik ikusita hesi berde gisa jarduteko moduan ezarriko dira, eta bertako espezieak eta apaingarriak erabiltzen saiatuko beharra dago, batez ere hostaje sarria eta tamaina handia dutenak.
 - b) Industrialdeetako lurzorian ezartzen den edozein jarduerak izan beharko ditu, kasua hala balitz, suteak aurreikusi eta itzaltzeko baliabide propioak, bakoitzaren ezaugarriei egokituta.
 - c) Baldin eta arriskutsutasun maila nahiko handia balego legeri aplikagarriaren arabera, Kanpoaldeko Larritasun Plana egin beharko da.
 - d) Bermatu egin beharko da ez dagoela zaraten, hautsen eta aire-isuriaren isurtzerik pertsonen eragingo dionik. Erabaki zuzentzaile egokiak planeatuko dira, ingurumena babesteari buruzko udal ordenantza bereziaren eta legeriaren arabera.
 - e) Plan Partzialaren eremuan baimendutako industrien hondakin-urak estolderia-sarera isurtzearekin bateraezinak balira, isuri aurretik depuratu beharko lirateke,

- guztiak batera edo enpresa bakoitzak berea eginda, aurreikusten den isurketaren arabera.
- f) Sortutako hondakin solidoen (arriskutsuak, hiri-hondakinak, asimilagarriak eta geldoak) gaineko kontrol ona bermatuko da, legeri aplikagarriaren arabera.
 - g) Aurreikusiko dira ahalik eta hondakin gutxien sortzea eta birziklatzea bultzatzen dituzten sistemak.
 - h) Ezartzen diren jarduerak honako neurri hauek hartu beharko lituzkete:
 - Ahalik eta gutxien kutsatzen duten erregaiak eta teknologiak erabiltzea.
 - Eraikinetan hozberoa eta isolamendu termikoa erregulatzeko sistemak erabiltzea.
 - Erregai-instalazioen energiaren aprobetxamendua hobetzea.
 - Batez ere garraio publiko ibilgailuenak eta orokorrean motorreen egoera ona zaintzea, zarataren mailak murrizteko.
 - Industria-prozesuotarako behar den ura aurrezteko eta berrarabiltzeko sistemak instalatzea.

Art. 23 Agiriak

Plan Partzialak osatutako agiriak honako hauek beharko lukete izan, gutxienez:

1. Idatzizko agiriak:

- a) Egindako ordenamenduaren **memoria aztertzailea eta justifikagarria**, eta Plan Orokorreko egiturazko ordenamendurako egokitzapena. Barne hartzen ditu sare-sistema orokorren eta tokizkoen zuzkidura publikoak, eta kasua hala balitz, adierazi beharko dira gertatu aurreko jabegabetzearen egoerak, edo okupazio zuzenaren bitartez aurretiaz lortzeko proposatzen dena. Ekipamendu komunitarioaren dimentsionamendua justifikatzen duten irizpideak (biztanleriaren beharizanen eta antolaturiko lurraldean ezarritako jardueren arabera justifikatu ere) zehazten dira, baita zenbait finka erabilera publiko edo pribatukoak izatearen arrazoiak ere.

Antolaketa baldintzatzen duten lurraldearen berezko ezaugarriak adierazten dira; antolaketa hori, berriz, paisajeari loturiko balioen edo lehendik dauden elementu hidrogeologikoen arabera izango da; horiek soluzio bereziak beharko dituzte, eta soluzio hauek, berriz, garatu beharreko oinarrizko zerbitzuek eta azpiegiturek emango dituzte. Eta hala badagokio, ingurugiroa eta paisaia berritzeko Gidalerroak sartuko dira.

Lehendik dauden erabilerak, eraikuntzak eta azpiegiturak adieraziko dira, baita prezioen eta eraikuntzen jabetzaren egitura ere.

- b) Plan orokorra garatzeko **Hirigintza arauak edo Ordenantzak**, sektorerako Plan Orokorra eta eraikuntzaren nahiz erabileren arau orokorrek ezarritako xehapenak garatuta.

Hirigintza baldintzak, lurzorua araubide urbanistikoa eta eraikuntzaren baldintzak ezartzen dira, ondokoari buruzko parametro egokiak ezartzei dagokionez:

posizioa, forma, erabilera eta intentsitatea, lurraldea banatzen duen zati bakoitzerako. Halaber, espazio publiko eta pribatueterako baldintza estetikoak ere ezartzen dira.

- c) **Egikaritzea antolatu eta kudeatzeko gidalerroak aztertzea**, sektorearen aurreikuspen partzialak eta osoak jasota, eta epeak ezarrita, lehen nahiz bigarren mailako hirigintzarako, zuzkiduretarako, zerbitzueterako eta eraikuntza orokorrerako.
- d) **Ekonomia-Finantzazko Ikerketa**. Bertan, Plan Partzialeko zehazpen guztien betearazketaren kostua ebaluatuko da; sektore publikoari iratxikitako obrak eta zerbitzuak zeintzuk diren adieraziko da; gainera, inbertsio-organoak identifikatuko dira, batez ere herriko organoei buruzko gauza guztiak koantifikatuz.

2. Agiri grafikoak:

Agiri grafikoak eskala zehatzean aurkeztuko dira definizio ona izan dezaten; hobetsi egingo dira horien eskalaren zehaztapena 1:5000, 1:2000, 1:1000 eta 1:500 dutenak eta eguneratuta dauden udalerriko lurzatiketen-mapen gainean eginda daudenak.

- a) **Hirigintza Informazioari buruzko Planoak**; sektorearen eta behin betiko betearazketa unitate bakoitzaren datuak emango dituzte, lurzoruaren erabilerari eta azpiegiturari buruz; soberakin-gaitasuna eta sektoreko inguru fisikoaren ezaugarriak ere adierazi beharko dituzte.
- b) **Antolamendu Xehatuaren Planoak**, Planeamenduari buruzko Arautegiaren 45. artikuluan adierazitakoari buruzkoak; halako planoetan aditzera emango dira proposaturiko morfologiak, lehen nahiz bigarren mailako sareen ezaugarriak, horiek hiriko azpiegitura orokorren sistemeekin duten lotura, kokalekua eta ekipamendu publikoaren nahiz pribatuaren eta proposaturiko gainontzeko erabileren ezaugarri tipologikoak.

Partzelazioa adierazi beharko da, aditzera emateko izaeran, eta izaera loteslea izango du udalerriari derrigorrez lagatzeko zuzkidura-partzeletarako. Eta birpartzelazio-proiektuak agertu beharko du nola eta zein formatan gauzatuko diren irabazpideko aprobetxamenduaren ehuneko hamabostari (% 15) dagozkion lagapenak.

Lerrokadurak eta sestrak adierazi behar dira sektore osoan; halaber, modu adierazgarrian, eraikuntza lerroak adieraziko dira egoitzazko, produkzioko eta hirugarren sektoreko erabileretarako.

Espazio aske publikoen eta pribatuen egitura ere adieraziko da laburbilduta, baita oinarritzko hiri zerbitzuen trazatua eta ezaugarriak ere.

3. Dokumentazio osagarria:

Proposaturiko antolaketa ulertzeko behar den guztia. Horretarako, udaleko zerbitzu teknikoek ezinbesteko dokumentazio guztia (antolaketa ondo zehazteko) eskatu ahal izango dute.

Agiriak **Aprobetxamenduko memoria** justifikatzailea edukiko du, bertan, agerian geratu beharko da erabileren eta bolumenen esleipenak ez dituela aldatzen dagokion

Eremuko Fitxan adierazitako aprobetxamenduak. Beti ere, Ezaugarrien Koadro Laburtua aurkeztuko da, eta bertan ondoko puntuak zehaztuko dira:

- Plan Partziala osatzen duen sektorearen (edo sektoreen) azalera osoa.
- Plan Partzialak antolaturiko erabilera bakoitzaren azalera.
- Sistema orokor guztien azalera.
- Bideen azalera:
 - Lehen mailako hirigintzakoak.
 - Bigarren mailako hirigintzakoak.
- Udalerriri nahitaez egin beharreko lagapenen azalera:
 - Babes Publikoko Etxebizitzen lagapena.
 - Zuzkidura-etxebizitzen lagapena.
 - Ekipamenduko lagapenak.
 - Ekipamendu pribatuko lagapenak.
 - Espazio askeen eta alde berdeen lagapenak.
 - Lurzati pribatuetan aparkatzeko lagapenak.
 - Lurzati publikoetan aparkatzeko lagapenak.
 - Zuhaiztiaren lagapena.
- Erabilera bakoitzerako lurzatiaren okupazio-azalera.
- Erabilera bakoitzerako azalera eraikigarri handiena.
- Azalera eraikigarri handienaren kopurua, egikaritze-unitate bakoitzerako eta sektore osorako.
- Eraikigarritasun gordina.
- Eraikigarritasuna azalera eraikigarrian.
- Kokatu beharreko etxebizitza kopururik handiena eta horien banaketa tamainaren arabera.

Udaleko zerbitzu teknikoek eskatuz gero, justifikatu egin beharko dira antolaketaren elementu fisikoek egindako inpaktuak, baita intentsitateen nahiz erabileren eraginez eremu mugakideetan (finkaturiko eremuak izan ala ez) egindako inpaktuak ere.

2 Atala: Plan Bereziak

Art. 24 Plan Berezien xedea eta edukia

1. Plan Berezia lurraldeko antolaketa sektorialak eta partzialak egiteko tresna da; halaber, garapen horren zehazpenaren barruan, antolaketak betearazi egiten ditu hirigintza operazio berezien bidez edo planeamenduko zehazpenen betearazketaren bitartez; azkenik, babes neurri bereziak ere ezartzen ditu.

2. Plan Berezien helburua izango da ordenamendua ezartzea, Plan Orokorrak zehaztutako eremu zehatzerako, haren helburu zehatzarekin bat etorrira. Plan Berezi horiek helburu izango dute Hirigintza Ordenamenduan ezarritako edozein xehapen. Plan Orokorra garatzeko Plan bereziak idatzi ahal izango dira, honako helburu hau dutela:

- a) **Hirigintza-Ordenamenduko Plan Berezia.** Helburua da Plan Orokorraren egiturazko ordenamendua garatzea, ordenamendu hori Plan Orokorrak desberdina duenerako hiri-lurzoruko ordenamendu xehatua ezartzearen bitartez. Hirigintza-ordenamenduaren Plan Berezia Plan Orokorrak ezarritako hiri-lurzoruaren ordenamendu xehatua aldatzeko erabili ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 70 artikulua ezarritakoaren arabera, edo kasua hala balitz, adierazitako legeriaren ordezkaren arabera.
 - b) **Hiri-berrikuntzako Plan Berezia.** Jarduketa zehatzak garatzen ditu, aurreko ordenamenduaren funtsezko egitura gordeta eta hirigintza-eraikigarritasuna aldatu gabe. Jarduketa horiek honako hauetara bideratzen dira: hiri-lurzorua arintzera, zuzkidura publikoak eta taldekako ekipamendu pribatuak sortzera, multzo historiko eta artistikoen eta barrutien ordenamendura, auzoen saneamendura, hiri-berrikuntzara eta hiri-zaharberritzera, barneko berrikuntzara, mugikortasun edota estetika motako arazoaren konponbidera, ingurumenaren edota zerbitzu publikoen hobekuntzara, udalerriko landaguneak mugatzera eta ordanatzera, eta beste antzeko gauzetara, Euskal Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 71 artikulua adierazten duen bezala, edo, kasua hala balitz, aurreko legeria ordezkatzeko duenaren arabera.
 - c) **Babeseko eta Zaintzako Plan Berezia.** Plan Orokorrak ezarritako ordenamendua osatzea du helburu, xehapenen xede diren elementu natural edo artifizialak babesteko arauen bitartez. Plan bereziak ezarriko du, kasua hala balitz, plan orokorrean aurreikusten ez diren babesa areagotzeko beste arau batzuk.
3. Plan partzialerako aurreikusitako antzeko dokumentuak eta xehapenak osatuko dituzte, baina edukia helburuari egokituko zaio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 69 eta 72 artikuluek ezarritakoaren arabera, edo kasua hala balitz, adierazitako legeria ordezkatzeko duenaren arabera.

Hirigintza Planeamenduko Erreglamenduak eskatutako alor guztiak ere agertuko dute zaintzako xehapenek, eta zehaztapen nahikoa garatu beharko dute helburuen zuzeneko definizioa eskaintzeko, baita Plan Orokorrak honi dagozkion eskakizunak betetzea justifikatzeko.

Art. 25 Zehaztapenak

1. Plan Berezi batek zati batean edo osorik eragiten badio urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruari, beharrezkoa izango da ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio-arauegiak eskatutako dokumentazioa.
2. Plan Orokorrak garatzen duten plangintza-arearentzat adierazitako eraikuntza-tipologiak, intentsitateak eta erabilerak errespetatu beharko dituzte Plan Bereziek, eta exekuzio-unitateen mugapena, exekuzio-epeen finkapena eta beren garapenerako jarduketa-sistemaren hautaketa barne hartuko dute.

Art. 26 Agiriak

Plan Bereziak osatutako agiriak honako hauek beharko lukete izan, gutxienez:

1. Idatzizko dokumentazioa

- a) Egindako ordenamenduaren **memoria aztertzailea eta justifikagarria**, eta Plan Orokorreko egiturazko ordenamendurako egokitzapena. Barne hartzen ditu sare-sistema orokorren eta tokizkoen zuzkidura publikoak, eta kasua hala balitz, adierazi beharko dira gertatu aurreko jabegabetzearen egoerak, edo okupazio zuzenaren bitartez aurretiaz lortzeko proposatzen dena. Plan Bereziaren formulazioa gomendatu duten arrazoiak adieraziko dira, baita beste haxe ere: Plan Bereziko zehazpenek eta aurreiskupenak Plan Orokorrean adierazitakoekin duten erlazioa; Planaren lurralde eremua zatitzearen helburuak eta zergatiak, hirigintza kudeaketari dagokionez; eta ezarritako jarduketa sistema edo sistemak aukeratzeko arrazoiak.

Hirigintza Berrikuntzako Plan Bereziak direnean, euren helburua operazio integratuen planeamendua izanez gero, ekipamendu komunitarioaren dimentsionamenduaren arrazoiak ere adierazi eta justifikatu egingo dira, biztanleriaren beharrezanetan eta antolaturiko lurraldean ezarritako jardueretan oinarrituz, eta lurralde zein eraikin batzuk erabilera publikorako edo pribaturako izatearen arrazoiak ere adieraziko dira; antolaketako oinarritzako elementu komunitarioen artikulazioa adieraziko da, baita horiek Plan Orokorrean ezarritako sistema orokorrekin duten integrazioa ere; azkenik, ikerketa osoa jasoko da, betearazketaren ondorio sozialei eta ekonomikoei buruz, eta neurri batzuk hartuko dira, eragindako biztanleriaren defentsarako.

- b) Plan Orokorra garatzeko **Hirigintza araudia**. Araudi horrek babes arauen itxura hartuko du, eta proiektu teknikoak edo ordenantzei buruzko proiektuak arau horietara egokitu beharko dira; azken kasu horretan, euren edukia Plan Partzialetarako ezarritakoa izango da.
- c): **Antolakuntzaren gidalerroen azterketa eta egikaritzaren kudeaketa**. Bertan, zenbait aurreikuspen jasoko dira, Plan Berezian ezarritakoa betetzeko denborari buruz. Gainera, epe batzuk ezarriko dira bertako zehazpenak betetzeko, betearazketarako obrak edo, oro har, hirigintza ekintzak egin behar direnean.
- d): **Ekonomia-Finantzazko Ikerketa**. Ikerketa horretan, Plan Bereziak ezarritako zehazpen guztien betearazketaren kostua ebaluatuko da; behar izanez gero, sektore publikoari eta pribatuari iratxikitako obrak eta zerbitzuak adieraziko dira, hain zuzen ere udal erakundeei buruzkoak; inbertsioak egin behar dituzten erakundeak adieraziko dira, baita horiek obrei aurre egiteko dauden baliabideekiko duten erlazioa ere.

2. Agiri grafikoak:

Agiri grafikoak eskala zehatzean aurkeztuko dira definizio ona izan dezaten; hobetsi egingo dira horien eskalaren zehaztapena 1:5000, 1:2000, 1:1000 eta 1:500 dutenak eta eguneratuta dauden udalerriko lurzatiaketen-mapen gainean eginda daudenak.

- a) **Informazio planoak**, zehazpenak modu grafikoan adierazteko; euren eskala egokitu egin beharko zaio planoaren helburuari, eta planoak udal lursailketa gaurkotuetan oinarritu beharko dira.

Zehazpen hauek Plan orokorreko gainerako zehazpenetan sartu beharko dira; gainera, Plan Berezian garaturiko alderdien jatorrizko egoera adierazi beharko da.

- B) **Ordenamendu xehatuaren Planoak.** Horietan, helburuaren arabeko eskala erabiliz, antolaketaren ezaugarri bereziak ezagutu ahal dira, baita arauketa eremu desberdinak eta proiektuaren ezaugarri fisikoak ere.

Barruko Berrikuntzako Plan Bereziak direnean, zehazpenen edukia eta, beraz, euren dokumentazioaren edukia Plan Partzialetakoaren berdina izango da, kasuan kasuko berrikuntzako ezaugarri berezikien erlaziorik ez dutela-eta beharrezkoak ez diren salbuespenak eginez. Kasu honetan, betearazketaren ondorio sozialen eta ekonomikoen ikerketa osoa erantsiko da, eta eragindako biztanleriaren defentsa bermatzeko neurriak hartuko dira

3. Agiri osagarriak.

Udaleko zerbitzu teknikoen proposamena hobeto ulertzeko, 2.02.02.3 artikuluan adierazitako dokumentazio osagarria eskatu ahal izango da, edo horren zati bat.

3 Atala

Xehetasun-azterketak

Art. 27 Xehetasun-azterketen xedea eta edukia

1. Plan Orokorra behar bezala aplikatzeko, Xehetasun-azterketak egin daitezke hirigintza ordenamenduak ezartzen dituen xede eta helburuetarako beharrezkoak edo komenigarriak direnean.
2. Xehetasun-azterketen helburua da edozein lurzoru motatan ordenamendu xehatuaren zehaztapenak egokitzea edo osatzea. Egokitzen edo osatzeko beharra edo komenientzia justifikatu egin beharko dute Xehetasun-azterketek beraiek, planeamenduak haiek idaztea aurreikusten ez duenean.
3. Xehetasun-azterketek Hirigintza Ordenamenduak adierazitako zehaztapenak izango dituzte, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73 eta 74 artikuluen arabera garatuko dira, adierazitako legeria ordezkatzeko duenaren arabera. Baita ere izan beharko dituzte xehetasun-azterketa horiek Plan Orokorraren honetarako egokitzapena justifikatzeko beharrezkoa litzatekeen dokumentu osagarria.
4. Halaber izango dute Hirigintza Planeamenduko Erreglamenduaren 65 eta 66 artikuluek eskatutako alde guztiak. Era berean, Plan Orokorreko araudi honetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, baita garatzen duten Plan Partzialean edo Berezian ezarritako guztiak ere.

Art. 28 Zehaztapenak

1. Xehetasun-azterketen helburua da:
 - a) Data zehaztea, zuzenketa edo lerrokatzeen eta sestren osagarria.
 - b) Bolumenak berriro antolatzea, bide berrietarako edo zuzkidura publikoetarako lurzoruaren kalifikazioarekin eta guzti.
 - c) Hirigintza lanetako, eraikuntzako eta gainerako elementu osagarrien ezaugarri estetikoak erregulatzea.

2. Xehekapen-azterlanek ezingo dute:

- a) Inola ere Plan Orokorrean aurreikusita dauden bide-sarearen eta gainontzeko espazio publikoen azalera murriztu edo kendu.
- b) Plan Orokorrak esleitutako hirigintza-erakigarritasunak handitzea.
- c) Lurzoruaren erabilera aldatzea, lurzoruaren okupazioa handitzea, ezta gehienezko altuerak, ezta Plan Orokorrak esleitutako erabilera aldatzea ere.

Art. 29 Agiriak

Zehaztapenak ondoko agirietan adieraziko dira:

1. Idatzizko agiriak:

Gutxienez ondokoak izango dira:

- a) **Memoria justifikatzailea;** bertan, lehengo egoeraren azterketaren ondorioak jasoko dira (egoera fisikoa nahiz indarreko plangintzarena), baita antolaketaren ezaugarri xehatuak ere. Babesa ematen dion Planeko zehaztapenak eta Xehetasun Ikerketak ezarritako zehaztapenak aplikatzearen ondoriozko aprobetxamenduaren ikerketa konparatzailea edukiko du. Horrez gain, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73 artikulua 2. atalak ezarritako legezko mugen errespetua justifikatu beharko du.

2. Agiri grafikoak:

- a) **Informazio planoak,** zehazpenak modu grafikoan adierazteko; euren eskala egokitu egin beharko zaio planoaren helburuari, eta planoak udal lursailketa gaurkotuetan oinarritu beharko dira.
- b) **Antolaketa planoak;** eskala egokikoak (gutxienez 1:500, udaleko lursailketa gaurkotuan oinarrituz). Plano horietan zehaztu egin beharko dira garaturiko elementuak edo aldaketak, baita jatorrizko zehazpenen eta proposaturiko zehazpenen arteko erlazioa ere. Bolumenak antolatu eta berrantolatu behar direnean, dokumentazioa aurkeztu beharko da, Xehetasun-azterketa egiten zaion eremua eremu mugakideekin erlazionatzeko.

3. Agiri osagarriak.

- a) Udaleko zerbitzu teknikoek antolaketaren zehazpen zuzenerako ezinbestekoa den Dokumentazio Osagarri guztia eskatu ahal izango dute.
- b) Beti ere, Ezaugarrien Koadro Laburtua aurkeztuko da, eta bertan ondoko puntuak zehaztuko dira:
 - Xehetasun Ikerketaren eremuaren azalera osoa.
 - Xehetasun Ikerketak antolaturiko eta berrantolaturiko erabilera bakoitzaren azalera.
 - Xehetasun Ikerketako eta horrek garaturiko antolaketako erabilera bakoitzerako azalera eraikigarriak handiena.
 - Xehetasun Ikerketan eta horrek garaturiko antolaketan proposaturiko eraikigarritasun gordina.

- Antolaketak eragindako etxebizitza kopururik handiena eta berrantolaketa proposamena.

2. SAILA EKIMEN PRIBATUKO PLANAK

Art. 30 Planaren garapenaren sustapen pribatua

- 1 - Norbanakoek, indarreko legerian eta arau hauetan adierazitakoaren arabera, beharrezko plangintza tresnak sortu ahal izango dituzte, euren lurraldeen hirigintza garapenerako.

Planeamenduko irudi desberdinak idazteko eremuak, bestalde, Plan Orokorreko agirian zehazturikoak izango dira, edo arau hauetako 13 artikuluan adieraziko prozeduraren arabera zehazten direnak.

- 2 - Hirigintza Ordenamenduko Plan Bereziak edo Hirigintzaren Zaharberritzeko Plan Bereziak hasi aurreko tramitetzat, Udalean horren **Aurrerapena** aurkeztuko da, eta bertan haxe zehaztuko da:

- a) Aukeraturiko lurraldeetan jardun beharra, Plan Orokorreko programazioan oinarrituz.
- b) Jarduketa eremuaren barruko lurzoruaren jabeen zerrenda, eta aukeraturiko jarduketa sistema.
- c) Oinarritzko eta bigarren mailako hirigintza obrak betearazteko modua.
- d) Ezaugarrien koadro laburtua, bertan haxe adieraziz:
 - Garatu beharreko eremuaren azalera osoa.
 - Azalera eraikigarri osoa eta xehekatua (erabileren arabera).
 - Udalari nahitaez utzi beharreko azalera, erabilerak adieraziz.
 - Bidezkoa denean, garatu beharreko eremuari eratzikitako sistema orokorrak.
- e) Dokumentazio grafikoa, udaleko lurzatiei buruzkoa (gutxienez 1:2000 eskala), eta bertan haxe jaso behar da:
 - Bide egitura orokorra.
 - Ekipamendu publikoaren eta pribatuaren erreserbak.
 - Udalerriari espazio askeetarako eta hornidura publikoetarako egindako derrigorrigorrezko lagapenak.
 - Aprobetxamendu tipoaren arabera derrigorrez laga beharreko lurzatiak.

- 3 - Udaltzazak, zerbitzu tekniko eskudunen proposamenez, oniritzi edo gaitziritzi egingo dio aurkezturiko Aurrerapen agiriari. Agiri hori onestea ezinbestekoa izango da, sustapen pribatuko planeamenduaren irudiak tramitatzeko (Plan Orokor hau garatuz burutu nahi diren irudiak).

Art. 31 Ekimen pribatuko planeamenduaren edukia

- 1 - Ekimen pribatuko planek, ekimen pribatuko urbanizazioei buruzkoak direnean, tramitatzeko den plan motari dagozkion agiriak ez ezik, hirigintzako legerian jasotako datuak eta agiriak eduki beharko dituzte.
- 2 - Aurreko paragrafoan aipaturiko agiri osagarrien gutxieneko edukia hauxe izango da:
 - **Memoria** justifikatzaileak jarduketaren beharrezko aztertuko du, eremutat lurralde eremua eta Plan Orokorreko programazioa hartuz.
Era berean, urbanizatu beharreko lurren ezaugarriak eta kokapena aztertuko ditu, baita helburu horretarako egokitasuna ere.
Urbanizazioak Plan honetan eta berau garatzen duten planetan ezarritako hiri-egituraren duen eraginaren ikerketa; aipamen berezia egingo zaio berak Udalerriko komunikazioen sisteman eta era guztietako zerbitzu publikoetan izango duen eraginari.
 - Jabeen zerrendarekin batera, bakoitzaren helbide eta guzti.
 - Hirigintza obrak betearazteko modua (modu hori edozein izanda ere), baldin eta sustatzaileak betearazketa hori bereganatzen badu, beraren finantziazio osoari dagokionez.
 - Hirigintza lanen geroko kontserbazioari buruzko aurreikuspenak zehatz azaldu behar dira; kontserbazio hori Udalerriara (beharrezkoa izanez gero) noiz pasatuko den ere adierazi behar da; horrela, ordura arte beraren erantzukizuna sustatzaileak izango du, edo, bestela, hirigintzako lursailen jabeek, lankidetzan diharduen erakundetzat eratuta.
- 3 - Erakunde kolaboratzaile gisa eratuta, urbanizazioaren lurzatiei jabeak edota sustatzaileak arau izaerako konpromiso batzuk hartu dituzte, eta hala Udalak haiek betetzea eska diezaioke bai Planaren sustatzaileari, baita lurzatiei etorkizuneko erosleei. Konpromezu horien barruan, ondoko alderdiak sartuko dira:
 - Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulaziorako bideen (hirigintzaren komunikazioen oinarritzako sistema osatzen dutenak) izaera publikoa, baita gainerako ekipamenduarena, aparkalekuena eta alde askeena ere, antolaketa aplikagarriko estandarrak aplikatzearen ondoriozko gutxieneko zenbatekoan; Udalerriari lagatzeko baldintzak ere adierazi egin beharko dira.
 - Hirigintza obra guztiak finantzatu eta betearazi beharra, baita kontserbatu beharra ere, harik eta Udaletxeari eta kasuan kasuko Jabeen Elkarteari utzi arte.
 - Hirigintzaren barruan zerbitzu publikoak ematearen soluzio mota zehaztea.
 - Lurzatiak saltzeko kontratuetan Planeko konpromezuak jaso behar izatea; horrela, erosleak euren ezaugarrien zehatza adieraziko du, baita lurraldearen kalifikazioa, lurzatiean haizeturiko erabilera, eraikigarritasuna, solairu kopurua eta zedarriekiko distantzia ere.
 - Lankidetzako hirigintza erakundeak eratuz gero, Administrazioarekiko erantzukizun zuzenak zehaztu behar dira.
 - Sustatzailearen baliabide ekonomikoak egiaztatzen eta zehazten dituzten agiriak (Planaren betearazketan eragina dutenak), baita gordailuaren ziurtagiria ere.

IV. KAPITULUA PLANGINTZA KUDEATZEA ETA EGIKARITZEA

1 Atala Jarduketa-sistemak

Art. 32 Definizioa

- 1 - Plan Orokorrean edo horren garapenerako tresnetan adierazi diren jarduketa-unitateen garapena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 159. artikuluan edo horren Hirigintzako Kudeatzeko Araudiaren 152. artikulutik 156. artikulura arte, biak barne, adierazten duten arabera egingo da.
2. Udalari dagokio jarduketa-sistema zehaztea eta Plan Orokorrean ezarriko da, egiturazko planeamenduaren edo planeamendu xehatuaren bitartez. Nolanahi ere, Plan Orokorrean aurreikusita dagoen jarduketa-sistema aldatu ahal izango da Hirigintza Ordenamenduan xedatuta dagoenaren arabera edo beharrezkoa den garapen-tresna onartzen denean.
3. Jarduketa-sistemak honako hauek izan litezke:
 - Egikaritze publikoko araubidean: lankidetza sistema eta nahitaezko desjabetzapen sistema.
 - Administrazio-emakida bidezko egikaritze pribatuko araubidean: eragile urbanizatzailearen sistema eta hitzarmen-sistema.

Art. 33 Lankidetza-sistema

- 1 - Lankidetza sistemaren barruan egikaritze-unitate horren barruko lurraren jabeek nahitaez lagapenean eman behar den lurra ematen dute eta urbanizazio kostuak onartzen dituzte. Udalak urbanizazio obrak egiten ditu jabeen pentzutan; hau guztia bidezko esparruaren fitxan ezarri diren terminoak betez egingo da.
- 2 - Hirigintza-intereseko elkarteak eratu ahal izango dituzte lur-jabeek lankidetzan jarduteko. Birzatiketa dakar horrek. Kudeaketa hau beste herri-administrazio bati eskuordetu egin ahal izango zaio, beste sozietate publiko bati edo hirigintza-partzuergo bati hitzarmen bidez.
3. Plan Orokorrak edo horren ondoko garapenak lankidetza sistema ezartzen badio toki jakin bati bete beharko den kudeaketa prozedura Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 173 artikulua eta Hirigintzako Kudeaketa Arautzeko 3288/1978 Erret Dekretuaren 186-193. artikuluetan, biak barne, ezarri dena betez egingo da, eta, halaber, aplikagarria den kasuetan, arau hauetan ezarri diren zehaztapenak beteko dira.

Art. 34 Desjabetzako sistema

1. Egikaritze publikoko sistema da, Administrazio jarduleak egikaritze-unitateko lurzoria eta beste ondare batzuk hartzen ditu bere baitan (lehengo jabeek derrigorrez besterendu behar baitute), bertan egikaritzeko hirigintzako ekintza komenigarriak;

hala ere, ondasun batzuk libra daitezke desjabetzetik, legeak aurrikusitako kasuetan eta baldintzetan.

Hirigintzako arrazoiengatik gertatzen den nahitaezko desjabetzapenaren xedea ondokoetariko bat izango da:

- a): Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, beharrezkoak baldin badira hirigintza-antolamendua egikaritze publikoko jarduketa integratuen bitartez egikaritzeko.
- b) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratu nahi direnean beharrezkoak direlako sistema orokorren eta tokiko sistemen sarean jarduketa integratuetan sartu gabe edo haiei atxiki gabe dauden zuzkidura publikoak egikaritze aldera.
- c): Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, beharrezkoak baldin badira sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkidura publikoak – jarduketa integratu baten eremuari atxikitakoak – alde aurretik egikaritzeko.
- d): Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta natura, historia, zientzia, kultura, paisaia, arkeologia, edo antzeko beste alde batetik duten balioagatik zaindu edo balioetsi behar badira, kasuan kasuko babes- eta zaintza-plan berezian ezarritakoaren arabera.
- e) Hutsik dauden etxebizitzak eskuratzeko, baldin eta urte jarraitu batetik gora bizitegirako erabilerarik ez badute eta lehentasunez eta atzera eskuratzeko eskubideen menpeko eremuetan badaude, kokatuta dauden eremuaren egikaritzea errazteari begira.
- f) Lursailak eta bestelako eskubideak eta ondasunak eskuratzeko, baldin eta lurzoru-ondare publikoak eratze edo handitzeko ezartzen diren erreserbetan badaude.
- g) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta plangintzan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eta sustapeneko edo interes publikoko eraikuntza industrialak edo tertziarioak egiteko izendatuta badaude.
- h) Plangintza osorik edo zati batean egikaritzeko epeak, baita eraikitze eginbeharra ere, betetzen ez direnean.
- i) Ondasun higiezinak kontserbatzeko eta haien mantentze-lanak egiteko legezko eginbeharrak betetzen ez direnean.
- j) Erabilera nagusia bizitegirakoa duten eraikinetan, sektoreko legerian aurreikusitako irigarritasuna hirigintza-antolamenduak eskatu bezala bermatu ahal izateko beharrezko diren zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko eginbeharra betetzen ez denean. Kasu horretan, administrazio desjabetzailea udala izango da, eta onuraduna, berriz, jabeen elkarte, edo kasuan kasuko obrak egikaritzeko gehiengo nahikoa duena. Onuradunak eskatu beharko du desjabetzea egiteko, bi gauza egiaztatuta: batetik, udalaren baimena duen edo izan dezakeen proiektu bat sustatzen duela, eta bestetik, aipatutako obrak

ezin dituela hasi, obrok ukitutako ondasun eta eskubide guztiak baliatu ezin dituelako.

k) Legez aurreikusitako beste kasuetan.

2. Udalak kudea dezake desjabetzapena berak zuzenean edo beraren menpeko eskubide publikoko entitate baten bitartez. Baita ere eman diezaioke hitzarmen bidez lurraldeko beste herri-administrazio bati edo haren menpeko eskubide publikoko entitate bati, edo hirugarren emakidadun bati, lehiaketa bidez.
3. Desjabetzaren sistemaren kudeaketa eta egikaritze prozedura Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 178-185 artikuluetan, biak barne, eta Hirigintzako Kudeaketa Arautzeko 3288/1978 Erret Dekretuaren 194-210. artikuluetan, biak barne, ezarri dena betez egingo da, eta, halaber, aplikagarria den kasuetan, arau hauetan ezarri diren zehaztapenak beteko dira.

Art. 35 Eragile urbanizatzaileraren bidezko sistema

1. Egikaritze pribatuko sistema da, bertan, dagokion Eremu-fitxan zehaztutako xehapenetan, jarduketa-unitateko kudeaketa eta egikaritzea lehiaketa bidez esleitzen zaio eragile urbanizatzailerari bati, pertsona fisikoa edo juridikoa izan liteke, eta horrek hartuko du bere gain hirigintzako jarduketa-programa egikaritzea, Herri-administrazioaren gainbegiratzearen eta haren kontrolpean. Hala ere, Udalaren aukera da eragile urbanizatzailerarekin daukan hirigintza-hitzarmena bertan behera uztea eragile horrek betetzen ez baditu hartutako konpromisuak.

Art. 36 Lankidetzaren sistema

1. Egikaritze sistema pribatu hau aukera dezakete bai Udalak bai lurzorua jabetzaren % 50 baino gehiagok, eta hitzarmen bidez lurjabeek hitzarmen-batzarra osa dezakete jarduketa-unitatearen onurak eta kargak ekitatez banatzeko guztiz birpartzelatzeagatik eta urbanizatzagatik, eta eragindako lurjabeen kontura egingo da, dagokion Eremu-fitxan zehazten den bezala.
2. Egikaritze-unitatearen kudeaketa eta egikaritzea lurzorua lurjabeek egingo dute hitzarmen-batzarraren bidez, Administrazioaren kontrolpean eta ikuskapenaren mende, eta beti ere Udalak aldatu ahal izango du jarduketa sistema hitzarmenean jasotako lege-konpromisoak betetzen ez badira.

