

1999-12-22 GAINZAKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAUAK

Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

243. zenbakia Data 1999-12-22 18591 orria

4 GIPIIZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA
ALDUNDIA - OBRA HIDRAULIKOAK
Gaintzako hiri antolaketako arauak

Hirigintza eta Arkitektura Zuzendaritza Nagusia

Gaintzako hiri antolaketako arauen testu bategina.
(GHI-229/97-P05).

Diputatuen Kontseiluak 1999ko abenduaren 30eko batzarraldian,
Erabaki bat hartu du eta hori ematen da ondoren argitara:

«Gaintzako Udalak, tramitatu ondoren, Hiri Antolaketako Arauen
Testu Bategina aurkeztu du, Foru Aldundiak behin betiko onar
dezan.

Diputatuen Kontseiluak etenda utzi zituen Gaintzako Hiri
Antolaketako Arauak 1998ko maiatzaren 12ko batzarraldian, harik
eta Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak etxebizitzak
gehitzeari buruz 1998ko apirilaren 2ko derrigorrezko informean
adierazitako baldintza bete, eta aipatu erabakian adierazitako
gainerako akatsak zuzentzen zituen arte Udalak.

Behin betiko onartzeko orain aurkezten den Testu Bateginaren
helburua Diputatuen Kontseiluaren aipatu erabakia betetzea da,
eta honako dokumentu hauek biltzen ditu: Memoria, Ordenantzak,
Hirigintzako Fitxak, Planoak eta Katalogoa.

Udal fasean, Aurrerapena tramitatu ondoren, Udal Batzarrak
1999ko martxoaren 22an eta 1999ko ekainaren 2an dokumentuari
hasteko eta behin-behineko onarpenak, hurrenez-hurren, ematea

erabaki zuen, eta jende aurrean erakutsitako epean ez zen alegaziorik jaso.

Espedientea behin betiko onartzeko Foru Aldundian jaso ondoren, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeari bidali zitzaion, eta batzorde horrek adierazi du ez dagoela informe berria egiteko beharrik.

Aldi berean, Foru Aldundiko Hirigintza eta Arkitektura Zuzendaritza Nagusiak gaiarekin zerikusia duten Aldundiko beste Departamentuen iritzia eskatu du, eta Nekazaritza eta Ingurugiro Departamentuak Hiri Antolaketako Arauei buruzko balorazioa eman du.

Azkenik, Foru Aldundiko hirigintzako zerbitzu teknikoek dokumentua aztertu ondoren, adierazi dute desagertu direla dagoeneko etena eragin zuten arrazoiak, hau da, etxebizitza gehiago egingo direla lur eremu hiritarrean, guztira 14 etxebizitza berri hiru jardun unitatetan banatuta, eta, horrez gain, dokumentu berriarekin gainerako akatsak ere zuzendu egin direla. Beraz, bidezko da behin betiko onartzea.

Lur eremu hiritarrezinaren xedapenei dagokienez, zuzenak dira eta justifikatuta daude. Hala ere, lur eremu hiritarrezinean zuhaitzak bakantzeko eta mozteko behar den udal baimenari buruz Nekazaritza eta Ingurugiro Departamentuak egindako informea ikusirik, bidezko da adieraztea azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuak, lur eremu hiritarrezineko baimen eta lizentzia kontuetan jarduketak koordinatzen dituenak, 3.2. artikuluan adierazitako kasuetarako erabiliko dela Hiri Antolaketako Arauen 49. artikuluan ezarritakoa. Aipatu 3.2 artikulua ondorengo adierazten du: «Udal baimena, hala ezartzen denean, soilik eskuratu beharko da hiri erabilerako gune edo parkeetan eta lorategietan zuhaitzak mozteko eskatzen denean, edo hirigintza antolamenduak babes berezia duten zuhaitzak daudelako babestu beharrekotzat jotako terrenoetan mozteko eskatzen denean».

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

ERABAKI DU

Behin betiko onartzea Gaintzako Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina.

Behin betiko onarpenak eragina izateko ondorengo baldintza ezartzen da: Lur eremu hiritarrezinean zuhaitzak bakantzeko eta mozteko behar den udal baimenari buruz Hiri Antolaketako Arauen 49. artikuluan ezarritakoa erabiliko dela azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuak, lur eremu hiritarrezineko baimen eta lizentzia kontuetan jarduketak koordinatzen dituenak, 3.2. artikuluan adierazitako kasuetarako.

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

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

Eraskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 1999ko abenduaren 1a.—Javier Capdevila Mayoral,
Idazkari Teknikoa.

(4929) (12345)

1. AGINTARAU NAGUSIAK

1.1. INDARRALDIA, DERRIGORTASUNA ETA BERRIKUSPENA

1. artikulua.Eragite esparrua.

Derrigorrezkoa izango da Gaintzako udal barruti osoan Arau Subsidiario hauek betetzea.

2. artikulua.Indarraldia.

Arau Subsidiario hauek indarrean sartuko dira Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean arauen behin betiko baiespena argitaratzean.

3. artikulua.Arauen iraunaldia.

Arau hauen iraunaldia mugagabea izango da (1976ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu 45. artikuluaaren arabera). Iraunaldi hori eten egingo da horren ordezkotako hirigintza-Antolamenduarako dokumentu berria onartuz gero.

4. artikulua.Ordezko araupidetza.

Arau hauetan zehazten ez diren alorrei dagokienez, honako lege hauek erabiliko dira, ordenu honetan: Indarrean dagoen Lurzoruari buruzko Legea, Hirigintza Antolatu, Kudeatu eta Arauak Betearazteko Araudia, Dekretu eta Xedapen osagarriak, Gipuzkoako Errepideei buruzko azaroaren 25eko 17/1994 Foru Araua, herri-ubideak arautzen dituzten legeak eta Udalerriko Oinarrizko Legeak.

5. artikulua.Interpretazioa eta erabilera.

Gaintzako Udalari dagokio Arau hauetan zehaztutakoa interpretatzea eta erabiltzea, Legeriak udal mailan hartutako erabaki eta hitzarmenei dagokien xedapenekin bat etorritik.

6. artikulua.Arau Subsidiarioen berrikuspena.

Arau Subsidiario hauen iraunaldia mugagabea da.

Dena den, arauen behin betiko onarpena gauzatzen denetik lau urte igaro baino lehen, Gaintzako Udalak garai horretan udalerraren Hiri Antolamenduak bizi duen egoerari buruzko txostena eskatuko du, arauak aldatu behar diren jakitearren.

Gaintzako Udalak, jasotako iritzien arabera, iraunaldia beste lau urtez luzatzea erabakiko du edo Arau Subsidiarioen Berrikuspena burutuko du.

Kasu bitan, lau urte igaro ondoren txosten berria egin eta lehen aipatu bezala jokatuko da.

7. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenerako baldintzak.

Aurreko artikuluan esandakoa alde batera utzirik, Arau Subsidiarioen Berrikuspena honako gertakari edo egoeraren bat emanaz gero egingo da:

a) Jadaneko Lurzoruari buruzko Legea aldatzen duen hirigintzako lege berriren bat indarrean sartzenean bada, edo hori garatzen duen Araudia.

b) EAEaren Lurralde Antolamenduari buruzko 4/90 egungo Legean azaltzen diren lurraldearen antolamendurako baliabideen behin betiko onarpena gertatzen bada (Lurralde Antolamendurako Arteztarauak, Zatikako Lurralde Egitamua eta Lurralde Egitamu Sektorialak), Arau hauetan azaldutako aurreikuspenak aldatzen dituzten neurrian.

c) Udalaz gorako egitamua onartuz gero, hots, Goherrirako Egitamu Nagusia. Kasu horretan, aipatutako Egitamu berriak Arau hauek ordezkatuko ditu behin betiko onarpena erdiestean.

d) Udal Arauetan Hiritarrezintzat sailkatutako lurrentzako eskualde osoan tratamendu bera bermatzen duen Goherri aldeko egitamua onartuz gero. Kasu horretan, Arau hauek aldatu egin beharko dira egitamuan xedatutakoarekin bat etor daitezen.

e) Eskumeneko Erakundeek udalaz gorako azpiegituretarako

egitasmoak onartuz gero, Arau Subsidiario hauen aurreikuspenak aldatzen badituzte.

8. artikulua.«A» motako Arau Subsidiarioak «B» motako Arau Subsidiarioez ordezkatzearren.

Gaintzako Udalak beharrezkotzat eta egokitzat joko balu hainbat lur zati Hiritargaitzat hartzea udalerraren hirigintza garatzearen, beharrezko neurri legalak hartuko dira «A» motako Arau Subsidiario hauek «B» motako Arau Subsidiario bilaka daitezela.

1.2.KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

9. artikulua.Adiera.

Agintarau hauetan erabilitako kontzeptuak Kode Zibileko 3. artikuluan finkatutako irizpide eta arteztarauen arabera hauteman eta ulertuko dira.

Erabilitako kontzeptu nagusiak Lurzoruari buruzko Legean eta horren Araudian agertzen diren izen bereko kontzeptuekin bat datoza.

1.3.ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENA

10. artikulua.Antolamenduaren garapena.

Udalerriaren ezaugarri bereziak, Hiri Lurraren zabalera mugatua eta Arau Subsidiarioei dagokien dokumentu honen zehaztasuna kontuan izanik, ez da beharrezkoa izango antolamendurako dokumentuak idaztea, besteak beste, Barne Eraldaketarako Egitasmo Bereziak edo Hiri Lurraren garapenerako Ikerketa Xehak.

2.LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

2.1.LURZORUAREN SAILKAPENA

11. artikulua.Lurzoruen sailkapena.

Lurzoruari buruzko Legearen testu bateratuko 9. atalak xedatutakoarekin bat etorriz, Gaintzako lurraldean honako lur mota hauek aurki daitezke:

—Hiri Lurra: Izaera hori izango du honako ezaugarri hauek dituen lurrazalerak: Ibilgailuentzako irisbidea, ur hornidura, ur hustuketa eta energia elektrikoa, edo lurrazalera horren bi herenek gutxienez eraikinak sendotutako eremuetan kokatuta egon beharko dute.

—Lur Hiritarrezina: Sail honetan udal barrutiko gainontzeko gunek sartzen dira.

Proposatutako Hiri Lurraren mugaketa dokumentu honen planoetan ikus daiteke.

2.2.HIRI LURRAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

2.2.1.Baimena eskuratzeko prozedura.

12. artikulua.Baimena behar duten lanak.

Edozein eraikina gauzatzeko udal baimena beharrezkoa izango da.

Era berean, lurzoruan eta lurpean gauzatutako ekimenek ere derrigorrezko baimena jaso behar izango dute. Esate baterako, lur mugimenduak, oin berriko eraikinak, egungo eraikinen kanpo aldeko itxura edo egituraketa aldatzeko, eraikinen lehenengo erabilera zehazteko eta erabilerak aldatzeko, eraikinen eraispena, kaletik ikus daitezkeen propagandarako horma-irudiak jartzeko eta planoetan azaltzen diren beste hainbat ekintza. Eraikuntza lanak eta lurzoruaren erabilera norberak garatuz gero herri-jaurgopeko lursailetan, baimena beharrezkoa izango da, herri-jaurgopeko lursailen jabea den erakundeak emandako baimenak edo esku-emateak kontuan izanik.