2 Atala Plangintza Egikaritzea

Art. 37 Irizpide orokorrak

1. Plangintzaren egikaritzea hirigintzako legeriak ezarritako prozeduraren baten bitartez egingo da, eta bermea emango da onurak eta kargak eraginpekoen artean zuzen banatzeko, baita zuzkidura publikorako lursailak eta kasua hala balitz, Udalaren onurako direnak lagatzeko beharrezkoak diren betetzeko ere, eta haiek ordaintzeko, eta hala erabakitzen denean urbanizazioa egikaritzeko.
2. Plangintza Orokorrean aurreikusitako Hirigintzako ordenamendua eta horiek garatzen dituzten planeamendu xehatuaren tresnak egikaritzea honako modu

hauetako batean egingo da: jarduketa isolatuak, zuzkidura-jarduketak, jarduketa integratuak eta sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak.

3. Aurreko paragrafoan aurreikusitakoaren kalterik gabe, arautegi honek oraingo lege-markoa oinarri hartuta ondoren azaltzen den prozedurazko garapena eranstu du:

Art. 38 Jarduketa isolatuak hiri-lurzoruan

1. Jarduketa isolatuak hiri-lurzoruan orube eta partzela eraikigarriak dira, eta oraingo legeriak ezarritako betekizunak jasotzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, eta haiei lotuta daude Plan honetan edo beraren garapenean sustatutako plangintza xehatuan, edo hirigintza ordenamenduaren egikaritze fasean, baita dagokion eraikuntza proiektua idatzi eta izapidetzeko une berean edo haren osagarri denean.
2. Egoera horretan, Udalari zuzkidura publikoko lursailerako egindako lagapenarekin osatzen bada eraikuntza-jarduketa, honela formalizatuko da lagapen hori:
 - Birpartzelatzeko proiektuan, dagokion eraikuntzako udal-baimena eskuratu ondoren sustatu eta onartu beharko dela.
 - Kasua hala balitz, eraikuntza-proiektua eta dagokion eraikuntzako udal-baimena izapidetu baino lehen edo berarekin batera edota modu osagarrian, hori lortzearen egoki irizten diren lege tresnak baliatuz.
3. Eragindako lursailak orube izaera eskuratzeko beharrezko diren urbanizazio-obrak edota –zama egikaritzearekin eta ordaintzearekin osatu behar den jarduketa eraikigarriaren kasuan ere berdin jardungo litzateke.
4. Halako testuinguruan eta komenigarri irizten den guztietan, urbanizatzeko obra osagarrien proiektua idazteari ekingo zaio, baita obra horiek egikaritzea bermatzeko egoki irizten diren neurriak edo abalak finkatzeari.

Art. 39 Zuzkidura jarduketak hiri lurzoru finkatugabeen

1. Zuzkidura-jarduketak hiri-lurzoru finkatugabeen orube eta partzela eraikigarriak dira, oraingo legeriak ezarritako betekizunak jasotzearen eraikigarritasunaren hazkunderengatik hiri-lurzoru finkagabetzat hartzen direnak, haiei lotuta daude Plan honetan edo beraren garapenean sustatutako plangintza xehatuan, edo hirigintza ordenamenduaren egikaritze fasean, baita dagokion eraikuntza proiektua idatzi eta izapidetzeko une berean edo haren osagarri denean.
2. Aurreikusitako plangintza egikaritzen hasteko komenigarria irizten bada birpartzelazio proiektua idaztea, proiektu honetako izapidatzearen helburu izango den Egikaritze-unitatea mugatzeari ekingo zaio.
3. Unitate hori eta dagokion urbanizazio proiektua landu eta onartu aurretik eraikuntza-proiektuari ekin beharko zaio, baita eraikuntzako udal-baimena eskatzeari ere. Kasu horietan, birpartzelazio proiektuak dagozkion betebeharrak zehaztu eta azaldu beharko ditu, baita lursailen lagapenak ere.

4. Baldin eta birpartzelazio proiektuak eta urbanizazio obra horiek egitea eta onartzea beharrezkoak izango ez balira, eta beraz, Jarduketa-Unitatea mugatzea ere ez, aurreko paragrafoan azaldutako betekizunak eraikuntzako udal-baimena eman aurretik edo harekin batera bete beharko dira.
5. Aurreko atalen multzoan adierazitako irizpideak udal arautegietan gara daitezke, testu-inguru horretan eta behar bezala justifikatu ondoren, arautegi horiek barne hartuko luketelako irizpide horien egokitzapena.

Art. 40 Jarduketa integratuak hiri lurzoru finkatugabeen

1. Hiri lurzoru finkatugabeko jarduketa integratuak izango dira indarrean dagoen legeriak ezarritako betekizunak betetzeagatik sustatuako garapeneko plangintza xehatuan sartzen diren lursailak, Plan honetako Eremu-fitxetan mugatuta.
2. Jarduketa mota honetara lotutako eremu bakoitzak izango du bere Hirigintzako Jarduketa Programa.
3. Jarduketa integratuaren eremuan sartuko dira jarduketa programari lotuta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera zuzkidura publikorako izango diren lursailak, eta horiek barne hartuko dituzte tokiko zuzkidura publikoko estandarrei buruz ezarritako betekizunak betetzeko beharrezkoak direnak.
4. Jarduketa eremuak jarraituak edo etenak izango dira. Orokorrean, Programa horrek mugatuko ditu jarduketa integratuen eremuetako egikaritze unitateak. Mugapen horrek barne hartuko du unitate horien lursail integratuen eta horietara lotutakoen identifikazioa. Era berean, Programak zehaztuko du egikaritze unitate bakoitzeko jarduketa sistema.

Art. 41 Desjabetzeko jarduketak zuzkidura publikorako lursailak lortzeari begira

- 1.- Zuzkidura publikorako lursailak desjabetzeari ekingo zaio beharrezkotzat jo eta justifikagarri irizten denean. Plan hau onartzen denean, desjabetzapenak izan litezke zuzkidura publikoko egikaritze unitateei lotutakoak edo eragindako lursailak aldeztu aurretik eskuratzeko pentsatuta.
- 2.- Izaera orokorra eta tokikoa duten zuzkidura publikorako lursailak lortzeko, aipatutako hirigintzako legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.
- 3.- Orokorrean, zuzkidura publiko orokorrak eta tokikoak erabiltzeko lursailak eskuratzeko, lagapena egingo da zuzkidurazko lursail horiei lotutako hirigintzako garapenen egikaritzaren testuinguruan. Desjabetzapena erabiliko da beharrezkoa irizten denean, batez ere zuzkidura publikoko lursailak lortzeari begira lehen aipatutako jarduketa mota baten ere integratzen edota atxikitzen ez badira.
 - a) **Hiri lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eta hiri lurzoru finkatugabeen integratutako jarduketan** bidez, jarduketa isolatuek baino urbanizatze maila altuago behar duten lursailetan, horiek sortuko dituzte orube bat edo gehiago jarduketa urbanizagarriko programaren arabera, eta egikaritze unitate baten edo gehiagoren bitartez egingo dira.

Lurzorua eta sistema orokorren sareetako zuzkidura publikoetarako beharrezkoak diren eskubideak dohainik lortzea, eta kasua hala balitz, horien egikaritzaren finantziazioa, jarduketa integratuei atxikitzearen edo bertan sartzearen bitartez egingo da.

Urbanizazioak finkatugabeko hiri lurzoruan, jarduketa beraren funtzionalitaterako aurreikusitakoetatik desberdinak diren tokiko sistemen sareko beste zuzkidura publikoak sartu edo egikaritze unitateari atxiki ahal izango dira justifikatu ondoren, lurzorua eta egikaritzeko behar diren eskubideak dohainik lortzeko.

b) **Hiri lurzoru finkatugabeko zuzkidura-jarduketan** bitartez, hirigintzako eraikigarritasunaren hazkundera gertatzen denean, hirigintza plangintzan aurreikusitako irabazizko eta zuzkidurazko erabileren arteko ordeka bermatzeko behar diren zuzkiduren lagapenak osatzeko asmoz.

c) **Sistema orokorren edo tokikoen egikaritze-jardueren** bitartez, horiek nahitaezko desjabetze sistemak integratutako jarduketetan sartuta edo atxikita ez daudenean.

Art. 42 Hirigintza-plangintzaren egikaritzaren araubidea sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian

- 1.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatutako gisa sailkatutako lursailetan eratzen den hirigintza-plangintzaren egikaritzea, bai Plan honetako Arau Partikularrek bai horietan sustatutako garapeneko planeamenduak ezarritakoaren arabera egokituko da.
- 2.- Testuinguru honetan eta beti plangintza xehatuaren mailan, jarduketa integratuaren eremuak mugatu eta identifikatuko dira. Eremu horietako bakoitza bertan integratu beharreko lursailak eta, kasuan kasuko hari atxiki beharrekoak eta oro har dagokion Hirigintzako Jarduketa Programaren helburu izan behar dutenak.
- 3.- Programa hori izapidetzen denean, haren helburu den eremuaren mugak egokitzea azaldu eta erabaki ahal izango da, hirigintza-planeamendua mugatu ondoren. Egokitzapen hori baino lehen egingo da hura egiteko zioen agerpena eta justifikazioa, eta horiek dokumentu hau sustatzeko aukerarekin batera eragindako, detektatutako edota ezagututako lursailetako baldintza fisikoei, jabetzazkoei, eta abarrei lotuta egon litezke .

Dena dela, egokitzapen honen zuzentasuna legerian eta indarrean dauden hirigintzako planeamenduan ezarritako irizpideen egokitzapenaren behar den baloraziora, betetze-mailara eta justifikazioara baldintzatuta dago.
- 4.- Orokorrean, unitateak Programa horretan mugatuko dira. Mugapen horrek barne hartuko du unitate horien lursail integratuen eta horiei lotutakoen identifikazioa. Era berean, Programak egikaritze unitate bakoitzeko jarduketa sistema zehaztuko du . Inoiz gertatuko balitz erabakiren bat edo guztiak hirigintza plangintzak hartu behar izatea, Programa horrek egokitu ahal izango ditu erabaki horiek.
- 5.- Aurreko paragrafoan ezarritakoaren kalterik gabe, izaera orokorra eta tokikoa duten zuzkidura publikorako lursailak lortzeko, aipatutako hirigintzako legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

- 6.- Desjabetzearen bidezko jarduketak behar diren bezala justifikatuko dira, legeriak ezarritakoaren arabera, eta azal litezke jarduketa integratuko eremuan atxikita edo sartuta egon ala ez.

3 Atala Hirigintza-lurzatiketak

Art. 43 Definizioa

- 1 - Hirigintzako lurzatiketatzat joko da aldi berean edo hurrenez hurren lur batzuk bi arlo edo gehiagotan zatikatzea baldin eta horietan biztanlegune bat eratzeak aukera badago.

Hirigintzako lurzatiketatzat joko dira Plan Orokorrean hiriko lurzoru edo lurzoru urbanizagarritzat sailkatu diren zatiketa edo lurzatiketa guztiak.
- 2 - Hirigintzako partzelazioek Arau hauetako III. Tituluan ezarri dena beteko dute eta, aldi berean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen II. Kapitulua 207-216 artikuluetan, biak barne, ezarri dena beteko dute.
- 3 - Lurzoru urbanizaezinean egingo diren lurzatiketa guztiek udalaren lizentzia beharko dute; lizentzia hori Plan Orokorrean eta arlokako araudian biztanlegunea eratzeak eta lurra lantzeko gutxieneko unitateei buruzko baldintzak betez emango da.

4 Atala Birpartzelazioak eta hitzarmen bidezko jarduketa-programak

Art. 44 Birlurzatiketaren definizioa, xedea eta tramitazioa

- 1 - Birlurzatiketatzat joko da poligono edo burutzapenune baten barruan dauden finka guztiak multzokatzea edo integratzea, zertarako-eta Planarekin bat etorriko den horien zatiketa berria egiteko; horretarako jatorrizko finken jabeek emaitzako lurzatiak adjudikatuko zaizkie, eskubideen arabera, eta Udalari dagokion zatia esleituko zaio.

Bidezkoa da birlurzatiketa ondoko kasu hauetan:
 - a) Interesatuaren artean hiritigintzako antolamenduaren emaitzako onurak eta zama era egokian banatzea.
 - b) Finkak erregularizatzea eta plangintzan ezarri diren beharkizunei egokitzea.
 - c) Lurzati jakin batzuen gainean eta eraikitzeak egokiak diren aldeetan Plan honek ezarri duen aprobetxamendua aplikatzea.
 - d) Lurzati jakin batzuen gainean eta eraikitzeak egokiak diren aldeetan Plan honek Udalarentzat ezarri duen aprobetxamendua aplikatzea.
- 2 - Birpartzelazioen prozedurei eta izapidetzei dagokienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen V. Kapitulua 38tik 49ra doazen artikuluek, biek barne, eta 164 artikulua, arau hauetako III Tituluak, eta birpartzelazioei buruz indarrean dagoen gainerako legeriak diotena beteko da.

Art. 45 Hitzarmen bidezko jarduketa programaren definizioa, xedea eta izapidetzea.

- 1 - Hitzarmen bidezko Jarduketa programatzat joko da kudeatu behar den esparruan sartutako lursailen gainean dauden eskubideak multzokatzea, konpentsazio Batzaren eraginari lotuta horren kanpoan zein barnean, zertarako-eta eraikitzeo gai diren lurzatiak adjudikatzeko lehengo jabeei, Udalei edo Batzari berari eta, hala denean, adjudikazioan egon diren desdoikuntzak irentsiko dituzten ekarpenak egiteko eskudirutan.
- 2 - Hitzarmen bidezko jarduketak beharrezkoa du ezinbestez hitzarmen bat izenpetzea, bertan lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagok, behintzat, bere gain hartuko du honako konpromisuak:
 - a) Hitzarmen-batzarra eratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 161 artikulua ezarritakoaren arabera.
 - b) Batzar horren bitartez eratzea birpartzelazio-dokumentua, jarduketaren onurak eta zamak ekitatez banatzeko.
 - c) Derrigorrez eta dohainik lagatako lursailak eta ondasunak aportatzea, legeak, planeamenduak edo hitzarmenak berak ezarritakoaren arabera.
 - d) Urbanizatzeko zamak osorik gainean hartu eta urbanizatzeko obrak, azpiegiturak eta zerbitzuak egikaritzea, legeak, plangintzak edo hitzarmenak berak batasaunari leporatuta.Udalak ezarriko du hitzarmenaren eduki zehatza, baita programa ere, interesatuen proposamenaren edo udal-administrazioaren beraren ekimenez.
- 3 - Hitzarmen bidezko jarduketa programen prozedurari, izapidetzeari eta epeei dagokienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160 artikulutik 165 artikuluraino, biak barne, eta aplika daitekeen indarrean dagoen legeriak ezarritakoa bete egingo da.

5 KAPITULUA BETEARAZPENERAKO TRESNAK**1 Atala Urbanizazio-proiektuak****Art. 46 Edukia**

Planen zehaztapenak Lurzoruari buruzko Legean ezarri dena betez ezartzearen ondoretarako, Arau hauetan eta plan orokor hori garatuko duten planetan alegia, urbanizazio proiektuak, eraikuntza proiektuak, obra osagarrien proiektuak eta behin-behineko jarduketaren proiektuak idatziko dira.

Urbanizazio proiektuak planetan ezarri diren zehaztapenak betearazteko obrak xehekatzeo proiektuak dira, bidezko plan horretan aurreikusi diren guztiak garatuz urbanizazio obrei dagokienean; horiek xehetasun nahikoarekin adieraziko dira, idazlea ez den beste teknikari batek betearazteko moduan alegia.

Urbanizazio proiektu horiek proiektu partzial baten edo gehiagotan taxutuko dituzte bideen, gunen askeen eta berdeguneen burutzapenak, eta baita ur hornikuntza,

saneamendua, elektrizitatearen hornikuntza, gasraren hornikuntza, telefonia eta, oro har, planean aurreikusi diren azpiegituren mailako beste guztiak ere.

Urbanizazio proiektuek proiektuaren xedea den esparruko eta dauden hiriko zerbitzu orokorren arteko hirigintzako zerbitzu guztiak ebatziko dituzte; ondore horretarako baieztatu egin beharko dute horiek zuzkidura edo edukiera nahikoa dutela.

Urbanizazio proiektuek, proposatu den antolamendu xehatuaren ezaugarriak hautsi gabe, egokitu dezakete hau Plan Orokorraren mailatik finkatu ezin den kasuetan irtenbide teknikorik egokiena lortzearren.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194tik 196ra dauden artikuluek, biak barne, arau hauetako baldintzek eta aplikagarria den indarrean dagoen legeriak ezarritakoa beteko da.

Art. 47 Zehaztapenak eta dokumentazioa

Adierazi dena guztia gora-behera, urbanizazio proiektuak ondoko dokumentu hauek izango ditu:

- a) Burutu nahi dituen plangintzako dokumentuen kopiak, behin betiko onetsita daudenak eta proiektuaren oinarria izango direnak.
- b) Gutxienez 1:1000 eskalako planoak, udalaren lurzatiketa eguneratuaren gainean egin dena. Plano horretan zehatz adieraziko dira burutu nahi den planaren mugak, obren egoera, bideetako esparruen mugak, herri erabilerako parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko gune askeak eta irekiak; halaber, planean ezarri denarekin bateraezinak izateagatik errautsi, moztu edo lekuz aldatu behar diren eraikinak, landaketak edo instalazioak adieraziko dira, eta baita herri zerbitzuen edo gizarte intereseko lurzatiak edota eraikintza pribaturako aurreikusi direnak ere.
- c) Gutxienez 1:1000 eskalako planoak, udalerriko lurzatiketa erreala gainean egingo dena, ekartzen diren finka norbanakotuen erregistroko identifikazioa ezarriko duena.
- d) Baldin eta urbanizazio proiektuak zerbitzuen obra mota bat baino gehiago badu, horietariko bakoitza kapitulu lokabea eratuko du eta bereiztu egingo da dokumentazio zehatz guztietarako. Kapitulu bakoitzak ondoko hauek izango ditu:
 - Proiektatu diren izari eta materialen kalkulu bidezkozaileak xehekatuko dituen **Memoria** azaltzailea eta, horen eranskin bezala, erakunde zuzkitzaileek luzatuko dituzten ziurtagiri bidezkozaileak, hala denean zuzkidura, kapazitate edo potentzia nahikoa dagoela bermatuz.
 - **Obra plan** xehekatua; plan honetan hala amaierako epea nola, horrelakorik badago, faseen epe partzialak adieraziko dira.
 - Oin-plano eta atalen **planoak**, obraren ezaugarri orokorrak ulertzeko behar diren guztiak eta horien elementu guztien xehetasunak eta, oro har, idazlea ez den beste teknikari batek obra horiek burutzeko zehaztasun nahikoak izango dituztenak.
 - Obretako **neurketa**, unitate prezioen zerrenda eta guztiz.
 - **Lanak betearazteko aurrekontua**.

- **Baldintza ekonomiko-teknikoen plegua, obren burutzapenean eraenduko duena alegia.** Plegu horietan obrak egiteko eta emateko ezarri diren epeak adieraziko dira eta obrak hobeto betearazteko Udalak beharrezkotzat jo dituen baldintzak eta bermeak azalduko dira; halaber, adierazi egingo da sustatzaileak Udalak bidezkotzat joko dituen frogak eta saio tekniko guztiak egingo dituela.
- e) Instalazioen ezaugarri geometrikoak eta teknikoak ondore horretarako Udalak onetsita dituen edota osagarri edo ordezen gisa onats ditzakeen xedapenen arabera ziango dira.
- f) Obren burutzapena bermatzearen ondoretarako Udalak sustatzaile pribatuei jarraian adieraziko diren bi baloreetatik handienaren baliokidea izango den bermea eskatuko die: finen balioaren ehuneko hogeita bost (25) edo obren balioaren % 7a.
- g) Udalak, proiektatu diren zerbitzu horien eta hiriko orokorren arteko lotura egiteko beharrezkotzat jotzen duenean, proiektua zabaltzea eskatuko du eta hori sustatzaileen pentzutan egingo da.

2 Atala **Eraikuntza obrei buruzko proiektuak**

Art. 48 Edukia

Eraikuntzako obra proiektuak dira helburutzat eraikinen burutzapenaren ezaugarriak zehaztea dutenak, kasu jakin bakoitzean hartu diren irtenbideak, eraikitze horien ezaugarri fisikoak eta materialak, horien elementu erkideen eta bereizlearen kokapena, instalazioak eta inguruarekiko egokitzapena bidezkoz eraikiko den lurzatiaren mugen barruan.

Art. 49 Zehaztapenak eta dokumentazioa

Eraikuntzako obra proiektuen tipifikazioa Eraikuntza Arautzeko Legeak edo ordezkaten duen legeriak ezarritakoa beteko da, eta bereiztu egiten dira oin-plano berriko obrak eta egon dauden eraikinetan egin daitezkeenak. Obra bakoitzaren ezaugarriak horri dagokion bidezko proiektuan zehaztuko dira eta horretan beharrezko zehaztapenak adieraziko dira, udalaren zerbitzu teknikoek horiek aztertze eta arau hauei eta indarrean dauden arau teknikoek egokitzen zaizkien erabakitze nahikoa izango den xehetasun mailarekin.

Proiektu hauek eduki beharreko dokumentuak indarrean dagoen legeriak ezarritakoak arautzen ditu, eta honako dokumentu hauek izan beharko dituzte:

- a): Memoria. aztertzailerak, eraikitzaileak eta justifikagarriak eraikinari dagokionez, eta CTE delakoaren aplikazioa eta betetze-maila justifikatuko ditu oinarritzko dokumentuetan.
- b) Ingurugiro-eraginaren azterketa, hala balegokio.
- c): Kalitate-kontrolaren plana.
- d): Segurtasunari eta Osasunari buruzko Azterketa edo kasua hala balitz Oinarritzko azterketa.
- e) Energia eraginkortasuneko Egiatagiriak eta, hala badagokio, energia-kalifikazioa.

- f) Baldintza orokorren eta baldintza tekniko partikularren plegua.
- g) Neurketak eta aurrekontua prezio zatituekin hala badagokio
- h) Dokumentu grafikoak (planoak), obra proiektuaren egilea ez den beste teknikari batek zuzentzeko nahiko eta behar den beste zehaztasun-mailarekin.

6. KAPITULUA PLAN OROKORRAREN PROGRAMAZIOA

Art. 50 Xedapen Orokorrak

Plan Orokorraren Jarduketa Programa (dokumentazio honetan zehaztua) 8 urterik behin berrikusiko da jarduketa integratuen edo isolatuen argitara, eta ondoko erabakiak hartu ahal izango dira lurzoru urbanizagarriari buruz.

- Lurzoru urbanizagarria hiri-lurzoru gisa birsailkatzea, jarduketa sistemak eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 141.2 artikulua ezarritako izapideak betetzen baditu, orube izaeraren baldintzak beteta, harik eta zerbitzuez hornituta egon arte, egikarituta eta tokiko administrazioari emanda, jarduketari dagozkion urbanizazio obrak eta obra hori ingurumenarekin ezarritako integrazioko eta lotuneko azpiegiturak, obraren programazioan ezarritakoaren arabera.
- Plangintza partzialen antolakuntzaren jarraibidearen eta egikaritzaren kudeaketaren azterketak berrikusi egingo dira, behar izanez gero eskarira egokitzeko, edo epeak luzatu nahiz laburtzeko, betetzen ari ez badira edo betearazketa bidean ez egotearen egoera nabaria izanez gero.
- Desjabetzapena-zehapena aplikatuko da, edo jarduketa sistemaren aldaketa, edo eskuhartze publikoaren edozein prozedura (planeamendua betearaztean), Plan Orokorrean edo dena delako plangintza partzialaren egikaritzaren kudeaketa eta antolakuntzaren jarraibideen azterketaren epeak betetzen ez direnean.

III. TITULUA: LURZORUAREN ERABILERAREN DISZIPLINA ETA ESKUHARTZEA

1. KAPITULUA HIRIGINTZAZKO INFORMAZIOA

Art. 51 Planeamenduko artxiboa

Plan Orokorra behin betiko onetsi ondoren, udaletxean planeamenduari buruzko artxiboa sortuko da; bertan, planak berak bideraturiko kopia bat egongo da, baita plana garatu ahala onesten diren planeamenduko irudi guztiak ere. planeamendu hauen plano gidaria egongo da, eta horrek, mosaiko orokorra balitzan, udal mugarteko onibar bakoitzeko planamenduaren egoera orokorraren irudia emango du. Artxibo hori publikoa izango da, eta berorren kokapena nahiz kontsulta-orduak Udalak zehaztuko ditu.

Art. 52 Indarrean dagoen planeamenduaren kopia

Plan Orokor hau osatzen duten dokumentu guztiak eta hori garatzeko idatziko den planeamendua Udalaren web gunean egongo dira eskuragai kontsultarako edota deskargarako.

Art. 53 Hirigintza-zedula

- 1 - Zedula onibar baten biltzen diren hirigintza ezaugarriak (planeamendu aplikagarriari eta kudeaketa egoerari dagokionez) egiaztatzen dituen agiria da. Haren edukia indarrean dagoen legeriak ezarritakoa izango da.
- 2 - Derrigorrezkoa izango da bereizketak, lusailketak edo birlursailketak egiteko.
- 3 - Eskabidea ohiko inprimakietan egiaztatuko da; inprimakiok udaleko zerbitzu teknikoek emango dituzte; horien artean, udal lurzatiketari buruzko kopia bat sartuko da, 1:2000 eskalan, eta bertan aditzera eman beharko da ea zer onibarrerako egiten den eskabidea. Gainera, eskatzailearen datuak ere adierazi beharko dira.

Art. 54 Hirigintza-txostenak

Plan Orokor honetako xedapenei edo berori garatzeko planeamenduei buruzko informazioa, antolaketa edo lurzati eremu jakinen bati buruzko informazioa alegia, udaleko zerbitzu teknikoei eskatuko zaie, honexen bidez:

- a): Ahozko kontsulta.
- b) Idatzizko kontsulta; horretarako, eskabidearekin batera, kokapen planoak aurkeztu beharko da, udaleko lurzatiketan oinarritua eta kasuan kasuko lurzatiak identifikatzeko aukera emateko moduko eskalan.

Kontsulta ebazteko gehieneko epea hilabetekoa izango da; epe hori beste hilabete luzatuko da, baldin eta, interpretazioan zalantzak egotearen ondorioz, berori ebazteko Alkatetzako Dekretua behar bada.

Art. 55 Lerrokadura eta sestrak adieraztea

- 1 - Interesatuek lurraldean lerrokadurak eta sestrak seinalatzeke eskatu ahal izango diote Udaletxeari, hiriko lurzoruko onibar guztietan; horretarako, udaleko lursailketaren kopia aurkeztuko dute, 1:500 edo 1:1000 eskalan, eta eskabidearen helburua ere adieraziko dute.
- 2 - Kasuan kasuko eskubideak ordaindu ondoren, interesatuari halako eguneko halako orduan lerrokadura edo sestra egin beharreko lekura joateko eskatuko zaio; lerrokadura edo sestra hori udaleko teknikariak egingo du, 15 eguneko gehieneko epean.
- 3 - Lerrokadurek sei hilabeteko baliozkotasuna edukiko dute, egiten diren egunetik zenbatzen hasita; epe hori igaro ondoren, eraikuntza lizentzia eskatuta ez badago, iraungita geratuko dira.

Art. 56 Administrazioaren ondare erantzukizunaren araupeketak

- 1 - Udaletxeak emandako txostenak edo zedulak eskubide osoko baliogabeak izango dira, indarreko edozein arauen edo xedapenen aurkakoak badira.
- 2 - Administrazioaren ondare erantzukizuna, txostenak edo zedulak emateari dagokionez, azaroaren 26ko 30/1992 Legeak arautuko du.
- 3 - Hirigintzako zedulak informaziorako bakarrik erabiltzen dira, eta eurretan ageri diren akatsak konpontzeko modukoak izango dira beti, akats horien ondoriozko erantzukizunaren kalterik gabe.
- 4 - Hirigintzako zedulak etenda geldituko dira edo eskubide osoko baliogabeak izango dira, garaturiko planeamenduarekiko modu banaezinean.
- 5 - Udaleko txostenak ez dira lotarazleak, eta, beraz, ez diote ondare erantzukizunik eragiten Administrazioari, legeria administratiboak modu orokorrean arautzen dituen txostenek izan ezik.

2. KAPITULUA LIZENTZIAK**Art. 57 Lizentzia eskatu beharreko ekintzak**

Udal baimena lortzeko lotuta egongo dira, indarrean dagoen legeriak eska dezakeen baimenen kalterik gabe, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 2007 artikulua araututako erabilera eta eraikuntza jarduketak guztiak, eta honako ekintza hauek ere:

- Oin berrikoak diren eraikinen eta instalazioen eraikuntza obrak.
- Dauden era guztietako eraikin eta instalazioen zabalkuntza obrak.
- Dauden era guztietako eraikin eta instalazioen egitura ikutzen duten aldarazpen edo eraldaketak obrak.
- Eraikuntzen barne antolamendua aldatzen duten obrak, beraien erabilera gora-behera.

- Egon dauden mota guztietako eraikuntza eta instalazioen kanpoko itxuraren aldaketa, birpintatzea edo antzekoa izan ezik, eragiten dutenak.
- Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 36 eta 37 artikuluetan aipatzen diren behin-behineko erabilerak eta obrak.
- Zerbitzu publikoen instalakuntza obrak.
- Era guztietako lurretak, hala nola lurrerauzketak, lur-berdinketak, indusketak eta betelanak, salbu eta egintza horiek Urbanizazio edo Eraikuntzako Proiektu onetsi edo baimendu baten barruan burutu beharreko obra gisa xehekatu eta programaturik egoten badira.
- Eraikinen, edo, oro har, instalazioen lehenbiziko erabilera edo atzematea.
- Dauden eraikin edo instalazio mota guztietan hegaldurari ematen zaion erabilera.
- Eraikinen, edo, oro har, instalazioen erabileren aldarazpenak.
- Eraikinen errauspenak.
- Aparkalekurako, industri, merkatataritza edo lan jardueretarako, herri zerbitzuetarako edo zorupearen beste edozein erabileretarako erabiltzen diren zorupeko instalazioak.
- Arbola-multzo baten integratuta dauden zuhaitzak moztea, baldin eta 3 urte baino gehiago eta enborrek 0,08 metroko diametroa baino gehiago badute.
- Herri bideetatik ikusten diren tokietan propaganda jartzea eta horietatik ikusten diren instalazio pribatuak.
- Oro har, eskumenak dituzten zerbitzu teknikoek proposatuta Udalaren Osoko Bilkurak epigrafe honen osagarri bezala onetsiko dituen beste guztiak.

3. KAPITULUA ERAIKUNTZAREN SUSTAPENA

1 Atala Eraikuntzarako epeak eta jabetzen derrigorrezko besterenganaketa

Art. 58 Eraikuntzarako epeei eta jabetzen derrogirrezko besterenganaketari buruzko Xedapen Orokorrak

Hirikoa izango den lurzoruaren jabeak Planean finkaturiko epean hasi beharko du eraikuntza:

- 1.- Lurzatiak eta orubeak planeamendu egokiak eta, kasua hala balitz, jarduketa urbanizagarriaren programak ezarritako gehienezko epean eraiki beharko dira. Eraikuntza hasteko epeek ezin izango dute urtea gainditu urbanizazio obren amaieratik. Araudia erabilita ezarriko dira urbanizazio obrak noiz amaitu diren ulertzeko egoerak, artikuluko horretan ezarritakoaren arabera.
- 2.- Lurzatiak eta orubeak eraiki aurretik lurzoruaren ordenamendu xehatua ezarri beharko da, baita Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritako lurzoruaren jabetzaren lege-betekizunak betetzea.

Art. 59 Aplikazio eremua

1 - "Orubeen Udal Erregistroa" deritzon sartuko dira legez ezarritako betebeharrak betetzen ez dituzten lur eta eraikuntza guztiak, baldin eta administrazio espedientearen halakotzat hartzen badira, interesatua edo interesatuak entzun ondoren.

2 - Aurri egoeran dauden edo egokiak ez diren eraikuntzak ere Orubeen Udal Erregistroan sartuko dira, indarrean dagoen legeriak ezarritakoaren arabera.

Horretarako, aurri egoeran dauden eraikuntzak Orubeen Udal Erregistroan inskribatuko dira, edota Derrigorrezko Eraikuntzaren Erregistroan (halakorik egonez gero), ordeztu edo birgaitu egin beharko dira, planeamenduan ezarritakoaren arabera, aurreko artikuluan ezarritako epean. Epe hori agortu eta norbanakoak lizentziarik eskatu ez badu, Administrazioak derrigorrezko salmentaren araubidea adieraziko du, eta higiezinaren balioa finkatuko du.

Halaber, aurreko atala egokiak ez diren eraikuntzei ere aplikatuko zaie, hau da, azalera osoaren %50etik gora planeamenduan ezarritakoaren aurkako hirigintza erabilerarako erabiltzen duten eraikuntzei. Aurri egoeraren edo eraikuntza ezegokiaren adierazpena eta Orubeen Udal Erregistroko inskripzioa, bestalde, Jabetzaren Erregistroan jasoaraziko dira, erabakia hitzez hitz transkribatuko duen ziurtagiri baten bidez; ziurtagiri hori Udaletxeak luzatuko du.

3 - Eraikuntzarako adierazitako epeak ez dira aldatuko, nahiz eta epe horietan jabariaren eskualdaketa batzuk egin.

Art. 60 Orubeei eta urbanizatu gabeko Lurrei buruzko Udal Erregistroa

1 - Onibar bat Orubeen Udal Erregistroan sartzeko, balorazio espedientea hasiko da, eta horren azken emaitza Erregistroan jasoarazi beharko da.

2 - Erregistro horren barruko onibarrak besterentzeko dinamika eta horretarako jarraitu behar den prozedura Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 116tik 118ra, biak barne, doazen artikuluek, indarrean dagoen gainerako legeriak edota erreferentzia horiek osatu edo ordezkatu egin litezkeen xedapenek ezarritakoa beteko da.

IV. TITULUA: LURZORUAREN SAILKAPENA ETA ARAUBIDEA

1. KAPITULUA EGITURA OROKORRA ETA AURRETIAZKO DEFINIZIOAK

Art. 61 Jabetza eskubidearen ohiko edukiaren definizioa eta egitura

1 -Eduki arruntaren definizioa:

Jabetza eskubidearen eduki arrunta, Plan Orokor honek dioenez, ondoko ezaugarrien arabera onar daitezkeen lurzoruaren erabilerek eta aprobetxamenduek osatzen dute:

- Lurzoruaren sailkapena eta araubidea.
- Lurzoruaren kalifikazioa.
- Eremuen, kudeaketaren eta betearazketaren arauketa.

Hona hemen horietariko bakoitzaren definizioa:

- a. **Lurzoruaren sailkapena da** egiturazko hirigintza-antolamenduak lege-araubide batera lotzea lurzoru-azalera zehatzak, hurrengo motetan banatuta: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.
- b. **Lurzoruaren araubideak** jabetza eskubide arruntaren ahalmenen arauketa zehazten du, baita eskubide horren mugen, eskubideen eta betebeharren arauketa ere, esleituriko sailkapenaren arabera.
- c. **Lurzoruaren kalifikazioa** da plangintzak erabilera orokorrak eta erabilera xehatuak esleitzea udal-mugarte osoko edo haren zati bateko zonei, zonetan banatzen baita udal-mugarte osoa edo haren zatia.

Erabilera orokorra, ohiko erabilera eta eraikuntza ordenantza esleitzearen eraginez, horiei kasuan kasuko arauak aplikatzen zaizkie; gainera, Plan honetan onarturiko eraikuntza eta erabilera guztiei aplikatzeko moduko arau orokorrak ere aplikatuko zaizkie.

- d. Plan Orokorrak eremuetan zatitzen du udaleko lurraldea, horien antolaketa zehazteko eta kudeaketaren edo betearazketaren baldintza bereziak finkatzeko. Onibarrak horietarikoren baten barruan sartzeko, zehaztu egin behar da jabetza eskubidearen edukia, baita kudeatzeko nahiz betearazteko behar den prozedura ere; horrela, Plan Orokorrean ezarritakoa bete egingo dela bermatuko da, baita zamak nahiz onurak jabeen artean modu bidezkoan banatuko direla ere.

2 -Jabetza eskubidearen eduki arruntak Plan Orokorrean duen definizioaren egitura.

- a. Lurzoruaren sailkapena POP-2 Planoan (Lurzoruaren Sailkapena) jasotzen da modu grafikoan.
- b. Lurzoruaren araubidea, bestalde, IV. Titulu honetako 2-5 bitarteko (biak barne) Kapituluetan esleituriko motaren arabera zehazten da.
- c. Lurzoruaren kalifikazioa hara non jasotzen den modu grafikoan:

- POE-3 plano (Kalifikazio Orokorra), 1:5.000 eskalan, udal-mugarte osorako, erabilera orokorrak esleitzeko.
- POP-2 plano (Kalifikazio Xehatua), 1:5.000 eskalan, ERMUA hirirako, ohiko erabilerak esleitzeko.
- d. Erabilera orokorra eta ohiko erabilera esleitzeko, bete egin behar dira Erabilerari buruzko Arau Orokorrak; horiek, Plan Orokorraren V. Tituluko 2. Kapituluan jasota daude.
- e. Eraikuntzaren eta erabileren ordenatza esleitzeko, bete egin behar dira eraikuntzari buruzko arau orokorrak (V. Tituluko 1. Kapituluan jasotakoak), baita ordenantza horretako manuak ere (VI. eta VII. Tituluetan jasotakoak).
- f. Plan Orokorrean ezarritako eremuren batean sartzeko, ondokoa bete beharko da:
 - Lurzoruaren araubide berezia, esleituriko lurzoru motaren eta kategoriaren barruko eremuetan (arau hauetako IV. Tituluan jasota).
 - Esleituriko eremuko jarraibideen fitxa (arau hauetako IV. Tituluko 8. Kapituluan jasota).
 - Arau hauetako II. Tituluan jasotako eremuen garapenerako arauak.
- g. Beti ere, lurzoruaren erabileraren eta aprobetxamenduaren jabetza eskubidearen betearazketa (Plan Orokor honen eremuan) IV. Tituluan zehazturiko Disziplina araubidearen menpe dago, eta antolaketatik kanpoko definizioak mugatuko du (IV. Titulu honetako 6. Kapituluan jasotako definizioa).

Art. 62 Lurzoruaren sailkapena eta araubidea

1. Lurzoruaren araubidea:

Lurzoruaren jabeen oinarrizko estatutua zehazten du, mota eta kategoria bakoitzean, eta horretarako, ondokoa dauka:

- Lurzoru mota eta kategoria bakoitzean sartzeko irizpideak.
- Plan Orokorrak mota eta kategoria bakoitzean egindako zehaztapenak.
- Eskubide eta betebeharrak orokorrak.
- Eraikigarritasunaren definizioa.
- Hirigintzaren betebeharrak, lagapenak eta zamak.
- Eskubidea betearazi aurreko baldintzak.
- Eskubide iragankorra aurretiazko baldintzak bete arte.

2. Lurzoru motak:

Udaleko lurraldea hiriko hazkundearen euskarri izateko duen gaitasunaren arabera zatitzen da, kontuan hartuz beraren bokazioa eta aukera materialak (hiriko lurzoru, lurzoru urbanizagarria eta urbanizaezinean). Hiriko egituraren euskarri materialak izango diren lurzoruak eta lurzoru mota bakoitzaren gaitasunak betearaztea ahalbidetzen dutenak Sistema Orokortzat sailkatzen dira.

a. Hiri-lurzorua.

Hiri-lurzorua da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 11. artikuluen baldintzak bete eta Plan Orokorraren iritziz gai dena hiriko pilaketek izan ohi dituzten jarduerak eta eraikuntzak burutzeko, jarduketa zuzen eta banakatuaren araubide orokorraren bidez.

Hiri-lurzoruan Planak sartzen ditu plan bereziek zehazturiko eremuak, eta Planak berak garaturikoak; horiek araubide iragankorraren menpe daude, kontuan hartuz (ikuspegi fisiko edo administratibotik) "betearazketa bidean" deritzon egoeran daudela; horietariko bakoitzerako Plan Orokorraren zehaztapenak adieraziko dira, eta horiek eragina izango dute haien garapenean, kudeaketan, betearazketan eta programazioan.

b. Lurzoru urbanizagarria.

Lurzoru urbanizagarria, Planean adierazitakoaren arabera, hiriko hazkundearen euskarria izango da, jarduketa araubide orokor baten bidez (jarduketa baldintzatua eta arautua); halako lurzoruen zehazpena Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 14. artikuluan jasota dago.

Lurzoru urbanizagarri sektorizatua da dagokion plan partziala formulatzeko Plan Orokorrak edo sektorekatze-planak zehazten duten sektoreetan sartzen den lurzorua.

Lurzoru urbanizagarri sektorekatuan, Planak garapen sektoreak zehazten ditu (Plan Partzialen bidez), eta baita haren egituraren oinarrizko elementuak, erabilera orokorren arauketa orokorra, dentsitate mailak eta eraikigarritasuna ere.

Lurzoru urbanizagarri sektorekatugabea da urbanizagarri modura sailkatuta egon arren, Plan Orokorrak edo, hala badagokio, sektorekatzeko planak inongo sektoretan sartu ez duen lurzorua.

c. Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezinak bete egiten ditu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 13. artikuluko baldintzak. Halako lurzoruan, Planak ezartzen ditu babes neurriak, baserriko jardueren eraikuntza osagarriaren baldintzak eta biztanle gunerik ez eratzeke ezarritako baldintzak. Salbuespenez, halako lurzoruan, erabilera publikoko eta gizarte intereseko jarduerak ezarri ahal izango dira, arau hauetan adierazitako baldintzetan eta kategorietan.

Art. 63 Lurzoruaren sailkapena eta eta aprobetxamenduen intentsitatea

1 -Kalifikazio orokorrak gehi kalifikazio xehekatuak aukeratu egiten dute arau hauetako V. Tituluko 3. Kapituluaren adierazitako irizpideak betetzen dituzten jardueren familia; kasuan kasuko onibarretan haizutu egingo dira.

Halaber, aukeratu egiten dute 33 artikuluan ezarritako Kategoría eta egoeretariko batean sartzea; horiek aukera ematen dute erabileren bateragarritasuna arautzeko, lurzoru moten, kalifikazio orokorreko aldean eta kalifikazio xehekatuko eremuen barruan.

Lurzoru moten eta aldeen barruko bateragarritasuna ondokoa aplikatuta arautzen da: Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegia (azaroaren 30eko 2414/1961 Dekretua, 292. zenbakidun EAO eta ekainaren 11ko 171/1985 Dekretua), 35 artikuluko Kategorien arabera Mugatzen duten Estandarren Koadroa eta arau hauetako I Liburukiko Egoera Akustikoa Neurtzeko Arauak deritzon ERANSKINA.

Eremu barruan erabilera xehekatuen arteko bateragarritasuna, bestalde, ordenantza aplikagarri bakoitzaren barruan arautzen da.

- a. Kalifikazio orokorra lotarazlea izango da, Plan Orokorraren aplikazio eremu osoan.
- b. Kalifikazio xehekatua, lurzoru-hirietan nola urbanizagarrietan, lotarazlea eta/edo orientagarria izango da, Plan honetako eremu bakoitzaren fitxetan ezarrita den irizpidearen arabera.

2 -Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzek, lurzoruaren kalifikazioaren zati diren neurrian, erabilera xehekatuen azken definizio zehatza dute jasota, baita bateragarritasun araubidea ere, eta ordenantzaren eremu bakoitzean egin daitekeen eraikuntzaren zehazpen fisikoak ere bai. Plan Orokorrean jasotako antolaketa lotarazleen zehazpenen azken maila da; lotezpen horiek ezargarriak dira, ahalgo pribatua xehekatzen eta mugatzen duten erabilerei dagokienez (erabileraren bateragarritasunari eta eraikuntza aukerei buruz).

- a. Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak 1:1.000 eskalan zehazturik daude POP Antolaketa Xehekatuen Plano serieetan (POP 2.1etik POP 2.8ra). Zehazpen hori hiri-lurzorutzat eta lurzoru urbanizagarritzat sailkaturiko lurzoru ia guztietan gertatzen da, baina beraren esangura eta lotezpen maila desberdina da kasu bakoitzean.
 - Jarduketa zuzeneko hiri lurzorua.
 - Aurretiazko urbanizazioaren menpeko jarduketaren hiri lurzorua.
 - Egikaritze-Unitateen barruko hiri lurzorua.
 - Hiri lurzoruaren barruko jarduketa isolatuak.
 - Plan Orokorraren antolaketa eremuen barruan, Eremuko Fitxak berariaz adierazten duenean, Ordenantzei buruzko 5. atalean.
 - Oraingo Antolaketaren Mantenimenduaren mugen barruan, OR-4. Ordenantzaren testuan jasotzen dira, arau hauetako VI. Tituluan, eta erabileren bateragarritasun araubideari buruz bakarrik, antolaketari buruzko beraren Agiri Bateginak aurkakorik adierazi ezean eta aipatu ordenantzan berariaz halaxe jasota denean.

Art. 64 Antolaketaren eta kudeaketaren eremuak

1 -Udaleko lurraldea elkarren gaineko eremuetan zatitzeak aukera ematen du Plan Orokorrean bildutako zehaztapenak egituratzeko; zehazpen horiek gutxienez antolaketaren, kudeaketaren eta betearazketaren hiru bloke handietatik sortu dira. Zatiketa horrek ez ditu agortzen Plana garatu, kudeatu eta betearazteko behar diren zehazpen guztiak; horrenbestez, arautegi honek arautu egiten ditu manuen tresna,

prozedura eta irizpide osagarriak, ondoko legeetan: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, eta eremu berriak sortzeko behar diren arauzko garapen guztietan.

2 -Antolaketa eremuen mugaketak antolatu egiten ditu lurzoruaren erabilerei eta eraikuntzari buruzko zehaztapenak, baita eraikuntzaren eskubideei eta aukerei buruzkoak ere; halaber, mailakatu egiten du zehazpenen lotezpen maila, eta aurreikusi egiten du zehazpenok zenbait eremutan osatzeko beharrezakoa, tresnak eta une egokia; izan ere, Plan Orokorra ez ditu zehazpenok osatzen, bai epe laburrerako nahiz ertainerako benetako itxaropenik ez duelako, bai arazoaren ikerketa beharrezkoa delako (arazo hori, oso zehatza izatean, Plan Orokorren eskumenetatik kanpo dago).

3 -Kudeaketa eremuen mugaketak oreka bat sartzen du zamen eta onuren artean, eta horien banaketa zuzena ezartzen du. Era berean, betearazketa tresna eta prozedura zehatzen aplikazioa arautzen du; gainera, jabeak eta aurreikusitako helburuen betearazketa lotzen ditu; azkenik, modu koalatitiboan eta koantitatiboan zehazten du kasuan kasuko lurzoru motari edo kategoriari dagokion araubide orokorra. Arauek, euren II. Tituluan, zenbait tresna, prozedura eta uneren aurreikuspenak jasotzen dituzte, horietan kudeaketa eremu berriak sortu ahal dira eta; gainera, argi zehazten dute Plan Orokorreko zehazpenek eta horien bilketa araubideak duten lotura maila.

4 -Betearaketa eremuen mugaketa, bestalde, antolaketa edo kudeaketa eremuei loturiko administrazio egintzen ondorio zuzena izango da; obren betearazketa zuzenei dagozkienak izan ezik (izan ere, halako betearazketetan eremuaren mugaketa betearazketa proiektuetan adieraziko da, aurretiazko administrazio tramiteetarikoren batean —adibidez, lerrokaduren nahiz sesten seinaleztapena edo kasuan kasuko obra lizentzia—).

5 -Ermuak eta horiei erantsitako zehazpen arauemaileak elkarren gainean jartzeak (arau hauetako IV. Tituluko 1. Kapituluan lurzoru mota bakoitzerako zehazturiko bilketa-araubidearen barruan) jabetzaren ohiko edukia zehazten du.

6 -Eskuhartze eremuen zehazpena 1:5.000 eskala burututako POP-1 planoan (Planeamendu Ermuak) dago jasota, eta horren arauak, berriz, arau hauetariko IV. Tituluko 8. Kapituluan (Plan Orokorrean mugatutako antolamendu eta kudeaketa eremuen araupeketa).

Art. 65 Bildutako legeria

Lehen jabetzaren ohiko edukitzat zehaztu den aprobetxamendua ondoko aldibereko betearazketan gauzatuko da: arau sektorialak, V. Titulua: “Erabileren eta eraikuntzaren araubidea”, eta prozedura mailako arauak; II. Titulua: “Plan Orokorren garapena”; eta III. Titulua: “Lurzoruaren erabilerari buruzko disziplina eta eskuhartzea” (guztiak arautegi honen barrukoak); eta hemen aipatu diren eta agertu daitezkeen indarreko legeria sektorialak. Hori guztia, berriz, ondokoaren barruan jasotako hirigintza eskubidearen eremuan, hots, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta horren arauzko garapenean (izan ere, bertara jotzen du orokorrean, testu honetan agertzen diren aipamen zehatzak gorabehera).

2. KAPITULUA SISTEMA OROKORREN ARAUBIDEA

1. SAILA KATEGORIA, MOTAK, SARTZEKO IRIZPIDEAK ETA ARAUBIDEA

Art. 66 Sartzeko irizpide orokorrak

Sistema Orokorraren barruan, udaleko hiri nahiz lurralde egituren zeregin garrantzitsua duten hiri piezak sartzen dira, bai euren eginkizunaren ondorioz edo bai Sistema Orokortzat harturiko beste erabilera batzuen arteko erlazioaren eraginez. Sistema Orokortzat hartuz gero, babes arubide berezia behar da, edota erabileraren nahiz eraikuntzaren baldintza berezi batzuk, eta horiek koherenteak izango dira hiriko egituren duten garrantziarekin. Horrek ez du esan nahi horiek guztiek hiru lurzoru kategorietatik (hirikoa, urbanizagarria eta urbanizaezina) bati eratxikita geratu ez daitezkeenik, EAP-2. planoan (Lurzoruaren sailkapena) xehekaturik azaltzen denaren arabera.

Art. 67 Sistema Orokorraren egitura

1 -Plan Orokorrak ondoko Sistema Orokorrak sailkatzen ditu:

- Komunikazioen eta Garraioen Sistema Orokorra.
- Ekipamendu Komunitarioen eta Hiriko Zerbitzu Handien Sistema Orokorra.
- Espazio Askeen Sistema Orokorra.

2 -Sistema Orokorraren bakoitzaren definizioa eta bertan sartzeko irizpideak.

a. Komunikazioen eta Garraioaren Sistema Orokorraren barruan hauxe sartzen da:

- Autobide nahiz errepideak.
- Hiriko bideak.
- Trenbide sarea.

Ezinbestekoak direnean udalerriko hiri eta lurralde egituraren funtzionamendua bermatzeko, baita Estatuko gainerako lurraldeen egiturekiko komunikazioa bermatzeko ere.

b. Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorraren barruan:

- Hezkuntzako Ekipamenduak.
- Kiroleko Ekipamenduak.
- Osasun-Sorospenezko Ekipamenduak.
- Kultura eta ikuskizuneko Ekipamenduak.
- Erlajioko Ekipamenduak.
- Herri administrazioeko zerbitzuak eskaintzera zuzendutako ekipamenduak.

c. Hiri Zerbitzuak eta azpiegituren Sistema Orokorraren barruan:

- Hiriko zerbitzu orokorrak, hala nola polizia, suhiltzaileak, etab.
 - Hilerriak.
 - Ubide sare orokorra, ura bildu eta hornitzea.
 - Ur-hondakinen kolektoreak.
 - Erregaien garraiobideak, eta horien osagarizko instalazioak.
 - Argindarra garraiatzeko lineak eta transformazio estazioak.
 - Hondakin solidoak bildu eta tratatzeko instalazioak.
- d. Alde berdeen Sistema Orokorra eta Bidezidor Berdea.
- e. Ibai eta erreken Sistema Orokorra.

Art. 68 Sistema Orokorraren identifikazioa

Sistema Orokorraren baten eta horien Azpisistemen baten barruan sartzen diren piezetariko bakoitza modu berezian grafiatzen da, Planoen seriean: EAP-4 Sistema Orokorrak eta EAP-3 Kalifikazio Orokorra. Aldi berean, eurentariko bakoitzari esleitzen zaion erabilera orokorra esleitzen zaie, Plan Orokorrak arau hauetako 32 artikuluan ezarritakoen artean.

Art. 69 Foru-Bideen Komunikazioen Sistema Orokorraren araubidea

1 -Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak.

Honen barruan, hiriko perimetrotik kanpoko eta barruko ibilgailuen bideak sartzen dira; horiek erlaziozko eginkizun garrantzitsua dute (udaleko egituraren barruan), Estatuko eta hiriko bide sare orokorrarekin, guzti hauek Bizkaiko Errepide Planaren barruan daudelarik.

Hurrengo errepideak biltzen ditu:

- AP-8 "Kantauriko Autobidea" Bizkaiko Errepideen Lehenespen-Intereseko Sarearen barne dagoena.
- N-634 "Donostiatik Santander eta Coruña-raino" Bizkaiko Errepideen Lehenespen-Intereseko Sarearen barne dagoena.
- BI-2301 "Ermutik Arrangizganaraino" Bizkaiko Eskualde-Errepideen Sarearen barne dagoena.

2 - Foru bideetan martxoaren 24ko 2/2011 Foru Araua aplikatuko da, ukitzen den bide bakoitzari dagokionez.

Art. 70 Foru-Bideak ez diren Komunikazioen Sistema Orokorraren araubidea

1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak:

Honen barruan, hiria egituratzen duten Ermuko Udaletxearen errepide eta bide udal-sarera lagatutako kanpoko errepide zatiak eta hiri perimetroaren barruko bideak sartzen dira; hauek gainontzeko Komunikazioen Sistema Orokorraren sarearekin erlazionatzen dituztelarik.

Sistema hau sartzeko, hauxe izan da kontuan: beraren eginkizunak trafikoaren eta garraioaren sistema orokorrean duen garrantzia, auzoak edo hiriko sektoreak lotzeko duen zereginaren garrantzia eta hiriko forma, ebaketa, luzera nahiz bereizketa egituratzeko duen gaitasuna. Halaber, aintzat izan da hirian duen garrantzia sinbolikoa ere.

2. Erabileren eta eraikuntzaren araubidea:

- a. Erabileren eta eraikuntzaren araubidea arau hauetako V. Tituluko 3. Kapituluko 7. Sailean zehazturikoa izango da.
- b. Lehengo bideren bat edo sistema orokortzat aurreikusitako bideren bat sartzeko erabiltzen diren irizpideak, bestalde, halako elementuak lurraldearen egitura orokorraren zatitzat sartzean oinarritzen dira.
- c. Aparkaleku publikoaren edo pribatuaren erabilera osagarria eskatzen zaien onibarren mugakideek ezin izango dute inoiz ere zenbatu bide publikoko azaleran dauden aparkatzeko lekuak.
- d. Ibilgailuek sistema orokorretara dituzten irteerek plataforma horizontala izango dute, bide publikoaren sestra berdinarekin; euren gutxieneko garapena 3 ml-koa izango da eta gutxieneko zabalera 3 ml-koa; halaber, zuzeneko nahiz zeharkako ikuspen sistemak ere izango ditu (hiriko bideko trafikoari dagokionez), baita ibilgailuen irteeraz ohartarazteko sistemak ere. Hala eta guztiz ere, bete egin beharko dira aparkalekuen erabilerari buruzko baldintza bereziak eta orokorrak.
- e. Iragarkien, markesinen, establezimendu publikoetako terrazen, toldoen eta abarren arauketak bete egingo du Eraikuntzaren eta Erabileren Ordenantza aplikagarri guztietan ezarritakoa; beti ere, baimenak mugatu egin ahal izango ditu, baita baliogabetu ere, sistema orokorreko hiriko bide-sarearen funtzionamenduan kalterik egiten badu.
- f. 2/2006 Legearen artikuluetan diseinaturiko kontserbazio-betebeharra ez betetzeak zehazpen espediente hastera eragingo du, eta isunik handiena ezarriko da.
- g) Herri-jabari lurpean, Sistema Orokorraren kalifikazioa duten komunikazioen bide-sareetako lurzoruetan, soilik emakida erregimenean baimenduko dira bai egoilarrentzat bai txandakakoentzat lurrazpian jarritako aparkaleku publikoen erabilerak. Horrelakoan antolamendu zehatz eta xehekatua behar da Antolamendu eta Azpiegituren Plan Berezi baten bitartez. Plan Berezi horrek honakoa zehaztu beharko du:
 - Eraldatu behar den lurpearen antolamendua, eta eremua eta ezaugarriak.
 - Lurpean eraiki ahalko den sabaia eta formaren parametroak eta gainerakoak ere jasoko ditu.
 - Haintzatetsitako eremuan jarduerak eragingo dion lurpeko zoruari buruz unean hartuko den ebazpen zuzena, eta etorkizunerako aurreikusiko diren hiri-zerbitzuak.
 - Azpiegitura berriaren kostua, edo dagoenaren aldaketa nahiz hobekuntza lurrazpiko aparkamendu publikoaren egikaritzea sustatuko duenaren kontura

izango da, eta jasota geratuko da izapidetu beharreko Plan Bereziko azterketa ekonomiko-finantzarioan, eta baita jarduera garatzeko arituko den administrazioarekin hartuko diren konpromisoetan ere.

Art. 71 Garraioen Sistema Orokorren araubidea

1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak:

Honen barruan, garraioaren erabilera orokortzat eta xehekatutzat kalifikaturiko onibarrak sartzen dira.

2. Erabileren eta Eraikuntzaren Araubidea:

Erabileren eta eraikuntzaren araubidea arau hauetako V. Tituluko 3. Kapituluko 7. Sailean ezarritakoa izango da.

Art. 72 Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorren araubidea

1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak.

Honen barruan, orokorrean ekipamendu komunitariotzat kalifikaturiko lurzoruak sartzen dira; halaber, barruan sartzen dira interes publiko orokorreko erabilera publikoetako nahiz kolektiboetako jardueren erabilera orokor horren barruko erabilera xehekatu guztiak, garrantzi handia baitute kasuan kasuko azpisistemaren barruan. Kalifikazio xehekatutzat hartzeak ezin galarazi izango du multzo honetan sartzen diren erabileren arteko alaketak egitea.

2. Erabileren eta Eraikuntzaren Araubidea.

a) Erabileraren baldintzak erabilera xehekatu bakoitzerako eta erabilera orokorrerako V. Tituluko 3. Kapituluko 5. Sailan zehazturikoak izango dira. Beti ere, orain eta etorkizunean aplikatu ahal zaizkien arau edo jarraibide sektorialak bete beharko dituzte.

b) Nolanahi ere, sistema orokorreko ekipamenduetarako, Udalaren ekimenez, euren garapenerako Plan Berezia idatzi ahal izango da, eta horrek a) atalean ezarritakoen desberdinak diren baldintza bereziak finkatuko ditu, euren ezaugarri sektorialak kontuan hartuz.

Art. 73 Hezkuntzako Ekipamenduen Sistema Orokorren araubidea

1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak:

Honen barruan, hiri multzoaren zerbitzuan diren eskola erabilera xehekatuak sartzen dira, hots, Kontserbatorioak, Arte eta Ogibideetako Eskolak, Lanbide Heziketako Ikastegiak eta Ikastetxe publikoak eta pribatuak, bai eta hezkuntza bereziko zentroak edo mota bereko tailerrak ere.

2. Erabileren eta Eraikuntzaren Araubidea:

72 artikuluan eta araudi nahiz jarraibide aplikagarrian adierazitakoa izango da.

Art. 74 Osasun-Sorospenezko Ekipamenduen Sistema Orokorraren araubidea**1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak:**

Honen barruan, gaixoen osasun eta laguntza zentroak sartzen dira, baita espezializazio handiko zentroak ere, eta espezialitate multzo handia eskaintzen dutenak ere bai.

2. Erabileren eta Eraikuntzaren Araubidea:

72 artikuluan eta araudi nahiz jarraibide aplikagarrian adierazitakoa izango da.

Art. 75 Kiroleko Ekipamenduaren Sistema Orokorraren araubidea**1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak:**

Honen barruan, kiroleko ekipamenduko unitate handiak sartzen dira (hiriaren barrukoak); jabari publiko edo pribatukoak izan daitezke, eta ez dira sortu xehetsun planeamenduaren lagapenaren ondorioz.

2. Erabileren eta Eraikuntzaren Araubidea:

72 artikuluan eta araudi nahiz jarraibide aplikagarrian adierazitakoa izango da.

Art. 76 Kultura eta Ikuskizunetarako Ekipamenduaren Sistema Orokorraren araubidea**1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak:**

Honen barruan kultura eta ikuskizun bakarreko ekipamenduak sartzen dira, hots, zineko, antzerkiko eta horien antzeko arte-produkzioak; hiri eremukoak dira, eta jabari publikokoak.

2. Erabileren eta Eraikuntzaren Araubidea:

72 artikuluan eta araudi nahiz jarraibide aplikagarrian adierazitakoa izango da.

Art. 77 Erlijiozko Ekipamenduaren Sistema Orokorraren araubidea**1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak:**

Erlijio zentro adierazgarriak sartzen dira barruan.

2. Erabileren eta Eraikuntzaren Araubidea:

72 artikuluan eta araudi nahiz jarraibide aplikagarrian adierazitakoa izango da.

Art. 78 Administrazio eta Eraikundeetako Ekipamenduaren Sistema Orokorraren araubidea**1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak:**

Honen barruan, erabilera publiko edo pribatuko zentroak eta egoitza administratibo nahiz politikoak sartzen dira, ordezkaritza-funtzioa argia dutenak; kanpoan utzi dira beren beregi zerbitzu teknikoak, administratiboak edo erakunde horietara erantsitako beste batzuk.

Halaber, barruan sartzen dira Estatua defendatzea edo ordena publikoa mantentzea helburu duten erakundeak ere, baita horiei atxikitako egoitza-zentroak ere.

2. Erabileren eta Eraikuntzaren araubidea:

72 artikuluan eta araudi nahiz jarraibide aplikagarrian adierazitakoa izango da.

Art. 79 Zerbitzu Orokorren Sistema Orokorraren eta Azpiegituren araubidea**1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak:**

Honen barruan, ondokoaren oinarritzko azpiegituren instalazioak, produkzio zentroa, bilketa nahiz banaketa zentroa egoitzak eta abar sartzen dira: energia zein hornidura eta ur arazketa nahiz banaketa (adibidez, azpiestazio elektrikoak, tentsio ertaineko zein handiko elektrizitate lineak, gasbideak, ur-biltegiak, araztegiak eta ur garbiaren nahiz hondakinezkoaren kanalizazioak.

Halaber, barruan sartzen dira hiriko zerbitzu publikoak (udalerrri mailakoak eta iraunkorrak direnak) edukitzeko lurzatiak, eraikinak eta instalazioak ere; euren kokapena, tamaina eta eginkizuna kontuan hartuz, hiri barruko benetako lorpenak dira, adibidez, hondakin solidoen hondakindegia, hilerriak, suhiltzaileak, hiltegiak, etab.

Hemendik kanpo gelditzen dira, hiriko zerbitzu murriztuak edo iragankorrak, esaterako, garbiketarako bazterrak, kotxe-tokiak, hiri babeserako instalazio txikiak, etab.

2. Erabileren eta Eraikuntzaren Araubidea:

Arau hauetako V. Tituluko 3. Kapituluko 5. Sailean jasotakoa izango da.

Art. 80 Alde Berdeen eta Espazio Askeen Sistema Orokorraren araubidea**1. Definizioa eta barruan sartzeko irizpideak:**

Honen barruan, zidorrak, korridoreak, bizikletetarako erreiak, oinezkoen aldeak, plaza garrantzitsuak eta abar sartzen dira. Izaera lineala eta balio funtzionala nahiz sinbolikoa dute, hiri barruko nahiz kanpoko parkeak euren artean erlazionatzen dituzten elementutzat (oinezkoen pasealekuko elementuak). 2/2006 Legearen 78. artikuluan ezarritakoaren ondoreetarako, irizpide funtzionalen edo sinbolikoen arabera sartzeak ez du aurreiritzirik ematen.

2. Erabileren eta Eraikuntzaren Araubidea:

Erabileren eta eraikuntzaren araubidea arau hauetako V. Tituluko 3. Kapituluko 7. Sailean jasotakoa izango da.

2. SAILA SISTEMA OROKORREN GARAPENA LURZORU MOTA BAKOITZEAN**Art. 81 Xehetasun Planeamenduaren arabera garapena**

1- Sistema orokorren garapena Plan Berezien bidez egiten da, salbuespen batekin: Planak beharrezko xedapen guztiak dituenean edo Plan Partzialek edo Bereziek garatu beharreko burutzapenuneetan sartuta daudenean edo egon daitezkeenean.

2- Sistema orokorrak zuzenean garatu beharko dira; ezin izango dira burutzapenuneak xede horretarako beren beregi mugatu, ez eta jarduketa programatugaberik egin ere.

3. SAILA SISTEMA OROKORREN LORPENA ETA MANTENIMENDUA

Art. 82 Prozedura orokorra

1 -Titulartasun publikoko Sistema Orokorrak jabari publikora atxikita lortzen dira; Plan honek ezarritako erabilera edukiko dute (okupazio zuzeneko, desjabetzapeneko, birlurzatiketako, konpentsazioko edo doako lagapeneko prozedurak ebatzita).

2 -Sistema orokorretara atxikitako lurzoruaren sailkapena, bestalde, lurzoru horretan egiten diren edo kokatzen diren erabileren nahiz jardueren erabilera publikoan edo gizarte interesean oinarritzen da. Planean ezarritakoa dela bide, Udalak erabilera eta jarduera horien jarraipena ezarri ahal izango du, behar izanez gero sistema orokorretara atxikitako titulartasun pribatuko lurren eta eraikuntzen derrigorrezko desjabetzapenaren bidez, edo lurrok eta eraikuntzok erabiltzearen eta ustiatzearen bidez, hori helburua betetzeko derrigorrezkoa denean.

3 – Lurzoruaren desjabetzea, eta inolako jarduera integraturen bati lotu edo erantsi gabe, hiri-lurzoru ez finkatuari nahiz sektorekatuko urbanizagarriari dagokien sistema orokorreko sarean zuzkidura publikoetara zuzendutako eskubideena, egikaritze-jarduera legeztatzen duen antolatze-planeamendu egiturazkoa onartu eta hurrengo lau urteren barruan gauzatu beharko da. Aurreikusitako epe horretan ez bada egikaritzen, ulertuko da nahitaezko desjabetze-prozedurari legearen indarrez ekin zaiola, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 185. artikuluan aurreikusita den prozedurari jarraituko zaio.

Art. 83 Hiri-lurzoru finkatugabea eta Lurzoru urbanizagarrian atxiki ezin diren Sistema Orokorrak

1 -Udalerrikoa ez den titulartasun publikoko lurzorian dauden Sistema Orokorrak, euren erabilera Plan Orokorrean ezarritakoa denean, ez zaizkio Udalari eskualdatuko, Planean osterantzekorik ezarri ezean.

2 -Titulartasun publikoko lurzorian aurreikusitako sistemak Udalari eskualdatuko zaizkio, baldin eta Plan Orokorrean proposaturiko erabilera jabariaren titulartasuna duten erakunde publikoaren eskumenekoa ez bada.

3 –Sistema orokorren euskarri izatera zuzendutako jabetza pribatuko lurzoruak dohainik eman beharko zaizkio Udalari, dagozkien administrazio lagapen-akten bitartez edo birpartzelazio-tituluez nahiz zuzeneko okupazioaz, lurzoru horiek derrigorrezko eta doako lagapen gisa aurreikusitako kudeaketa-eremuei badagozkie, edo desjabetze-prozeduraz, gainerako kasuetan.

Art. 84 Hiri-lurzoru finkatugabea eta Lurzoru urbanizagarrian atxikita dauden Sistema Orokorrak

1. Sistema orokorrak edo horien zatiak (Planak Lurzoru Urbanizagarriara edota hiri-lurzoru finkatugabera atxikitzen dituenak) dagozkien eremuetan sartu dira, eta horietan, ukituriko eskubide pribatuen konpentsazioa egingo da. Horiek hortzeko, Udalak okupazio zuzena erabili ahal izango du, baita eskubide pribatuen derrigorrezko desjabetzapena ere; bestela, kasuan kasuko eremuaren betearazketaren ondoriozko doako lagapena erabil ahal izango du.

2. Udalak atxikitako sistema orokorrak urbanizatuta jasoko ditu, inolako kosterik gabe udalerako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25 artikuluko ezarritakoaren arabera.

Art. 85 Jabari publikoaren titulartasuna behar ez duten Sistema Orokorrak

Plan Orokorrak berez darama obren erabilera publikoaren adierazpena, baita jabariaren desjabetzapena behar ez duten zerbitzuak betearazteko behar diren lurak eta eraikinak okupatu beharra ere; zortasunen ezarketa, berriz, Lurzoruari buruzko 2/2006ko Legeko 181. artikuluan ezarritako tramitearen eta prozeduraren bidez tramitatu ahal izango da.

4. SAILA SISTEMA OROKORREN BETEARAZKETA MATERIALA

Art. 86 Sistema Orokorraren Betearazketa Materiala

1 -Hirigintza-fitxetan jasotzen diren eremuei lotutako sistema orokorretako obrak eta instalazioak fitxa horietan aurreikusita den programazio eta epeen arabera betearaziko dira. Sistema orokorrak betearazteko Plan Bereziaren aurreikusten diren obrek, bere aldetik, epeak betetzeko egutegi bat izan beharko dute; gainera, jarduketak eta inbertsio publikoak nahiz pribatuak koordinatu egin beharko dira, Planean horri buruz ezarritakoaren arabera.

2 -Sistema Orokorretako obrak eta instalazioak, beti ere, Planean ezarritakoaren arabera betearaziko dira, eta ondoko zehazpenetan oinarrituz:

- a. Administrazioak betearaziko ditu, beraren eskumenen arabera, hiri-lurzoru finkatua eta lurzoru urbanizaezina hiriko lurzoruan ezarritako Sistema Orokorrak direnean; eta norbanakoek betearaziko dituzte, Sistema Orokor horien plangintzan finkaturiko konpromezuen ondorioz dagokien zatian, lurzoru urbanizagarrian edo hiri-lurzoru finkatugabearen ezarriak direnean, beti ere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikuluen 1c atalean aurreikusitakoa kaltetu gabe.
- b. Norbanakoek betearaziko dituzte, administrazio emakiden adjudikatariak direnean, zerbitzu publikoak emateari dagokionez, bai hiriko lurzoruan ezarritako Sistema Orokorraren eta bai sektorekaturiko lurzoru urbanizagarrian ezarritako Sistema Orokorraren.
- c. Administrazio Publikoak eta Norbanakoek betearaziko dituzte, Plan Orokorraren ezarritakoaren arabera; bestela, kasu kasuko Plan Partzialetan ezarritakoaren arabera.

3. KAPITULUA HIRI-LURZORUAREN ARAUBIDEA

1. SAILA KATEGORIAK, MOTAK ETA BARRUAN SARTZEKO IRIZPIDEAK

Art. 87 Definizioa eta Motak

Titulu honetako 1. Kapitulan adierazitako irizpide orokorren arabera hirikotzat sailkaturiko lurzoru, Plan honetan ezarritakoaren arabera, hiru kategoriatan banatzen da:

- Hiri-lurzoru finkatua.
- Hiri-lurzoru finkatugabea.

Art. 88 Hiri-lurzoru finkatua

Hiri-lurzoru finkatuaren barruan, finkaturiko hiria sartzen da; hiri horri dagokionez, Planak beharrezko zehazpen guztiak jasotzen ditu, norbanakoek beraren jarduketa zuzena edo banakako jarduketa burutzeko. Kategoria honetan, mota bi daude, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11. artikulua 1 atalean ezartzen denez: batetik, jarduketa zuzeneko nahiz banakako jarduketakoa (urbanizaturik egotearen ondorioz eta orubetzat hartu ahal izatearen eraginez); bestetik, gainontzekoa (ez dauka hirigintzako lanik, kategoria honen barruan sartzeko).