Aipatutako kasu horiez gain, Hiri Antolamendua betearazteko Arautegiaren 1. artikuluan azaldutako egintzek ere baimena behar izango dute.

Administrazioaren erantzuna jaso ez izanak ez du esan nahi baimena eskuratu denik, inolaz ere ez. Batez ere, garatu beharreko ekintzak bat ez baldin badatoz Lurzoruari buruzko Legearekin edo behin betiko onarpena duten udal Antolamenduarako Arau Subsidiarioekin.

Aurreko lerroaldean azaldutakoa gertatuz gero, hots, baimena eskatu duenak egitasmoan azaldutakoa gauzatzen bada, ez du inolako kalte-ordainik jasoko jarraian lana eten edo eraikitakoa eraistea erabakitzen bada.

13. artikulua. Baimenak emateko ahalmena.

Udalari dagokio baimenak emateko ahalmena; Lurzoruari buruzko Legean eta horren Araudian zehaztutako kasuetan izan ezik.

Baimena ukatuz gero, arrazoia azaldu beharko da.

Udalak kontuan izango du hirigintzako baimenek arauekin bat etorri behar dutela. Baina baimenak ukatu ahal izango ditu, gauzatu beharreko lanak, instalazioak edo ekimenak lurzoru edo ondareak publikoak baldin badira, ondare publikoa berreskuratu eta babestea bere esku baitago.

14. artikulua. Baimenen izapidea.

—Udal baimena eskatzeko.

Aipatutako lanetako bat burutu nahi duen promotoreak baimena eskatu beharko dio Gaintzako Udalari.

Eskariarekin batera, burutu beharreko lanaren egitasmoaren hiru ale aurkeztu beharko ditu, teknikari gaituak idatzia eta dagokion elkargoak izenpetua.

Oin berriko eraikuntzen baimenari dagokionez, eskaera eta egitasmoaren hiru aleekin batera, Jabetza Erroldaritzaren ziurtagiria ere aurkeztu behar da. Ziurtagiri horrek lur horien jabea promotorea bera dela egiaztatuko du.

Zuzen daitekeen akatsen bat somatuz gero, eskatzaileari horren berri emango zaio baimena ukatzeko edo onartzeko epea bukatu baino lehen, 15 eguneko epea izango duelarik zuzenketa burutzeko.

—Udal baimena eskuratzean.

Gaintzako Udalak baimenaren eskaria onartu edo ukatu egingo du kontuan izanik aurkeztutako egitasmoak indarrean dagoen araudia betetzen duen ala ez.

Baimena ematean lanak bukatzeko epea finkatuko da.

Udal tasen behin behineko kitapena zehaztuko da eta egitasmoan agertzen den lursailari dagozkion hirigintzako lanak burutuko direla bermatzeko, abala edo fidantza eskudirutan ordaindu beharko da. Fidantza hori lanak burutzean instalazio eta komunikabideetan gerta daitezkeen kalteak konpontzeko ere erabiliko da.

Gaintzako Udalak finkatuko ditu bai udal tasak, bai eta bermeak ere, aurkeztutako egitasmoaren aurrekontuaren ehunekoa hartuz.

Lanak burutzeko baimenari dagokion ezetza edo baietza jakitera emango da Udalean eskaria aurkezten den egunean hasiko den bi hilabeteko epearen barruan. Epe hori etenda geratuko da akatsak zuzentzeko hamabost egunetan.

Bi hilabete horiek igaro ondoren, akatsak zuzentzeko epea barne, inolako erantzunik jakitera eman ez baldin bada, baimenari dagokion ezetza edo onarpena Tokiko Korporazioen Zerbitzuei buruzko Araudiaren 9.1.7. artikuluan xedatutakoaren arabera finkatuko da.

Baimenak ez du baliorik izango udal hitzarmenean azaldutako baldintzak bete arte. Horrez gain, pertsona gaituak edo udal teknikariak Zuinketa egiaztatzen duen agiria formalizatu beharko du.

—Baimenen iraungitzea.

Baimena ematean honako hauek zehaztuko dira: Lanari ekiteko epea, gehienezko geldialdia eta lanen amaiera eguna, bete beharreko legeriarekin bat etorriz.

Eraikina burutzeko eskubidea galdu egingo da finkatutako epeak ez badira betetzen. Horren adierazpen formala espediente baten bitartez egingo da, interesduna bertan izango delarik.

Eraikina burutzeko eskubidea galdu ondoren, interesdunak ezin izango dio inolako lanari ekin baliorik ez duen baimen horretaz baliatuz. Baina Administrazioaren agindua edo baimena jasoz gero, ondare eta pertsonen segurtasuna eta dagoeneko burututako eraikinaren balioa bermatzearen beharrezko lanak gauzatu ahal izango ditu.

Gaintzako Udalak, osoko bilkuran, oro har, desjabetzea edo derrigorrez salgai jartzea erabaki dezake udalerrri osoan edo horren hainbat gunetan eraikinak burutzean edo hiri Antolamendua garatzean epeak ez betetzeagatik:

a) Kasu horretan, Administrazioak lursail horiek eskuratuko ditu desjabetzearen bidez, burututako lanekin batera, edo derrigorrez salgai jarriko ditu. Salneurria zehazteko, baimena eskuratzean lursail horiek zuten hirigintza ustiaketarako balioaren %50a eta lanen kostua hartuko dira kontuan.

b) Osoko bilkuran akordiorik lortzen ez baldin bada, Udalak hirigintza mailan dituzten eginbeharrak betetzen ez dituzten jabeei, ustiaketaren balioa murriztuko (%50a) die.

*Lanari ekiteko epea.

Lan nagusiak burutzeko baimenak bere balioa galduko du ez baldin bazaie lanei ekiten sei hilabeteko epearen barruan. Epe hori baimena ematen den egunean hasten da. Baimenak ez du bere balioa galduko ezinbestean edo Udalak berak aginduta lanak eteten badira.

Epe hau hiru hilabetekoa izango da lan txikiagoetan.

*Etenaldietarako epea.

Lanak burutzeko baimenak bere balioa galduko du hasi ondoren sei hilabetez etenda geratzen baldin badira, lan nagusiei dagokienez, eta hiru hilabetez lan txikiagoetan.

Baimenak bere balioa galdu ondoren eta Udalak ezeztapenaren berri ematen duenean, promotoreak baimen berria eskatu behar izango du berriro lanei ekiteko eta horiei hasiera emateko.

Obrak gelditzea erabakitzen bada, zuzendariak edo jabeak Udalari geldiketa horren berri eman beharko dio, Udalak eraikinaren egoera zein den jakin dezan eta horren arabera ondare publikoaren babeserako egokitzat jotzen duen neurriak har ditzan.

*Bukatzeko epea.

Udal korporazioak, baimena ematean, lanak bukatzeko epea finkatu ahal izango du. Epe hori lanak bukatu gabe igaroz gero, jabeari ohar bat igorriko zaio lanak bukatzeko epe berri bat proposatuz. Promotoreak ez baldin badu epe berri hori betetzen, baimenak bere balioa galduko du eta Udalak hala eman behar du jakitera.

Edozein jarduerari ekiteko beharrezkoa den baimenak bere balioa galduko du, baimena eman ondoren hiru hilabete igaroz gero jarduerari ekin gabe.

—Lehenengo erabilerarako baimena eskatzeko.

Lanak bukatu eta gero, promotoreak lehenengo erabilerarako baimena eskatu behar izango du.

Eskariarekin batera, honako agiri hauek aurkeztu behar dira:

- a) Memoria eta aldatutako planoak, horrelakorik balego.
 - b) Lanak bukatuta daudela ziurtatzen duen agiria Lanen Zuzendariak edo Zuzendariak izenpetuta eta lanei dagozkien Elkargoen oniritziarekin.
 - c) Hiri Kontribuzioan alta hartu dutenaren ziurtagiriaren fotokopia (HK4-HK5).
 - d) Etxaurrearen argazkia.
 - e) Eguneratutako kartografiako planoak, 1:500 eskalan.
 - f) Lanaren benetako kitapena, Zuzendariak izenpetua eta Elkargoaren oniritziaz.
- Lehenengo erabilerarako baimena ematea.

Udalak bere teknikarien bitartez eraikinak eta Hiri lanak behar den moduan gauzatu dituzten aztertuko du.

Era berean, instalazio, bide eta errepide publikoak konpondu dituzten aztertuko du, eraikina gauzatzean kaltetuak suertatu baziren.

Lan guztiak akatsik gabe gauzatu baldin badira, Gaintzako Udalak lehenengo erabilerarako baimena emango du eta hitzarmena izenpetzen den unetik hasita gehienez jota hiru hilabeteko epea izango du jarritako fidantza eta abalak itzultzeko.

Promotoreak ez baldin baditu beharrezkoak diren konpontze lanak burutzen, Udalak abalak eta fidantzak erabiliko ditu suertatuko kalteak konpontzearen.

2.2.2. Eraikinak burutzeko araudia.

15. artikulua. Hirigintzarako lursailak Hiri Lurrean.

Antolamenduan zedarritutako mugez gain, Hiri Lurrean ezin izango da inolako eraikinik gauzatu lursaila orubetzat hartu arte, 1976ko

Lurzoruari buruzko Legearen 82. artikularen arabera.

16. artikulua.Orube kontzeptuaren mugaketa.

Lurzoruari buruzko Legearen 82. artikulua ebatzen duenez, orubeak honako baldintza hauek bete eta Hiri Lurrean dauden hirigintzarako lursailak dira:

—Hiritartze lanak burututa egotea, Arau Subsidiario hauek xedatutakoaren arabera.

—Lursailtako lerrokadura eta sestetako mugaketa egokia izan dadila.

17. artikulua.Lerrokadurak eta sestrak.

Hiri Lurrean ezarri beharreko lerrokadura eta sestrak Arau Subsidiario hauetan azaltzen direnak dira. Sestra eta lerrokadurek lursailaren gehienezko azalera mugatzen dute baina ekimen ezberdinetan dena hartzea ez da derrigorrezkoa.

18. artikulua.Profilak.

Eraikin berrien profilak Egitasmoaren planoetan ikus daitezke, horien ebakidura erakusten duten planoetan alegia. Profil horiek gehienezkoak badira ere, beste irtenbideak gauza daitezke finkatutako gehienezko inguruarekin bat baldin badatoz.

19. artikulua.Eraikinen bolumena.

Egitasmoko eraikinen bolumenak trinkoak izango dira eta lurrean finkatuta egongo dira, eskualdeko beste eraikinak bezala.

20. artikulua.Estalkiak.