Art. 89 Hiri-lurzoru finkatugabea

Kategoria honetan sartuko dira hirigintza-antolamenduak lurzoru-mota horri atxikitako lursailak, ezaugarri hauek edukitzearen:

1.– Urbanizazio finkaturik ez izatea, honako arrazoi hauengatik:

- a) Eginda dagoen urbanizazioak hirigintza-antolamenduan agindutako beharrezko zuzkidura, zerbitzu edo azpiegiturak ez edukitzea, edo hornigai horiek gainean duten edo izan beharko duten eraikuntzari zerbitzu egokia emateko hirigintza-antolamenduan agindutako proportzio, neurri edo ezaugarriak ez edukitzea.
- b) Eginda dagoen urbanizazioak eraberritu, hobetu edo birgaitu beharra edukitzea, eta lan horiek hiri-berrantolaketa nahiz –berrikuntzaren ondoriozko hirigintza-eraldaketa bidez egin behar izatea, eraldaketa horren barruan zuzkiduretarazuzendutakoak barne.

2.– Lehendik zegoena baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzea antolamenduak.

Kategoria honetan bi egoera bereiziko dira, plangintzaren garapen-mailaren arabera eremuak ezaugarritzeko. Honela, hurrengoak izango ditugu:

- Onartutako plangintza-eremuak, honako lurzoruekin: Plan Partzialen poligonoetakoak, Egikaritze Unitateetakoak, edota zuzeneko jarduerakoak, egikarituta egon ala ez. Plan honen aurretik indarrean zen Planean aurreikusitako arautegia du, eta baldintza bereziak ezartzen ditu urbanizatzeko, eraikitzeko,

lagapenerako, etabarrerako, hau da, karga erantsiak hirigintza-eskubide subjektiboa gauzatzeagatik.

- Antolamendu berriko eremuak, Plan honen III. Tomoko hirigintza-fitxetan jasota.

2. SAILA PLAN OROKORRAK HIRI-LURZOURUAN EZARRITAKO ZEHAZTAPENAK

1. Atala Kategorien eta moten arabera zehaztapenak

Plan Orokorrak hiriko lurzoruan egindako zehaztapenak, neurri batean, aplikazio araubidea arautzen duen lurzoru motaren eta kategoriaren arabera dira.

Art. 90 Hiri-lurzoru finkatua

Kategoria honetarako, sailkapenari, kalifikazioari, antolaketa nahiz kudeaketa eremuei eta programari buruzko zehaztapenak lotarazleak dira; ukituriko jabeek, beriz, kudeaketa eta antolaketa eremu berrien mugaketa sustatzeko bakarrik izango dute ahalmena.

Art. 91 Hiri-lurzoru finkatugabea

1. Kategoria honetarako, orokorrean, Planak garapen edo kudeaketa tresna baten zehaztapenak jasotzen ditu, eta bertan derrigorrezkoak diren aldaketak bakarrik ezartzen ditu. Jarduketa Programaren zehaztapenak lotarazleak izango zaizkio; baita, izaera subsidiarioz, Planeko zehazpen guztiak ere, garapen edo kudeaketa tresnak zehazpenik eman ezean.

2. Antolamendu berriko eremuetan, Planak ezartzen du lotarazleak izango direla jasotzen dituen sailkapenari, kalifikazioari, garatu beharreko antolaketa nahiz kudeaketa eremuei eta jarduera-programari buruzko zehaztapenak.

2. Atala Plan Orokorraren zehazpen grafikoa eta arauemailea

Art. 92 Plan Orokorraren xedapena hiri-lurzoruan

1 -Hiriko lurzoruaren kategorien eta moten mugaketa antolaketa xehekatua planoetan, kudeaketa-eremuak zehazten dituzten planoetan eta Arau aplikagarrietan jasota dago, hain zuzen arau hauetako IV. Tituluko 3. Kapituluko 2. Sailean.

2 -Eremuek euren kalifikazioaren arabera duten zehazpena antolaketa xehekatua planoetan jasota dago, eta Planeko arauen IV. Tituluan.

3 -Antolaketa eta kudeaketa eremu orokorren zehazpena kudeaketa-eremuen planoetan jasota dago, eta arau hauetako IV. Tituluko 7. Kapitulan.

4 -Betearazketa epeen eta jarduketa sistemen esleipena, hala dagokionean, eremu bakoitzaren hirigintza-fitxetan zehazten dira.

3. SAILA HIRI-LURZORUKO JABEEN ESKUBIDE ETA BETEBEHAR OROKORRAK

Art. 93 Eskubide eta betebeharrak orokorrak

Hiriko lurzuaren jabeek lurren hirigintza burutzeko eskubidea dute (horiek orubetzat hartu ahal izateko), baita horietan eraikinak egiteko eskubidea ere, hirigintzari buruzko legeriak eta plangintzak kasu bakoitzerako ezartzen dituzten baldintzetan.

Hiriko lurzuaren jabeek 2/2006 Legearen 24 eta 25 artikuluan jasotako betebeharrak dituzte; mota honetako lurzuak hirigintzarako finkaturik egon daitezke ala ez.

Horrela, hiriko lurzu finkatuen jabeek euren kontura burutu beharko dute lurrok orubetzat hartu ahal izateko behar den hirigintza, eta epearen barruan eraikitzea ere euren kontura hartuko dute.

Hiri-lurzu finkatugabearen jabeek honela jokatu beharko dute:

- Urbanizatzeko jarduketa-programa onarturik ez denean edo indarrean ez dagoenean, behin-behineko behar bezala baimena izan ondoren egikaritu diren eraikin eta instalazioak egoera egokian zaindu beharko dituzte, eta udalak eskatutakoan eraitsi egin beharko ditu eta bertan garatu dituzten erabilera eta jardueri laga egin beharko diete, eta ez dute dena-delako arazoiaiatik kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik izango.
- Urbanizatzeko jarduketa-programa badenean, birpartzelazioan parte hartuko dute, dagokion eremuko karga eta onurak euren artean berdindatzeko, derrigorrezko lagapenak burutu beharko dituzte eta orubeak horretarako ezarritako epean eraiki beharko dituzte.

Art. 94 Eraikigarritasuna

Hiri-lurzuaren eraikigarritasuna honakoek zehaztuko dute:

- a) Beteazketa-eremu bakoitzeko hirigintza-fitxak.
- b) Ordenantza bidez araututa egonik zerbaiten ordeztu egiteko jarduerak isolatua izatekotan, oruberaren eraikigarritasuna ordezkatzeko duen eraikinaren berbera izango da.

Hiri-lurzu finkatugabearen, halaberrezkoa izango da dagokion eremuko hirigintza-aprobetxamenduaren ehuneko hamabost Udalarik lagatzea, urbanizatzeko-kargetatik libre direla.

4. SAILA HIRI-LURZORUKO JABEEN ESKUBIDE ETA BETEBEHAR ZEHATZAK

Art. 95 Hiri-lurzu finkatuko jabeen eskubideak

1.- Orube izaera ez duen hiri-lurzu finkatuko jabeek honako eskubide hauek izango dituzte:

- a) Hirigintza-plangintzak ezarritakoaren arabera eraiki, eta, halakorik bada, lursail hori orube bihurtzeko behar diren urbanizazio-obra egikaritu aldi berean, behar den fidantza ezarrita.

- b) Etxe, eraikin eta instalazioei aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak eman, haietan erabilera horiei dagozkien jarduerak burututa.

2.- Hiri-lurzoru finkatua izanik orube izaera duen kasuan:

- a) Hirigintza-plangintzak ezarritakoaren arabera eraiki.
- b) Etxe, eraikin eta instalazioei aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak eman, haietan erabilera horiei dagozkien jarduerak burututa.

Art. 96 Hiri-lurzoru finkatugabeko jabeen eskubideak

1.- Hiri-lurzoru finkatugabea izanik betearazketa jarduera integratuen bitartez egin behar denean, hurrengo ahalmenak aurreikusten dira:

- a) Lursailek ez dutenean onartuta eta ezta indarrean ere urbanizatzeko jarduketa-programa:
 - 2/2006 Legearen 21. artikuluan azaltzen diren erabilera eta jarduerak baliatu, lege horren 49. artikuluan aurreikusita den ekimen publikoaren nahitaezko birpartzelazioa hasten ez den bitartean.
 - Behin-behineko obrak eta instalazioak egin, 2/2006 Legearen 36. artikuluan aurreikusten direnak eta bertan ezarritako moduan, beti ere egokiak badira aplikatzekoak diren lurzoruaren araubidearen eta aplikatu beharreko plangintzaren arabera.
 - Urbanizatzeko jarduketa-programa egin eta izapidetzera aurkeztu, eta, programa horrekin batera, gainerako txosten teknikoak, lurzoruaren hirigintza-erlaldaketa legean aurreikusitakoa betez burutua dela egiaztatzeko.
- b) Lursailek badutenean, eta indarrean, urbanizatzeko jarduketa-programa:
 - Urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzen parte hartu, lege honek ezarritako eran. Horretarako, lursail horiei dagokien hirigintza-eraikigarritasuna esleituko zaie.
 - Dagokion balio justua edo kalta-ordaina jaso, baldin eta jarduneko administrazioak desjabetzaz egikaritzeko sistema publikoa ezarri badu, edo lurraren jabeak bere borondatez uko egin badio egikaritzan parte hartzeari, uko-egite hori birpartzelatzea behin betiko onartu aurretik eta dagokion eran egin bada.

2.- Finkatu gabeko hiri-lurzoruak direnetan, lehendik zeukan hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik horrela sailkatua izan denean, hurrengoak dira ahalmenak:

- a) Eraikitze ahalmena, hirigintza-plangintzan ezarritako eran eraikita, eta, halakorik bada, lursail hori orube bihurtzeko behar diren urbanizazio-obrak egikaritzeko ahalmena, behar den fidantza jarrita.
- b) Etxe, eraikin eta instalazioei aplikatzeko den hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak emateko ahalmena.

Art. 97 Hiri-lurzoru jabeen eginbehar orokorrak

Jabeek honako eginbehar orokor hauek izango dituzte, lurzoruaren sailkapenagatik dagokion araubidea gorabehera:

- a) Lurzoruari lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduan aurreikusitako erabilera edo erabilerak eman, eta lurzoruaren gaietan dauden etxe, eraikin eta instalazioak zaindu, legez eska daitezkeen baldintzak betez, hartara era zilegian ematen zaien erabilera eduki dezaten.
- b) Lurzorua zaindu eta egoera onean eduki, eta, hala badagokio, baita haren gainean dagoen landaredia ere, higadura arriskua eta segurtasun edo osasun publikoarentzako arriskuak saihesteko, eta beste batzuei eta interes orokorrari – ingurumenari dagokiona barne– eragin dakizkiekeen kalteak edo galerak eragozteko. Era berean, lurzoru hori erabili edo ustiatzerakoan kontuan izango du lurrean, airean edo uretan behar ez den kutsadurarik ez sortzeko eta beste batzuen ondasunetara zilegi ez den isurketarik ez eragiteko.

Aurreko paragrafo horretan ezarritakoa betetzeko, lur-jabeek utzi egin behar diote edozein kasutan herri-administrazio eskudunari bere eskumenak erabiltzeko beharrezkoak diren lanak egiten.

- c) Errespetatu lursailei dagokien administrazio-legeriak, ondasun batzuekin muga egiteagatik, ezarritako murrizketak. Ondasun horiek, zehazki, hurrengo ezaugarrietako bat izan behar dute: herri-jabari naturala izatea; erabilera, obra eta zerbitzu publikoen euskarri edo kokaleku izatea; hegalkinean edo lurpean ustiapen erreserbatu edo arautuko baliabide naturalak edukitzea.
- d) Errespetatu historia-, kultura- eta arte-ondarearen legeriak eta, nolatan ere, hirigintza-plangintzak ondasun babestuei ezarritako mugak. Muga horiek lurzoruari eta haren gaineko eraikin, etxe eta instalazioei ezartzen zaizkie, ondasun babestuen katalogoetan sartuta egoteagatik.

- 2.- Aipatutako eginbeharrak betetzea nahitaezkoa izango da titulu honetan aurreikusitako ahalmenak zilegitasunez erabiltzeko.

Art. 98 Lur-jabeen eginbeharrak hiri-lurzoru finkatuan

1.- Hiri-lurzoru modura sailkatutako lurzoruan, artean orube ez baldin bada, oro har dagozkion eginbeharrez gain, beste hauek ere badagozkio jabetza-eskubideari:

- a) Aplikatzekoa den plangintzatik eratorritako onura eta kargak ekitatez banatu, 2/2006 Legearen 136.a artikuluan ezarritakoari jarraituz hala dagokionean, eta banatu ere, plangintza horren arabera eta egikaritzeko egintza ororen aurretik egingo dira.
- b) Partzela orube bihurtzeko behar diren urbanizazio-obretatik, jabeak egiteke daudenak osatuko ditu, bere kontura, eta eraikitzen hasi aurretik edo hastearekin batera osatu ere, aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak eskatzen duen eran. Gainera, obra horiek egikaritzeko dituela ziurtatzeko, udalaren aurrean fidantza jarri beharko du, eta partzela barruko lursailetatik plan orokorraren antolamendu xehekatuak eta xehetasun-azterketa bideak, espaloiak eta

bestelako espazio libreak eratzeko zuzkidura publikoetarako izendatu dituenak, berriz, doan lagako dizkio udalari.

2.- Hiri-lurzoru modura sailkatutako lurzorua dagoeneko orube baldin bada, dagozkion eginbehar orokorrekin gain, hurrengo eginbeharrak ere badagozkio:

a) Orubea aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak ezarritako baldintzak betetzeraiki, hala baldintza materialei nola epeei dagozkienak.

Art. 99 Hiri-lurzoru finkatugabeko jabeen eginbeharrak

1.- Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lurzoruetan, oro har dagozkien eginbeharrez gain, beste hauek ere badagozkie lur-jabeek:

a) Urbanizatzeko jarduketa-programa onartuta eta ondarrean ez duten artean, behar bezalako egoeran edukiko dira beharrezko baimena emandako behin-behineko obren bidez egin diren eraikuntzak eta instalazioak. Eta udalak eskatuz gero, eraitsi egin beharko dira, eta utzi horietan gauzatzen ziren erabilerak nahiz jarduerak, ez delarik izango dena delako arrazoiagatik kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik.

b) Urbanizatzeko jarduketa-programa onartuta eta indarrean dutenean, berriz, honakoak:

- Urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzeak dakartzan onura eta kargak ekitatez banatzeko egiten den birpartzelatzean parte hartu. Parte hartzetik salbu geratuko da, ordea, hautatutako sistema desjabetzaz egikaritzeko sistema publikoa denean edo egikaritze horretan parte hartzeari uko egin zaionean,

- Lur-jabeak bere gain hartuko ditu honako karga hauek, aurreko atalean aipatzen den bezala parte hartu ahal izateko:

- I. Udalari doan laga beharko dizkio, alde batetik, bideak, parke eta lorategi publikoak, kirol, jolas eta aisialdirako gune publikoak, kulturarako eta irakaskuntzarako instalazio publikoak eta babespeko bizitegi-zuzkidurak –halakorik bada– egitera zuzenduta dauden lurzoru eta eskubide guztiak; eta, orobat, plangintzan aurreikusitako gainerako zuzkidura eta zerbitzu publikoetarako behar direnak. Baita ere, sistema orokorren saretik jarduketari atxikita dauden osagaiak egikaritzeko behar den lurzoru guztia.

- II. Udalari doan laga beharko dio hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzari dagokion diru kopurua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritakoaren arabera.

- III. Jarduketa horri dagozkion urbanizazio-obra guztiak ordaindu beharko ditu, eta, hala badagokio, jarduketa-eremuko obrak, eremu horretako eta loturako azpiegituren eta zerbitzuen obrak epe barruan egikaritu. Orobat, eremu horretan lehendik zeuden azpiegiturak ere sendotu eta handitu egingo ditu, eta nahiz eta eremutik kanpo egon

hori, baldin eta jarduketari atxikita badaude hartarako beharrezkoak izateagatik, eta nahiz eta izaera orokorrekoak izan jarduketakoa baino eremu handiagoak hartzeagatik.

- Sortutako orubeetan eraikitzea, aplikatzeko den plangintzak ezarritako baldintza materialak eta epeei dagozkienak beteta.

2.- Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta lehendik lege zeukan hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, eginbehar orokorrekin eta artikuluko honetako 1.b idatz-zatian ezarritakoez gain, lurzoru horri dagokion zuzkidura-karga kentzeko eginbeharra, edo, hori ezin denean, balio baliokideko kalte-ordain ekonomikoa emateko eginbeharra, diru hori zuzkiduretarako lurzoru eskuratzeko erabil dadin. Hori guztia araudietan ezarritako baldintzen arabera egingo da. Zuzkiduraren lagapena izendatutako hirigintza-eraikigarritasunaren handitzeari dagokiona izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 79.1 artikuluen arabera.

Art. 100 Eraikitze gaia den lurzatiaren baldintzak

Hiriko lurzoruaren araubidean, Plan Orokorra edo berori garatzen duen planeamenduak ezarritako mugez gain, lurzoru ezin izango da eraiki ondoko baldintzak bete arte:

1 -Lurzatiak orube kalifikazioa merezi izatea; baldintzak betetzen ez baditu, eraikuntzaren eta hirigintzaren aldibereko betearazketa bermatu beharko da, arau hauetan adierazitako prozeduraren bidez; burutzapenune baten barruan badago, orubetzat kalifikatzea, birlurzatiketa eta konpentsazio prozeduraren ondoriozko lurzati guztiak (mugaturiko burutzapenunearen barrukoak), edo mugatzeko moduko betearazketa-poligono guztiak (eskariaren araberrako kudeaketa errazteko eta hiriko kalitate mailari eusteko).

2 -Lizentzia eskatu baino lehen Udalaren alde formalizatzea, derrigorrezko eta dohaineko lagapen guztiak (zamarik, kargarik eta okupatzailerik gabe), poligonoaren edo burutzapenunearen zerbitzuan dauden lurri dagokienez.

3 -Poligonoari edo jarduketa unitateari dagokion jarduketa sistemaren tramiteak aurretiaz betetzea.

Art. 101 Edozein lurzati orubetzat kalifikatzeko baldintzak

1 -Aurreko artikuluko lehen baldintzaren ondoretarako, orubetzat hartuko dira eraikuntzarako gaia diren hiriko lurzoruko lurzati guztiak, ondoko baldintzak betetzen badituzte:

- a) Bere neurri eta ezaugarriengatik, partzela eraikigarria izatea.
- b) Dagokion hirigintza-antolamenduko planean antolamendu xehekatua edukitzea.
- c) Hirigintzako plangintzan hari buruz ageri diren zehaztapenen arabera urbanizatuta egotea, plangintza horretan ezarrita dauden edo hura aplikatzeko beharrezkoak diren lerroak eta sestrak errespetatuz eta aplikatuz.

- 2.- Ez dira orubetzak joko legedian ezarritako eran garatu eta egikaritutako jarduketa isolatu edo integratua izan gabe urbanizatu diren partzelak.
- 3.- Plan orokorrak eskakizun larriagoak ezar ditzakeen arren, gutxieneko urbanizazioa (1. paragrafoko c) idatz-zatiaren ondorioetarako eskatzen da) honako zerbitzu hauez hornitzen denean edukiko du:
 - a) Ibilgailuentzako sarbidea, benetan herri-erabilerakoak diren bide zolatuetan zehar; partzelaren aurrekaldeko bide guztiek bete behar dituzte ezaugarri horiek. Udalaren hiri-bideak baino ez dira egokiak orubetzat jotzeko, gainerakoak publikoak eta hiri-lurzorutik igarotzen diren bitartean izango dira egokiak.
 - b) Oinezkoentzako sarbidea, espaloi-zintarriak eta argiteria publikoa, partzelaren aurrekaldeko bide guztietan.
 - c) Edateko ura eta argindarra, partzelan izango den erabilerarako nahikoa emari eta potentziakoa, edo, nolanahi ere, plangintzak emango dion kalifikazioari dagokiona.
 - d) Hondakin-ura, euri-ura eta ur beltza estolderia-sarera husteko sarea, betiere partzelak duen erabileraren tamainakoa, eta, edozelan ere, plangintzak partzelari ematen dion sailkapenak ekarriko duen erabileraren tamainakoa.
- 4.- Hiri-lurzoruaren eremuak arrazozoi hauengatik utziko dio orube izateari:
 - a) Urbanizazio zaharkiturik geratu delako edo ezegoki bihurtu delako.
 - b) Hiri-lurzoruaren eremu hori birsailkatu egin delako, urbanizazio-prozesutik kanpo uztea zegokiola-eta.
 - c) Lurzoruaren hirigintza-eraldaketa berria eskatzen duten hiri-berrantolaketako eta -berriztapeneko jarduketetan sartua izan delako.

Art. 102 Eraikuntza eta hirigintza aldi berean egiteko baldintzak

Hiriko lurzorua eraiki ahal izateko lehenengo baldintzaren ondoreetarako, lurzatiak orubetzat sailkatu ezin direnean, ondoko baldintzak bete beharko dira:

1 -Kudeaketa eremuen barrukoak ez diren lurzatiak:

a. Baldintzak:

- Lizentzia eskabidean, norbanako interesatuak edo, bestela, kasuan kasuko Sailak (Autonomikoa nahiz Forala) edo ondasun publikoak ematen dituen Erakundeak berariazko konpromezua hartzea, eraikuntza eta hirigintza aldi berean egiteko; hirigintza bukatzeko epe bat ezartzea onartu beharko da, eta epe hori eraikuntza bukatzeko epearen berdina edo hori baino laburragoa izango da.
- Lizentzia eman baino lehen fidantza uztea, tokiko legeriak onarturiko edozein modutan, hirigintzaren %80 bermatzeko, dagokion zatian.
- Lizentzia eskatzeko idazkian, erregistroan haxe jasotzeko konpromezua hartzea: eraikuntzaren erabilera eta okupazioa hirigintza obraren betearazketa

- osoaren menpe dagoela. Baldintza hori bete ezean, ezin izango da okupazioaren eta irekieraren manuzko lizentzia eman.
- Urbanizatzeko konpromezuaren barruan, eraiki beharreko lurzoruen fatxadaren edo fatxaden aurrealdean eragina duten obrak ez ezik, beharrezko zerbitzu publiko guztiak emateko behar diren azpiegiturak ere sartuko dira (ur hornidura, saneamendua, argiztapen publikoa eta espaloien nahiz galtzadaren zolaketa), funtzinamenduan dabiltzan sare orokorrekiko eta bide sareekiko lotuneraino.
 - b. Hirigintza eta eraikuntza aldi berean egiteko baldintza bete ezean, lizentzia kalteordainerako eskubiderik gabe iraungiko da; eraikitakoaren erabilera ekidingo da, gainontzeko eskuratzailerik kalteen ondoriozko ordaina jasotzeko duten eskubidearen kalterik gabe. Halaber, artikulua honetako 1.a epigrafeako 2. baldintzan aipaturiko fidantza ere galdu egingo da.

2.-Kudeaketa eremuen barruko lurzatiak:

- Birlurzatiketa edo konpentsazio proiektua onesteko egintzak irmotasun handiagoa izatea administrazio bidean, bata edo bestea beharrezkoak izanez gero Planeko onuren eta zamen banaketarako; edo udal erabakiren bat egotea, eta erabaki horretan birlurzatiketa beharrezkoa ez dela onartzea (derrigorrezko lagapenei dagozkien ondore egokiekin).
- Burutzapenuneko oinarritzko azpiegitura erabat betearazita egotea, eta baimenean hirigintza osagarria bukatzeko epe bat finkatzea (eraikuntzarako finkaturiko epea baino laburragoa, baina beti ere betetzeko modukoa).
- Lizentzi eskubidearen idazkian, eraikuntza hori hirigintza obra bukatu arte ez erabiltzeko konpromezua hartzea, baita baldintza hori jabetza edo erabilera eskubidearen lagapenetan ezartzeko konpromezua ere (eraikin osorako edo zati baterako burutzen diren lagapenak).

Art. 103 Oinarritzko azpiegituren definizioa

Planaren ondoretarako, oinarritzko azpiegitura hauxe da: lagapeneko bidea, Planean ezarritako zerbitzu guztiekin, eta horrek hiriko sare orokorrekin duen lotura, bai zerbitzu sareari eta gai bideari berari dagokionez.

Halaber, horniduretarako eta alde berdeetarako derrigorrez laga beharreko lurraldeak edukiko ditu, Planean ezarritako zerbitzu guztiekin eta landaketak barne direla 123/2012 Errege Dekretuaren 6. artikuluan eskatzen den gutxienezkoa bete arte; lur horiek ez dute oztoporik izan behar ezarritako helburuetarako erabili ahal izateko.

Art. 104 Azpiegitura osagarriaren definizioa

Lizentzi baldintza egokiekin aldibereko betearazketa eduki dezaketen azpiegitura osagarriak ondokoak izango dira:

- Poligonoko edo burutzapenuneko lurzati pribatuetara sartzeko zerbitzu eskusiboa duten bideak, baldin eta kasuan kasuko Planean edo Xehetasun lkerketan espazio pribatutzat jasota badaude.

- Lurzatien artean egon eta aparkalekurako erabiltzen diren espazioak, edo lorategidun espazio aske pribatuak.
- Parkeak nahiz lorategiak, babespeko arboladun aldeak edo garraio sare orokorra, guztiek ere 123/2012 Errege Dekretuaren 6. artikuluan eskatzen dena gainditzeko badute.

Art. 105 Eremu-lizentziak emateko baldintzak

- 1 -Burutzapenuneko oinplano berriko edozein lizentzia emateko, kasuan kasuko lurzatiaren zerbitzurako azpiegitura osagarriaren betearazketa sartu beharko da eraikuntza proiektuaren barruan, baldin eta azpiegitura hori gainerako zatitik bereizteko moduko unitatea bada. Zenbait lurzatiaren zerbitzurako izanez gero, eskaturiko lehenengo lizentziaren aldi berean egin beharko da oso-osorik.
- 2 -Burutzapen une batean ematen den aldibereko betearazketako lehenengo lizentziarekin, bermatu egin beharko da aurreko artikuluko azken epigrafean ezarritako landaketen aldibereko betearazketa.
- 3 -Eraikinak ezin izango dira okupatu, harik eta eraikin horietan eragiten duen hirigintza erabat eginda egon arte, eta harik eta ur hornidura nahiz energia elektrikoa eta estolderia sarea martxan hasteko moduan egon arte.
- 4 -Eraikinak okupatu aurretik nahitaezkoa izango da urbanizatzeko-obra jasotzea udalaren aldetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 198. artikuluko dioenari jarraituz.
- 5 -Baldintza hauek bete ezean, ukatu egingo da irekitzeko eta lehenengo okupazioko lizentzia (higiezinaren erabilera legebidetzekotzen duena).

5. SAILA EREMUEN MUGAKETA, GARAPENA ETA KUDEAKETA

Art. 106 Eremuen mugaketa

- 1 -Plan Orokorrak plangintza-eremu batzuk zedarritu, ditu esleituriko zamen eta onuren banaketa jasotzen duten barrutiak. Eremu motak eta horien arautzea, berriz, Kapitulu honetan eta Titulu honetako 8. Kapituluan daude jasota.
- 2 - Burutzapenune berrien mugaketa (Plana garatu, kudeatu eta betearazteko), edo Planak proposaturiko mugaketen aldaketa, Udalak erabakiko ditu, ofizioz edo alderdiren batek eskaturik; aldaketa hori, gainera, Planean erabilitako irizpideetara egokitu beharko da.
- 3 -Udalak, Plan Orokorra berrikusita edo aldatuta, aldatu egin ahal izango ditu jarduketa zuzeneko hiriko lurzoruaren aldeak, baita horien hirigintza-eraikigarritasuna ere, horrek indarreko arauak aldatzea eragiten ez duenean. Aldaketa hori beharrezkoa izanez gero, Planaren aurretiazko edo aldibereko aldaketa edo berrikuspena egin beharko da.

Art. 107 Eremuen garapena eta kudeaketa

Plan honen III. Tomoan jasotzen dira kudeaketa-eremu ezberdinen fitxak. Fitxa horietan zehazten da eremu jakin batek hirigintza-garapenerako izango duen jarduera-sistema. Hala ere, Udalak aldatu egin dezake aukeratu duen jarduera-sistema, arau hauetako II. Tituluaren irizpideek eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 165. nahiz 184-185. artikuluetan ezarritakoari jarraituz.

Art. 108 Egikaritze Unitateak hiri-lurzoru finkatugabeen

1 -Plan Orokorrak 2000. urteko Plan Orokorreko hainbat plangintza-eremu jasotzen ditu, oraindik betearazita ez direlako egikaritze fisikoan edo juridikoan egoteagatik. Plangintza-eremu horiek plangintza xehekatuan jaso ziren zehazpenen arabera garatzen dira, eta berariaz biltzen ditu Plan honetako III. Tomoan (Eremuen Fitxak), euren garapenerako behin-betiko onartutako hirigintza-tresnak hala nola zehazpenak berariaz jasotzen dituela, eta agiri arauemaitan era berezian ageri direla.

2 -Kudeaketa-eremu horien kudeaketa, bestalde, bertako zehazpenen arabera arautuko da, lizentziei, orubeei eta eraikuntzako aurretiazko baldintzei dagokienez izan ezik; egin-eginean ere, horiek hiriko lurzoruari buruzko arau orokorren arabera arautuko dira.

6. SAILA HIRI-LURZORUKO PLANEAMENDUAREN ARAUBIDE ALDI BATERAKO**Art. 109 Plan Orokorrean jasotako lehenagoko planak**

Gaurko Plan Orokorrak hiri-lurzoru finkatuntzat sailkatzen ditu Plan Partzialen, Xehetasun Ikerketen, eraikuntza proiektuen eta horiekiko bateragarriak diren planen arauketaren menpe dauden lurzoruak, baldin eta betearazita edo betearazketa fase aurreratuan badaude; horretarako, azken horiek, ikuspegi administratibotik, juridikotik edo faktikotik betearazketa bidean dauden plantzat hartu beharko dira, edo Planaren behin betiko onespina baino lehenagoko betearazketa duten plantzat; gainera, euren antolaketa onargarritzat jo beharko da, Plan Orokorrak proposaturiko hiri egituraren ereduaren barruan.

Eremuetarikoren bat lehiaketaren bidez garatuz gero (lehiaketa horrek aldatu edo garatu egin ditzake 2000. urteko Plan Orokorrean zeuden zehaztapen batzuk), aldaketa horiek halako lurzoruen garaketaren zatitzak eurganaturiko dira, eremu bakoitzerako.

Art. 110 Oraingo Antolaketaren mantenimendu eremuak (MOA-1)

Baldin eta plan horiek eragin dituzten antolaketak erabat betearazita badaude, eta ezin izan badira egokitu Planak proposaturiko ordenantza tipologikoren batera, euren eremua jarduketa zuzeneko hiriko lurzorutzat agertzen da, lurzoruaren araubideari dagokionez eta ordenantzen OR-4ri dagokion 1. mailako (MOA-1) egungo antolaketa mantentzeko, oraingo errealitate fisikoa arauaren kategoriara jasoz.

Art. 111 Indarreko Antolaketaren Mantenimendu eremuak (MOA-2).

Garapen tresnen babesaz betearazitako antolaketak oso-osorik ez badaude, eta hutsik dauden orubeari edo lurzoruei ezin bazaie esleitu Plan Orokorreko ordenantzetarikoren

bat (kontraesan tipologikoen eta juridikoen eraginez), jarduketa zuzeneko hiriko lurzorutzat sailkatu eta OR-4 Oraingo Antolaketa Mantentzeari buruzko ordenantza esleituko zaie, baina 2. mailakoa (MOA-2). Horren ondorioz, eurak garatu zituen tresnaren antolaketa fisikoaren planoa oraindik ere indarrean egongo da, hutsik dauden lurzoruetarako, baita berak dituen Ordenantza Bereziak ere, MOA horrek arau hauetako VI. Tituluko 5. Kapituluan ezartzen dituen baldintzekin.

7. SAILA GARAPENERA ARTE EREMUAAREN MENPE DAGOEN LURZORUAAREN ARAUBIDEA

Art. 112 Eremuen menpeko hiriko lurzoruen eskubide aldi baterako

Derrigorrez garatu beharreko planeamenduak eta eremu bakoitzerako adierazitako eremuak administrazio bideko behin betiko onespina jaso arte, araubide honek arauturiko lurzoruek ondoko arauak bete beharko dituzte:

1 -Eremu hauetarikoren baten barruko eraikinek, instalazioek eta erabilerek antolaketatik kanpoko eskubide iragankorra izango dute.

2 -Halako eremuen barruko lurren jabeek lurren segurtasun, osasungarritasun eta apaingura publikoko baldintzak mantendu beharko dituzte, 2/2006 Legearen 199. artikuluko eta arau hauetako IV. Tituluko 3., 4. eta 5. Kapituluetan ezarritako prozedura erabiliz.

3 -Eremu hauen barruko eraikinak ezin izango dira orubetzat kalifikatu (eraikuntza nahikorik ez izatearen ondorioz), 2/2006 Legearen 12 eta 189. artikuluetan ezarritakoaren ondoreetarako, harik eta planeamenduko garapenen eta kudeketa nahiz banaketa tresnen onespenei administrazio bideko irmotasuna lortu arte.

4 -Halako lurzoruetarako Plan Orokorreko xedapenak betearazi ezin diren edo betearazten ez diren arte, Udalak dela norbanakoekin akordioak eginda, dela desjabetzapen tramitean eurekin bat etorrita edo desjabetzapena, zortasunak edo lurrazal-eskubideak ezarri ahal izango ditu (2/2006 Legearen 186-188. artikulua, biak barne), irabazizkoak ez diren erabilera publikoetarako (araubide iragankorrekoak), erabakian edo desjabetzapen aktan adierazitako epean.

Betearazketaren aurreko administrazio tramitearen hasierak azalerako zortasunaren edo eskubidearen iraungipena sortuko du, eta ez da kalteordaina jasotzeko eskubiderik egongo. Jarduketa sistema aldatzeko erabakiak ere ondore horietatik sortuko ditu.

5 -Planean edo berori garatzen duten planetan (derrigorrezko eta doako garapentzat garatu ere) ezarritako lurrak okupatu egin ahal izango dira, birlurztatiketa edo konpentsazio prozedura hasi ondoren, edo desjabetzapen prozeduraren bidez, hiriko lurzoruko jarduketa isolatuak betearaziz.

6 -Halako eremuen barruko lurren jabeek Plan Orokorrean ezarritakoa bete beharko dute, Planaren Jarduketa Programak ezarritako epeetan bete ere. Hori ez betetzeak, beti ere, Lurzuari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 189.etik 193.era bitarteko artikuluetan ezarritako ondoreak eragingo ditu.

7 -Eremua garatu arte planeamenduaren arabera egindako obrak kontuan izango dira, hirigintzako kostuetan egindako ekarpenak aintzat hartzeko orduan.

4. KAPITULUA LURZORU URBANIZAGARRIAREN ARAUBIDEA

1. SAILA LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUAN SARTZEKO KATEGORIAK ETA IRIZPIDEAK

Art. 113 Sartzen diren kategoriak eta sektoreak

1 -Lurzoru urbanizagarri sektorizatua berriaren barruan, plan partzialen idazketa proposaturik duten lurak sartzen dira; plan horiek, berriz, kasuan kasuko sektoreko mugaketak eta sektore horri atxikitako zehazpenek (Plan honetan jasotakoak) bakarrik baldintzatzen dituzte; araubidea, bestalde, Lurzoruari buruzko Legeak ezarritakoa izango da, arauen kapitulu honetan egindako zehazpenekin.