Egitasmoaren artikuluetan eta aholku gisa, inolako beharrik ezarri gabe, eraikin berrien estalkiak gauza daitezkeela aipatzen da. Estalkia bakarra izango da bi, hiru edo lau isuralde izan ditzakeelarik. Ezin izango dira estalki lauak burutu, ez eta bestelako egituraketa duen estalkirik ere.

Estalkien gehienezko isuria %35ekoa izango da. Estalkiaren gehienezko altuera aurka jarrita dauden bi etxaurretako teilategaletatik abiatzen diren bi lerro inklinatuen loturak zehaztuko du.

Edozein etxaurretako teilategalaren hegalkina gehienez metro 1-ekoa izango da.

Egungo eraikinak zaharberritzean, ezin izango dira egungo estalkien itxura eta egituraketa aldatzen dituzten lanak burutu.

21. artikulua. Estalkiaren gaineko osagaiak.

Estalkien gainean bakarrik tximiniak eta instalazioetako osagaiak, hau da, antenak, tximistorratzak, eta abar jarri ahal izango dira.

22. artikulua. Irtenuneak (Hegalkina).

Eraikin guztietako etxaurreak lauak izango dira.

Eraikinek ezin izango dute hegalkin itxirik eduki. Hegalkin irekiak edo balkoiak jarri ahal izango dira eta irtenune horien luzera gehienez metro 1-ekoa izango da etxaurretik neurtuta.

Ezin izango da inolako hegalkinik ezarri kale gainean, baldin eta sestra eta hegalkinaren behealdearen artean ez badago gutxienez 2,80 m.ko altuera.

23. artikulua. Solairu bakoitzaren gutxieneko altuera librea.

Solairu bakoitzaren gutxieneko altuera libreak hauek dira:

—Soto eta erdisotoak: 2,5 m.-koa izango da. Sabaian ezarritako instalazio edo egiturari dagozkion osagaien altuera gehienez jota 2,30 m.-koa izango da.

—Beheko solairua: 2,60 m.-koa izango da. Altuera hori 2,30 m.-koa izan daiteke komuna, bainugela, atondo eta korridoreetan, beheko solairuak etxebizitza gisa erabiltzen badira.

—Goiko solairua: 2,60 m.-koa izango da, aurreko lerroaldean aipatzen diren salbuespenekin.

24. artikulua.Eskailerak.

Etxebizitza bat baino gehiagok erabiltzen duen eskailerari dagokionez, honako baldintza hauek zehaztu dira:

—Gutxieneko tartea eskaileretako kutxen parametroen artean, 2,20 m.

—Eskailerako arrapalaren gutxieneko zabalera erabilgarria, 1,00 m.

—Mailagainaren gutxieneko zabalera, hegalkina hartu gabe, 27 zm.

—Maila bakoitzaren gehienezko altuera, 18 zm.

—Eskubandaren gutxieneko altuera zati horizontal eta okertuetan, 95 zm.

—Eskubandako osagai edo balaustreen arteko gehienezko tartea 12 zm.-takoa izango da.

Norberaren erabilerarako eskailerak, etxebizitzaren barnealdean, gutxienez 90 zm.-ko zabalera eduki ahal izango dute.

2.2.3.Erabilerak eraikinetan.

25. artikulua.Etxebizitza gisa erabiliko ez diren eraikinak.

Etxebizitza gisa erabiliko ez diren eraikinetan beste alor batzuk landuko dira, hots, administrazioa, kultura, erlijioa, sorospena, eta abar. Eraikinetan Arau hauetan bakoitzarentzat xedatzen den erabilera beteko da.

26. artikulua.Etxebizitzetarako eraikinak.

Hauek izango dira batez ere etxebizitza gisa erabiliko direnak.

Eraikin horietan, eta arau hauetan azaltzen ez diren kasuei dagokienez, Babes Ofizialeko Etxebizitzen eraikuntzari buruzko Agintarauak eta etxebizitzetako gutxieneko higiene baldintzei buruzko 1944-11-29ko Agindua bete beharko dira gutxienez.

27. artikulua.Soto eta erdisotoen erabilera etxebizitzetarako eraikinetan.

Halako eraikinetan soto eta erdisotoak ezin izango dira inolaz ere etxebizitza gisa erabili.

Bertan ibilgailuentzako aparkalekua, etxebizitzetako trastelekuak, eraikinaren instalazioetarako gelak eta tresneria gordetzeko biltokia jar daitezke.

28. artikulua.Etxebizitzetarako eraikinetako beheko solairuen erabilera.

Aurreko artikuluan aipatutako erabilera guztiak gara daitezke. Bertan bizitzeko ere erabil daitezke.

Beste erabilera batzuk: Dendak, bulegoak, elkarte-etxeak, osasun, kultura, erlijioa eta administrazioarekin lotutako zerbitzuak, bestelako zerbitzu publikoak, aisialdirako eta kirol mailakoak. Erabilera horiek guztiak onartuko dira baldin eta ez badira kaltegarriak suertatzen etxebizitzentzako eta beharrezkoa ez baldin bada horiek eraikin berezietan kokatzea.

Era berean, industria mailako erabilerak ere onartuko dira laborategi edo norbanakoak edo familiartekoen osatutako tailerrak izanez gero. Erabilera industrialak izango duen lokalak gehienez jota 50 metro karratuko azalera eta 2 KVAko indarra izango du.

29. artikulua.Goiko solairuen erabilera etxebizitzetarako eraikinetan.

Etxebizitza gisa erabiliko dira bakar bakarrik.

30. artikulua.Estalkipeko guneen erabilera etxebizitzetarako eraikinetan.

Etxebizitzetarako eraikinetan suertatzen diren estalkipeko guneean etxebizitzei dagozkien trastelekuak kokatuko dira tresneria gordetzeko edo biltzeko.

Era berean, gunen azpian dagoen etxebizitza handitzeko erabili ahal izango da, honako baldintza hauek betez gero:

—Ezin izango da beste etxebizitza berri bat sortu berau ez baldin badago beheko solairuko etxebizitzarekin lotuta. Biek bat egin behar dute, derrigorrez.

—Bizitzeko egokiak diren gela guztiek euren punturik baxuenean ere gutxienez 1,50 m.-ko altuera izan behar dute.

—Bizitzeko egokiak diren gela guztiek zuzeneko argiztapena eta aireztapena izan behar dute etxaurreetan egindako baoen bitartez. Bao horiek etxebizitzaren bizigarritasun baldintzek zehaztutako neurriak izan behar dituzte.

Ez argiztapena ez eta aireztapena ere ezin izango dira estalkian egindako baoez gauzatu, teilatura iristeko bideak izan ezik (etxebizitzako bakarra).

31. artikulua.Etxebizitzen gehienezko kopurua.

Hiri Lurtzat sailkatu den barrutian aurkitzen den egitasmoko eta egungo eraikin bakoitzak ezin izango ditu bi etxebizitza baino gehiago eduki.

2.2.4.Bizigarritasun baldintzak.

32. artikulua.Etxebizitzen egituraketa eta osaketa.

Etxebizitza guztiek gutxienez honako osagai hauek izango dituzte:

—Sukaldea edo sukalde-jangela edo sukalde-egongela.

—Bi logela, bata bikoitza.

—Bainugela osoa, 1,20 m.-ko bainuontzia, konketa eta komuna.

33. artikulua. Gela eta osagaien gutxienerako neurriak.

—Egongela: 11 m².

—Jangela: 7 m².

—Jangela-egongela: 16 m².

—Sukaldea: 7 m².

—Sukalde-jangela: 9 m².

—Sukalde-jangela-egongela: 21 m².

—Logela nagusia: 10 m².

—Logela bikoitza: 10 m².

—Logela xumea: 6 m².

—Bainugela osoa: 3 m².

—Ataria (gutxienerako zabalera): 1,10 m².

—Korridorea (gutxienerako zabalera): 0,90 m².

Aipatutako azalerak azalera erabilgarriak edo zanpagarriak dira, bukatutako parametroen artean neurrituak. Alde batera utzi dira bestelako osagaiak, esate baterako, hormak, tabikeak, egituraren osagaiak eta 100 cm² baino gehiago dituzten ubide edo hodi horizontalak.

34. artikulua. Bizitzeko egokiak diren gelen argiztapena eta aireztapena.

Etxebizitzako bizitzeko egokiak diren gela guztiak argiztapen eta aireztapen naturala izango dute etxaurrean irekitako leiho baten edo gehiagoren bitartez.

Gela horien argiztapen azalera gutxienez solairuaren azaleraren hamarrena izango da.

Aireztapen azalera argiztapenaren heren batera murriz daiteke gehienez jota.

Bainugelak aireztapenerako hodi berezien bitartez aireztatu ahal izango dira. Horien azalera librea 150 m²-koa izango da. Aireztapenerako hodiaren hasieran sareta egonez gero, beti gutxienez 100 zm²-ko irekidura bermatu behar da.

Etxebizitza guztiek aireztapenerako hodia izango dute sukaldean, gela horretan sortzen diren kea, gasak eta lurrina behar den bezala kaleratu ahal izateko.

Etxebizitzetan trasteleku edo jakitokirik eginez gero, horiek ere aireztapenerako hodiak eduki beharko dituzte.

35. artikulua. Eskailera-kaxaren aireztapena eta argiztapena.

Etxebizitza bat baino gehiago duten eraikinetako eskailera-kaxek, zuzeneko argiztapena eta aireztapena izango dute solairu guztietan. Argiztapenaren gutxieneko azalera m² 1-ekoa izango da eta aireztapenarena 400 zm²-ra murriz daiteke.

Egun udalerrian aurkitzen diren eraikinetan, hain txikiak izanik, eskailera osoarentzako argiztapen eta aireztapen nagusia onartuko da. Horretarako sabaileihoak erabiliko dira eta horien azalera gutxienez, eskailera-kaxaren 2/3koa izan behar du. Kasu horretan, bao nagusia aske geratuko da altuera osoan eta bertan 1,10 m.-ko diametroa duen zirkulua jarri ahal izango da.

2.2.5. Egituraketa eta estetikako baldintzak.

36. artikulua. Etxaurreak.

Eraikin berrietako etxaurreen egituraketak Gaintzan egun dauden eraikinenarekin bat etorri behar du.

Eraikina gauzatzeko baimenak ezetza jaso dezake estetikazko arrazoiak direla eta, nabaria denean etxaurrea ez dela batere egokia kokaleku horretarako.

38. artikulua. Eraikinetan erabili beharreko materialak.

Eraikin berrietan edo egun dauden eraikinak zaharberritzean erabili beharreko materialak udalerriko ohiko materialak izango dira:

—Etxaurreak: Harria edo adreiluz edo pintatutako eta kanpotik zarpeatutako blokeez egindako itxitura egingo da. Ez da bistako adreilurik onartuko, ez eta zeramikaz, beiraz edo marmolez egindako xaflatzadurarik ere, horren azalera etxaurre osoaren %10a baino gehiago baldin bada. Etxaurreko zenbait osagaitan harri itxura duten hormigoizko blokeak erabili ahal izango dira, etxaurrearen egituraketak nekazaritza giroko ohiko itxurarekin bat etortzen bada.

—Estalkiak: Hauek osatzeko zeramikazko teilak erabiliko dira euren kolore naturalarekin, edo, horien ordean, zeramikazkoen itxura eta kolore beretsua duten hormigoizko teilak. Ezin izango dira honelakoak erabili: Fibroporlanazko plakak, asfaltozko materialak, arbela, metalezko xaflak, eta abar.

—Arotzeria: Kanpoko arotzeria egur naturala edo tonu ilunetan pintatutakoa izango da. Tonu iluneko PVC-eko arotzeria ere onartuko da, bai eta metalezkoa ere, tonu ilunetan pintatua edo lakatua. Inoiz ez dira erabiliko merkatuan aurki daitezkeen hainbat tonu anodizatuak.

—Karelak, barandak: Zuloak izango dituzte eta egurrezkoak eta metalezkoak izango dira, inoiz ez fabrikazkoak. Plastikoak, beira edo antzeko materialik ere ez da erabiliko.

38. artikulua. Lursailen itxitura.

Lursail pribatuen itxitura harri-hormez burutuko da. Hesi edo horma horien gehienezko altuera metro batekoa izango da, lurrian sartutako harlauzak erabiliz edo gehienez 1,30 m.-ko altuera duten landareak ezarriz.

Egurrezko hesolez eta alanbrez egindako behin behineko itxituren altuera gehienez 1,20 m.-koa izango da.

39. artikulua.

Lursailetan ezarritako gunek loredunak lorategiei dagokien tratamendua jasoko dute, euren azaleraren %50ean gutxienez.

2.2.6.Hiri lurraren eraentzarako baldintzak.

40. artikulua.Lurraren jabaria.

10.planoan zehazten da Udalaren esku geratzen diren lurrak, antolaketaren arabera pribatutzat sailkatutako lurra eta jabari publikokoa gertatuko den lurra alegia.

41. artikulua.Hiri Lurraren eraentzarako sistema.

Hiru jarduera unitate proposatzen dira:

—1. JU.: Araneta etxea hartzen duen lursaila alegia. Bertan gehienez jota 6 etxebizitza hartuko dituen egungoaren antzeko beste eraikina gauzatuko da, aurrekoa ordezkatzuz eta horrekin batera errepide berria ere gauzatuko da aparkatzeko 4 toki mugatuz (ikusitako antolamenduaren 7. planoan). Errepide berri horren finantzaketa Udalaren esku geratuko da.

—2. JU.: Hirigunearen hegomendebaldean, familia biko 3 eraikin burutuko dira (6 etxebizitza berri)proposatutako errepide berriaren bi aldetan.

—3. JU.: Eremu honen behealdean, eraikin bakarra gauzatuko da, bi familientzako bi etxebizitza. Bertara daraman errepidea, unitate horren jabe berrak bertan hiritartze lanak egin ostean, 2. JU.eko etxebizitzetan ibilgailuentzako sarbide gisa erabiliko da, eta Administrazioak beharrezko lurrak laga beharko ditu.

Jarduerak gauzatzeko bideari dagokionez, bi jarduera unitateetan ekintzak gauzatzeko bide bakarra finkatu da, hau da, ordainketa. Dena den, lurzorua egokitu eta prest edukitzeko beharra dela-eta, zenbait kasu berezitan –ekimen pribatuak ez badu izapidea bizkortzen– jarduera burutzeko sistema lankidetzarena izan daiteke.

Berez, ordainketa jasoko duten Jarduera Unitateekin lotuta dauden lursailen jabeek Konpentsazio-Batzordea osatu behar dute. Baina kontuan izanik lursail horien jabetasun berezia (Jarduera Unitate bakoitza jabe bakar bati dagokio), Hirigintzaren Eraentzarako Araudiaren 157.3 artikulua bete beharko da. Bertan azaltzen denez, ez da beharrezkoa aipatutako Konpentsazio-Batzordea osatzea.

Bestalde, Apezetxearen lurretan gauzatu beharreko parkeari dagokionez, Agintarau hauetatik zera proposatu nahi da, Jabeek azaleko eskubidea Udalaren esku uztea hirigintzako arauak xedatzen dutenaren arabera.

42. artikulua.Hiri Lurrean gauzatutako lur-zatiketak.

Hiri Lurrak osatutako esparruan, Arau Subsidiario hauetan xedatutakoa betetzeko beharrezkoa geratuz gero, lurrak batu eta zatitu egin ahal izango dira.

43. artikulua.antolamendutik at dauden eraikin eta eraikuntzak.

Hiri Lurtzat hartutako lurzoruari dagokion esparruan Araneta baserria da antolamendutik kanpo geratzen den eraikin bakarra.

Era berean, Barbotegi baserrien kasuan, egun dituzten estalgarriak aldatu egingo dira. Horien ordeztu, Arau hauetan aipatutako lerrokadurarekin eta eraikin osoarekin bat datozenak jarriko dira.

44. artikulua.Hiritartze lanen finantziaketa.

Proposatutako parke berriari dagokionez, bertako hiritartze lanen finantzaketa lurren jabeen esku geratuko da.

Gainontzeko lursail pribatuetan burutzen diren hiritartze lanak jabeek ordainduko dituzte. Den dena euren esku geratuko da.

Jabari publikotzat hartutako lurzoruan burutu beharreko hirigintzako lanen finantziaketa Gaintzako Udalari dagokio. Beste Erakunde Publikoek ere esku har dezakete. 3. JU.: Izan ezik, aipatutako errepidea gauzatzeko jabeek esku hartu behar izango baitute.

Era berean, Gaintzako Udalari dagokio itxitura eta hesien eraikuntza lurzoru pribatua eta publikoa bereiztearren.

2.3.LUR HIRITARREZINAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

2.3.1.Araubide orokorra.

2.3.1.1.Esparruen definizioa eta banaketa.

45. artikulua.Definizioa.

Lur Hiritarrezina udal barrutiaren gainontzeko lurrazalera da, Hiri Lurra sailean sartzen ez dena alegia.

Lur Hiritarrezinean bereizketa hauek egin daitezke:

1.Babespeko Lur Hiritarrezina.

—Babespekoa: Gailurrak eta paisajea, eta nekazaritzako lurrak.

—Lurrazaleko uren babesa.

—Orotariko Sistemek hartutakoa.

2.Gainontzeko Lur Hiritarrezina edo Herriko Lur Hiritarrezin.

46. artikulua. Debekatutako erabilerak.

Lur Hiritarrezinean ezin izango da inolaz ere Hiri erabilerarik garatu. Batez ere, industria-erabilerak, baso eta nekazaritzarekin lotutako industria izan ezik. Azken horien ekoizpenak euren lursailen erabilerarekin lotuta egon behar du eta Nekazaritza Sailaren baimena lortu behar dute.

Industria horiek atal hauetan xedatutako mugak eta baldintzak bete beharko dituzte.

2.3.1.2. Baimenak eskuratzeko prozedura.

47. artikulua. Baimena behar duten egintzek.

Hirigintzaren Antolamenduari eta Lurzoruari buruzko ekainaren 26ko 1/92 Legearen Testu Bateratuaren 242.1 artikuluan azaldutako jarduerak udal baimena behar izango dute.

48. artikulua. Baimenak emateko ahala.

Gaintzako Udalari dagokio baimenak emateko ahala.

49. artikulua. Lur Hiritarrezinari dagozkion baimenen izapidea.

Lur Hiritarrezinari dagozkion baimenen izapidea Hiri Lurrari buruzko agintarau hauetako 14. artikuluan xedatutako prozeduraren arabera burutuko da.

Lursailaren xedearekin bat datozen lanak eta instalazioak gauzatzeko baimena eskatzeko, Udalean egitasmo teknikoa aurkeztu behar da, besterik gabe, elkargoaren oniritzia –lanen izaerak hala eskatzen badu– eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren baiespenarekin.

Dena den, lanen ezaugarriak eta izaera kontuan hartuz, udalaren iritziz ez baldin bada beharrezkoa egitasmo teknikoa idatziz aurkeztea, eskariarekin batera lekugunea eta kokalekua zehazten duten planoak ekartzea nahikoa izango da, aipatutako eskala erabiliz. Horrez gain, Udalak, bidezkoztat jotzen badu, Erakunde eskuduneko Nekazaritza Sailaren txostena aurkezteko beharra ere bazter dezake.

Ez da baimenik emango pistak edo bide berriak egiteko, aldezturik aurretik teknikari gaitu batek burututako txostenak ez baldin badu frogatzen bide edo pista hori beharrezkoa dela baso edo nekazaritza ustiauketarako.

Lursailen itxitura eraikitzeke, egonkorak ez diren asentamenduak burutzeko eta zuhaitzak moztu eta bakantzeko, ez da beharrezkoa izango egitasmorik aurkeztea. Baina memoria bat aurkeztu behar izango da honako hauek azalduz: Itxiturei dagokienez, burutu beharreko lanak edo ekimenak zein diren eta horien aurrekontua, asentamenduetako instalazioen hedadura eta moztu edo bakandu beharreko zuhaitzen kopurua.

Egonkorak ez diren asentamenduak desagertzean lursailen hasierako egoera berreskuratuko dela, edo zuhaitzak moztu eta bakantzean kaltetuak suerta daitezkeen instalazio, bide eta pistak konponduko direla bermatzearen, eskudirutan abala edo fidantza ordaindu behar izango da, eskatutako baimenari dagokion jardueraren izaeraren arabera.

Abalak edo fidantzak itzuli egingo dira, jarduera bukatu ondoren. Aldezturik Udalak aztertu egingo du kaltetuak suertatu diren instalazio, bide, pista eta errepideak konpontzeko lanak burutu diren. Abala eta fidantzak itzultzeko epea hiru hilabetekoa izango da Udalak azterketa burutzen duen unetik hasita.

Lur Hiritarrezinean burutu beharreko jarduera edo lanei dagokien baimena eskariarekin batera, egitasmo edo beharrezkoak diren agiriez gain, lekugunea zehazten duen planoak aurkeztuko da 1:5.000-eko eskalan.

Gizartearen onerako edo jendearentzako baliagarriak izan daitezkeen instalazioak edo eraikinak gauzatzeko baimenari dagokion prozedura honako hau izango da:

a) Interesdunak baimena eskatuko dio Gaintzako Udalari honako hauek aipatuz:

—Izen-deiturak edo, zenbait kasutan, eskatzen duen pertsona fisiko edo juridikoaren helbidea eta izena.

—Eraikina gauzatu behar den lursailaren kokalekua eta azalera, 1:5.000-eko eskala duen planoan isladaturik.

—Burutu beharreko instalazio edo eraikuntza lanen egitasmo teknikoa, teknikari gaituak egina.