Horren arabera, ez dago aurretik egindako plangintza xehaturik edo baliogabetu da edo aurretik indarrean zegoen planeamendua ez da kontuan hartzen, ezin delako sartu honako araudi hauetan: oraingo Mantenimendu-Araudiaren OR-4 Araudia, edo Plan honetako V. Atalaren VI. Tituluak aztertzen duen Eremuaren Araudia.

2. SAILA PLAN OROKORREKO ZEHATZAPENAK

Art. 114 Plan Orokorreko zehatzapenak Sektoreturiko Lurzoru Urbanizagarrian

1 -Planak lurzoru urbanizagarriaren garapenerako sektore bakoitza mugatzen du; mugaketa horren barruan, behar den sistema orokorretako zatia sartzen du, kargen eta onuren banaketa ekitatez banatzeko edo, horren ezean, 2/2006 Legeak sektoreari lotutako sistema orokorrei eskatzen dien gutxieneko parametroak zehaztuta.

Mugaketa hori POE-4 (Sistema Orokorra) egiturazko antolamendu planoetako seriean jasota dago, eta sailkapen orokorra, berriz, POP-2 planoetako seriean eta bere Eremuko Fitxan.

2 -Erabilera orokorra POE-3 (Kalifikazio Globala) serien planoetan dago jasota, eta intentsitatea, gainera, koantifikatu egiten da Eremuko Fitxan bertan.

3 -Eremuko Fitxaren barruan jarraibideak daude, Antolaketaren garapenerako, baita interesgarriak diren datu adierazgarri batzuk ere, lotarazleak edo ez lotarazleak izan daitezkeenak (fitxan bertan azaltzen da).

3. SAILA SEKTORIZATURIKO LURZORU URBANIZAGARRIKO JABEEN BETEBEHAR ETA ESKUBIDE OROKORRAK

Art. 115 Araubide Orokorra

Jabetza eskubidearen ahalmenak (lurzoru urbanizagarrian) Plan Orokorreko Arau hauetan eta Lurzoruari buruzko Legean ezarritako mugen barruan beteko dira, beti ere horietan arauturiko betebeharrak eta eskubideak betez. Hauek dira:

Hirigintza-jarduera sustatu, onartuta eta indarrean den Urbanizatzeko Jarduketa Programa bat garatuta.

Urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzeak dakartzan onura eta kargak ekitatez banatzeko egiten den birpartzelatzean parte hartu. Parte hartzetik salbu geratuko da hautatutako sistema desjabetzaz egikaritzeko sistema publikoa denean, edo egikaritze horretan parte hartzeari uko egin zaionean.

Udalari sektoreko edo eremuko irabazizko hirigintza aprobetxamenduaren ehuneko hamabosta egokituko zaio, hirigintzako zamarik gabe.

Jabe bakoitzari dagokion aprobetxamendua eskuratzeko, Plan Orokorrean edo, bestela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25. artikuluan ezarritako betebeharrak eta kargak bete beharko dira.

Jarduketa horri dagozkion urbanizazio-obra guztiak ordaindu, eta, hala badagokio, jarduketa-eremuko obrak, eremu horretako eta loturako azpiegituren eta zerbitzuen obrak epe barruan egikaritu. Orobat, eremu horretan lehendik zeuden azpiegiturak ere sendotu eta handitu beharko ditu, eta nahiz eta hori eremutik kanpo egon, baldin eta jarduketari atxikita badaude hartarako beharrezkoak izateagatik, eta nahiz eta izaera orokorrekoak izan jarduketakoa baino eremu handiagoak hartzeagatik.

Sortutako orubeetan eraiki, aplikatzekoa den plangintzak ezarritako baldintza materialak eta epeei dagozkienak beteta.

4. SAILA SEKTORIZATURIKO LURZORU URBANIZAGARRIKO JABEEN BETEBEHAR ETA EGINBEHAR ZEHATZAK

Art. 116 Sektorizaturiko Lurzoru urbanizagarrian eraikitze baldintzak

Lurzoru urbanizagarriaren araubidean, Plan Orokorrak edo garapen plangintzak ezarritako mugak ez ezik, lurzorua ezin izango eraiki harik eta arau hauetako ondorengo artikuluetan ezarritako baldintzak bete arte.

Art. 117 Eraikitze gauza diren lurzatiatarako baldintzak

1 -Kasuan kasuko lurzattia orubetzat sailkatu ahal izatea eta hirigintza osagarriaren aldibereko betearazketa bermatzea; halaber, burutzapenune edo mugaturiko burutzapenune horretan dauden gainontzeko lurzatiek ere sailkapen horixe merezi izatea.

2 -Jarduketa unitaterako aukeraturiko jarduketa sistemaren tramiteak aurretiaz betetzea.

3 -Lizentzia eskabidea egin baino lehen, Udalak (Lagapen Akta egokien bidez) sektoreari eta burutzapenuneari dagozkion derrigorrezko eta doako lagapenak formalizatzea (zama eta okupatzaile gabekoak), eta horiek erregistroan inskribatzea.

4. Hirigintza-jardueraren ondorioz orubeak eraiki baino lehen nahitaezkoa izango da Udalaren Hirigintza Lizentzia onartua izatea, obrak behintzat Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 207. artikuluan jasotzen diren motetakoa badira.

Art. 118 Lurzatiak orubetzat hartu ahal izateko baldintzak

Lehenengo baldintzaren ondoreetarako, orubetzat hartuko dira arau hauetako 102 artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurzatiak. Horren barruan, eta aldibereko eraikuntzari eta hirigintzari dagokionez, hori arau hauetako 103 artikuluetan ezarritakoaren arabera arautuko da; kontuan hartuz 104 eta 105 artikuluetan azpiegitura oinarritzakoari eta osagarriari buruz emandako definizioak.

Art. 119 Sektorizaturiko lurzoru urbanizagarri programatuko jabearen betebeharrak

1. Udalari derrigorrez eta dohainik laga bideetarako, espazio askeetarako, alde berdeetarako eta tokiko hornidura publikoetarako lurrak (eremu horren zerbitzurako direnak).
2. Hirigintza, derrigorrez eta dohainik laga planeamendu orokorrak kasuan kasuko eremuan (horren kudeaketarako) sartzen edo atxikitzen dituen sistema orokorren betearazketarako behar den lurzoria.
3. Udalari derrigorrez eta dohainik laga irabazizko hirigintza aprobetxamenduaren ehuneko hamabostari (15%) dagokion lurzoria, hirigintzako zamarik gabe.
4. Hirigintza betearazi eta horren kostua ordaindu, ezarritako jarduketa sisteman, ezarritako den jarduketa sisteman edo hasieran ezarritakoa ordeztuz sortzen den jarduketan sisteman ezarritakoaren arabera.
5. Egikaritutako urbanizazioa zaindu, Udalak obrak onartu bitartean. Lurzoria erabilera pribatuko leku publikoa bada, jabe partikularren kontura izango da lekuaren zaintza.
6. Orubeak Planak ezarritako epeen barruan eraiki, edo Udalak ezar ditzakeen epeen barruan (antokaketa eta kudeaketa eremuetarako ezarritako epeak), eta, azken buruan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eraikitze aurreikusitako epeak bete.
7. Lurrak, urbanizazioak eta eraikinak segurtasun, osasungarritasun eta apaindura publikoko baldintzetan mantendu.
8. Planeamenduaren ondoriozko hobariak eta zamak modu zuzen eta bidezkoan banatu, beraren betearazketa materiala hasi baino lehen.
9. Ondokoarekin lotzeko azpiegiturak betearazi eta euren kostuak ordaindu: jarduketako kanpoko sistema orokorrekin eta sistema horiek handitzeko nahiz indartzeko behar diren obrekin (izan ere, horiek beharrezkoak dira beraren dimentsioa eta dentsitatea kontuan hartuz, baita sortzen dituen erabilera intentsitateak aintzat hartuta ere), planeamendu orokorrean ezarritako baldintzen arabera.

5. SAILA SEKTORIZATURIKO LURZORU URBANIZAGARRIAREN ARAUBIDEA, HARIK ETA LURZORU HORI GARATU ARTE**Art. 120 Sektorizaturiko Lurzoru Urbanizagarriaren Araubide iragankorra planeamendua garatu gabe**

1. -Plan Orokorrak sektorizaturiko lurzoru urbanizagarriko sektoreei iratxikitako hirigintza aprobetxamenduak ezin izango dira betearazi, harik eta kasuan kasuko Plan Partzialek

onetsi arte, aukeraturiko jarduketa sistemak ezarritako tramiteak bete arte, lagapenak egin arte eta onetsitako Plan Partzialean ezarritako hirigintza obrak betearazi arte.

2 -Hori guztiz egin arte ezin izango da eraikuntza, erabilera edo instalaziorik burutu, indarrean dagoen legerian ezarritakoak izan ezik.

3 -Halaber, ezin izango da hirigintzako lurzatiketa lizentziarik eman, Plan Partzialaren onespenera gabe.

6. SAILA GARAPENA, KUDEAKETA ETA BETEARAZKETA

Art. 121 Epeak ez betetzea

Plan Orokorrean adierazitako epeak bete ezean, adjudikazio ahalmenak aplikatuz, Plan Orokorreko Jarduketa Programa berrikusi beharko da, arau hauetako II. Tituluko 5. Kapituluaren ezarritakoaren arabera 2/2006 Legearen 190.etik 193.era bitarteko artikuluetan jasota dagoena kontuan.

7. SAILA SEKTORIZATU GABEKO LURZORU URBANIZAGARRIAREN ARAUBIDEA

Plan Orokor honetan ez dago kalifikazio hori duen lurzorurik; dena den, komeni da araubide bat esleitzea, inoizkotan aldarazpenak egin eta halakorik egotea aurreikuste aldera.

Art. 122 Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriaren garapena

1 -Oro har, sektorizaturiko lurzoru urbanizagarriaren garapena zuzen-zuzen sustatu ahal izango da, lehiaketarik gabe, hirigintzako legerian ezarritako planeamenduko tresnen bidez. Plan hau betearazteko, Plan Orokor honetan programaturiko lurzoru urbanizagarritzat sailkaturiko lurren (halakorik egonez gero) antolaketa eta hirigintza burutzeko, Sektorekatze Planen bitartez egingo da. Plan horiek eremuaren antolamendu xehekatua jaso dezakete, eta horrelakoetan ez da dagokion Plan Partziala idazteko beharrik izango. Aipatu antolamendu xehekaturik ez izatekotan, nahitaezkoa izango da lurzoria zehaztuko duen Jarduketa Programa Urbanizatzaila.

2 - Urbanizatzeko Jarduketa Programen formulazioa lehiaketa publikoko deialdien bidez egin daiteke, edo tokiko nahiz hirigintzako erakunde berezi eskudunek egin ahal izango dute zuzen-zuzen. Lehenengo kasuan, Programaren idazketa beraren adjudikatariak egingo du. Urbanizatzeko Jarduketa Programen prestaketa ekintzak, heziketa eta onspena, berriz, indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera burutuko dira.

3 -Programetako zehaztapenak, bestalde, kasuan kasuko Plan Partzialetako formulazioaren bidez egingo dira, eta horien eta besteen onspena aldiberekoa izan daiteke.

Art. 123 Plan Orokorrearen zehaztapenak

1 - Urbanizatzeko Jarduketa Programek eta horietan oinarrituz garaturiko Plan Partzialek antolaketako jarraibideak jaso beharko dituzte, lotezpen maila egokiarekin; antolaketa

hori, berriz, Plan Orokor honetan sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarritzat sailkaturiko eremu bakoitzerako ezarriko da. Jarraibide horiek eta euren lotezpen maila, bestalde, arau hauetako VIII. Titulua osatzen duten Eremu Fitxetan zehazturik daude.

2 -Era berean, Eremu Fitxa hauetan ageri diren eraikigarritasun zehaztapenak egiturazkoak izango dira, eta lotarazleak, gehieneko etxebizitza kopurua lotarazlea baina ez egiturazkoa izango den bitartean.

3 -Plan Partzialen betearazketa, bestalde, ezarritako jarduketa sistemara egokituko da. Adjudikatariek Arau hauetan (aurreko epigrafean aipaturiko Eremu Fitxetan) ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, derrigorrezko lagapenei eta hirigintzako zamei dagokienez. Lurzoru honen jabeek, gainera, azpiegituraren kanpoko lanetako hirigintzaren kostua ordaindu beharko dute (hirigintza jarduketa euskarritzen duten lanak), baldin eta horiek beharrezkoak badira Urbanizatzeko Jarduketa-Programa ondo lotuta gelditzeko (sistema orokor horien bidez), programa barru hartzen duen hiriko egiturekin.

Art. 124 Jabeen eskubideak, betebeharrak eta zamak

1 -Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarritzat sailkaturiko lurrek indarreko arautegian eta Plan honetan ezarritako mugak errespetatu beharko dituzte.

2 - Urbanizatzeko Jarduketari buruzko Programaren barruko lurretan, kasuan kasuko Plan Partziala onetsi arte eta hirigintza obrak egokiak buru arte, lurraldearen azpiegiturari eta sistema orokorreko dagozkien obrak bakarrik egin ahal izango dira. Gainontzeko instalazioek bete egin beharko dute indarrean dagoen legerian ezarritako behin-behinekotasun araubidea.

5. KAPITULUA LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDEA

1. SAILA ZEHAZPEN OROKORRAK

Art. 125 Definizioa

1. Lurzoru urbanizaezina EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 13. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik definitu da. Horrela, lurzoru urbanizaezintzat jotzen dira urbanizatzeko prozesutik babestu beharreko lursailak, hirigintza-arloan eraldatzeko desegokiak direlako edo ez direlako egokiak hirigintza-garapenerako.

2. Desegokitasun hori zenbait kasu eragin dezakete:

- a. Lursail horiek lurralde-antolamendurako edozein tresnaren arabera babesteko berriazko araubidearen menpe egotea.
- b. Sektoreko legeria ezartzeak dakarren eragite zuzena.
- c. Hirigintza-antolamenduak halakotzat jotzea.
- d. Sektoreko legeriaren arabera, edo poliziaren arabera, jabari publikoko osagaiak babesteko hirigintza eraldatzeko debekua izatea.
- e. Hirigintza-eraldaketak arrisku naturalak edota arrisku teknologiko esanguratsuak eragitea edo ez saihestea.

f. Beharrezkoa izatea azpiegitura, zerbitzu, zuzkidura edo ekipamendu publiko edo interes publikokoen osotasuna babesteko ezaugarriak bere horretan uztea.

3. Egokitasun eza landa izaerari eusteko beharraren edo komenigarritasunaren ondorioa izan daiteke, hain zuzen ere, hirigintzaren garapen-ereduaren iraunkortasunerako tokiko estrategiarekiko errespetua bermatze aldera, edo, bestela, tokiko lehenengo sektore ekonomikoa sustatzeko eskakizunaren ondorioa.

Art. 126 Eremua

1. Udalerriko lurzoru urbanizaezina Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren lurzoru urbanizaezinari dagokion antolamendurako planoetan mugatuta dago.

2. Plano horietan, era berean, lurzoru osatzen duten eremu guztiak ere jasota daude, dagozkien kategorietan ezberdinduta. Horietan, lurzoru urbanizaezina azpibanatzen da, bai eta gainjarritako baldintzatzaileak ere.

Art. 127 Lurzoru urbanizaezinean plangintza garatzeko araubidea

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duen premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4. artikulua lehenengo paragrafoak lurzoru urbanizaezinen inguruan xedatzen duen bezalaxe, lurzoruari euren izaeraren arabera erabilerak emango zaie, eta legeek eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduek xedatzen dituzten legeen baitan, nekazaritza, abeltzaintza, basogintza, ehiza edo baliabide naturalen zentzuzko erabilerarekin lotutako beste edozein erabilerak emango zaie.

2. Kontuan hartu da lurzoru urbanizaezinek ez duela hirigintza-aprobetxamendurik eta araudi honetan zein hori lotuta indarrean dagoen araudian onar daitezkeen eraikuntzak eta instalazioak mota hauetako lurzoruak babesteko xedeekin bat etorriko direla, bai eta berezko lurzoru-mota hori loturiko edota hiri-lurzoruan edo urbanizagarrian koka ezin daitezkeen beste horien erabileren garapen eta arauketarekin ere.

3. Plan Nagusi honek lurzoru urbanizaezintzat jotzen dituen lursailen jabeek dituzten eskubideak eta betebeharrak EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 21. artikuluan xedatuko dira.

4. Lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntzak eta instalazioak, edota horien erabilerak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen eta Plan Nagusi honetan zehaztutako araudian ezarritakoak izango dira.

5. Lursail bakar batean elkarren artean bateragarriak diren zenbait erabilerak gauzatu ahal izango dira, betiere indarrean dagoen sektoreko araudia eta Plan Nagusi hau betetzen badute.

6. Lurzoru urbanizaezinean onar daitezkeen erabileren garapena bat etorriko da aplikatzekoa den sektoreko legerian eta antolamenduan xedatutakoarekin, araudi honetan xedatutakoarekin, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 28. artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuaren 4. artikulua bigarren paragrafoan ezarritakoarekin.

7. Sektoreko arauditik edo maila altuagoa duten planetatik datozen garapen horiek salbu, Plan Nagusia lurzoru urbanizaezinean gauzatzeko, babesteko eta kontserbatzeko plan bereziak egin ahal izango dira, 2/2006 Legearen 72. artikuluan jasotako zehaztapenekin bat etorritik.
8. Gainera, ekainaren 3ko 105/08 Dekretuaren 4. artikuluen hirugarren paragrafoan ezarritako egoerak gertatzen direnean, plan berezia idatzi eta onetsi beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 2 c) 7 ataleko 59. artikuluan adierazitakoarekin bat etorritik.
9. Plan Bereziaren formulazioa eta izapidea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 97. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriko da.
10. Lurzoru urbanizaezinean aztarna arkeologikoak, paleontologikoak, historikoak, geologikoak edo etnografikoak deskubrituko balira, ukitutako lurzoruetan, une horretatik aurrera, lizentziak eta baimenak kautelaz bertan behera utziko dira, eta Administrazio eskudunak jakinaren gainean jarriko dira, horiek ebaluatze aldera.
11. Ezusteko gertakizunik edo gertakizun naturalik gertatzekotan, eta horiek lurzoru urbanizaezinaren kategorietako batean sailkatzeko arrazoi izan diren lurzoruaren baldintzak edo ezaugarriak hondatzea dakarrenean, gertaera horrek ez du justifikatuko kategorizazio horren aldaketa, eta beharrezkoa izango da jatorrizko egoera berrezartzeko behar besteko neurri hartzea.
12. Lurzoru urbanizaezineko baso-kategoriako baso-masetan kalteak eragitekotan, horiek ezin izango dira berriz sailkatu edo kategoriaz aldatu, gutxienez ondorengo hogeitun urteetan, edo epe luzeagoan, indarrean dagoen sektoreko legeriak hala ezartzen badu.
13. Lizentzia- edo baimen-eskaera Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen Inbentarioari buruzko irailaren 30eko 165/2008 Dekretuaren zehaztapenen menpeko lurzoruetan egitekotan, horietan baimendu daitezkeen erabilera onargarriak baldintzatuta egongo dira Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean ezarritakoarekin, eta lurzoru kutsa dezaketen jardueren zerrenda eta lurzoruak kutsatutzat emateko irizpideak eta estandarrak ezartzen dituen urtarrilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuan xedatutakoarekin.
14. Basoko eta itsasoko faunan eta landaredian arriskuan dauden espezieen Euskadiko Zerrendaren baitan dauden fauna- eta landaredi-espezieak egotea, horien inguruan Euskal Autonomia Erkidegoko Natura babesteko 16/94 Legearen artikuluetan ezarritakoari lotuko zaio.
15. Lurzoru urbanizaezinean onar daitezkeen erabilerei euskarria emateko behar diren obrak lursailen dagoen tokiko landarediari eragindako kaltea gutxiagotzen ahaleginduz gauzatuko dira, bereziki, zuhaitziari eragindako kalteari dagokionez. Horrela, beharrezkoa izan daiteke jatorrizko landaredia lehengoratzeko, hori kaltetua izan denean.
17. Lurzoru urbanizaezinean onar daitezkeen erabilerek sektoreko legerian ezartzen diren azpiegitura publikoen bakarlekuak errespetatuko dituzte. Bizkaiko Errepideei

buruzko martxoaren 24ko 2/2011 Foru Arauan ezarritako errepideei dagokienez, babesguneetarako: jabari publikokoa, zorrekua eta afekziokoa.

18. Erabilera publiko estentsiboa: dauden errepideetan oinarrituta egingo da.

19. Hala badagokio, egiten diren basoko eremu landatu berrietatik, gutxienez, hogeita hamar (30) metroko tartea utziko da alde zuzenetik zegoen edozein etxebizitzara.

20. Lurzoru urbanizaezineko eraikin eta eraikuntzek landa-paisaia behar bezala integratzea bermatu beharko dute, eta udalak egiturarako edo estalkirako material jakin batzuk edota kolore eta bolumen jakin batzuk erabili daitezela exijitu beharko du. Dena den, irizpide orokor gisa, estalkian, lehentasunez, teila erabiliko da, eta fatxadak, beriz, nagusiki harria, egurra eta emokadura margotua erabiliko da.

21. Ikusten diren euste-hormak harriz edo hormigoiz egingo dira, eta harriaren antzeko akabera emango zaie. Obrak direla eta sortzen diren ezpondak eta lur-berdinketak, ahal izanez gero, eremuari dagozkion berezko belar- eta zuhaixka-itxurako espezieekin haziko dira berriro, lursailak paisaia sartzeko aldera.

22. Finkak landareekin itxi ahal izango dira, heskai gisa. Eremuko bertako espezieez osatu ahal izango dira, eta altuera ezberdina izan ahal izango dute, egurrezko hesiz edo harizko ohiko hesi artifizialez eginda, betiere lau rogei (80) zentimetro baino gehiagoko altuera ez badute, edo horien guztien artean konbinaketa eginez. Ahal izanez gero, modu horiek hobeak dira, landa-eremuetan jorratzen dira eta.

23. Aurreko paragrafoan adierazitakoa gorabehera, luzoru urbanizaezinean dauden finken itxidurak irekita egongo dira basa fauna libre igarotzeko, eta ez da onartuko itxidurak pertsonen edo animalien kalte eragin diezaieketen gailuekin ixtea. Oro har, "Igarobide Ekologikotzat" adierazitako eremuetan ez da baimenduko begi zinetikotzak erabiltzea, betiere basoko faunaren joan-etorria oztopatzen badute.

24. Natura aldetik duen interesa kontuan hartuta, heskaiz osatutako itxiturak bere horretan utziko dira, eta ezin izango dira kendu edo horien orde besterik artifizial batzuk jarri, justifikatutako xedea baldin badago salbu. Bestalde, bertako zenbait baso-espezieen Araubide espezifikotari buruzko urriaren 14ko 11/97 Foru Arauari egokituko zaio, nahitaez.

25. Hariz edo alanbre leunez osatutako metalezko sare zeharrargitsuak jar daitezke, zutoinez edo hesolaz eutsitakoak, egurrezkoak, ahal bada. Bere altuera metro bat eta berrogeita hamar zentimetrotik (1,50 m) beherakoa izango da, eta egoera onean mantentzea eta irautea bermatuko duten materialez egingo da. Horrela, berariaz ez dira onartuko hondakinez edo erabilerarik ez duten materialez egindako itxiturak.

26. Itxitura eraikin isolatuen bereizgarrietara, barne-erabileretara edo inguratu behar duen abere-motara egokituko da, horiek segurtasun-perimetro espezifikoren bat behar duten kasuetan.

27. Itxidurek bete egingo dituzte ubideei eta errepide eta bideei dagozkien babesteko arauetan xedatutako gutxieneko bakarlekuak. Gutxienez, sei (6) metroko tartea izango dute, eta horien ardatzaren eta finkaren itxituraren artean, gutxienez, hiru (3) metroko tartea utziko dute.

28. Eraiste-lanetatik eratorritako lur-bilketek, betelanez eta mugimenduek ingurumen-arloko araudia bete beharko dute, bai eta bete beharreko administrazio-prozedurak ere.

29. Lurzoru urbanizaezinean baimentzen diren eraikuntzak eta instalazioak gauzatzeko eta funtzionamenduan jartzeko orduan, ez dituzte lurrazpiko eta lur gaineko urak kutsatuko.

30. Baso-aprobetxamenduak baimentzeko orduan, ingurumenean eragin ditzakeen kalteak gutxiagotzeko beharrezko neurriak ezarriko dira.

31. Landa- eta baso-bideetarako, plataforma bat egitea xedatu da. Plataforma horrek gehienez ere bost (5) metroko zabalerako galtzada izango du, eta bi arroila jarri ahal izango zaizkio, ura biltzeko. Arroila horietako bakoitzak, gehienez ere, hirurogei (60) zentimetroko zabalera izango du. Bide berrietarako edo oin berriko bideetarako, hain zuzen, mila (1.000) metroko luzera baino gehiago duten horietarako, edo kaltetutako azalerako bost mila (5.000) metro koadroetarako, aldezturik plan berezi bat egin beharko da, eta horrek dagokion ingurumen-araudiarekin eta ebaluazio-prozedurarekin bat etorri beharko du.

32. Lurzoru urbanizaezinean gauzatutako erabilera eta jarduerak eragindako zaratek arauz ezarritako mugak bete beharko dituzte.

33. Euskal Herriko Ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/98 Legea eta inpaktuen ebaluazioari buruzko sektoreko gainerako legeria aplikatuz, ebaluazio hori egin behar duten proiektuak bat etorriko dira araudi horiek edo/eta ordezkatzeko dituztenek ezartzen duten prozedurarekin.

34. Berariaz debekatuta dago karabanak, roulotteak, moviLurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeaouse direlakoak eta antzekoak aparkatzea edo ezartzea, berariaz horretarako prestatuta eta Plan Nagusiak horretarako zehaztuta dituen lekuetan izan ezik.

Art. 128 Jada dauden eraikuntza eta instalazioen araubidea

1. Plan Nagusiaren behin betiko onespenean dauden eta lurzoru urbanizaezinaren kategoriako eremuen baitan dauden eraikuntzetan, sendotzera, lehengoratzera eta berreraikitza bideratutako lanak egin ahal izango dira, arlo horretan indarrean dagoen sektoreko legeriarekin bat etorritik, eta, bereziki, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 30. artikuluan adierazitakoari dagokionez. Berreraikitze lanek jatorrizko bolumen-baldintzak bete behar dituzte.

2. Egungo eraikinetan, baimenduta dago gaur egun dituzten erabilerei eta familia bakarreko eta bi familiako etxebizitzako bizitegi-erabilerari eustea.

3. Baimendu egingo da landa-ingurunean dauden baserriak azpiztatzea, eta horrek banan-banan bete beharko ditu araudi honetako baldintza guztiak, bai eta indarrean dagoen legerian ezarritako gainerakoa ere:

- a. Ondoriozko etxebizitzak neurria, bi kasuetan, ez da laurogeita hamar (90) metro koadrotik beherakoa izango.
- b. Ez dira baimenduko barne-etxebizitzak.

- c. Etxebizitzek, gutxienez, bizitzeko lau gela izango dituzte, eta horiek kanpora edo kanpoko eremu libre publiko edo pribatu bati begira egongo dira.
- d. Irisgarritasuna sustatzeari buruzko 20/1997 Legearen baldintzekin eta berau garatzen duten dekretuekin bat etorritik egingo da.

Zenbait etxebizitzatako landa-eraikinak azpibanatzea baserri guztietara hedatu da bereizkuntzarik egin gabe, eta horiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta aipatu legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuan zehaztu dira.

4. Katalogatutako baserrien kasuan, gainera, azpibanatzea Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legean edo/eta hori ordezkatzeko duen arauan aurreikusita dauden kultur ondasun sailkatuak edo inbentarioan sartutakoak babesteko araubidearekin bat etorritik egingo da.

Katalogatutako eraikina birgaitzea zenbait etxebizitzatan egin daitekeen azpibanatzearen alde aurreko baldintza izango da. Osoki birgaituko dira, bai proiektua idazteko, baita proiektua materialki gauzatzeko ere. Birgaitzeko proiektuan, baserria zenbait etxebizitzatan azpibanatzearen emaitza ere definitu beharko da.

5. Abeltzaintza-ustategiekin lotura duten egungo eraikuntza eta instalazioek indarrean dagoen sektoreko araudia bete beharko dute, eta, bereziki, abeltzaintzako ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan jasotzen denak edo/eta hori ordezkatzeko duenak adierazitakoa.

6. Jarduera-lizentzia lortuko duten eta Plan Nagusiaren baitan indarrean dauden ustategiek hamabost (15) eguneko epea dute abeltzaintza-ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritako baldintzetara egokitzeko. Horrela, ez dira aplikatzekoak izango distantziari eta kokapenari buruzko arauak, aipatu dekretuak ezartzen duen bezalaxe.

7. Antzinasunagatik edo aurreko legeekin bat etorritik eraiki diren txabolek edo bestelako eraikuntzek, hirigintzako arau-hausterik egiten ez badute, araudi honetan ezarritakoarekin bat etorritik arautuko dira, eta ezin izango dira eraitsi, legeria honekin bat.

Araudi hau urratzen duten beste horiek, berriz, antolamendutik kanpo geratuko dira, eta ezin izango dira ez berreraiki, ez konpondu. Edozein kasutan, lege kanpoko erabilerak, jardueraren berariazko lizentzia behar duten edo behar ez duten gorabehera, ezin izango dira sendotu denborak aurrera egin ahala.

Art. 129 Lurzoru urbanizaezinaren kategoriak

1. Erabiltzeko baldintzak modu ezberdinean arautzeko, lurzoru urbanizaezina honako kategoria hauetan banatuko da:

- a. Babes Berezia (BB)
- b. Ingurumen Hobekuntza (IH)

- c. Basogintza (B)
 - d. Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko Landa Paisaia (TLP)
 - e. Lurrazaleko Urak Babestea (LUB)
2. Horrez gain, adierazitako kategoriei gainjarri zaizkien honako baldintza hauek ere aintzat hartu dira:
- a. Higadura-ariskua duten eremuak
 - b. Uholdeak jasan ditzaketen eremuak
3. Lurzoru urbanizaezinaren beste alderdi hauek ere kontuan hartzen dira:
- a. Ur-hartuneen hornikuntzarentzako babes-perimetria
 - b. Biso Europarraren hedapen-perimetria
 - c. Urko Mendiko Plan Berezia
 - d. Alabarrandiko bidearen azpiegitura (Plan Berezia).
4. Plan honen xedea den eremuaren lurzoru urbanizaezinerako lurralde-eredua Lurralde Antolamenduaren gidalerroetan zehaztutakoa da, hain zuzen, Ingurugiro Fisikoaren Gidalerroetan zehaztutako Antolamenduaren Kategorien arabera. Dena den, DOTek aurreikusten eta ahalbidetzen dutenari jarraiki (Ingurune Fisikoaren Gidalerroetako 6.4 atala), Plan horri dagokionez, bere arloari dagokion espezialitatearekin bat etorritik, bidezkoa da kasu batzuetan antolamendurako azpikategoria osagarriak finkatzea eta gehitzea, zonalde bakoitzeko erabilera eta jardueren erregulazioa euren berezitasunekin bat etortzeko.
5. Horrela, Antolamenduaren kategoria eta azpikategorietako bakoitzean, erabilera eta jardueren berariazko arauak ezarri da, LAGen oro har araututakoa eta Plan honen xede diren lurralde-eremuko baldintza bereziak aintzat hartuta.

Art. 130 Lurzoruaren erabileren eta lurzoru urbanizaezineko jardueren definizioa

Plan honetan araututako erabileren definizioa eta sistematikotasuna LAGen jasotakoak oinarri hartuta egin dira, eta definitutako kategoria bakoitzerako arautu beharreko erabileren zerrenda hutsa da. Hauexek dira lokal, garaje eta trasteleku horiek:

A. Ingurumen-babesari dagozkionak

A1. Kontserbazioa. Gizakion esku-hartzerik gabeko gaur egungo ezaugarriak eta egoera edo berariaz ezaugarri zientifikoak edo kulturalak dituztenak, edo gizakion parte-hartzearen bidez egungo erabilerari garapen iraunkorraren dinamikan jarraipena ematen diotenak.

A.2. Ingurumen Hobekuntza. Zonaldea jatorrizko egoerara edo balio handiagoa duten oreka ekologikoko beste egoera batzuetara birbideratzeko gai diren tratamenduak. Hobekuntza horrek forma ezberdinak har ditzake, esleitu zaizkien unitateen kasuistika berezien arabera (landaredia leheneratzea, basoberritzea, kimaketa selektiboak, kontratatutako artzaintza, garbiketa, izurrite eta gaixotasunen tratamendua, azaleko drainatze-sarea leheneratzea edo hobetzea, lur-mugimenduak eta abar).

B. Aisialdiarekin loturikoak

B1. Erabilera publiko estentsiboa. Aisialdiari, turismoari, hezkuntzari eta ingurumenaren interpretazioari dagozkion erabilerak, jarduera leunen arabekoak, hornikuntza esanguratsurik gabeak: txangozaletasuna eta begiespena, istripu gutxi ingurune fisikoan, oinezkoen joan-etorria besterik barne hartzen ez dituenak, berau egiteko inolako azpiegitura edo egokitzerik behar ez duena, mendi-ibiliak, begiratokiak eta abar egiteko bidexkak hobetzeko eta mantentzeko obra txikiak salbu, paisaian txertatuta eta ondo zainduta daudenak.

B1.1. Bidexkak eta ibilbideak.

B2. Erabilera publiko estentsiboa. Aisialdia, turismoa, hezkuntza eta ingurunea interpretatzea xede duten erabilerak, eremu jakin bat mota ezberdinetako aisialdirako jardueretara egokitzea dakarten aisialdi- eta harrera-ekipamenduetan oinarrituta.

B2.1. Kontzentratutako jolastokia. Eremu jakin bat kontzentratutako jolastokirako egokitzea xede duena. Mahai, eserleku, barbakoa, iturri, osasun-zerbitzu, paperontzi, joko edo garrantzi gutxiko eraikuntzaren bat bezalako ekipamenduez hornituta. Eraikigarritasuna $0,01 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ -an mugatuko da, eta aisialdiarekin osagarriak diren erabilerak dituzten eraikinak baino ez dira onartuko.

B2.2. Ur-jarduerak. Ibaixkari erantsitako lur-zatiak egokitzea, jarduera hauek egiteko.

B2.3. Motordun ibilgailuen zirkulazioarekin loturiko jarduerak. Motordun ibilgailuen zirkulazioari dagozkionak.

B2.3.1. Landan zehar edo interes orokorreko bideetan zehar zirkulatzea, errepide nagusietatik izan ezik, hau da, pista, bide eta antzeko bideetan.

B2.3.2. Bereziki egokitutako ibilbideak zehaztea.

B2.4. Golf-zelaiak. Berariaz kirol hau egiteko egokitutako lur-zatiak, inolako kasutan horiekin batera joan daitezkeen eraikuntza edo obrak sartu gabe.

B2.5. Hotel edo nekazaritza-turismoaren erabilera. Hotel edo nekazaritza-turismoko eraikuntzak, nahitaez gaur egun dauden eraikuntzetan jarri beharko direnak.

B3. Jarduera zinegetikoak eta arrain-hazkuntzakoak.

B3.1. Ehiza. Jarduera hau berau arautzen duen estatuko edo autonomia-erkidegoko araudiaren baitan gauzatzea.

B3.2. Arrantza. Jarduera hau berau arautzen duen estatuko edo autonomia-erkidegoko araudiaren baitan gauzatzea.

C. Lehen mailako baliabideak ustiatzeari dagozkionak

C1. Nekazaritza. Lurra landatzeko moduan prestatzera bideratutako jarduerak, uztak bildu, aukeratu eta sailkatzeko eragiketak barne, ondoren biltegitatu edo kontsumitu ahal izateko garraiatzeko egoeran jarriko dira.

C1.1. Tresnak, nekazaritzarako lanabesak eta produktuak biltegitatu eta kontserbatzera bideratutako nekazaritza-ustategiarekin loturiko eraikuntzak.

C.1.1.1. Nekazaritza-lanabesetarako txabolak. Gehienez ere hamar metro (10) koadroko neurria izango dute, eta euren forma eta akaberak planoarekin bat etorriko dira. Berariaz debekatuta egongo da sukalde, bainugela, komun, energia kargailuak, saneamenduak, etab. bezalako instalazioak jartzea nekazaritza lanabesetarako etxoletan. Ezin izango dira inola ere erabili asteburuko egonaldietarako, edota txoko edo antzekoetarako.

C1.1.2. Kutxak. Nekazaritza-lanabesak gordetzeko baino ez dira erabiliko, eta debekatuta egongo da kutxak animaliak edo beste osagai batzuk gordetzeko erabiltzea. Jarraian adierazitako neurriak izan beharko dituzte: sestra gaineko altuera gehienez ere metro batekoa (1) izango da, eta sestra azpiko sakonera, berriz, gehienez ere berrogei zentimetrokoa (40). Gehienez ere hiru (3) metroko luzera izango du eta lurzorua altuera metro batekoa (1) izango da.

C1.2. Nekazaritza-produktuak lehenengoz eraldatzera edo eskuz eraldatzera bideratutako nekazaritza-ustategiarekin loturiko eraikuntzak. Edozein kasutan, azalera eraikiak zerbitzua ematen duen ustategian, edo ustategietan, elkartutako ekoizleen kasuan, ekoizteko gaitasunarekin izan beharko du lotura. Mota horietako instalazioak jaberaren batekin edo bat baino gehiagorekin elkartzea, partzela batean edo gehiagotan, oinarizko azpiegiturretan, nekazaritzarako poligonotzat jotzen da.

C1.3. Nekazaritza-ustategiarekin loturiko eraikuntzak, familia bakarreko edo bi familiako etxebizitzara bideratutakoak, nekazarien egoitzarako nekazaritza ustategiarekin loturikoak, eta zorrotz zuzeneko ustategiarekin loturikoak, aldeztu aurretik horretarako beharrezkoak erakutsita.

C2. Negutegiak. Instalazio iraunkorrak edo aldi baterakoak, heltzeko errazak eta itxituradunak, laborantza-zikloen fase guztiak edo horietako batzuk garatzera bideratuta daudenak. Negutegi guztiak desmuntagarriak izango dira, aldeztu aurretik fabrikatutakoak, eta berariaz debekatuko dira eraikuntza partikularrekoak.

Negutegirako lizentzia emateak berekin ez dakar ur-horniduraren sare publikoarekin lotzeko lizentzia ematea, ezta sare elektrikora lotzekoa ematea ere. Lotura horiek, nekazaritza-ustategiarekin loturarik ez duten negutegietarako, berariaz debekatuta egongo dira.

-Berariaz debekatuta egongo da negutegietan sukaldeak, bainugelak, komunak, energia lotuneak, saneamenduak, etab. bezalako instalazioak jartzea. Ezin izango dira, inola ere, asteburuko egonaldietarako, edota txoko edo antzekoetarako erabili.

C2.1. Negutegiko jardueren loturiko eraikuntzak.

C2.1.1. Tresna eta produktuak biltegitatzea eta kontserbatzea.

C2.1.2. Produktuak lehenengoz eraldatzeko eraikuntzak.

C3. Abeltzaintza. Bazkalekuak eta bazka-laborantzak lortzeko lurra prestatzera bideratutako jarduerak, baita artzaintza-jarduerarako eta berau gauatzeko ere. Udal-ordenantza baten bidez arautuko da.

C3.1. Abeltzaintza-jarduerarekin loturiko eraikuntzak. Itxiturak, bordak, askak.

C3.1.1. Aurrez fabrikatutakoak, abereak egoteko eta horien parekideetarako boxak. Salbuespen gisa, animaliak gordetzeko, diseinuzko eta fabrikatzeko modu jakin bateko aurrefabrikatuak edo boxak instalatzea baimenduko da. Ikusizko inpaktua murrizteko, instalazioaren inguruan behar besteko altuera duten landare-hesiak landatuko dira. Baimena ematea eragin zuen erabilera eteteak instalazioa kentzeko obligazioa ekarriko du.

C3.2. Produktuak lehenengoz eraldatzera bideratutako abeltzaintza-jarduerari loturiko eraikuntzak.

C4. Baso-erabilera. Zuhaitz-espezieak landatzea edo ereitea, bai babes ekologikoa edo paisaiarena emateko, baita nagusiki ekoizteko helbururako ere.

C4.1. Babesteko baso-erabilera. Zuhaitz-espezieak landatzea edo ereitea, babes ekologikoa edo paisaiarena emateko.

C4.2. Ekoizteko baso-erabilera. Aprobetxamendu ekonomikoa eta zuhaitz-masei eustea.

C4.3. Baso-erabilerari loturiko eraikuntzak.

C4.3.1. Masak erabiltzeko instalazioak.

C4.3.2. Tresnak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea.

C4.3.3. Produktuak lehenengoz eraldatzeko eraikuntzak.

Oro har, lurzoru urbanizaezinaren kategoria honetarako aurreikusitako jarduera guztiek dagokion Sektoreko Planetik eratorritako zehaztapenekin bat etorri beharko dute.

C5. Nekazaritza industriak. Jarraian adierazitakoetara bideratutako eraikuntzak:

C5.1. Abereen ustiategi intentsiboak. Etengabeko ukuiluratze-erregimenean dauden mota guztietako animaliak haztera eta/edo intentsiboki haztera bideratutakoak, modu osagarrian eremu ireki gisa erabili ahal izatean eragin gabe (produktuak lehenengoz eraldatzera bideratutako eraikuntzak barne).

C5.2. Zuzenean ustiategi bati lotu gabeko lehenengoz eraldatzeko nekazaritza-elikagaietarako industriak.

D. Azpiegiturei dagozkienak

D1. Garraiobideak. Autobidea, autobiak, errepideak eta dagozkien instalazio osagarriak. Era berean, pertsonak eta antzeko eragina duten merkantziak garraiatzera bideratutako beste bide edo garraiobide batzuk ere sartzen dira.

D1.1. Gasolina-zerbitzuguneak. Garraiobideetan diren hornigaien salmentarako instalazioak eta horien biltegiak. Jarduera nagusiaren osagarri diren beste erabilera batzuk ere onartuko dira, kafetegia eta txikikazko merkataritza kasu, beti ere osagarritzko erabilera horiek ez badute berrogeitahamar (50) metro karratu erabilgarri baino gehiago.

D1.2. Jarduera nagusiaren osagarritzko jarduerak. Zirkulazioaren beharrak asetzeko zuzendutako instalazioak eta zerbitzuak edukitzeko diseinatutako jarduerak dira, hala nola, hotelak, jatetxeak, ibilgailuak konpontzeko tailerrak eta errepide erabiltzaileen segurtasuna eta erosotasuna errazteko beste zerbitzu berdintsuak, 0,2 m²e/m²l-ko gehieneko eraikigarritasunarekin.

D2. Aireko kable-lineak. Energia elektrikoa garraiatzeko edo banatzeko sareak, eta aireko kableen beste linea batzuk eta bestelako xedea dutenak, sarearen osagarriak diren euskarri eta instalazioekin batera.

D3. Lurrazpiko lineak. Gasa, petrolio eta produktu eratorriak, ura, saneamendua, telekomunikabideak eta lurrazpiko beste azpiegitura batzuk eta instalazio osagarriak garraiatzeko edo banatzeko sareak.

D4. A motako zerbitzuen instalazio tekniko ez linealak.

Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko instalazio-multzo zabala barne hartzen du, eta horiek indarrean dagoen legeriarekin bat etorritik izapidetu beharko dira. Besteak beste:

D4.1. Ibilgailuentzako aparkalekuen sargune handiak.

D4.2. Ura arazteko eta tratatzeko instalazioak, urtegiak edo ur-biltegi handiak.

D4.3. Energia elektrikoa ekoizteko zentralak, ehun (100 m²) metro koadro baino gehiagoko azalerako transformazio-estazioak eta gasa biltzeko edo ekoizteko zentralak.

D4.4. Araztegiak eta hondakin solidoak tratatzeko instalazioak.

D5. B motako zerbitzuen instalazio tekniko ez linealak. Satellite bidezko irrati eta telebistako dorreak, antenak eta estazio igorle eta hartzaileak; faroak; irrati-faroak eta antzeko eragina duten beste komunikabide-instalazio batzuk. Instalazio horiek erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak izango dira, eta indarrean dagoen legeriarekin bat etorritik izapidetu beharko dira.

D6. Hondakindegia eta hondakin solidoen zabortegeak. Hondakinak botatzea eta hiri- edo industria-hondakin solidoak.

E. Hirigintza-hazkundearen ingurukoak

E1. Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak. Ekipamendu komunitario publiko edo pribatuetako eraikuntza eta instalazioak, euren izaera eta ezaugarriengatik nahitaez landa-ingurunean ezarri behar izateagatik zerbitzuak ematera bideratuta daudenak, betiere aldez aurretik erabilera publikokotzat edo gizarte-interesekotzat

jotzen badira. Lursaila gutxienez bost mila (5.000 m²) metro koadro izango da, eraikitze koefiziente gehienez ere 0,2 m²c/m²-koa, gehienezko altuera beheko solairua BS+2 izango da, eta eraikuntzaren atzeraemanguneetatik mugetara zortzi (8) metro egongo dira. Mota horietako instalazioak kokatzeko, lurzoruari buruzko indarreko legerian eskatutako baimentze- prozedurari jarraitu beharko zaio.

E2. Lurzoru urbanizaezineko etxebizitza isolatua. Lurzoru urbanizaezineko oin berriko etxebizitza isolatua eraikitzea, nekazaritza- eta abeltzaintza-ustategiekin loturarik ez duena. Familia bakarreko etxebizitza isolatutzat joko dira karabanak, moviLurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeaome direlakoak edo aurrefabrikatutako etxeak; zehazki, indarrean dagoen sektoreko legerian jasotako definizioaren arabera kanpin gisa sailkatuta ez dauden edozein lursailetan kokatutakoak.

E3. Industria edo biltegiatze arriskutsuak. Euren izaera, ezaugarri edo erabilitako materialengatik arrisku larriak eragin ditzaketen eta hiri-lurzorutzat edo lurzoru urbanizaezintzat jo diren lursailetan sartzea eragozten duten substantziak eta ekoizpen-prozesuak biltegiatzea eta gauzatzea.

F. Ekipamenduari dagozkionak

F1. Hiri-zerbitzuak, oro har. Horren baitan daude azpiegiturak edo herritarrentzako oinarrizko hornidurak ez diren hiriko zerbitzu publiko zuzenak edo zeharkakoak ematera bideratutako jarduerak eta instalazioak.

F2. Kirola. Kirol edo kultura fisikoaren espezialitateak gauzatzea, irakastera edo erakustera bideratutako jarduerak hartzen ditu bere baitan, bai eta jarduera nagusiarekin osagarriak diren jarduerak ere. Ez ditu barne hartzen beste erabilera batzuekin fisikoki eta funtzionalki lotutako beste erabilera batzuk, besteak beste, unibertsitatekoak, irakaskuntzakoak eta abar.

F3. Irakaskuntza. Pertsonen maila ezberdineko gizatasun- eta adimen-prestakuntzara bideratutako jarduerak hartzen ditu barne (ikerketa, zaintza eta administrazioa bezalako jardura osagarriak barne). Besteak beste, jantokiak, kafetegiak, zaintzaz eta kontserbazioaz arduratzen diren langileentzako etxebizitzak, betiere erabilera nagusiarekin lotura badute eta horren osagarri baldin badira.

F4. Erlijiosoa. Gurtza erlijiosoari eskainitako guneak eta eraikuntzak hartzen ditu bere baitan, bai eta horri eta erlijio-kutsuko elkarte-bizitzari loturikoak ere (besteak beste, komunitateak, komentuak, monasterioak, baselizak, elizak eta parrokia-zentroak, basilikak, katedralak, kaperak, apaiz etxeak edo erlijio egoitzak, edozein sinestetako gurtza zentroak, hilerriak, etab.).

F5. Asistentziala. Droga-mendekotasuna, gaixotasun kronikoa edo minusbaliotasuna, bazterkeria, muturreko txirotasuna eta pertsonen babesgabetasun juridikoarekin loturiko arazoei buruzko informazioa, orientazioa eta zerbitzuak ematera bideratutako jarduerak hartzen ditu bere baitan.

G Eremu libreei edo hiri-parkeari dagozkionak.

G1. Hiri-parkea. Eremu libre handi, hiri-parke edo hiri-inguruko parke publikoak hartzen ditu bere baitan, bai eta kultur aisialdira eta oro har aisialdira bideratutako lurzoru urbanizaezineko eremu publikoak ere.

Art. 131 Erabilerak eta jarduerak arautzeko mekanismoak

Aurreko atalean zehaztutako erabilerak eta jarduerak Lurralde Antolamenduko Gidalerroetan ezarritako mekanismoen bidez arautzen dira:

- Erraztutako erabileratzat joko dira esleitutako antolamenduaren kategorian lortu nahi den xedea lortzen positiboki lagundu dezaketenak.
- Erabilera onargarritzat joko dira esleitutako antolamenduaren kategorian lortu nahi den xedea lortzeko orduan modu negatiboan eragiten dutenak. Horrela, bere garapena erraztutako erabilera orokorra ez hipotekatzearekin zein zonaldeko ezaugarriekin baldintzatuta egongo da.
- Erraztutako edo onartutako erabileren artean daude debekatutako erabilerak izenekoak, berariaz adierazten diren edo ez gorabehera; izan ere, zonaldeko ingurumen-ezaugarrietan negatiboki eragingo lukete, eta lortu nahi den xedea betetzea ere eragotziko lukete.

Art. 132 Lotutako jarduera arautzeko mekanismoak

1. Eraikuntza edo instalazioa lotzeko jarduera egiaztatzea. Jardueren baimenak edo kontrola Nekazaritza Sailaren edo beste sail baten menpe daudenean, behar bezala egiaztatu beharko da horren bideragarritasuna, ziurtagiri bidez edo dagokion sailak eginiko txostenaren bidez.

Beste sail batzuen baimena edo kontrola behar ez duten jarduerak udalean egiaztatu beharko dira, animalien osasun-ziurtagiria aurkeztuz, horiek behar izatekotan, edo, zuzenbidean posible den beste edozein bide baliatuz.

Lotura hori nekazaritza-jarduerari badagokio, Ustiattegiko Unitate Teknikoren (UUT) bateko titulartasuna egiaztatu beharko du, baita Nekazaritzako Araubide Berezian alta emanda duela ere.

2. Eraikuntzak eskatutako jarduerarekin lotura izatea. Animaliak edukitzeko edo jarduera bat gauzatzeko instalazio horiek mantentzearekin lotuta egongo dira.

Jarduera eteteak edo animaliak kentzeak, interesdunari aldeztu aurretik entzunda, hori iraungi izana aitortzea ekarriko du, eta interesdunak edo kausadunak berau kendu edo eraitsi beharko du bi hilabeteko epean. Halaber, ohartaraziko zaio, egin ezean, subsidiarioki gauzatuko dela.

3. Baimenak berritzea. Jardueraren bati edo animaliak gordetzeari lotutako baimenak eta eraikuntzak lizentzia lortzen direnetik aurrera hiru urtean behin berritu beharko dira.

Horiek berritzeko, lizentzia ematea eragin zuten jarduerak edo erabilerak indarrean daudela eta bete egiten direla egiaztatu beharko dute. Lizentzia berritzeko betebeharra ez betetzeak, interesdunari aldeztu aurretik entzunda, hori iraungi izana aitortzea ekarriko du, eta interesdunak edo kausadunak berau kendu edo eraitsi

beharko dute bi hilabeteko epean. Halaber, ohartaraziko zaio subsidiarioki gauzatuko dela.

Art. 133 Lurzoru urbanizaezinaren plangintzako tresnak

1. Plan honen zehaztapenak lurzoru urbanizaezinean gauzatzeko, Plan Bereziak idatzi ahal izango dira indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan.
2. Plan Bereziak gauzatu ahal izango dira lurzoru urbanizaezinean Sistema Orokorrek gauzatzeko, daukaten edukia daukatela ere, eta justifikatu egin beharko dute Plan honen eskakizunak behar bezala betetzen direla lurzoru honi dagokionez.
3. Lurzoru urbanizaezin mota ezberdinak berariaz babestea xede duten sustapen-, hobekuntza- eta kontserbazio-balioei zuzendutako Plan Berezien bidez gauzatu daitezke. Plan Bereziek ezin izango dituzte inolako kasutan aldatu Plan honek esleitutako lehentasunezko erabilerak. Hala ere, plan horretan baimenduta dauden erabilera onargarrien baldintzak arautu ahal izango dituzte.
4. Jarduera jakin batzuk lurzoru urbanizaezinean ezartzea honako hauen mende egongo da: dagozkion sektoreko baimena, Ingurumena Iraunarazteko Txosten (IIT) bakandua, Plan Berezia eta udalak emandako lizentzia.

Art. 134 Lurzoru urbanizaezineko ekipamenduak osatzeko baldintza osagarriak

1. Ekipamenduaren erabileraren baitan daude herritarrei euren aisialdirako, kultur aberastasunerako, kirol-praktikarako, laguntzarako, ongizaterako eta bizi-kalitatearen hobekuntzarako behar dituzten zerbitzuak ematera bideratutako jarduerak.
2. Ekipamendu publikotzat jotzen dira Sistema Orokorren baitan daudenak.
3. Ekipamendu hauetarako araubide orokorra honako hau izango da:
 - Aisialdiari zein ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerari loturiko erabilerei bide emango zaie.
 - Aisialdiari dagokionez, gune jakinetako jolasak eta erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak baimentzen dira.
 - Ingurumena egokitzea eta ekipamendu-erabilerara egokitzea zuzenduta dauden azpiegiturak onartzen dira; horien artean, jendeari harrera egiteko gaitasuna hobetzera bideratutakoak. Obra horiek egingo dira, betiere horiek egitea aholkatzen ez duten ingurumen- edo paisaia-inpakturik eragiten ez badute, eta, edozein kasutan, dagokion ekologian eta paisaia txertatzeko behar diren neurri zuzentzaileak diseinatuko dira.
 - Kirol-, erlijio- eta jolas-erabilerako jarduerekin loturiko eraikuntzak baimentzen dira; besteak beste, golf-zelaiei eta futbol-zelaiei erantsitako eraikinak, komentuak, baselizak, elizak, apaizen etxeak eta abar, betiere ingurumenaren eskakizunekin eta gaitasunarekin bat etorritik.
 - Aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak debekatutzat joko dira.
4. Eraikuntzaren eta obren araubidea honako hau izango da:

- Sistema Orokorren planoan, Planak xede horretarako erabiltzen dituen lurzoruak eta erabilerak zehazten dira. Titulartasun publikoko ekipamenduen kasuan, ekipamenduen erabilerak izaera irekia dute; horrela, ezarritako erabileraren instalazioa gauzatzeko orduan, hirigintza-baldintzek aholkatuko balute aldatzea, hori ez litzateke Plan Nagusiaren aldaketatzat joko, erabilera hori ekipamenduen edo hiriko zerbitzuen baitan egoten jarraitzen badu. Are gehiago, eraikin berean, mota hauetako erabilera edo kategoria bat baino gehiago konbinatu ahal izango dira.
- Eraikin berean konbinatutako ekipamenduen kasuan, derrigorrezkoa izango da ezarritako jarduera bakoitzerako aparteko sarbidea jartzea. Nahitaezotasun hori ez da beharrezkoa izango Plan Nagusia behin betiko onetsi baino lehen zeuden eraikinetarako, betiere hori bete ezin duela egiaztatzen badute.
- Dauden ekipamenduak egungo lekuan sendotu dira, eta gaur egun dituzten eraikuntza-ezaugarriak bere horretan mantendu dituzte.
- Lurzoru urbanizaezinean ekipamendu berria ezartzea edo erabilera zabaltzea beharrezkoa litzatekeen kasuetan, erabileraren neurriak, eraikigarritasuna, lerrokadurak, ahalbidetutako gehienezko altuerak eta horiek arautzen dituzten gainerako zehaztapenak Plan Bereziaren bidez gauzatuko dira.
- Plan Nagusia behin betiko onesteko unean Plan Nagusiaren planoetan Ekipamenduen Sistema Orokortzat hartzen diren lurzoruak eta eraikuntzak ezin izango dira ordezkatu, aldatu edo lehengoratu. Titulartasun publikoko ekipamenduen kasuan baino ezin izango da ordezkatu, aldatu edo deskribatutako ekipamenduaren beste erabilera-kategoriaren batera lehengoratu.

Art. 135 Lurzoru urbanizaezinean Espazio Librean Sistema Orokorra eta Berdegune erabileren baldintza osagarriak

1. Kategoria honen baitan daude aisialdira, jolasera, atsedenera eta herritarrak jostatzera bideratutako zenbait eremu, baita hiriaren ingurumen eta estetika-baldintzak hobetzera bideratutakoak ere. Ermua udalerriko parke handiak edo hiri-inguruko parke publikoak hartzen ditu bere baitan, bai eta kultur aisialdira eta oro har aisialdira bideratutako lurzoru urbanizaezineko eremu publikoak ere: Ongarai parkea, Urteagako lerro-parkea, eta egitekoa den Oterre-Mantxibarko hiri-parkea.
2. Gune horiek euren ezaugarriei eutsiko diete, lehentasunez, zuhaitz eta lorategiekin; hala ere, haurrentzako jolas edo aisialdirako instalazioak ere onartzen dira, betiere euren azalerak eremu libreria bideratutako lursail osoaren ehuneko hamabosta (%15) gainditzen ez badu.
3. Gune hauetan dauden zuhaitzak babestu eta kontserbatu egingo dira, eta ale ezberdinak irizpide tekniko eta ingurumenekoetan oinarrituta kendu edo aldatuko dira, batez ere kontuan izaten badugu Ongarai parkean babestu beharreko arboladigune autoktonoak eta Batasunaren intereseko habitat batzuk daudela

4. Honako hau izango da erabileren araubide orokorra:

- Aisialdiaren eta jolasaren inguruko erabilerei bidea emango zaie; besteak beste, txangozaletasunari, natur begiespenari eta gune jakinetako jolasari. Era berean, ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerari bidea emango zaie.
- Aisialdi eta jolasari dagokienez, zaldi eta bizikleta gaineko ibiliak ahalbidetuko dira, hain zuzen, horretarako egokitutako lekuetan. Motordun ibilgailuak jolas-eremuetan sartzeko bideetan baino ezin izango dira erabili, eta zonalde horretan aparkatzeko beharrezkoak diren aparkalekuak egingo dira, betiere gune horietan aparkalekuak egiteko dauden aukeren arabera.
- Ingurumena egokitzera eta jolas-erabilera egokitzera bideratuta dauden azpiegiturak onartzen dira; horien artean, jendea hartzeko duten edukiera hobetzera bideratutakoak. Obra horiek egingo dira, betiere horiek egitea aholkatzen ez duten ingurumen- edo paisaia-inpakturik eragiten ez badute. Edozein kasutan, dagokion ekologian eta paisaian txertatzeko dagozkion neurri zuzentzaileak diseinatuko dira.
- Zientzia eta kultur jarduerekin edota jolas-erabilerarekin loturiko instalazioak edo eraikuntzak onartzen dira; besteak beste, interpretazio-zentroak, piknik zonaldeak, zerbitzuak eta abar, betiere ingurumen-eskakizunekin eta horrek jendea hartzeko duen edukierarekin bat etorritik.
- Debekatuta dago gune horien gainean aparkalekuak egitea. Dena den, lurrazpian beste erabilera batekin loturarik ez duten aparkaleku autonomoak baimendu ahal izango dira, betiere lehendik zeuden zehaztutako eta landare-di-masak bere horretan utziko direla bermatzen bada. Dena den, mota honetako aparkaleku bat instalatzeko, beharrezkoa izango da berariaz horretarako beharra dagoela egiaztatzea eta alde zuzenetik Xehetasun Azterlana idaztea.
- Kultur, jolas eta ikuskizun erabilerarako aldi baterako (sasoiko) instalazioak baimendu ahal izango dira; besteak beste, etxolak, salmenta-guneak, oin bakarreko mahaitxoak, terrazak eta edari, izozki eta bestelakoak saltzeko behin-behineko instalazioak. Oro har, aldi baterako administrazioaren lagapen-araubidean eta udalaren jabetzako lurzoruan egongo dira.
- Aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak debekatutak izango dira.

5. Eraikuntzaren eta obren araubidea honako hau izango da:

- Baimentzen diren eraikuntza motak beti izango dira salbuetsitako eraikuntzak, arteko hormarik gabeak eta baimendutako jarduerekin lotura dutenak.
- Gehieneko eraikigarritasuna 0,02 m²/m²-koa izango da, eta 0,01 m²/m²-ko eraikigarritasuna ezarriko da hamar mila (10.000) metro koadro gainditzen dituzten eremuetarako. Eraikitako osagai bakoitzean, gehieneko azalera mugatu da; zehazki, ehun eta berrogeita hamar (150) metro koadro.

- Gehienezko altuera mugatu da, zehazki, lau metro eta berrogeita hamar zentimetro (4,50 m) eraikinaren estalkiaren bukaera osoaren altueran. Mugapen horretatik kanpo geratuko dira arrazoi teknikoengatik, eta behar bezala justifikatutako lursailaren erabileraren arabera, Udalak baimena ematea egokitzen jotzen badu.
- Landarez eginiko itxidurak baino ez dira onartuko, hain zuzen, metalezko sare eginikoak (segurtasunak hala eskatzen duenean) edo ohiko metodoen bidez eginikoak. Suebakiak ohiko baldintzetan baimendu dira.
- Baimendutako instalazioak edo eraikuntzak bat etorriko dira bolumetria, material, akabera eta koloreei dagokien guztian, eta inguratzen duen ingurumenarekin. Ez da aurreikusi berau osatzeko estilo edo araurik, nahiz eta bolumen sinpleak (kubikoak edo horren konbinazioak) gomendatzen diren.

2 SAILA LURZORU URBANIZAEZINEKO KATEGORIETARAKO ARAUAK

1. Atala Babes Bereziko Eremuetan (BBE)

Art. 136 Definizioa

1. Katetoria hau Ermuan ingurumen aldetik balio handienak dituzten tokiei aplikatzen da, dela landaregigune autoktonoak egoteagatik dela espezie mehatxatutzat katalogatutako batzuen habitata izateagatik.
2. Udalerriko baso autoktono horiek honakoek osatzen dute: atlantiar hariztiak, kantauriar artadiak (batik bat Urko Aldeko harrobiaren ingurua osatzen duten artadiak), pagadi azidofilo txikiak eta haltzadi kantauriarrez osatutako ibarbasoek, (azken hauek kontserbaziorako lehentasunezko interesekotzat hartuak, Kontseiluaren maiatzaren 21eko EEE/1992/43/CEE Zuzentarauak, Habitat Naturalak eta Basoko Fauna eta Flora zaintzeari buruzkoak, dioenez.
3. Katetoria honetan sartzen dira baita Urko mendiaren hegaletan eta Berano errekareren ibaertz eta sakanetako zuhaizti naturalak, Urko mendian kokatutako hainbat eremu eta Tilio-Acerion hegaleko basoen 9180 lehentasunezko habitata; halaber, 6210 lehentasunezko habitata (belardi lehor erdinaturalak eta substratu karedunen gaineko sastraka fazeiak) 6230 lehentasunezko habitata (Nardus-ez osatutako belardiak, leku menditsuko substratu silizeoen gaineko espezie ugariak). Halaber, azpimarratzekoa da espezie bakantzat den flora baten presentzia, Hurpezia selago (Galtzeko arriskuan dauden basa eta itsas fauna eta landarediaren Euskal Katalogoan jasoa, Ingurumen sailaren 2011/01/10eko Aginduaz).
4. BI-2301 errepidearen alboko gunet txiki bat ere erainsten da, Hierros Bilbao enpresaren ondoan, jatorri sedimentarioa duten haitz-faziesak edo flysch bat aurkezten baitu. Elementu hau ordea Geologi Intereseko Puntu bezala bildurik ez badago ere, tokiko babes bat eman nahi zaio, horregatik maila honetan txertatzen da.

5. Kategoria honen baitan dauden zonaldeak Planaren dokumentazio grafikoan agertzen dira kartografian; zehazki, "Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendua" planoan.

Art. 137 Irizpide orokorra

1. Esku-hartze antropikoa mugatzea eta udalerriko biodibertsitatearen osagairik garrantzitsuenak kontserbatzen direla bermatzea.
2. Jarduteko araubideak ahalik eta gutxien esku hartzeko printzipioak eta kontserbatzekoak bete beharko ditu, babes osoa lortze aldera. Horrela, jarduketa eta aprobetxamendu iraunkorrak eta irizpide horiekin bat datozenak baino ez dira ahalbidetuko.
3. Eremu horietan, arlo horretan indarrean dagoen sektoreko araudiaz gain, bereziki aplikatzekoak izango dira Euskal Autonomia Erkidegoko Natura Kontserbatzeari buruzko ekainaren 30eko 16/1994 Legeak ezartzen dituen edukiak eta Tokiko zenbait baso-espezieren Araubide espezifikolari buruzko urriaren 14ko 11/97 Foru Araua, edo/eta horien ordeztariko direnak.

Art. 138 Erabilaren araubide orokorra

1. Erraztutako erabilerak

- Kontserbazio aktiboaren eta ingurumen hobekuntzaren jarduerak.

2. Erabilera onargarriak

- Erabilera publiko estentsiboa.
- Jarduera zinegetikoak eta arrain-jarduerak, arlo honetan indarrean dagoen legeriarekin bat etorritik.
- Araubide estentsiboko abeltzaintza-erabilerak, lursailen jabeek baimentzen badituzte eta baso-masak eta arriskuan dauden espezieak kontserbatzearekin bateragarriak badira.
- Bidexkak eta ibilbideak.
- Baso-erabilera, beti ere Urko Mendian galtzeko arriskuan den espezieak okupatzen duen habitataren murrizketa ez dakarrenean. Edozein kasutan, bat etorritik dahorren inguruko araudiak ezartzen dituen zehaztapenekin.
- Aireko kable-lineak.
- Lurrazpiko lineak.
- B motako zerbitzu-instalazio tekniko ez linealak.

3. Debekatutako erabilerak:

- Aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak debekatutak joko dira.

Art. 139 Eraikuntzaren eta obren araubidea

1. Eremu horietatik igarotzen diren bidexka eta ibilbideek ez dute eragingo erabiltzen diren lurzorua artificial bihurtzea, eta landaredian babestuta dauden espezieak kentzea ere ez.
2. Aireko kable-lineekin loturiko instalazio eta obrek, lurrazpiko lineek eta B motako zerbitzu-instalazio tekniko ez linealek ez dute eraginik izango *Huperzia selago* espezie mehatxatuak okupatzen duen habitataren eremuan; izan ere, horiek duten azalera txikiagoa eta ingurumen-ezaugarriak kontuan hartuta, mota horietako erabileretarako edukiera mugatua dute; beraz, eragin daitezkeen kalteak ezin itzulizkoak izan daitezke.
3. Ego ibaiaren eta Berano, Hambre, Zabaleta eta Aixola erreken ibaiertzetan dauden baso-masak ustiatzeko eginkizunekin loturiko jarduketak gauzatzeko, beharrezkoa izango da Ibai-arroko Organoaren eta eskumeneko Administrazioaren baimena izatea, kontuan hartuta ur-ebakuazioari, ibaiertzeko landarediari, eta, bereziki, arriskuan dauden espezieei eragin diezaieketela.
4. Eremu horietan, erabilera publikoa eta lehen mailako gizarte-intereseko premiazko arrazoiak xede dituzten obrak baino ez dira onargarritzat joko, betiere ingurumen-inpaktuaren ebaluaziorako arauzko prozeduren bidez dagokion ebaluazioa eginda.
5. Mota horietako lurzoruetan baimendutako jardueretarako gutxienezko lursaila zazpi mila eta bostehun (7.500 m²) metro koadrokoa izango da, gehienez ere 0,02 m²/m²-ko eraikigarritasunarekin. Eraikitako osagai bakoitzeko gehieneko azalera ezarri da; zehazki, ehun eta berrogeita hamar (150 m²) metro koadro. Eraikinaren estalkiaren amaierako gehieneko altuera mugatu da; zehazki, lau metro eta berrogeita hamar zentimetro (4,50 m). Horrela, altueraren mugapen horretatik kanpo geratuko dira erabilera nagusiaren instalazio osagarriak, eta horiek beharrezkoak izango dira laneko betebeharrengatik, mantentze-lanengatik edo antzeko arrazoiengatik eraginkortasun ezin hobea lortzeko. Era berean, basoetako zaintza-dorreak eta antzeko instalazioak ere salbuetsita egongo dira.
6. Finken itxiduretarako, landaredia naturalarekin eginikoak baino ez dira onartuko, eta lehentasuna izango dute tokiko landare-espezieak dituzten zuhaixkek eta harrizko horma tradizionalak.

2. Atala Ingurumen Hobekuntza (IH)**Art. 140 Definizioa**

1. Kategoria hau emango zaie jatorrizko ingurumen-baldintzetan aldaketa esanguratsuak izan dituzten udalerriko lursailei eta degradazio-prozesuei, gizakien jarduerak direla eta.
2. Ingurumena Hobetzeko eremuak, hein handi batean, bat datoz lehen zeuden meatze-ustiatze eremuekin, Urko Aldeko harrobia eta Pagodia iparraldean den beste txikiago bat kasu. Zedarritze horiek, gainera, bat datoz Nekazaritza eta

Basogintzaren Lurraldeko Arlo Planean egindakoekin eta bertako landaredia erabat kendu duten zonaldeekin. Beraz, eremu horietan jarduketarik egin ezean, bi eremuek higadura-prozesuak eta degradatze-prozesu handiagoak jasan ditzakete.

3. Kategoria honen baitan dauden zonaldeak Planaren dokumentazio grafikoan agertzen dira kartografian; zehazki, "Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendua" planoan.

Art. 141 Irizpide orokorra

1. Udalerriko zenbait eremuri kategoria hau ematearen xedea da, izan ditzaketen erabilerak arautzeaz gain, horiek ingurumena berreskuratzen lagundu ahal izatea teknikoki posible den mailaraino, eta gaur egungo egoeran eragin ditzaketen ingurumen-arriskuak murriztea.

2. Eremu horiek lehengoratzeko kategoria berriz ezartzea edo plangintzan gerora egin daitezkeen aldaketetan erabilera onargarri berriak edo ezberdinak sartzea ahalbidetu dezakete.

Art. 142 Erabileraren araubide orokorra

1. Erraztutako erabilerak

- Egon daitezkeen ekosistemak birsortzeari bidea emango zaio, ingurumena eta zein bertan dauden natur balioak kontserbatzera bideratutako jarduerak hobetzearen bidez.

2. Erabilera onargarriak

- Jolaserako erabilera publiko estentsiboa zein intentsiboa, azken hori eraikitzeko obrak ekarriko ez dituen oinarritzko egokitze-lanaren bidez.
- Aire zabaleko kirol-instalazioak.
- Jarduera zinegetikoak eta arrain-jarduerak, arlo honetan indarrean dagoen legeriarekin bat etorritik.
- Erregimen estentsiboko abere-ustategia.
- Abeltzaintza-erabilerarekin loturiko eraikuntza sinpleak; besteak beste, etxebizitza gisa prestatu gabeko bordak, heskaiez mugatutako kortak edo harrizko horma tradizionalak, askak eta edaskak.
- Baso-erabilera.
- Lehen eraldaketako baso-ustategiekin loturiko eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
- Ura biltzea, garbitzea eta banatzea.
- Nekazaritza-industriak.
- Garraiobideak.
- Landa-bideak eta pistak.

- Aireko kable lineak.
- Lurrazpiko lineak.
- Zerbitzuen instalazio tekniko ez linealak, A motakoak.
- Zerbitzuen instalazio tekniko ez linealak, B motakoak.
- Lurrak betetzeak egiteko, induskatzeko materialak gordetzeko edo hondakin geldoetarako hondakindegia.
- Zientziarekin, kulturarekin, ingurumen-hezkuntzarekin eta interpretazioarekin, eta herritarrentzako zerbitzuen jarduerekin loturiko erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak.