—Jendearen onerako edo gizartearentzako baliagarria gertatuko den instalazioa edo eraikina dela ziurtatzen duen agiria, eta nekazaritza ingurunean ezartzea beharrezkoa dela frogatzen duena.

b) Udalak eskaria hartu eta espedientea aurkeztuko dio Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Politika Sailari.

c) Foru Aldundiak espedientea ezagutzera emango du publikoki probintziako hiriburuan hamabost egunez.

d) Epe hori bukatu ondoren, botere edo erakunde eskudunak behin betiko erabakia hartuko du. Erabakia hartzean, kontuan izango dute instalazio edo eraikinaren baliagarritasuna edo onura, aipatutako baliagarritasuna edo onura ez baldin bada gertatzen eraikin horri dagokion legeria aplikatzean. Era berean kontuan izango dira nekazaritza ingurunean kokatzeko beharra mugatzen duten arrazoiak.

Aipatutako izapidea burutu ondoren, Udalak baimena baietsiko du.

2.3.1.3. Baso-landaketei buruzko araudi orokorra.

50. artikulua.

Gipuzkoako Mendiei buruzko 6/1994 Foru Araua bete beharko da, Foru Aldundiaren Mendiko Zerbitzuei baitagokie mendien eraentza osoa.

51. artikulua.

Araupidetza honek ez ditu bere gain hartzen ubide eta bide bazterretan dauden lerrokadura sinpleak osatzen dituzten landaketak, edo haizea mozteko ezarritakoak, edo apaingarri gisa jarri direnak, baldin eta banakako orpoak badira.

52. artikulua.

Fruta-arbolen plantazioak ez dira zuhaitz-multzoei dagokien sailean kokatzen.

53. artikulua.

Bertako landaredia errespetatuko da, batez ere ibar eta ibai ertzetan.

54. artikulua.

Basoetako landaketa berriak bertako hostozabalak erabiliz burutuko dira. Koniferak landatu nahi izanez gero, lursailaren azalera erdia hostozabalak landatzeko hartuko da eta beste erdia koniferak landatzeko. Era berean, gutxienez 50 metroko tartea gorde beharko da etxebizitza eta landaketa berrien artean.

55. artikulua.

Ahal den neurrian, ez da lerrokadura zuzenik gauzatuko landaketen mugak zehazterakoan, ez espezie ezberdinak erabiltzen direnean ez eta zuhaitzak moztean eta bestelako jardueratan ere.

56. artikulua.

Oihaneztatze guztietan espezieen nahasketak lehentasuna izango du.

57. artikulua.

Baso-ustiaketaren ondorioz, lursail, ubide, azpiegitura edo bideek jasandako kalteak ustiaketaren gauzatzaileak konpondu beharko ditu. Konponketak burutzeko epea, gehienez jota, sei hilabetekoa izango da, ustiaketa bukatzen den unetik hasita.

58. artikulua.

Etxebizitza, gizarte zerbitzu edo mendiko aterbe gisa erabili beharreko eraikin guztien inguruan eta emandako lursailaren barnean, jarraian aipatzen diren zuhaitzak landatu behar dira, eraikinek ingurunean izan dezaketen gutxitzeko eta paisajearekin bat egin dezaten.

Gutxienez zuhaitz bat landatu beharko da eraikitako 40 m³-ko. Aipatutako landaketaren %50a aldatu ahal izango da, horien ordeztan fruta-arbolak ezarriz, zuhaitz kopuru berbera jarriz noski.

Landaketa horrez gain, beste bat ere burutu beharko da, lagapen publikoari dagokion esparrurako zerrendan ageri diren zuhaitzak sartuz, eraikinak hartutako lursaila bide publikoaren aurrean dagoenean. Landaketa horrek zuhaitzez osatutako lerro bana izango du bidearen alde bakoitzean, 5 m.-ko tartea ezarriko delarik.

Derrigorrezko landaketak gauzatzeko zuhaitzen zerrenda:

—Akazia.

—Astigarra.

—Bananondoa.

—Elorri zuria.

—Erramua.

—Ezkia.

—Gaztainondoa.

—Gereziondoa.

—Gorostia.

—Hagina.

—Haritz gorria.

—Haritza.

—Urritza.

—Intxaurrondoa.

—Lizarra.

—Magnolia.

—Makala.

—Mimosa.

—Pagoa.

—Serbala.

—Urkia.

—Zumarra.

—Zumea.

59. artikulua.

Gaintzako hirigunearen ondoan eta bertatik 150 metrotara edo gertuago dauden lurretan egungo nekazaritzako ezaugarriak gordeko dira, baso landaketa berriak debekatuta daudelarik. Landaketa eta eraikinei dagokien tartekak direla eta, Gipuzkoako Mendiei buruzko Foru Arauaren 96. artikulua xedatutakoa bete beharko da.

2.3.1.4. Energia elektrikoari dagokion zerbitzuari buruzko araudi orokorra.

60. artikulua.

Instalazio elektrikoek bete beharreko arau nagusiak hauek dira: Instalazio elektrikoek dagozkien Nahitaezko Desjabetzea eta Berrespenari buruzko martxoaren 18ko 10/1996 Legea eta horren Araudia, urriaren 20ko 2.619/1996 Dekretua eta urriaren 20ko 2.617/1996 Dekretua, horrelako instalazioek behar duten baimenei buruzkoa alegia.

61. artikulua.

Noizbehinka goi-tentsioko eta tentsio ertaineko harietara eusteko zutabeak jartzeko baimena emango da lur hiritarrezinean, ez badira Hiri Lurraren ez eta Lur Hiritargaiaren gainetik igarotzen.

62. artikulua.

Aipatutako hariak mendietako magalean kokatuko dira eta inoiz ez gailurretan zehar, horien inpaktua gutxitzearen.

63. artikulua.

Udalak enpresa hornitzaileari aipatutako ezaugarri eta hastapenak bete ditzala eska diezaioke.

Goi-tentsio eta tentsio ertaineko zutabeek honako neurri hauek izan behar dituzte:

—Pertsonak iris ditzaketen tokietan: $3,3 + U/100$ m., gutxienez 5

m.

—Pertsonak iris ez ditzaketen tokietan: $3,3 + U/150$ m., gutxienez 4 m.

U = Hariaren tentsioa KWtan.

2.3.1.5. Bestelako xedapen orokorrak.

64. artikulua.

Nekazaritza ustiaketa bakar bati dagokion lursailean sartzen diren lursail ezberdinen bateraketa onartuko da, hots, zilegi izango da lursailak batzea.

65. artikulua.

Lurzoruaren sail honetan lursailak ez ixtea gomendatzen da. Hobe litzateke jatorrizko itxitura mantentzea edo eraberritzea, batez ere itxitura horiek landarez eta harrizko hornez eginak badira.

66. artikulua.

Dena den, nolabaiteko itxitura eraikitzea beharrezkoa gertatuz gero, landare eta zuhaiska edo ohiko hesolak eta alanbrea erabiliko dira. Gehienezko altuera metro batekoa izango da.

67. artikulua.

Gaintzako Udalak bidea eta lursailaren itxituraren artean 1,5 m.-ko tarteak uztea erabaki dezake.

68. artikulua.

Udalak Lur Hiritarrezinean eraiki behar diren eraikin eta instalazioetarako Egitamu Berezia onartu beharra dagoela erabaki dezake, eraikin eta instalazio horiek gizarte edo herri-zuduzkoak direnean.

Era berean, Egitamu Berezia onartua izatea eska daiteke paisajea, ingurugiroa edo babes berezia eskatzen duen beste edozein gunek

izan ditzakeen baloreak defendatzeko beharrezkoa balitz.

69. artikulua.

Udalak Lur Hiritarrezinean gauzatzen den edozein eraikinek apaingarriei dagozkien baldintzak bete ditzala eska diezaioke, aldez aurretik txostena bidaliz, inguruko jatorrizko eraikinekin bat etor dadin.

70. artikulua.

Debekatzen da zaborrak edo obra-hondakinak botatzea, legearen arabeko zabortegetan izan ezik.

71. artikulua.

Gune irekietan sua egitea debekatzen da, aisialdia, abeltzaintza eta baso ustiaketekin lotutako ekintzei dagokien salbuespenak izan ezik eta erakunde eskudunak hala onartzen badu.

72. artikulua.

Sute bat gertatu ondoren, ezin izango da inolaz ere lurraren erabilera aldatu, aurretik zuhaitzik gabe zeuden lursailak oihaneztapena izan ezik.

2.3.2. Babespeko Lur Hiritarrezinean garatutako jardueren buruzko arauak.

73. artikulua.

Sail honen barruan Arau Subsidiarioen Memoriako 5.3.2. atalean aipatutako Paisajea eta Gailurrak babesteko eremu bereziak eta Nekazaritza babesteko eremu bereziak ditugu.

Eremu honetan bertako balore ekologiko, kultural eta ekonomikoak mantentzearen garatutako jarduerak burutu ahal izango dira, egungo ezaugarriak bere horretan mantenduz. Eremuren batean ustiapenik balego, berau sustatuko da modu iraunkorrean, erabilitako baliabidea berrituz.

Sustatutako erabilerak ingurugiroa hobetu eta zaintzeko jarduerak garatzearen onartuko dira soil soilik. Bestelako jarduerak ere onartuko dira: Aisialdirako eremu zabalak, abeltzaintza, basoak eta airetikako eta lurpeko hari elektrikoak.

Lur hauetan gauza daitezkeen eraikinak honako hauek dira:

—Lanak edo beharrezko eraikinak instalazioen Orotariko Sistemak ezartzeko, esaterako, udal sarearen biltegiak, lurpeko hodiak edo airetikako hariak.

—Lanak edo beharrezko eraikinak komunikabideen Orotariko Sistemak ezartzeko, esaterako, errepideak, bideak edo pistak.

—Bordak mantentzeko eta zaintzeko lanak, baldin eta horiek abereentzako aterbe gisa erabiltzen badira.

—Behin behineko eta epe zehatz baterako eraikinak, beti ere basoaren ustiaketaekin lotuak eta epea bukatu ostean berau bota eta hondakinak zabortegira eramango direla agindu ostean.

2.3.3. Azaleko Uren Babeserako Lur Hiritarrezinean garatutako jarduerari buruzko arauak.

74. artikulua.

Honako artikulua hau bete behar izango da Ibiur eta Zuegi erreken ertzetan, eta egin beharreko Ibiurreko urtegiaren. Abuztuaren 2ko 29/1985 Urari buruzko Legea, eta horren garapenerako ondoko araudia bete behar izango dira.

Errekaren eta urtegiaren ertzetan, luzera osoan, honako baldintza hauek bete behar izango dira:

—Babeserako zerrendak:

* 200 m. Ibiurreko urtegitik.

* 15 m. Ibiur errekaaren ertzetatik.

—Bost metrotako zabalera duen zerbitzu-gunea erabilera publikorako.

—Ehun metrotako zabalera duen uren xahutasuna bermatzeko esparrua

75. artikulua. Babeserako zerrendak.

Eremu hauetan jarduteko irizpidea uren kalitatearen iraunarazpena ahalbidetzean, ubideen eta urbazterren okupazioa edo aldaketa saihestean eta arrisku naturalaren ondoriozko kalteak minimizatzean datza.

Antolamenduaren sail honetan kontserbazio jarduerak, ingurugiroa hobetzeko jarduerak eta ingurunearen ezagutza hobetzera, herrien ur-hornidura bermatzera, kalitatea hobetzera eta arrisku naturalak minimizatzen zuzendutako azpiegitura hidraulikoak bultzatuko dira. Bestelako jarduerak ere burutu ahal izango dira, esaterako, aisialdirako gune zabalak, arrain eta espezie zinegetikoak lantzea, bestelako jarduera guztiak debekatuz.

76. artikulua. Zerbitzu-gunea.

Zerbitzu-gunean zuhaitzak landatu eta erein ahal izango da, baldin eta ez badute 1986ko apirilaren 11ko Jabari Publikoko Urari buruzko Araudiaren 7. artikulua xedatutako bidea oztokatzen eta 75. artikuluaekin bat baldin badatoz.

Zerbitzu-gunean ezin izango da inolaz ere eraikuntza berririk gauzatu. Erakunde eskudunen baimena izanik, egun dauden eraikinak mantentzeko lanak burutu ahal izango dira.

77. artikulua. Uraren xahutasuna bermatzeko esparrua.

Xahutasunerako esparru horren zabalera ehun metrokoa izango da, ubidetik hasita horizontalki neurtuta. Esparru horretan Arroari dagokion Erakundearen baimen administratiboa behar izango da edozein lan burutzeko, esaterako:

—Lurzoruak berez duen erliebean eginiko funtsezko aldaketak.

—Agregakinen erauzketa.

—Edozein motako eraikuntzak, behin betikoak edo behin behinekoak badira ere.

—Uholdeak gertatuz gero, korrontearen bidea oztopatu dezakeen beste edozein erabilera edo jarduera, edo Jabari Publikoko Uraren narriadura edo degradazioa dakarren edozein erabilera edo eraikuntza.

Ezin izango dira inolaz ere aipatutako errekak estali. Bakar bakarrik, bideak gauzatzeko beharrezkoak diren zubiak egin ahal izango dira.

2.3.4.Orotariko Sistemek hartutako babes bereziko lur hiritarrezinari buruzko jarduerak burutzeko arauak.

78 artikulua.Xedapen nagusia.

Dokumentu honetan azaldutako araupidetzaz gain, beste hauek ere bete behar izango dira gerta daitezkeen jardueretan: Gipuzkoako Bide eta Errepideei buruzko azaroaren 25eko 17/1994 Foru Araua, Gipuzkoako landa bideak zaintzeko, babesteko eta erabiltzeko Foru Araudia, Urari buruzko abuztuaren 2ko 29/1985 Legea, Uraren Herri Eraentza eta Ur Antolamenduari buruzko Araudia, eta Jabari Publikoko Urari buruzko Araudia.

Instalazioen Orotariko Sistemak ezartzean eta mantentzean, indarrean dagoen instalazio bakoitzari dagokion araudia bete beharko da.

79 artikulua.Errepideak eta babesguneak.

Errepideei dagokien sailean honako hauek sartzen dira: Zaldibiatik etorri eta plazan amaitzen dena; plazan hasi eta Mendizabal-Txiki eta Mendizabal-Aundi baserrien artean igaro ondoren, Zaldibiatik Larraitz aldera doan errepidearekin bat egiten duena; eta Foru Aldundiak egindako zatia, Zaldibiatik datorren errepidean hasi eta Ibarritza baserriaren ingururaino ailegatzen dena.

Aipatutako errepideei dagozkien babesguneetan aurki ditzakegun lursailak Gipuzkoako Bide eta Errepideei buruzko azaroaren 25eko 17/1994 Foru Arauaren arabera arautuko dira.

Zenbait eraikin eta instalazio errepidetik hurbilegi baldin badaude, hots, Gipuzkoako Errepideei buruzko Foru Arauak legez onartutako gutxienezko neurriak betetzen ez badituzte, lerrokatutatik at geratuko dira. Eraikin horietan garatutako ekintzak, lanak edo obrak eraikina bera eraberritu, mantendu edo konpontzeko izango dira, baina ezin izango dute ez euren bolumena handitu, ez eta euren lerrokatuta eta irisbideak aldatu. Azken kasu horretan trafikoaren segurtasuna hobetzeko baldin bada, lanak gauzatu ahal izango dira.

Egun dauden bide eta pistetarako irisbideak hobetu egingo dira. Irisbide berriak egiteko, Gipuzkoako Bide eta Errepideei buruzko Foru Arauaren 43. eta 44. atalek xedatutakoa bete beharko da.

Babesguneetan kokatutako lursailen itxiturak, gutxienez galtzadaren kanpoko ertzetik hiru metrotara ezarriko dira. Eta ezin izango da alanbre arantzaduna erabili itxitura gauzatzeko.

Gertuago dauden itxiturak egin ahal izango dira bide ertzetan gutxienez metro bateko altuera duen lubakia edo itxiturak galtzadaren altuera gainditzea eragozten duen lubeta egonez gero. Kasu guztietan errepide edo bide ondoko itxiturak beti galtzadaren ertzetik gutxienez metro batera jarriko dira eta lur-berdinketaren ertzetik at.

Errepide berriak gauzatzean edo egun daudenak berritzean,

honako baldintza hauek bete behar izango dira:

a)Lur mugimenduetan, ezpondak okertuta egon beharko du hormak eraiki ez ditzaten.

b)Burutu beharreko ezponda eta betetzei amaiera emateko, belarra landatuko da inguruko lursailekin parekatzeko.

c)Hormak eraikitzea ezinbestekoa gertatuz gero, harria erabiliz egingo dira. Ezin izango dira inolaz ere porlanazko hormak begi bistan utzi. Hartziz betetako sareak erabiliz egindako hormak landare igokariez estaliko dira.

d)Hainbat errepide zati baztertuta gera daitezke, bideetan gauzatutako zuzenketak direla-eta. Zati horietan bidezorua altxa, zuhaitzak landatu eta belarra ereingo da.

80. artikulua.Landa bideak.

Landa bideak dira natura eta nekazaritza ingurunean topatzen ditugun bideak, komunikazioa garatzeko, hainbat tokitara iristeko eta zerbitzuak gauzatzeko erabiltzen diren lur gaineko bideak alegia. Ez dira kontuan hartzen bide horiek egitean izandako baldintza teknikoak eta zulaketa, ez eta komunikazio sarean sartuta dauden ala ez. Landa bideek baso, abere eta nekazaritza ustiaketekin lotutako erabilera, funtzio eta jardueren azpiegitura edo euskarria osatzen dute.

Gaintzako udalerriko landa bideak bi sailetan banatzen dira: Nekazaritza bideak eta basoko pistak. Erabilera eta baldintza teknikoak (neurriak, materialak, azpiegitura, eta abar) horiei dagokien foru arauak zehazten ditu.

Jabari publikoko landa bideen osagaiak honako hauek dira: Batetik, jabari publikoko esparrua daukate, bertan lurberdinketako egiturak, hormak, fabrikako lanak eta bestelako osagaiak biltzen direlarik; bestetik, bi babesgune dituzte, bide

ertzetik hasita hamar metroko zabalera duten babesguneak alegia.

Babesguneetan ezin izango da lanik gauzatu, ez eta bestelako erabilerarik garatu, ez baldin badira bat etortzen bideko segurtasunarekin. Era berean, alde zurratik Administrazio eskudunaren baimena eskuratu behar izango da.

—Eraikinak:

Bidearen ondoko hiru metroko lur-zerrendan ezin izango da inolako eraikinik gauzatu.

—Lursailen itxitura:

Honako itxitura mota hauek, hau da, hormak, hesiak, tabikeak edo fabrikako obrak erabiliz egindako itxiturak, bide ertzetik gutxienez hiru metrotara ezarriko dira.

Hala ere, ikuspena gutxitzen ez duten itxitura gardenak eta erraz kentzen direnak, gutxienez bide ertzetik metro batera jarri ahal izango dira, baldin eta jabari publikoko eremutik at badaude.

Ezin izango da alanbre arantza aduna erabili lursaila dagozkien bide ondoko mugak zehazteko.

Ezin izango da pista edo bide berria burutu, baldin eta iritsi nahi den tokira ailegatzeko dagoeneko beste bide nagusia badago eta bide nagusi hori toki horretatik 200 metrora baino gutxiagora hurbiltzen bada eta bien arteko lotura egin badaiteke.

2.3.5. Gainontzeko lur hiritarrezinari dagokion araudia.

81. artikulua. Araubide Nagusia.

Gainontzeko Lur Hiritarrezina babes neurri bereziak ez dituen lurzorua litzateke.

Sail honetan egungo erabilerak mantentzea proposatzen da, nekazaritza, abeltzaintza eta baso ustiaketaekin lotutakoak alegia. Era berean, debekatuta dago erabilera horiek aldatu edo kaltetu ditzakeen bestelako erabilera, eraikin edo lanik burutzea.

82. artikulua. Baimena jaso dezaketen eraikuntzak.

Gainontzeko Lur Hiritarrezinean honako eraikuntza hauek gauzatu ahal izango dira, baimena izanez gero:

a) Baso-ustiaketa, abeltzaintza eta nekazaritzarekin lotutako eraikin edo instalazioak, besteak beste:

—Egungo baserrien eraberritzea eta birgaitzea.

—Baserri berrien eraikuntza.

—Egungo baserriekin lotuta dauden etxebizitzaren eraikuntza.

—Berotegiak.

—Txabolak.

—Zerrategiak.

b) Lurpeko baliabideak ustiatzearen gauzatutako eraikinak edo instalazioak, esaterako, harrobiak, meategiak, eta abar.

c) Lan publikoak burutu, joratu eta lantzearen burututako eraikuntza eta instalazioak.

d) Administrazioak jendearen onurari begira eginiko eraikin edo instalazioak, nekazaritza ingurunean kokatutakoak.

e) Bestelako eraikinak, esaterako, aterpetxeak, hotelak, kanpinak, landetxeak, sagardotegiak, eta abar.

f) Lur-zatiketak.

g) Erabilerarako lagapena.

h)1976ko Lurzoruari buruzko Legearen 85.1.2. artikulua Lur Hiritarrezinean familientzako etxebizitzak gisa erabiliko diren eraikin bakanak gauzatzea ahalbidetzen badu ere, toki horretan hirigunerik sortzeko aukerarik ez da egon behar eta beti atalak berak zehaztutako prozedurari heldu behar izango zaio. Hala ere, Gaintzako Udalaren ustez, Arau hauetan azaltzen den bezala, Lurzoru hiritzarrezinean nekazaritza, abere eta baso ustiaketak jorrazteko erabili behar da.