3. Debekatutako erabilerak

- Aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak debekatutak joko dira.

Art. 143 Eraikuntzaren eta obren araubidea

1. Onartzekoak diren azpiegitura- eta eraikuntza-obra guztiak oraindik ere kontserbatzen diren natur eta kultur osagaietan ahalik eta kalte gutxien eginez gauzatuko dira, ingurua lehengoratu eta ekologia eta paisaia ez hondatzeko.
2. Zientziarekin, kulturarekin, ingurumen-hezkuntzarekin eta interpretazioarekin, eta herritarrentzako zerbitzuen jarduerekin loturiko erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak eraikitze, lehentasunez, Plan Nagusi hau onetsi baino lehen zeudenak gaituko dira, betiere xede horretarako egokiak baldin badira.
3. Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikuntzak eta onar daitezkeen erabilerekin loturikoak, arteko hormarik gabe eta bi edo lau isurialdeko estalkiekin salbuetsiko dira, betiere solairu bat baino gehiago ez badute eta gauzatuko den erabilerarako azalera egokia eta justifikatua badu.
4. Lurzoru-mota hauetan baimendutako jardueretarako gutxienezko lursaila zazpi mila eta bostehun (7.500 m²) metro koadrokoa izango da, gehienez ere 0,03 m²/m²-ko eraikigarritasunarekin. Eraikitako osagai bakoitzeko gehienezko azalera ezarri da; zehazki, berrehun eta berrogeita hamar (250 m²) metro koadro. Eraikuntzaren estalkiaren amaierako gehienezko altuera mugatu da; zehazki, lau metro eta berrogeita hamar zentimetro (4,50 m). Horrela, altueraren mugapen honetatik kanpo geratzeko dira erabilera nagusiaren instalazio osagarriak, eta horiek beharrezkoak izango dira laneko betebeharrengatik, mantentze-lanengatik edo antzeko arrazoiengatik eraginkortasun ezin hobea lortzeko. Era berean, basoetako zaintza-dorreak eta antzeko instalazioak ere salbuetsita egongo dira.
5. Nekazaritza-tresnetarako txabolak edo etxolak eta lanabesak gordetzeko kutxak instalatzeko, gutxienez bi mila metro koadroko (2.000 m²) lursaila eskatuko da. Horri lotutako azalerak jarraitua izan beharko du, eta ez dira onartuko lursail solteak edo jarraitasuna eten dutenak. Mota honetako lursail bakoitzean ez da onartuko etxola eta/edo kutxa bat baino gehiago jartzea.

6. Landa-bideak eta pistak lursailaren ezaugarrien arabera egokituko dira, higitzeko arriskuak gutxiagotzeko eta ura ebakatu ahal izateko.

7. Finken itxituretarako, landaredia naturalarekin eginikoak baino ez dira onartuko, eta lehentasuna izango dute tokiko landare-espezieak dituzten zuhaixkek eta harrizko horma tradizionalak. Hala ere, arrazoi teknikoak eta behar bezala justifikatutakoak daudenean, eta lursailaren erabileraren arabera, udalak beste mota batzuetako itxiturak baimendu ahal izango ditu.

3. Atala Basogintza (B)

Art. 144 Definizioa

1. Kategoria honen baitan daude azalera ia guztia zuhaitz-masaz estalita dutenak, gaur egungo erabilera dutenak eta nagusiki baso-erabileraren bokazioa dutenak, basoen babeserako zein ekoizpenerako. Ermuan, baso-eremu horiek batez ere hazkunde bizkorreko espezie aloktonoez osatua dago, batez ere Monterreyko pinu-sailekin (*Pinus radiata*).

2. Eremu honetan sartu dira mendi-larreetako abeltzantza ustiategiak utzi izanagatik edo baso-landareak aldatzen jarraitu ez izanagatik sortutako sastrakadiak. Horiek, egun, berez etorritako edo landutako zuhaitzietz daude osatuta, baina oraindik ez dago zehaztuta horien berezko bilakaeraren edo erabilera-aldaketan gainean egingo dena. Kategoria honen barruan dago baita, europar txilardi lehorren gunek (4030 habitata). Eremu horiek guztiek kartografian zedarrituta agertzen dira IIAren dokumentazioan, hain zuzen ere E.15 planoan (Batasunaren Intereseko Habitat Naturalak).

3. Kategoria honen baitan dauden zonaldeak Planaren dokumentazio grafikoan agertzen dira kartografian zedarrituta; zehazki, "Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendua" planoan.

Art. 145 Irizpide orokorra

1. Erabilera honen jarraitutasuna mantendu eta erraztuko da. Erabilera ordenatua izango da, eta aintzat hartuko dira natur baliabideekiko iraunkortasun-irizpideak. Halaber, erabilera bateragarria izango da tokiko landaredia eta mehatxatutako flora-eta fauna-espezieak zaintzearekin, baita, oro har, ingurugiroa kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerekin ere.

2. Bestalde, eremu horien erabilera indarrean dagoen sektoreko araudiaren, maila handiagoko planeamenduaren tresnetan ezarritakoaren eta mendi-gaietako administrazio eskudunaren kontrolaren menpe egongo da.

3. Ez da inola ere baimenduko honako hauetan aldaketarik egitea: suak soilgutako lursailak, ingurumen-kalteak jasan dituztenak edo legez kanpo botatako basoak, betiere kategoria honen baitan badaude.

4. Europar txilardi lehorren guneak (4030 habitata) dauden baso-lursailetan haritza, lizarra eta abarren gisako bertako espezieak baino ezingo dira landatu, aipatu habitata zaintzen dutelako.

5. Onartutako erabilerak plan teknikoek eta mendien antolamendu planek ezar ditzaketen jarraibidei loturik egon ahalko dira.

Art. 146 Erabilera-erregimen orokorra

1. Erraztutako erabilerak

- Basoaren ustiapen- eta babes-erabilera erraztuko da.

2. Erabilera onargarriak

- Olgeta-erabilera estentsiboaren eta intentsiboaren erabilera publikoa. Azken hori oinarritzko egokitzapenarekin eta baso-ustiategiak arriskupean jartzen ez den eremuetan.
- Jarduera zinegetikoak eta arrantza-jarduerak, gaiari buruz indarrean dagoen legeriarekin bat.
- Berrikuste honen indarraldia hasi aurretik eremuotan ezarritako nekazaritza jarduerak.
- Abeltzaintzakoak, betiere lursailtako jabeek baimentzen badituzte eta baso-erabilerarekin bateragarriak badira.
- Abeltzaintza-erabilerari lotutako eraikuntza sinpleak; hala nola, etxebizitza gisa gaitu ez diren bordak, zuhaixka biziak edo harrizko horma tradizionalen mugatutako eskortak, askak eta uraskak.
- Lehenengo eraldatzeko baso-ustiapenarekin lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
- Ateratze-erabilerak.
- Suebakiak, landa-bideak eta pistak.
- Definitutako garraio-bideak.
- Aireko lineak.
- Lurrazpiko lineak.
- Zerbitzuen instalazio teknikoak, ez linealak eta B motakoak, suteak zaintzeko dorreetan daudenak.
- Erabilgarritasun publikoa eta gizarte-interesa duten eraikinak, jarduera zientifikoekin, kulturalekin, ingurumenaren hezkuntza eta interpretazioarekin, eta herriarrentzako zerbitzuekin lotura dutenak.

3. Debekatutako erabilerak

- Debekatuta daude aurreko atal guztietan zehaztu ez diren erabilera guztiak.

Art. 147 Eraikuntzaren eta obren araubidea

1. Azpiegitura- eta eraikuntza-obra onargarri guztiak egitean ahalik eta gutxien eragingo da ingurumenean. Kokapenak aintzat hartuko du, bereziki, ingurumenaren ezaugarriekiko bateragarritasuna, kalterik ez eragitea eta behar bezala integratzea.
2. Erabilgarritasun publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak eraikitzeke, jarduera zientifikoak, kulturalak, ingurumen-hezkuntzarekin eta interpretazioarekin lotutakoak, eta herritarrentzako zerbitzuak ezartzeko, ahal dela Plan Orokor hau onetsi aurretik existitzen zirenak gaituko dira, helburu horretarako egokiak badira.
3. Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikuntzak, eta erabilera onargarriekin lotuta dutenak, exentuat eta mehelinik gabeak izango dira, solairu bat gainditzen ez duten bi edo lau uretako estalkiekin eta egingo den erabilerari egokitutako eta justifikatutako azalerarekin.
4. Lurzoru-mota horietan baimendutako jardueretarako gutxieneko lursaila zazpi mila eta bostehun metro koadrokoa (7.500 m^2) izango da, $0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ko gehienezko eraikigarritasunarekin. Eraikitako gorputz bakoitzaren gehienezko azalera berrehun eta berrogeita hamar metro koadrokoa (250 m^2) izango da.
5. Eraikinaren estalkiaren gainaren gehienezko altuera mugatu egingo da: lau metro eta berrogeita hamar zentimetro ($4,50 \text{ m}$). Altuera-muga horretatik salbuetsita geldituko dira basoak zaintzeko zaintza-dorreak eta antzeko instalazioak. Horien altuera-muga euren helburua betetzeko behar bestekoa izango da.
6. Nekazaritza-tresnak gordetzeko txabolak edo etxolak eta tresnak gordetzeko kutxatzarrak bakarrik instalatzeko, gutxienez bi mila metro koadroko (2.000 m^2) lursaila eduki behar da. Lotutako azalerak jarraitua izan behar du: ez dira baimenduko lursail solte edo jarraitutasunik gabeak. Mota horretako lursail bakoitzean ez da baimenduko etxola eta/edo kutxatza bat baino gehiago.
7. Basoko produktuen lehenengo manipulaziora eta eraldatzera bideratutako instalazio txikiak (zerrategiak, lehortegiak eta biltegiak, esate baterako) egurrez, buztinezko teilez edo arbelez egingo dira, eta gutxienez bizileku gisa erabilitako etxebizitza hurbilenetik berrehun eta berrogeita hamar (250) metrora kokatuko da. Halaber, gutxienez hogeita bost (25) metro utzi behar dira ur natural jarraituko ibilguen erriberen kanpoaldeko lerroekiko.
8. Suebakiak, landa-bideak eta basoko pistak lurren ezaugarrietara egokituko dira, erosio-arriskuak murrizteko eta urak ateratzea ahalbidetzeko.
9. Finken itxituretan landaredia naturala bakarrik erabili ahal izango da, ahal dela bizirik dauden tokiko zuhaixka-espezieak eta harrizko horma tradizionalak, nahiz eta lursailaren erabileraren arabera arrazoi tekniko justifikatuei jarraiki, Udalak beste itxidura-mota batzuk ere hautatu ahal izango dituen.

4. Atala Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko Landa Paisaia (TLP)

Art. 148 Definizioa

1. Kategoria honetan udalerriko eremuetan oraindik nekazaritza eta abeltzaintzari loturik diharduten ustiakuntza txikiak jaso dira; Ermuan landa-inguruneari gehien lotze diren eremuak dira. Horien mantenimenduak interes berezia du, dituen ekologia-, kultura- eta paisaia-balioengatik eta udal lurraldean duen presentzia baxuarengatik.
2. Landazabal kantabiarreko lursail txikiko eremuak dira, eta mozteko belardiak eta hainbat laborantza atlantiar dituzte. Gehienbat, bat datoz udalerriko mendi hegaleko aldapa txikienekin eta nolabaiteko gaitasun agrologikoa gordetzen dutenekin.
3. Honen baitan dauden zonaldeak Planaren dokumentazio grafikoan agertzen dira kartografian jasota; zehazki, "Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendua" planoan.

Art. 149 Irizpide orokorra

1. Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabileren eta lurzoruen ahalmen agrologikoa mantendu eta erraztuko da. Bestalde, bultzatu egingo da garapena bateragarria izatea ekosistemak eta nekazaritza-paisaiak kontserbatzearekin.
2. Horretarako, kategoria horretako lurzoruetan indarrean dagoen sektoreko araudia eta maila handiagoko planeamenduko tresnetan ezarritakoa beteko dira.
3. Zehazki, abeltzaintza-jarduerak irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan edo/eta horren ordeztu agertuko direnetan ezarritakoa betetzearen menpe egongo dira bereziki. Dekretu horren bidez ezartzen dira abeltzaintza-ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak zein ingurumenarekikoak.
4. Nekazaritza-erabilerak jasotzen dituzten lursailek Gutxieneko Lantze Unitateak definitutako azalera izango dute, gaiari buruz indarrean dagoen araudiaren baitan.

Art. 150 Erabilera-erregimen orokorra

1. Erraztutako erabilerak

- Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerak erraztuko dira, betiere aintzat hartuta ingurugiroaren eta tokiko biodibertsitatearen babesa. Kontserbatze aktiborako eta ingurumena hobetzeko jarduerak.

2. Erabilera onargarriak

- Erabilera publiko estentsiboa.
- Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerarekin bateragarri den erabilera publiko intentsiboa.
- Jarduera zinegetikoak eta arrantza-jarduerak, gaiari buruz indarrean dagoen legeriarekin bat.

- Baso-erabilera. Hala ere, inguru horietako baso-landatzeek (honako hauek salbu: makaldiak edo linealki jarritako zuhaiztiak –ibaixkak, zuhaixkak, arboladietako unadak eta nekazaritza-sistemen kalitatea eta konplexutasuna hobetzeko neurriak ezartzetik eratorritakoak–) gai horren gaineko eskumenak dituen administrazioaren berariazko baimena lortu behar dute.
- Nekazaritza-ustiapenarekin lotuta dauden eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
- Abeltzaintza-erabilera.
- Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basoko produktuen lehenengo eraldatzea egiteko industriak.
- Familia bakarreko edo bi familiarentzako etxebizitza-eraikin gisa isolatutako bizitokia, lotura hertsia duena nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi batekin eta ekoizle titularrak bizitoki gisa bizitzeko erabiliko dena, 2/2006 Legeko 28 artikuluei jarraiki. Jarduera horretarako lizentziak ematea eta horretarako baldintzak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 31. artikuluan daude jasota.
- Landetxe-establezimenduak lehenago sortutako eraikuntzak, landa-giroko ostatu turistikoak arautzeko apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuaren bidez edo/eta horren ordezkoz araututakoak.
- Landa-bideak eta pistak.
- Garraio-bideak.
- Aireko lineak.
- Lurrazpiko lineak.
- Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basoko produktuen lehenengo eraldatzea egiteko industriak.
- Zerbitzuen instalazio tekniko ez linealak, A motakoak.
- Zerbitzuen instalazio tekniko ez linealak, B motakoak.
- Erabilgarritasun publikoa eta gizarte-interesa duten eraikinak, jarduera zientifikoekin, kulturekin, ingurumenaren hezkuntza eta interpretazioarekin, eta herritarrentzako zerbitzuekin lotura dutenak.
- Nekazaritzako prestakuntza-eskolak, nekazari eta abeltzainei prestakuntza profesionala eta laguntza teknikoa emateko, eta herritarrentzako zerbitzuak ezartzeko.

3. Debekatutako erabilerak

- Debekatuta daude aurreko atal guztietan zehaztu ez diren erabilera guztiak.

Art. 151 Eraikuntzaren eta obren araubidea

1. Abeltzaintza-ustiapenarekin lotutako eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak abeltzaintza-ustiategiko arau teknikoei, higieniko-sanitarioei eta ingurumenarekikoei buruzko irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan eta lizentzia eskatzen den unean indarrean dagoen gainerako sektoreko araudian ezarritakoaren menpe daude.
2. Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basoetako ustiategiei lotutako eraikuntzek, instalazioek eta azpiegiturek bat egingo dute euren bolumetrian, materialetan, amaieretan eta itxura orokorrean inguruan dauden eraikuntza tradizionalen eraikin-tipologiarekin.
3. Lurzoru-mota horietan baimendutako jardueretarako gutxieneko lursaila zazpi mila eta bostehun metro koadrokoa (7.500 m^2) izango da, $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ko gehienezko eraikigarritasunarekin. Horrez gain, honako betekizun hauek bete behar dira:
 - Eraikuntzaren gehienezko azalera mila metro koadrokoa (1.000 m^2) izango da, oinean eraikitakoak. Gainera, JGKAAtik eratorritako distantzien sektoreko araubidea bete beharko da, eta beste horrenbeste ezar daitekeen sektoreko gainerako edozein araudiri dagokionez.
 - Eraikuntzaren gehienezko okupazioak bat egingo du helburu den ustiategi-motarekin eta erabilera-motarekin; baina, okupazioaren ehunekoak ez da inola ere ehuneko hamarretik (%10) gorakoa izango. Eraikinaren gehienezko luzera hirurogei (60) metrotik beherakoa izango da.
 - Nahitaezkoa izango da lursail horren aurrealdean bide publikoa egotea, gutxienez hamar (10) metroko luzeran.
 - Eraikuntzatik edozein bidetara gutxienez zortzi (8) metroko distantzia utziko da, eta, edozein kasutan, nahitaezko distantzia utziko da komunikazio-bideekiko, horien kategoriaren arabera.
 - Hegalaren gehienezko altuera sei metro eta berrogeita hamar zentimetrokoa (6,50 m) izango da, eta gainaldeak ez ditu bederatzi (9) metro baino gehiago izango.
 - Eraikuntzak etxebizitza-erabilera atxikia badu, etxebizitzak ezin du inoiz gainditu baimendutako eraikigarritasun osoaren ehuneko hamabosta (%15).
 - Ura hornitzean eta hondakinak ebakuatzean arauzko baldintza higienikoak bermatu beharko dira, instalaziorako beharrezkoak balira.
 - Debekatuta daude hirigintza-helburuekin eginiko partzelatze guztiak eta helburu horiekin lotutako hiritartze zuzen zein zeharkakoa egiteko obrak. Halaber, debekatuta daude nekazaritzako legeriak (eta, hala badagokio, lursailen kontzentrazio-erregimenak) adierazitako gutxieneko lantze-unitatea murriztea dakarten azpi-banaketak ere bai.
4. Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako instalazio guztietatik berrehun eta berrogeita hamar (250) metroko tartea utzi behar da bitoki gisa erabiltzen den

eraikinerara. Halaber, hogeita bost (25) metroko tartea utzi behar da ur-ibilgu natural jarraituen erriberen kanpoaldeko lerroarekiko.

5. Basoko produktuen lehenengo manipulaziora eta eraldatzera bideratutako instalazio txikiak (zerrategiak, lehortegiak eta biltegiak, esate baterako) egurrez, buztinezko teilez edo arbelez egingo dira.

6. Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikuntzak, eta erabilera onargarriekin lotuta dutenak, exentuiak eta mehelinik gabeak izango dira, solairu bat gainditzen ez duten bi edo lau uretako estalkiekin eta egingo den erabilerari egokitutako eta justifikatutako azalerarekin.

7. Finketako itxiturak nekazaritza- eta abeltzaintza-ustategiaren helbururako egokiak izango dira. Ez da baimenduko hondakin-materialak erabiltzea eta metro bat eta berrogeita hamar zentimetroko (1,50 m) altuera gainditzea. Lehentasuna emango zaie tokiko landare-espezieekin eginiko zuhaixkei eta harrizko horma tradizionalak. Bizirik dauden zuhaixkak nekazaritza- eta abeltzaintza-ustategiko atal gisa integratu eta mantendu behar dira. Ezin dira zuhaixka artifizialekin ordezkatu, abereak kontrolatzeko beharrezko itxidurak direnean salbu.

8. A eta B motetako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoek honako eraikuntza- eta obra-erregimen honi jarraituko diote:

- Eraikuntza-mota. Eraikuntza libreak izango dira beti, horma bitartekorik gabekoak edo bi edo lau uretako estalkidunak. Jarduera zientifiko-kulturalekin, abeltzaintza estentsiboarekin eta baso-erabilerekin lotuta egongo dira.
- Gutxieneko lursaila zazpi mila eta bostehun metro koadrokoa (7.500 m²) izango da, eta azalera hori ez da bizitoki gisa erabiliko. Gehieneko eraikigarritasuna, bestalde, 0,04 m²/ m²-koa izango da, eta eraikitako gorputz bakoitzaren gehieneko azalera ehun eta berrogeita hamar metro koadrokoa (150 m²) izango da.
- Eraikinaren estalkiaren gainaren gehieneko altuera mugatu egingo da: lau metro eta berrogeita hamar zentimetro (4,50 m). Basoak zaintzeko dorreen eta antzeko instalazioen altuera-muga horretatik salbuetsita geldituko da.
- Eraikuntzak ingurugiroarekiko armoniatsuak izango dira, bolumetriari, materialei, amaierari eta koloreei dagokienez. Ez da aldez aurretik epaitzen estiloa edo osaera-araua; baina, bolumen sinpleak (kubikoak edo horien konbinazioak) erabiltzea gomendatzen da bi edo lau urtetako teilatuetan, aldaera, inklinazio, material eta kolore tradizionalekin.

9. Nekazaritza-tresnak gordetzeko txabolak edo etxolak eta tresnak gordetzeko kutxatzarrak bakarrik instalatzeko, gutxienez bi mila metro koadroko (2.000 m²) lursaila eduki behar da. Lotutako azalera jarraitua izan behar du: ez dira baimenduko lursail solte edo jarraitutasunik gabeak. Mota horretako lursail bakoitzean ez da baimenduko etxola eta/edo kutxatza bat baino gehiago.

5. Atala Azaleko Uren Babesa (AUB)

Art. 152 Definizioa

1. Azaleko uren babes-kategoria ezartzen zaien udalerritik igarotzen diren ur-ibilgu guztiei aplikatzen zaie, baita ibilguen bazterren babes-eremuari ere. Babes hori ibaien eta ibaiertzetako uren kalitatea zaintzeko eta hobetzeko ezartzen da.
2. Ermuako lurzoru urbanizaezinean babes-eremuak zehazki zedarritzeko, Planak hirigintza-aldagai bat ezartzen du Berano errekaentzat, "Landa-eremuetarako Tarteak". Bertan, gutxieneko tarte bat ezartzen da, hamabost (15) metrokoa, etorbideko ubide handienaren edo ibaiertzaren mugako bi aldeetara neurtuta, ibaiertz bakoitzetik edo bide publikotik bereizten den marratik.

Gainera, tartez tarteko zedarripena egiten du, tramoetarako ingurumen aldagaia zein den, Berano errekaen "Ondo Zaindutako Landarediko Tarteak"entzako. "Landa Eremuko Tarteak"ekin ingurumen aldagaiak direla-eta kointzidetzen duelako, tarte horietan, gutxienez, 10 metroko aldea errespetatuko da, ibaiertzeko landaredi-oriaren kanpokaldetik neurtuta.
3. Euren izaera irregularraren edo garrantzi txikiaren ondorioz Ibai eta Erreken Ertzen Antolamenduko Sektoreko Lurralde Planetik kanpo gelditu diren gainerako ur-ibilguak direla eta, babes-eremua bost (5) metrokoa izango da; zehazki, bi aldeetatik daude neurtuta, ibilguaren ertzetik edo erriberaren mugatik, edo bide publikotik bereizten den marratik, halakorik egin denean.
4. Kasu orotan erretiratze hori orokorrean ezarriko da lurzoru naturala eraldatzen duen edozein ekintza egiteko, indarrean dagoen legeriarekin eta Plan Orokor honetako erabilera-erregimenarekin bat datozen erabilerak direnean salbu.
5. Honen baitan dauden zonaldeak Planaren dokumentazio grafikoan zedarrituta agertzen dira, kartografian; zehazki, Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendua planoan.

Art. 153 Jardunbide-irizpideak

1. Azaleko uren babes-eremuei ezarri ahal zaien funtsezko irizpidea da kalitate ekologikoa eta biodibertsitatea kontserbatzea eta hobetzea, ibaien ibilguei eta ibaiertzei dagokienez. Hori dela eta, ekidin egingo da ibilguen eta erriberen egoera naturala arrazoirik gabe okupatzea edo aldatzea, tokiko landaredia moztea barne.
2. Azaleko uren babes-kategoria, jabari publiko hidraulikoan eta ehun (100) metroko zaintza-eremuan onar daitekeen edozein erabilera uneoro arautuko dira indarrean dauden sektoreko araudian eta lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoari jarraiki. Bestalde, erabilera horiek organo eskudunen onespeneraren menpe egongo dira, batik bat Arroko Organismoaren menpe.
3. Honako hauek arau-lotura berezia dute: Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreken Bazterren Antolamenduko Sektoreko Lurralde Plana eta azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuak onartu zuen LPS horren aldaketa, eta bestetik, Urei buruzko

Legearen Testu Bateratua eta Kantauri Mendebaldeko Mugape Hidrografikoko Plan Hidrologikoari buruzko ekainaren 23ko 1/2006 Legea onesten dituen uztailaren 20ko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, edo/eta horien ordeztu agertzen direnetan.

4. Erabilera onargarriek bateragarri izan behar dute erraztutako beste erabilera batzuekin eta uren kalitatean eta urarekin lotutako ekosistemetan gutxieneko eragina izatearekin.

5. Ibilguaren alde bakoitzeko ehun (100) metroko zabalerako zaintza -lerroan onetsiko diren eraikuntza, jarduera eta lurzoru-erabilera bakarrik lurzoru urbanizaezineko gainerako kategorietan onartzen direnak izango dira.

Art. 154 Erabilera-erregimen orokorra

1. Erraztutako erabilerak

- Ekosistemak, babeserako baso-erabilera eta egon litekeen landaredia berreskuratzeko lanak mantentzea eta hobetzea. Erabilera horien baitan ibilguak eta ibaiertzak hobetzeko jarduerak ezarri behar dira, baita erriberetako landaredia berrezartzekoak ere. Bestalde, kanpoko flora inbaditzailea desagerrarazteko lan egin beharko da.

2. Erabilera onargarriak

- Erabilera publiko estentsiboa.
- Harrera-ahalmena duten gune zehatzetan bakarrik egiten den erabilera publiko intentsiboa. Horrek egokitzapen txikia besterik ez du eskatzen, pertsonak batzeko, eta ez dakar erriberako landaredia desagerraraztea.
- Jarduera zinegetikoak eta arrain-jarduerak, gaiari buruz indarrean dagoen legeriarekin bat.
- Landatutako espezieen gaineko baso-erabilera, ustiatze-helburuekin.
- Nekazaritza-erabilera estentsiboa, atxikitako azpiegiturak eskatzen ez duena eta uraren eta erriberen egoera ekologikoak aldarazten ez duena.
- Nekazaritza-erabilera, atxikitako azpiegiturak eskatzen ez duena eta uraren eta erriberen egoera ekologikoak aldarazten ez duena.
- Landa-bideak eta pistak.
- Aireko lineak.
- Lurrazpiko lineak.
- Ibilguak uholdeetatik babesteko, uren kalitatea eta erabilera kontrolatzeko, ibaiertzen irisgarritasuna ziurtatzeko eta kultur ondarea babesteko obra publikoak eta azpiegituren instalazioak, guztiak ere behar bezala interes publikoko jarduera gisa justifikatzen eta sailkatzen badira.

3. Debekatutako erabilerak

- Debekatuta daude aurreko atal guztietan zehaztu ez diren erabilera guztiak.

Art. 155 Eraikuntza eta obren araubidea

1. Hasiera batean, lurzoru-kategoria hau urbanizaezina da, eta ibilguen babesarekin, ureztatze-lanekin, ibaiertzen irisgarritasunarekin eta antzekoekin lotutako obrak besterik ez dira baimentzen. Halaber, baimenduta daude funtsezko hiritartze-obrak, tradizioko gune jakin batzuk (landak, etab.) aisialdirako prestatzeko. Gutxieneko lursaila, atzeraemanguneak, eraikigarritasuna, etab. bezalako kontzeptuek, beraz, ez dute esanahirik babestutako lurzoru urbanizaezinaren categoria honetan.
2. Lurrazpiko lineak jada existitzen diren bideen azpitik sartuko dira, erabilera hidraulikoekin (ura mantentzea eta banatzea) eta uren eta saneamenduaren kalitatea hobetzearekin lotutakoak salbu.
3. Azpiegiturak garatzean, justifikatutako ezintasun teknikoa salbu, kontserbatu egin beharko dira interes naturaleko elementuak eta eriberetan alde zuzenetik existitzen zen landaredia. Suntsitu egiten badira, eraberritzea ahalbidetuko da.
4. Azpiegitura linealek ibilgu-gurutzaketak egiteari dagokionez, beharrezkoak bakarrik onartu eta hinka-tekniken bidez egingo dira.
5. Landa-bideek eta basoko pistek tokiko landaredia desagerraraztea ekidindo dute eta lurren ezaugarrietara egokituko dira, erosio-arrikuak murrizteko eta urak ateratzea ahalbidetzeko.
6. Erabilera zor-eremuarekiko finka mugakideen itxitura ezin izango da material opakuekin egin. Landarez edo sare metaliko gardenez osatutako itxidurak bakarrik baimenduko dira, betiere metro bat eta berrogeita hamar zentimetrotik (1,50 m) gorakoak ez direnean.
7. Ibaiertzetako baso-masetan egiten diren ustiapen-lan kulturalekin lotutako jarduerak, ibilgutik hamabost (15) metrotik behera kokatuta badaude, Arroko Organoaren eta administrazio eskudunaren baimena lortu behar dute, lurralde horietako lursailen egonkortasuna aldatzeko arriskua handia delako, eta beste horrenbeste gertatzen delako materialak (lurrak eta enborrak) herrestatzeko arriskuarekin ere, uren ebakuazioan eta eriberako landaredian eragina izan baitezakete.

3 SAILA LURZORU URBANIZAEZINEAN GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

1. Atala Definizioa eta aplikazio esparrua

Art. 156 Definizioa

1. Gainjarritako baldintzatzailleak zehaztapen osagarriak dira, lurzoru urbanizaezinaren kalifikazio orokorrari eta horren antolamenduko kategoriei gainjartzen zaizkienak, eta zenbait muga gehigarri ezartzen dizkietenak euren eraginpean dauden lurzoruen erabilera-erregimena garatzeko moduei.

2. Muga horiek gainjarritako baldintzatzaile jakin batzuek adierazten dituzten ingurumen-arriskuak izan ditzakete, eta jatorria lurralde-antolamenduko eta planeamenduan izan dezakete, baita sektoreko araudian ere, horren maila Plan Orokorrarena baino handiagoa denean. Kasu horretan, unean-unean jarduera- eta antolamendu-esparruari dagokionez ezartzen dituztenetara igorriko dira.

3. Era berean, eremu horretan bat egiten duten erabilera onargarri guztiek bete egin beharko dute horren inguruan indarrean dagoen sektoreko araudia.

Art. 157 Aplikazio-eremua

1. Dagozkion baldintzatzaileen menpeko lurralde-esparruen mugaketa “Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendua” planoetan agertzen da, aurreko kategoriei gainjarritako trama batekin.

2. Baldintzatzaile gainjarrien menpeko eremuak Planeko dokumentazio grafikoko kartografian daude mugatuta; zehazki, “Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendua.” planoan.

3. Nolanahi ere den, muga hori berregokitu edo osatu ahal izango da, antolamendu berezia garatzen denean edo mugatze kartografikoa egiteko erabilitako oinarrizko informazioa aldatzen bada.

2. Atala Higadura-arriskua duten eremuak

Art. 158 Definizioa

1. Euren ezaugarri geomorfikoen ondorioz higadura-fenomenoak jasateko arrisku handia duten edo jada higadura-prozesu aktiboak erakusten dituzten udalerriko eremuak dira, hala nola aldapa handiko mendi-hegalak eta ezaugarri litologikodunak. Arrisku gehien duten eremuak udalerriko ekialdean eta iparraldean kokatzen dira.

2. Eremu horien mugak Planeko kartografian azaltzen dira; zehazki, “Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendua” planoan, Nekazaritzako eta Basoetako Sektoreko Lurralde Planean mugatutako eremuekin bat.

3. Eremu horien izendapena alda daiteke, Udalak berak edo beste herri-administrazio batzuek egiten dituzten erreferentzia-azterlan berriak gehituta.

Art. 159 Irizpide orokorra

1. Eremu horietan berez dagoen landare-estalkia mantendu eta, lurzoruak biluzik daudenean, haztea bultzatuko da. Basoa ustiatzen denean, ustiatze-lanak lurzoruak babesteko irizpideekin egingo dira, eta horien kudeaketa jasagarriak aparteko garrantzia izango du.

2. Eraikinak eraikitzea eskatzen duten erabilerak saihestuko dira, obra-proiektuetan ez badira jasotzen lurzoruaren egonkortasuna eta erosio-arriskua handituko ez dela bermatzen duten azterlan teknikoak.

3. Lurzoruaren egonkortasunean eragina duten eta landare-estalkia desagerraraztea edo lur-mugimenduak dakartzaten erabileren onargarritasuna erosio-arriskua murriztearen araberakoa izango da.

3. Atala Uholdeak jasan ditzaketen eremuak

Art. 160 Definizioa

1. Jabari Publiko Hidraulikoari buruzko Araudia aldatzen duen urtarilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuarekin bat, uholdeak jasan ditzaketen eremuak dira ur-etorriek hartuko lituzkeen maila teorikoen bidez mugatutako eremuak, etorrien itzultze-aldi estatistikoa bostehun urtekoa bada, azterlan geomorfologikoak, hidrologikoak eta hidraulikoak aintzat hartuta. Halaber, aintzat hartzekoak dira historikoki gertatutako ur-etorriak eta horiei buruzko dokumentu edo ebidentzia historikoak.

2. Kategoria horretako eremuak bat datoz Ego erreken ibilgutik hurbil dauden udalerriko eremuekin. Bertan, errepikatze-aldietarako gehieneko etorri teorikoak ezarri dira (10, 100 eta 500 urtean). Ermuko udalerrian uholdeak jasan ditzaketen eremuak zedarritu dira Uholdeak Ekiditeko Plan Integralaren haritik eta oraintsu Eusko Jaurlaritzak (URA, Uraren Euskal Agentzia, 2007) egindako “Uholdeak gertatzeko arriskuen mapen” bidez. Mapa horiek Erreken eta Ibaien Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren lehen aldaketa zehatza osatzera datozte (azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuak onartu).

3. Toki horiek Ego ibai inguruko lerroko marretan daude, eta Urtia inguruan, urek gainezka egiten dutenean etorrien itzultze-aldia bostehun urtekoa izanik, eta aurrekoen artean zabalera laburragoko marrak ere badira 100 urteko errepikatze-aldietarako.

San Lorenzo auzotik aurrera, eta Ego ibaiaren eskubialdean baita, Aixolarekin bat egiten duen (horra isurtzen dira haren urak) inguruan 100 urteko errepikatze-aldietarako marrak daude eta bostehun urteko itzultze-aldiko guneak. Bi guneen artean, zabalera laburragoko marrak daude 100 urteko errepikatze-aldietarako.

Zabaleta erreken inguruan BI-230 errepidearen ondoan agertzen diren guneak bostehun urteko itzultze-aldikoak dira.

4. Eremu horiek kartografiaturik daude Plan Orokorreko dokumentazio grafikoan; zehazki, “Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendua” planoan eta IIAEren “Uholdeak gertatzeko arriskua duten lekuen” planoan. Nolanahi ere den, adierazi behar da uholde-lerroek bat egiten dutela egungo egoeraren balorazio-azterlanekin. Hori dela eta, ibaiaren ibilguan gerta daitezkeen edozein aldaketaren ondoren egiten diren azterlan zehatzen bidez berriz definitu ahal izango dira une bakoitzean.

Art. 161 Irizpide orokorra

1. Gerta daitezkeen uholde-aldiek ondasun eta pertsonen eremu horietan eragin diezazkieten kalteak ekidingo dira. Eremu horietan ezarri egin beharko da Kantauri Mendebaldeko Mugape Hidrografikoko Plan Hidrologikoak(52-55 artikuluen artekoak)

eta Euskal Autonomi Erkidegoko Erreka eta Ibai Bazterren. Antolamendurako Lurraldeko Sektore Planaren Aldaketako xedapenak jarri beharko dira.