Hori dela eta, ezin izango da osatze-bidezko Lur Hiritarrezinetan familientzako etxebizitza bilakatuko den eraikin bakanik gauzatu nekazaritza, abere edo baso ustiaketarekin lotuta ez baldin dago.

Horrexegatik ere, Arau hauetan ez da zehazten herrigunea zer den, ez eta hori nola sortzen den.

2.3.5.1.Egungo baserrien eraberritzea eta birgaitzea.

83. artikulua.

Oro har, baserriak eraberritzean eta birgaitzean horien ezaugarri nagusiak errespetatu egin beharko dira.

84. artikulua.

Honako baldintza hauek bete beharko dira:

a)Kanpoko osagaiei dagozkien lanak. Kanpo aldean baserriak jatorriz zuen taiuketa mantenduz burutuko dira, hau da, bolumenak, estalkiak, hegalkinak, etxaurreko baoak, eta abar.

Eraikinean aurki daitezkeen balio bereziko osagai arkitektoniko edo artistiko guztiak mantenduko dira, esaterako, armarriak, ateburuak, etxaurrearen egituraketa, eta abar.

Kanpoko materialek arau hauetako 2.2.5. Egituraketa eta estetiko baldintzak saileko 36., 37. eta 38. artikuluek

xedatutakoa bete beharko dute. Kanpoko zenbait osagai alda daitezke, hots, arotzeria, estalkia, eta abar. Baina jatorriz baserriak zituen osagai bereizgarriak eta egituraketa nagusia mantendu behar izango dira.

Baserriaren birgaitze osoa burutzean ondoko txabolak eta estalgarriak kendu egingo dira, eraikinaren funtzionaltasuna hobetzearen, nekazaritza ustiaketa eta horren kanpoko itxura kontuan hartuz. Eraikinaren etxaurre nagusiaren eraberritzean arreta berezia jarriko da.

b) Jatorrizko baserria handitzeko lan bereziak. Birgaitzearekin lotuta egonez gero, baserria handitzeko lanak burutu ahal izango dira, baldin eta eraikuntza berria baserriari itsatsita gelditzen bada eta jatorrizko eraikinaren ezaugarriekin bat badator. Erantsitako eraikuntzen altuera ezin izango da baserriaren batez-bestekoa baino handiago izan eta haren gehienezko azalera zera izango da, jatorrizko baserriaren azaleraren %20a edo gehienez jota 180 m²-koa, baldin eta aurreko eraikinaren ezaugarri geometrikoak errespetatzen badira.

Ustiaketaren bat lantzen ari den baserria handituz gero, sortutako eraikuntza berriak izango duen erabileraren zergatia azaldu beharko da.

c) Etxebizitzaren gehienezko kopurua. Birgaitzea burutu ondoren baserria horretan gehienez jota bi etxebizitza gauza daitezke. Horiek gauzatu ondoren, Jabetza-erregistroan izena eman beharko dute, baserriko nekazaritza ustiaketaekin bat eginda daudela adieraziz.

d) Instalazioak eta eraikin osagarriak. Bestelako instalazio eta eraikin osagarriak gauzatu ahal izango dira, esaterako, kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, eta abar. Ukuilu eta biltegiak eraikinaren atzealdean kokatuko dira. Etxebizitzatik berezita egongo dira horma baten bitartez, lurzorutik teilaturaino doan horma baten bidez alegia. Era berean, eraikuntza bakan batean edo baserriari erantsita gauzatu ahal izango dira. Oso kasu berezietan bakarrik ezarriko da etxebizitza abereen ukuilu gainean dauden geletan.

e) Eraberritutako edo handitutako baserrietan era egokian gauzatu beharko dira saneamendu, arazketa eta hondakin-uren isurketari dagozkion instalazioak.

2.3.5.2. Nekazaritza ustiaketa berriekin lotutako baserri berrien eraikuntza.

85. artikulua.

Nekazaritza ustiaketa eta nekazaria (nekazaritza ustiaketaren jabea) kontzeptuak martxoaren 30eko Eusko Jaurlaritzaren 84/1993 Dekretuko 5. atalak xedatutakoaren arabera mugatuko dira. Dekretu horren bidez sortzen eta arautzen dira, batetik Euskal Herriko Autonomi Elkargoko Nekazaritza Ustiaketaren Erroldaritza eta, bestetik, Gipuzkoako Kondaira Lurraldeko Nekazaritza Ustiaketentzako Laguntzei buruzko martxoaren 29ko 34/1994 Foru Dekretuaren 3.2.1. a) eta 3.2.2. atalak. Azken horren bitartez, nekazaritza ustiaketak Foru Aldundiak eskainitako laguntza jaso ahal izateko bete behar dituen baldintzak zehazten dira.

Horrela, nekazaritza ustiaketa zera izango da, jabeek nekazaritza ekoizpenerako enpresa gisa antolatutako eskubide eta ondareen multzoa. Xede nagusia merkatu mailan etekinak erdiestea litzateke. Aldi berean, nekazaritza ustiaketak teknologia eta ekonomia mailan batasuna agertu behar du eta ekoizpenerako baliabide berdinak erabili behar ditu. Eraentza ere bakarra izan behar du.

Era berean, bertan erabilitako lan-unitateko ustiaketaren marjina gordina ezin izango da 750.000 pta.-takoa baino gutxiagoa izan eta horrek gutxienez OLU bat hartu behar du (urtean zehar 1.920 ordutan nekazariak gara dezakeen lan kantitatea alegia).

86. artikulua.

Honako jarduera hauek nekazaritza jardueratzat joko dira:

—Nekazaritza jarduerak, hauek barne: Lorezaintza, perretxikogintza, haztegiak eta laborantza hidroponikoak.

—Baso jarduerak. Honako hauek sartzen dira sail honetan: Egurgintza, baso haziak edo fruituak eta landareak biltzea edo/eta lantzea eta mendiaren magalean burutzen diren erauzketa lanak, meategi eta ur-zuzkidurarekin lotutakoak izan ezik.

—Aberre jarduerak. Esaterako, hegazti-hazkuntza, untxi-hazkuntza, erlezaintza eta espezie zinegetikoak landu, edo larrugintzarako animaliak hazi, edo egun bakarreko oiloak sortzeko arraultzak inkubatzen dituzten landetxeak.

87. artikulua.

Ez dira nekazaritza ustiaketatzat jotzen:

—Nekazaritza enpresa laguntzaileak. Lurrarik ez dute, baina nekazaritza ekoizpenari laguntza luzatzen diote tresnak utziz, edozein dela ere kontratuaren izaera, edo halako ustiaketek behar izaten dituzten zerbitzuak eskainiz.

—Zalditegiak, lasterketarako edo ibiltzeko zaldiak direla ere. Bertan zaldiak hazi egiten badituzte, onartuko dira.

—Gurdi edo lanerako abeltzaintza. Bertan abereak hazi egiten badituzte, onartuko dira.

—Zakurtegiak, animalien salerosketarako guneak, hiltegiak eta antzekoak.

—Edozein eratako parke zoologikoren ustiaketa, animaliak aske edo kaiolatan badira ere, eta animalia erakusketak.

—Lagunarteko abereak hazteko etxeak.

—Arrain-haztegiak eta itsas laboreak.

88. artikulua.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurugiro eta Nekazaritza Sailak baserri bateko baso, abere edo nekazaritza jarduera Gipuzkoako Kondaira Lurraldeko Nekazaritza Ustiaketan Erroldaritzan izena eman duen ziurtatuko du, baserri hori legez nekazaritza ustiaketatzat jo dezaten.

89. artikulua.

Nekazaritza ustiaketa berriak (baserriak) gauzatzeko, honako baldintza hauek bete behar dira:

a)Udalak, lanak gauzatzeko baimenari buruzko erabakia hartu aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren halabeharrezko txostena eskatuko du.

b)Gutxieneko lursaila. Laborantza-ustiaketa berria gauzatzeko lursailak gutxienez 5 Ha. izan beharko ditu, baso, abere eta nekazaritza ustiaketei dagokienez. Ez da beharrezkoa lur-azalera osoa lursail bakar batean bilduta egotea, baina kasu guztietan, eraikina duen lursailaren gutxieneko azalera 5.000 m²-koa izango da. Gainontzeko lursaila eraikinari uztartuta geratuko da eta ezin izango da horretatik bereizi.

Lursail horrek auzoko bide nagusien aurrean kokatuta egon behar du, 30 m.-ko luzeran.

c)Gehienezko etxebizitza-kopurua. Ustiaketan edo baserrian gehienez jota bi etxebizitza gauza daitezke. Horiek eraiki ondoren, Jabego Erroldaritzan izena eman beharko dute, ustiaketari uztartuta eta horrekiko inolako bereizketarik ez duela adieraziz.

d)Eraikuntza berriko oin bakoitzaren gehienezko erabilera. Eraikuntza berriari, oin bakoitzari dagokionez, erabil daitekeen gutxieneko eta gehienezko azalera honako hauek dira: 150 m² eta 300 m². Azalera horretan ustiaketaren instalazio osagarriak ere sartzen dira.

e) Mugetarako tartea. Eraikuntza berria eta instalazio osagarriak lursailaren mugetatik hamar metrotara ezarriko dira gutxienez.

f) Gehienezko altuera eta oin-kopurua. Eraikuntza berriaren gehienezko altuera zazpi metrokoa izango da, inguruko lurra eta eraikuntzaren artean tarte gehien dagoen tokian neurtua. Oin-kopurua honako hau izango da: Beheko oina edo erdisotoa, goiko oina eta estalkipeko gunea.

g) Eraikinen bolumena. Agintarau hauetako 19. artikulua xedatutakoa beteko da.

h) Estalkiak eta estalki gainean ezarritako osagaiak. Agintarau hauetako 20. eta 21. artikuluek xedatutakoa beteko da.

i) Irtenuneak (Hegalkinak). Agintarau hauetako 22. artikuluan xedatutakoa beteko da.

j) Beheko oinaren edo erdisotoaren gutxienezko altuera, 2,60 m.

Etxebizitza gisa erabili beharreko oinak gutxienez 2,60 m.-ko altuera izango du. Altuera hori 2,30 m.-tara murriztu ahal izango da komuna, bainugela, atari eta korridoreetan.

k) Eskailerak. Etxebizitza bat baino gehiagok erabiltzen duen eskailerari dagokionez, agintarau hauetako 24. atalak xedatutakoaren arabera gauzatuko dira.

l) Bizigarritasun baldintzak. Arau hauetako 2.2.4. Bizigarritasun baldintzak saileko 32., 33., 34. eta 35. artikuluetan zehaztutako baldintzak bete beharko dira.

m) Egituraketa eta estetikazko baldintzak. Agintarau hauetako 2.2.5. Egituraketa eta estetikazko baldintzak saileko 36., 37. eta 38 artikuluetan xedatutakoa beteko da.

n) Instalazio eta eraikin osagarriak. Baserriari dagozkion instalazio eta eraikin osagarriak gauzatu ahal izango dira aurreko ataleko d) puntuan aipatutako baldintzak betez gero.