2. Ekidin egingo da eremu horietan uholdeen kalteak jasan ditzaketen azpiegitura edo eraikuntzak jartzea. Bestalde, ekidin egingo da, uraren zirkulazio askea bermatzen ez dutela eta, arazoak eta uholdeak gertatzeko arriskua handitzen duten azpiegitura edo eraikuntzak jartzea. Salbuetsita daude ustiatzearekin eta uraren zein bere ibilguen babesarekin lotutako obrak.

3. Arlo horietan onar daitezkeen erabilera honako hauetan ezarritakoaren menpe daude: Urari buruzko Legearen testu bateratua, Planifikazio Hidrologikoari buruzko Araudia, Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudia aldatzen duen urtarilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua, eta Uholde-arriskuak ebaluatze eta kudeatzeko uztailaren 9ko 903/2010 Errege Dekretua. Halaber, aintzat hartuko da Erreken eta Ibaien Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialan, eta, bestetik, azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuak onartu zuen LPS horren aldaketan jasotako araudia.

4. Bestalde, uholdeak jasan ditzaketen eremuetako erabilera onargarrien baimenetan aldeztu aurretik aztertu beharko da gaur egun uholdeak gertatzeko dauden aukerak, eta, horretarako, uholde-arriskuari buruz existitzen den kartografia erabiliko da. Halakorik ez dagoenean, uholdeak gertatzeko arriskuei buruzko azterlan zehatza egingo da, Uraren Euskal Agentziak (URA) eginiko "EAEn azterlan hidraulikoak egiteko irizpide teknikoak" erabilita eta Uholde-arriskuak ebaluatze eta kudeatzeko uztailaren 9ko 903/2010 Errege Dekretuan jasotakoa aintzat hartuta. Horren ondoren, Kantauri Mendebaldeko Mugape Hidrografikoko Plan Hidrologikoak(52-55 artikuluen artekoak) eta Euskal Autonomi Erkidegoko Erreka eta Ibai Bazterren. Antolamendurako Lurraldeko Sektore Planaren Aldaketako xedapenak jarri beharko ezarri beharko dira.

4 SAILA LURZORU URBANIZAEZINAREN BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

1. Atala Definizioa eta aplikazio esparrua

Art. 162 Definizioa

1. Osagarritzko zehaztapenak dira eta lurzoru urbanizaezinaren kalifikazio globalari eta haien antolamendu-kategoriei gainjartzen dira, muga erantsi batzuk ezarrita eragiten dieten lurzoruen erabilera-araudiaren garapenaren gainean.

2. Muga horien jatorria antolamendurako eta lurralde-plangintzarako arauetan egon daiteke, edo sektoreko arautegian, baina goragoko arau-lerruna dute Plan Orokorraren aldean. Horrelakoetan, une bakoitzean arau horiek jarduera-eremuari eta antolamenduari buruz ezartzen dutenera zuzendu beharko da.

3. Era berean, aipatu eremuekin bat datozen eta onartuak diren erabilera guztiek indarrean den sektore-arautegia bete beharko dute.

Art. 163 Aplikazio-eremua

1. Zehaztapen osagarrien mende dauden lurralde-eremuen mugatzea Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendu Planoan dago jasota, aipatu kategoriei gainjarrita.
2. Mugatze hori, hala ere, birmoldatu edo osatu daiteke plangintza berezi baten garapena denean, edota kartografiako mugaketa egiteko erabilitako oinarritzko informazioa aldatzen bada.

2. Atala Ur-hartuneen hornikuntzarentzat babes-perimetroa**Art. 164 Definizioa**

1. Azaleko uren eta iturburuetakoko hornidura-uren hartzea da, eta eremu babestuen erregistroan jasota daude. Ondorio horretarako, hartzen du Eizagako azaleko ur-harpena, Ego ibaiko urak hartuta bi hargunez osatua: Aixolako hargunea (Zaldibarko udalerrian), eta Telleriako (Ermua eta Zaldibar arteko muga-lerroan).
 - Aixolako hargunea (koordenatuak: UTM_ETRS89 X 540.191 UTM_ETRS89 eta 4.780.445)
 - Telleriako hargunea (koordenatuak: UTM_ETRS89 X 540.097 UTM_ETRS89 eta 4.780.459)
2. Ermua hauen mugatzea Planaren kartografian jasota dago, Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendua planoan, Kantauri Ekialdeko Itsasoaren Mugape Hidrografikoaren Plan Hidrologikoak zedarritutako eremuei jarraituz.
3. Eremu hauen izendapena aldatu daiteke Udalak berak edo beste Herri Administrazioek horiei buruz egindako azterlan berriak eransten direnean.

Art. 165 Irizpide orokorra

1. Baliabide honen garrantziak bere kantitatea eta kalitatea zaintzera behartzen gaitu.
 2. Uren egoera babesteko indarreko legedian aurreikusita diren neurrien artean eraginkorrena, seguruenik, babes-perimetro bat ezartzea da. Babes-perimetroen legeizaera Kantauri Ekialdeko Itsasoaren Mugape Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen 2013ko ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuaren 61. artikuluan (Hornikuntzarako ur-masak) dago jasota.
 3. Hornikuntzarako ur-harpen horien inguruan berrehun (200) metroko babes-perimetroa jarriko da.
 4. Babes-perimetroaren barruan, azaleko ur-masei Jabari Publiko Hidraulikoko Erregelamenduan ur-harguneetako emaria eta kalitatea babestera zuzenduak diren polizia-zonentzat diren arauak aplikatuko zaizkie.
- Uren kopuruari, kalitateari eta funtzionamenduari eragin diezaieketen jarduera edo instalazio orok, arloka arautzen ez direnean, azterketa baten beharra izango dute,

jarduera edo instalazio horrek hornikuntzarako ur-harpenean izan dezakeen ondorioa baloratzeko.

Era horretan, beharrezkoa izango da hurrengo jarduera edo instalazioetan: meategiak, harrobiak, agregakinen erauzketa, hobi septikoak, hilerriak, lurrazpiko aparkalekuak, hondakin solidoen edo hondakin-urak bideratu, biltegitatu, garraitu eta tratatzea, ongarriak eta plagizidak biltegitatu eta banatzea, ur-hondakinekin ureztatzea, baserriak, hidrokarburo likido edo gaseosoak biltegitatu, garraiatu eta tratatzea, produktu kimiko, farmazeutiko zein erradiaktiboak, elikadura industriak, abere-hiltegiak, kanpinak, golf zelaiak, bainatzeko lekuak, etab.

5. Udalak txosten bat egin beharko du aurretiaz hornikuntzarako ur-harpenen babes-perimetro barruan egingo den ezein baimen edo emakidarentzat.

6. Baldin baldintza hori Plan Orokor honetakoak ez diren arauzko beste xedapen batzuetan arautzen bada, behin betiko onartutako lurralde antolamendurakoak direnak barne, horietan jasoko da baldintza horren lege izaera.

3. Atala Bisoi Europarraren hedapen-perimetroa

Art. 166 Definizioa

1. Bisoi europarra (Mustela lutreola) hedatzeko balizko eremuarentzat perimetro bat zedarritzen da, kautelaz, Berano erreken inguruan, nahiz eta eremu hori oraingoz ez egon Europar Bisoi Kudeatzeko Planean arautzen diren interes bereziko eremuen artean. Kautelazko perimetroa hamabost (15) metrokoa izango da, ibilguaren ertzeko bi aldetatik neurtuta.

2. Kautelazko perimetro honen mugatzea Lurzoru Urbanizaezinaren Antolamendu planoan jasota dago, baina mugak aldatu daitezke gaiaren eskumenak dituzten Herri Administrazioek horretan egindako azterlan berriak eranstean direnean. Horregatik, egoki ikusten da Berano errekan bisoi europarraren presentzia ahalezkoa sustatzeko azterlanak bultzatzea.

Art. 167 Irizpide orokorra

1. Bisoi europarra (Mustela lutreola) Berano erreken eremuan zabaltzea bultzatzeko, hurrengo kautelazko neurriak ezartzen dira:

a) Debekatuta dago hiltzeko, harrapatzeko edo traba egiteko asmoz baimenik gabe egindako edozein jarduera. Debekuak barne hartzen ditu bisoikumeak eta duten habitata suntsitzea ere, batik bat ugaltzeko eta atsedean hartzeko dituzten tokiak.

b) Debekatuta dago bisoiak bizirik edo hilik edukitzea, naturalizatzea, garraiatzea, saltzea, erakustea, inportatzea edo esportatzea, berariaz baimendutako kasuetan izan ezik.

c) Debekatuta dago euren populazioari kalte egin diezaiokeen beste animalia espezie batzuk landaguneetan sartzea.

2. Perimetro honetako ezein jardunbidek, habitataren ezaugarrien aldaketa badakar, nahitaez Foru Aldundiko eskudun organoaren txostena beharko du.

4. Atala Urko Mendiko Plan Berezia

Art. 168 Definizioa

1. Ermuako udalerriak Eibarrekin muga egiten duen eremua mugatzen du, udalerriaren iparrekialdean, eta tontorrik gorenak hartzen ditu, Irumugarre eta Urko mendiko gailurretan bukatuta.

Art. 169 Irizpide orokorra

1. Mugatzea Irumugarre eta Urko mendien gailurretako eremura zuzentzen da, desitxuratu dezaketen baso-sartzeetatik babesteko. Izan ere, paisaia-kalitate bikaina duen tokietako bat da gaur egun, zaindu beharreko bistekin, bertatik Aiako Arriak, Ernio, Izarraitz, Mendaur edo Aizketa-Akondia-Garagoitxi-Kalamuako frontea gisako mendiak ikusi daitezkeela.

2. Plan Bereziaren helburua gailurraren egungo egoera ingurumen aldetik zaintzea da, desitxuratu dezaketen jarduera batzuk (basogintza, antenak jartzea, etab.) ezinduko dituen araudia ezarrita, atsedenerako eta aisiarako leku gisa bainoago paisaia eta ingurumen balioagatik bultzatuz.

3. Plan Bereziak dagokion fitxan adierazita diren antolamendu-irizpideei jarraitu beharko die fitxa horiek III. LIBURUKIA. ARAU OROKORRAK. EREMUEN FITXAK-en daude.

4. Eremuaren antolamendu xehekatua Plan Berezi batez garatu beharko da, eta haren formulazioa eta izapidetza Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 97. artikuluan adierazitakoarekin bat etorriko da.

5. Atala Albarrandiko bide-azpiegitura (Plan Berezia)

Art. 170 Definizioa

1. Albarrandi ingurua, aurreikusita dagoen Ermuako bide-saihesbide ondoan birmoldatzeko asmoa dago, egun hondakinak kudeatzeko zentro gisa erabiltzen den kokagunean. Beraz, garraiorako bide-azpiegitura erabilera ematen zaio (D1.2. kategoria. Jarduera nagusiaren osagarritzko jarduerak), Urtiako industri poligonoaren atzealdean bertan kokatuta.

Art. 171 Irizpide orokorra

1. Kokagune hori jasota dago kutsagarriak izan daitezken jarduera edo instalazioak jasaten edo jasan dituzten lurzoruen Inbentarioan. Hortaz, kokagune horretarako

baimendu daitezken erabilera onartuen garapena hurrengo lege honetan, Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legean ezarritako baldintzen menpe egongo da.

2. Errepide sareari erabilera osagarria esleitzen zaio, gasolina zerbitzugunea ezartzeko aukera emanda.

3. Kokagune horren antolamendu xehekatua Plan Berezi baten bitartez garatu beharko da, eta haren formulazioa eta izapidetza Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 97. artikuluan adierazitakoarekin bat etorriko da.

Art. 172 Erabileraren araubide orokorra

1. Gasolina zerbitzuguneek aukera izango dute hornigai salmentarako instalazioak izateko, garraiobideei eta biltegiatzeko tokiei lotutakoak, eta jarduera nagusiaz gain osagarritzko beste erabilera batzuk ere onartuko zaizkio, kafetegia eta txikikazko merkataritza esate batera, baina osagarritzko erabilera horiek ezingo dute izan berrogeita hamar (50) metro koadroko azalera erabilgarria baino gehiago.

6. KAPITULUA ANTOLAMENDUZ KANPOKOAREN ARAUKETA

1. Atala Antolamenduz Kanpokoak

Art. 173 Definizioa

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101. artikulua arabera, berariazko antolamenduz kanpoko egoeran egongo dira:

Indarreko hirigintza-plangintzaren aurretik ziren eta indarreko plangintza horrek epe jakin batean desagertaraztea aurreikusita duen eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak, Planean aurreikusita diren jarduera isolatu edo integraturen batean edo sistema orokorrak nahiz tokiko sistemak egikaritzeko jardueraren batean jasota geratu direlako.

Art. 174 Antolamenduz kanpoko kasuetan onarturiko obrak eta erabilerak

Ez da onartuko antolamenduz kanpo daudela ebatzitako eraikin eta eraikuntzetan egin nahi den berritze-, sendotze- edo handitze-obrarik, eta ezta antolamendu xehekatua zain dauden eremu edo sektoreetan aurretik dauden eraikin eta eraikuntzetan ere. Dena dela, ez dute izaera hori izango eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun egoeran izateko eta hirugarrenei kalte egitea saihesteko beharrezkoak iritzi eta mantenimendura zuzentzen diren obrak, beti ere auriei buruz zehaztutako araubidearen aurkakoa ez bada.

Salbuespenezko kasu batzuetan baimendu daitezke sendotzera zuzendutako obra partzial eta zirkunstantzialak, beti ere hamabost (15) urteko epean ez badago aurreikusita higiezina desjabetu edo erauziko denik. Epe hori obrak egiteko asmoa den datatik kontatuko da, eta obrek ezingo dute higiezinaren errebaloraziorik sortu.

Eraikinetan, lurretan edo instalazioetan **Plan Orokor hau indarrean sartu baino lehen zeuden erabilerak, berariazko antolamenduz kanpoko egoeran daudenak**, ezin izango dira eskualdatu, eta iraungitza joko dira, erabileraren titulartasuna duen pertsona natural edo juridikoak horren betearazketari uzten dionean.

Art. 175 Salbuespen kasua antolamenduz kanpoko araubidean

Salbuespenezko kasutzat ondokoak arautuko dira:

- a) "Mortis causa" eskualdaketak.
- b) Laneko sozietate anonimoa sortzen denean.
- c) Langileen kooperatibak edo sozietateak direnean, instalazioaren jabeak ordainketa etenez gero.

Erabileraren eta eraikuntzaren arau orokorretan ezarritakoaren aurkako eraikin, instalazio edo erabilera guztiak antolamenduz kanpokotzat hartuko dira. Horietan ezin izango da handitze obrarik egin, baldin eta neurri batzuk jasotzen ez badituzte, arau orokorretan edo berezietan arauturiko baldintzak betetzeko.

2. Atala Antolamenduz Kanpokoak lehendik zeudeneko antolamendu xehekatua egin gabeko area edo sektoreetan

Art. 176 Definizioa

1. Egoera honetakoak dira aurreko atalean aurreikusitako antolamenduz kanpoko egoeretakoan ez egonik, ondoko kasuetakoren batean direnak:

- a) Antolamendu xehekatuaren zain dauden eremu edo sektoreetan kokatutakoak, horretarako ezartzen diren xedapen iragankorrek diotenaren kalterik gabe. Eraikin eta instalazio hauek modu iragankorrean sartzen dira antolaketatik kanpoko kategoria honetan, harik eta Plan Orokorra garatzen duen Plan Bereziak edo Plan Partzialak egoera horren behinbetikotasuna adierazi arte.
- b) Burutzapenuneen barruan kokaturik dauden eraikinak, Xehetasun Ikerketa behar ez dutenean eta euren antolaketa Plan Orokorraren aurkakoa denean. Aurreko atalean bezala, modu iragankorrean sartzen dira antolaketatik kanpoko kategoria honetan, Banaketa Orekatuko Proiektuek egoera horren behinbetikotasuna adierazi arte.

2. Antolaketamenduz kanpoko egoeran euren zati edo elementuren bat baino ez duten eraikinetan, zati edo elementu hori eraikuntzaren gainontzeko zatitik modu teknikoan banatzeko modukoa izatearen eraginez, antolaketatik kanpoko araubidea zati edo elementu horri bakarrik aplikatuko zaio, baina ez gainontzeko zati edo elementuei.

3. Antolamenduz kanpoko kategoria hau ezin zaie aplikatu Planak babes araubidearen barruan sartu dituen higieztari; kasu horretan, eraikuntza antolamendura egokitzen dela

erizten da, jatorrizko eraikineko elementu ezegokiak izan ezik, babestea merezi ez dutenak alegia, horiei araubidea aplikatuko baitzaie.

4. Higiezin bat antolamendu xehekatua ez izateagatik antolaketamenduz kanpokotzat jota ere, erakundeek laguntzak eta dirulaguntzak eman ditzakete, obra onargarriak egiteko (horiek modu xehekatuan jasota daude hurrengo artikuluan).

Art. 177 Antolamenduz kanpoko onarturiko obrak eta erabilerak antolamendu xehekatuaren zain dauden eremu edo sektoretan lehendik egoteagatik

1. Antolaketamenduz kanpokoan sarturiko eraikuntzen eta instalazioen kategoriak aukera ematen du kontserbazio nahiz apaindurako, konponketako eta finkapeneko obrak egiteko. Era berean, berrikuntza obrak ere egin daitezke, beti ere desjabetzapenaren balioa handitzeari uko eginez, ondoko baldintzak betetzen direnean:

- a) Obrek eraikuntza ez ordezte eta egiturazko elementuak ez konpontzea, eraikitako azalera osoaren ehuneko hogeita bosta baino gehiagoan (%25).
- b) Obren betearazketa materialaren kostua eraikinaren oraingo balioaren ehuneko berrogei baino handiagoa ez izatea (%40).

2. Antolaketamenduz kanpokoan sarturiko eraikuntzetan eta instalazioetan ezin da erabileren aldaketa orokorrik egin, baldin eta aldaketok eraikina Planeari ezarritako parametroetara egokitzeko ez badira.

3. Debekaturik dago halako eraikinetako jarduerak edo instalazioak aldatzea, horrek euren banaketa eragiten badu.

4. Antolaketamenduz kanpoko egoera honetan dauden egoitzazko eraikinetako merkataritzako lokaletan erabileraren edota jardueraren aldaketak ahalbidetzen dira, nahiz eta horretarako egokitzapen obra txikiak egin (berrikuntzako obratzat sailkatzeko moduko obrak).

3. Atala Plangintzaren kontrakoak

Art. 178 Definizioa

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101. artikulua aplikazio-efektuetarako, antolamenduz kanpoko egoeran egongo dira:

- Indarreko hirigintza-plangintzaren kontrako eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak, haien desagertzea edo desagertzeko epea plangintzan aurreikusi gabe egonik.
- Kapitulu honetako aurreko artikuluetan arauturiko egoraren baten barruan ez dauden eraikinak, erabilerak eta instalazioak, baina Planarekiko bateraezintasunen bat dutenak.

Egoera honen barruan, ondoko kasuren batean dauden eraikinak, erabilerak eta instalazioak sartzen dira:

- a) Gaur egun, etxadiko patioak okupatzen dituzten instalazioak, antolaketa baldintzen arabera eraikuntzak patio horiek okupatu ezin dituenean.
- b) Lehen indarrean zeuden planak eta arauak garatuz eta horien arabera betearazitakoak, Plan honetan ezarritako parametroak gainditu arren, edozein kategoriatan antolaketamenduz kanpoko liratekeenak izan ezik, aurreko artikuluen arabera.

Art. 179 Hirigintza-plangintzaren kontrako kasuetan onartutako obra eta erabilerak

Egoera honen barruko eraikinetan, ondoko obrak egin daitezke: kontserbaziokoak nahiz apaindurakoak, finkapenekoak, berriztapenekoak eta berrikuntzakoak, baldin eta nabarmendu egiten ez badira hirigintza araubide aplikagarriarekiko bateraezintasun arrazoiak.

Beraz, eraikuntza antolaketaren barrukotzat hartuko da, harik eta beraren bizitza erabilgarria amaitu arte edo nahita egindako ordezpena gertatu arte; kasu horretan, eraikuntza berria egokitu egin beharko da eraikuntzaren, erabileraren, altueren araubidearen eta abarren baldintzetara (planeamenduan ezarritako baldintzak).

Araubide honen barruko eraikinetan, higiezina planeamenduan baimenduriko erabileretarako erabili ahal izango da.

7. KAPITULUA HIRIGINTZAKO URRATZEAK ETA URRATURIKO ANTOLAKETAREN KONPONKETA

Art. 180 Hirigintzako urratzeak

Hirigintzako urratzeak oso larriak, larriak eta arinak izango dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 225. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Art. 181 Urraturiko antolaketaren konponketa

Era berean, erabilera egokiaren garapen zuzenerako ezinbestekotzat hartuz gero, kasuan kasuko zerbitzu teknikoek urraturiko antolaketa konpontzeko eskatuko dute; horretarako, arau orokor hauetako zehaztapenak egokitu egin beharko dira, obra lizentzia ematearekin batera.

Udaleko zerbitzu teknikoen iritziz arau tekniko hauek urratzen dituzten (ageriko arriskuak sortuz urratu ere) eraikuntzek, instalazioek eta erabilerek urraturiko antolaketa lehengo moduan utzi beharko dute, egikaritze-aginduz. Agindu hori arau hauetako III. Tituluko 3. Kapituluan eta indarreko legedian jasotzen da, hain zuzen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 226.etik 234.era eta 235.etik 240.erako (guztiak barne) artikuluetan, arau-haustea eta/edo ilegaltasuna eman den gaiaren arabera.

8. KAPITULUA PLAN OROKORRAK MUGATURIKO ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA EREMUEN ARAUKETA

1. SAILA ZEHAZPENEN ARAUKETA OROKORRA

Art. 182 Eremuen helburua eta arauketa

Plan Orokorrak eremu zehatz batzuk zehazten ditu horien betearazketa egokirako; eremuon arauketa Planaren arauketa orokorraren arabera da (sailkapena eta kalifikazioa kontuan hartuz); gainera, horietariko bakoitzerako zehazpenei erantzuten die, baita eremu mota bakoitzerako aplikatu daitezkeen arauketa berezi bati ere.

1. Atala Sailkapena

Art. 183 Eremu motak

Lurzoru mota bakoitzerako ondoko eremuak jasotzen dira:

- Hiri-lurzoru finkatuan:
 - Jarduketa zuzeneko eremuak hiriko lurzoruan
 - Oraingo Antolaketa Mantentzeko eremuak.
 - Hiri-lurzoru finkatugabea (Jarduketa integratuak):
 - Antolamendu xehekatuko eremuak edo Egikaritze-Unitateak.
 - Antolamendu atzeratuko eremuak, HBPBak idazteko.
- Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatuan: Lurzoru Urbanizagarriko Sektoreak.
- Sistema orokoren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak

Art. 184 Jarduketa zuzeneko eremuak hiriko lurzoruan

1. Finkaturiko hiriko lurzoruaren zatiak dira, eta euren araubidea, berriz, arau hauetako IV. Tituluan zehazturiko jarduketa zuzenekoak da; horrenbestez, Plan Orokorrak zehatz antolatzen du, bai beraren sailkapenaren nahiz lurzoru araubidearen bidez, bai kalifikazioan orokorraren zein xehekatuen bidez, eta bai eraikuntzaren nahiz erabileren ordenantzen bidez; azken horrek zehaztu egiten ditu eraikigarritasun eta baimenduriko erabileren bateragarritasun araubidea.

2. Eremu horiek POE-6 serieko Planoetan (Kudeaketa eta Egikaritze Eremuak) daude adierazita eta mugatuta.

3. Halako eremu berrak onibarretarako, Plan Orokorraren xedapenak lotarazleak dira; horien aldaketa, berriz, arau hauetako I. Tituluan deskribaturiko prozedura orokorraren bitartez arautzen da. Xedapenen bilketaren araubidea ere I. Tituluan adierazitakoa izango da.

Art. 185 Oraingo Antolaketa Mantentzeko eremuak

1. Eremu hauetan eraikuntza erabat finkatuta dago eta eraikuntza hori bat etortzen da Plan Orokorren ordenantzetan jasotako antolaketa ereduak, edo finkapen prozesuan egoten da (indarrean dagoen —aldaketekin edo aldaketa barik— antolaketa agiri baten babesean); horren ondorioz, Planak OR-4 ordenantzaren bidez antolatzen ditu: Oraingo Antolaketa Mantentzea (dagoena edo indarrean dena).
2. Bertako errealitate fisikoa arau bihurtzen da; hori egokitu egiten da erabileren bateragarritasun araubide baten bidez. Araubide hori, berriz, Planak eraikuntzaren eta erabileren ordenantzetan diseinaturikoen artean aukeratzen da; erabileren araubide horrek beharrezko salbuespenak jasotzen ditu. Erabileren bateragarritasun araubiderik adierazten ez denean, ohiko erabilera eskusibotzat hartzen da.
3. Eremu hauek POP 2 erloko Planoetan (Kalifikazio Xehekatua) mugatu eta indentifikatzen dira.

Art. 186 Egikaritze-Unitateak Hiri-lurzoru finkatugabeen

1. Eremu hauek hiriko lurzoru finkatugabeen sartzen dira; horietarako, Plan Orokorrek xehetasuneko edo kudeaketako antolaketa sistema berezia proposatzen du, eta horren ebazpen xhekatua geroagorako uzten da.
2. Haren mugaketa POP-1 planoan (Plangintza Eremuak) dago jasota, haren antolamendu xhekatua POP-2 planoan (Kalifikazio Xehekatua) jasotzen da, eta arautzeko zehaztapenak, berriz, dagokion Eremu Fitxan jasotzen dira. Zehaztapen horiek lotarazleak izango dira fitxan bertan horrela adierazitako parametroen kasuetarako.

Art. 187 Sektorizaturiko Lurzoru Urbanizagarriko sektoreak

1. Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatuan zehazturiko eremuak dira, euren antolaketa nahiz kudeaketa bateraturako.
2. Horien mugaketa POP-1 planoan (Plangintza Eremuak) dago jasota, haren antolamendu xhekatua POP-2 planoan (Kalifikazio Xehekatua) daude, eta arautzeko zehaztapenak, berriz, dagokion Eremu Fitxan jasotzen dira. Zehaztapen horiek lotarazleak izango dira fitxan bertan horrela adierazitako parametroen kasuetarako.

Art. 188 Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak

Planaren arabera inolako jarduketa integratari atxeki gabe geratu diren lurzoru, ondasun eta eskubideak lotuta egon ahalko dira sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketaren bati, eta, ondorioz, zuzenean egikaritu ahalko dira. Horrelakoetan, jarduerak eragindako lurzoru eta eskubideak desjabetze bitartez lortuko dira.

2. Atala Eremuen zehaztapenak eta dokumentazioa

Art. 189 Zehazpen orokorrak

1. Erabilera orokorraren esleipena EAP-3 planoan (Lurzoruaren Kalifikazioa) jasota dago eta V. Titulura jotzen du: arau hauetako Erabileren eta Eraikuntzaren Arau Orokorrak.
2. POP-2.1etik 2.3ra serieko planoetan (Kalifikazio Xehekatua), ohiko erabilera eta eraikuntzaren eta erabileren ordenantza esleitzen zaie, hiriko perimetroaren barruko lurzoru osoari bezala. Agiri horrek V. Titulura eta VI. Titulura garamatza.
 - a) Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzen esleipena, Oraingo Antolaketa Matentzeko aldeetarako, erabilerek aldeetan duten bateragarritasun araubideari buruzkoa da.
 - b) Hiriko lurzoruko Egikaritze- Unitaterako, berriz, erabileren araubideari edo ordenantza osoari buruzkoa da, Eremuko Fitxan adierazten denez.
 - c) Hiri-lurzoru finkatugabeko Egikaritze-Unitaterako eta Lurzoru Urbanizagarriko Sektoreetarako, orientaziotzat hartzen dira, kasuan kasuko ordenantza bereziak idazteko, kasu bakoitzeko Eremuko Fitxak aurkakoa adierazten duenean izan ezik.
3. Eremu bakoitzari dagokion Lurzoruaren Sailkapena, bestalde, Lurzoruaren Sailkapenari buruzko EAP-2 Planoetan zehazten da (kategoria eta mota ere zehazten da); horrek arau hauetako IV. Tituluko Kapituluetara garamatza.
4. Eremuen laburpenak POP-1 Planoetan (Plangintza eremuak) zehazten dira; horien interpretaziorako, berriz, horietariko bakoitzaren Fitxetara jo behar da, eta horiek arauen Kapituluhonetako 3. sailean jasota daude.

Bertan, eta lehen sailkaturiko eremu bakoitzerako, ondoko alderdiak adierazten dira:

- a) **Garapen tresnak**, Plan Partzialak; Hiri Berrikuntzako Plan Bereziak, nahiko handiak diren eremuetarako, edo Plan orokorretik nekez konpon daitezkeen arazoak dituzten eremuetarako; Plan Bereziak, unitate bakartuen garapenerako (adibidez, betearazketa berriko sistema orokorrak, edo lehengo sistemen berrantolaketa); Xehetasun lkerketak, kalifikazioen mugen, lerrokaduren edo zehazpenen zuzenketa fisikoa ahalbidetzeko, Plan Orokorreko kalifikazio xehekatuetan oinarrituz eta Eraikuntza Proiektuak, zehazpen bolumetrikotarako.
- b) **Jarduketa sistema aukeratzea**, eremu autonomotarako hitzarmenaren eta jabari eta ekimen pribatukoaren artean (horietan, gauza den sektore pribatu bat bereiz daiteke); lankidetzakoa, euren errentagarritasuna ekonomia pribatuaren eta interes publikoaren artean banatzen dutenetan, edo zalantzak sortzen direnean, itxaron daitezkeen errentagarritasun pribatuari edo benetan duten kudeaketa gaitasunari buruz; eta desjabetzapenekoak (horietan, lurren jabari publikoaren edo errentagarritasun ezaren edo jabetzaren pasibitatearen ondorioz, zuzeneko eskuhartze publikoa behar da).

Art. 190 Zehazpen bereziak

1. POP-2 serieko planoetan (Kalifikazio Xehekatua), hiriko diseinuko ariketak proposatzen dira, planeamenduko tresna egokien idazketa orientatzeko.

Horietan, zenbait zehazpen jasotzen dira lerrokadurei, sestrei, trazatuei nahiz bideko ebaketei, hondo eraikigarriei, eraikuntzen kokapenari edo erabilera publikorik gabeko espazioen antolaketari buruz. Orokorrean "mikro" mailako jarraibideen izaera duten arren, Eremuko Fitxek batzuetan euren zehazpenetariko batzuk lotarazleak direla adierazten dute.

2. Eremuko Fitxetan, datuak daude antolaketari, garapenari nahiz kudeaketari buruz, eta desberdindu egiten dira, batetik, hirigintza-araubide egiturazkoaren eta hirigintza-araubide xhekatuaren artean, eta, bestetik, garapenaren eta kudeaketaren artean. Aurrenekoan, lurzoru mota horien kalifikazio orokorra eta azalera zehazten dira, eta bakoitzaren barruan, baita ere kalifikazio xhekatuak eta euren azalerak, honako hauek dituztela: gehieneko eraikigarritasuna, irabazizko kalifikazioen azalera eta erreferentziazko etxebizitza kopurua. Horrenbestez, eremuko batezbesteko eraikigarritasun gordina adierazten da, eta, ohiko erabilera egoitzazkoa denean, hektarea bakoitzeko etxebizitza dentsitatea. Lehen bloke honek programatzeko eta egikaritzeko aurreikusita dauden epeak ere jasotzen ditu.

Ezaugarrien bigarren blokean, jasotzen dira planeamendua garatzeko tresna, onurak nahiz zamak banatzeko tresna, ordenantza aplikagarriak, derrigorrezko lagapenak eta urbanizatzeko-kargak; halaber, jarduketa-sistema zehazten da eta garapen-plangintzak kontuan hartu beharreko beste kontsiderazio batzuk.

3. Atala Eremuen zehazpenetako lotarazletasun eta bilketa araubidea**Art. 191 Zehazpen lotarazleak**

Eremuen antolaketarako, ondoko zehaztapenak lotarazleak izango dira:

- Plan Orokorrak POE-2 eta POE-3 Planoetan adierazitako lurzoruaren sailkapena, sailkapen orokorra.
- Kalifikazio xhekatua eta POP-2 serieko planoak aplikatzeko ordenantza, hiriko lurzoru Egikaritze-Unitateetan, Eremuko Fitxan ezarritako eta haizuturiko salbuespenak izan ezik.
- Lurzati hirigintza eraikigarritasunari buruzko zehazpen guztiak eta erabilerek aldeetan duten bateragarritasun araubidea, Oraingo Antolaketa Mantentzeko eremuetan. Horren aldaketak, berriz, Plan Orokorraren aldaketa nahitaezkoa eta aurretiazkoa eragingo du, baldin eta irabazizko handitzea badakar edo gainontzekoei kalteak sortuz gero.
- Eremuko Fitxetan halakotzat adierazitako zehaztapenak.

- Eremu bakoitzeko kudeaketako zehaztapenak. Batez ere, derrigorrezko eta doako lagapeneko lurzoruak beti izango dira halakoak, hiriko sistema orokortzat duten kalifikazio funtzionala aintzat izan barik.
- Garapeneko zehaztapenak aldatu egin ahal izango dira, lehen lotarazletzat adierazitako zehaztapenak aldatu gabe, eta zamak publikoaren nahiz pribatuaren artean esleitzearen oreka aldatu barik, Lurzoruari buruzko Legean eta hirigintzako arau hauetan adierazitako prozedura erabiliz.

Art. 192 Zehazpen orientatzaileak

Zehazpen orientatzaileak ondokoak izango dira:

- Modu grafikoan edo idatziz adierazitako lerrokadurak, eta halako lerrokadura bi edo gehiagoren bidez mugaturiko kalifikazio xehekatuen forma eta kokapena, POP 2.1etik 2.3ra serieko planoetan (Kalifikazio Xehekatua) adierazitakoak.
- POP 2.1etik 2.3rako serieko planoetan adierazitako antolaketa bolumetrikoak, baldin eta dagokion Eremuko Fitxan ez badira lotarazletzat hartzen.
- POP 2.1etik 2.3rako serieko planoetan adierazitako ordenantza aplikagarriak, bai erabilerei bai aprobetxamenduei dagozkienak, hiri-lurzoru finkatugabeen eta sektoretutako lurzoru urbanizagarriko eremuetan, baldin eta dagokion Eremuko Fitxan ez badira lotarazletzat hartzen.
- Arau hauetan lotarazletzat hartzen ez diren eta Eremuko Fitxetan agertzen diren zehaztapen guztiak.
- Eremuen Fitxetan adierazten diren etxebizitza-kopuruak erreferentziazkoak dira, eta aldatu ahalko da baldin eta eremuari esleitutako eraikigarritasunari ez badio eragiten, ez eta babestutako etxebizitzaren eta etxebizitza librearen arteko erlazioari.

2. SAILA EREMUEN ZERREDA

Art. 193 Eremuen zerrenda

1. Antolamendu xehekatu gabeko Eremuak:

AOD 01 OKINZURI

AOD 02 SAN LORENZO

2. Antolamendu xehekatuaren Eremuak

A-03 SAN LORENZO

A-04 URTÍA

A-05 LOMI POWER

A-06 KALTXANGO

A-07 VI CENTENARIO

A-08 ZUBIAURRE

A-09 ZERUKOA

A-10 CANTERA SAKONA

A-11 URETA I

3. Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak

AEDP-10 SAN ANTONIO

4. Lurzoru Urbanizagarriko Eremuetan

SUS LA CANTERA

SUS URETA II

5. Antolamenduaren beste eremuak

AVENIDA BIZKAIA ETORBIDEA PLAN BEREZIA

GIPUZKOA ETORBIDEA PLAN BEREZIA

MANTXIBAR-OTERRE PLAN BEREZIA

SENDA BERDE ETORBIDEA PLAN BEREZIA

URKO MENDIA PLAN BEREZIA

ALBARRANDI PLAN BEREZIA

ERREPIDE BERRI SAHIESBIDEA PLAN BEREZIA

TRENBIDE SAHIESBIDEA