ñ) Landetxe berria eraikiz gero, ukuiluak bereizitako eraikin bakanean ezarriko dira derrigorrez.

Ukuiluek abere ezberdinek dituzten beharrak asetu beharko dituzte, esaterako, azalera, inguruneko tenperatura, aireztapena, hezetasuna, eta abar. Ukuiletan abere, elikagai eta gorozkia era egokian tratatu behar dira. Era berean, abereen ongizateari buruzko Europar Elkargoak zehaztutako arau hauek bete behar izango dira:

—Esne-behientzako ukuilu eta instalazio osagarri (behiak jezteko etxaldea, eta abar) berrien eraikuntza edo hobekuntzari dagokionez, Kontseiluaren 92/46/EEE Xedapena. Horren bidez esne gordina, termikoki landutako esnea eta bestelako esnekien ekoizpena eta salmentak bete beharreko osasun arauak zehazten dira.

—Behikia erdiesteko behientzako ukuiluen eraikuntza edo hobekuntzari dagokionez, txekorren babeserako gutxieneko arauak zehazten dituen Kontseiluaren 91/629/EEE Xedapena.

—Txerrigintzarako instalazioen eraikuntza edo hobekuntzari dagokionez, txerrien babeserako gutxieneko arauak zehazten dituen Kontseiluaren 91/630/EEE Xedapena.

—Hegaztientzako landetxeen eraikuntza eta hobekuntzari dagokionez, oilo erruleen babeserako gutxieneko arauak zehazten dituen Kontseiluaren 86/113/EEE Xedapena.

Eraiki berriak diren behientzako ukuiluei dagokienez, lehen aipatutako arauak behar den bezala betetzearren, behi eta txekorrak ukuiluratzean, mugatutako tokien ordez gune libreak izango dituzte, bai eta abereak hartzen dituen aska ere.

Ukuiluetako zorua hormigoizkoa eta labainkada kontrakoa izango da. Gorozkiarentzako erretena ere egingo da, metalezko sareaz estalita. Baina hustuketa baliabide mekanikoez burutzen ez bada,

zorua hormigoi armatua erabiliz egingo da.

Gorozkietarako putzuak 1,5-etik 2 m³-ra bitarteko edukiera izango du abelburu nagusiko eta hilabeteko. Era berean, etxebizitzetatik nahiko urrun kokatu behar dira eta edozein herri-bidetik 50 m.-tara gutxienez.

o)Uren arazketa. Ustiaketa guztiek hondakin eta gorozki-uren arazketarako erapideak izango dituzte, bilduko dituzten animalien eta bertan biziko diren pertsonen kopuruaren arabera.

2.3.5.3.Egungo baserriekin lotuta dauden etxebizitzaren eraikuntza.

90. artikulua.

Baserri baten handitze lanak gauzatu ahal izango dira egungo abere eta nekazaritza ustiaketak hobetzearen, hots, etxebizitza berria eraiki ahal izango da baldintza hauek betez gero:

a)Lur-zatiketa eta banantzea. Ezin izango da inolaz ere baserriko lurrik bereizi eraikin berriari emateko. Eraikin hori baserria edo nekazaritza ustiaketaren beste osagai bat izango da eta hala adierazi behar da Jabego Erroldaritzan, baserri edo nekazaritza ustiaketaren osagai bereiztezina dela alegia.

b)Gehienezko etxebizitza-kopurua. Jatorrizko baserriari eraikin berria gehituz gero, guztira ezin izango dira bi etxebizitza baino gehiago gauzatu.

c)Eraikin berriaren kokalekua. Eraikin berria muga guztietatik gutxienez 10 m.-tara kokatuko da. Eraikin berria gehienez jota jatorrizko baserritik 25 m.-tara ezarriko da, baldin eta ingurunearen ezaugarriak direla-eta ezinezkoa gertatzen bada tarte hori uztea. Kasu horietan, hurbilago koka daiteke ezintasuna justifikatu ondoren eta Udalaren baimenarekin.

d)Eraikin berriaren egituraketa. Eraikin berriak jatorrizko baserriarekin bat etorri behar du. Horretarako, halako eraikin bat gauzatzeko baimena eskatzean, derrigorrezko egitasmoarekin batera aurkeztutako kokalekuaren planoan ezaugarri azaldu behar dira: Baserriaren finkalekua, horren irisbideekin batera, eta oin eta etxaurreari dagozkion planoak, bi eraikinen egituraketen arteko batasuna aztertzearen.

e)Eraikin berriaren oinaren azaleraren gehienezko erabilera. Eraikin berriaren oinaren azaleraren gehienezko erabilera 150 m²-koa izango da.

f)Gehienezko altuera eta oin-kopurua. Agintarau hauetako 88. artikuluko e) puntuak xedatutakoa beteko da.

g)Eraikinen bolumena. Agintarau hauetako 20. artikulua xedatutakoa beteko da.

h)Estalkiak eta estalki gainean ezarritako osagaiak. Agintarau hauetako 20. eta 21. artikuluetan xedatutakoa bete beharko da.

i)Irtenuak (Hegalkinak). Agintarau hauetako 22. artikuluan adierazitakoa beteko da.

j)Oin bakoitzaren gutxieneko altuera. Beheko oinaren edo erdisotoaren gutxieneko altuera, 2,60 m. Etxebizitza gisa erabili beharreko oinak gutxienez 2,60 m.-ko altuera izango du. Altuera hori 2,30 m.-tara murriztu ahal izango da komuna, bainugela, atari eta korridoretan.

k)Eskailerak. Etxebizitza bat baino gehiagok erabiltzen duen eskailerari dagokionez, agintarau hauetako 24. atalak xedatutakoaren arabera gauzatuko dira.

l)Bizigarritasun baldintzak. Agintarau hauetako 2.2.4.Bizigarritasun baldintzak saileko 32., 33., 34. eta 35. artikuluetan xedatutakoa bete behar izango da.

2.3.5.4.Bestelako Eraikuntzak.

91. artikulua.Landetxeak.

Landetxe eta abere-ustiaketak gauzatzeko, Jarduera Arriskutsu, Kaltegarri, Osasungaitz eta Nekagarriei buruzko Araudiaz gain, honako baldintza hauek bete behar izango dira:

a)Tarteak. Landetxe guztiak gutxienez lursailaren muga guztietatik 10 m.-tara kokatuko dira. Ukuilu eta oilotegiei dagokienez, ez da horrelako tarterik gorde behar, baina etxebizitza edo ekipamendurako eraikinetik 200 m.-tara kokatuko dira (7.000 oilo baino gehiago dituzten oilategiak 400 m.-tara egongo dira). Zerritegiek otsailaren 20ko 791/1979 Dekretuak zehaztutako neurriak bete behar izango dituzte.

b)Lursaila. Eraikina hartu behar duen lursailak bide nagusiren baten aurrean egon behar du, gutxienez 40 m.-ko luzeran, baldin eta ez bada nekazaritza ustiaketekin lotutako landetxea.

c)Bolumena. Gehienezko eraikigarritasuna metro kubiko batekoa izango da metro karratuko. Landetxearen oinaren gehienezko azalera 500 metro karratukoa izango da. Etxaurreak lurrarekin bat egiten duen edozein tokitan teiletegal horizontalaren gehienezko altuera sei metrokoa izango da.

d)Materialak. Eraikuntza gauzatzean, arau hauetako 37. artikulua bete beharko da, eta lursailaren itxiturari dagokionez, 38. artikulua.

e)Ur-bilketa. Landetxearen hornidura antolatzeko, ur-bilketa udal saretik kanpo gauzatu beharko da, Udalaren iritziz beharrezkoa den kantitatea handia balitz.

f)Arazketa. Hondakin eta gorozki-urak arazteko instalazioa jarri beharko da derrigorrez. Hala azalduko da landetxea burutzeko aurkeztu behar den egitasmoan. Era berean, txosten berezia aurkeztu behar izango da zera argituz: Batetik, gorozki eta minda nola bilduko diren; bestetik, ondu behar den lursailaraino garraioa nola burutuko den, bide edo ubide publikoetan isurketarik gerta ez dadin eta ingurugiroan izan dezakeen eragina gutxitzearren,

ondoko jarduera eta etxebizitzekin bat etorri behar baitute.

g) Instalazioak eta eraikuntza osagarriak. Osagarri gisa landetxeetan biltegiak, siloak eta abar, eraiki daitezke. Horiek ere eraikinaren egitasmoan azaldu behar dira eta, materialei dagokienez, agintarauen 38. artikuluan xedatutakoa bete beharko dute.

92. artikulua. Berotegiak.

Berotegiak jartzeko behin behineko baimena eskatu behar izango da. Baimen hori bi urtean behin berritu egin beharko da.

Berotegiak nekazaritza ustiaketak hobetzarren jarri ahal izango dira, honako baldintza hauek betez gero:

a) Lursaila. Berotegia hartzen duen lursailak lehendik ere bertan dagoen baserri edo nekazaritza ustiaketaekin lotuta dagoen lursaila izango da.

b) Tarteak. Berotegia eta lursailaren mugen artean gutxienez 10 m.-ko tarte egongo da.

98. artikulua. Txabolak.

Txabola edo etxola izena hartzen dute nekazaritzarako lanabesak eta bestelako tresneria edo laborantza-produktuak biltzeko, edo abereak edukitzeko erabiliko diren eraikinak dira. Bertan ezin izango da inolaz ere sukalde, osasun zerbitzu, tximinia edo etxebizitza baten bestelako osagairik ezarri.

—Honako baldintza hauek bete behar izango dituzte:

a) Lursaila. Etengabe landutako eta jorratutako baratza edo lursaila gutxienez 1.000 metro karratuko azalera izango du.

b) Bolumena. Txabola edo etxolaren gehienezko azalera 15 metro

karratukoa izango da eta teilategal horizontalaren gehienezko altuera 2 m.-koa.

c)Tarteak. Lursailaren mugetatik gutxienez 5 m.-ra kokatuko da.

d)Eraikuntzaren baldintzak. Eraikuntza behin behinekoa izango da eta erabilitako materialak arau hauetako 37. artikuluan aipatutakoak izango dira. Ez du ur-hornidurarik izango, ez eta energia elektrikorik edo ur-hustuketarako sarerik ere.

e)Baimenaren baldintzak. Udal baimena beti prekariokoa izango da. Jabe berak ingurune berean kokatutako bi lursail edo gehiago landuko balitu, txabola edo etxola bakarra gauzatzeko baimena emango zaio.

f)Osasunbide eta estetikazko baldintzak. Nahitaezkoa izango da eraikuntzan bertan eta horren inguruan osasunbide eta estetikazko gutxieneko baldintzak mantentzea. Baldintza hori betetzeari behin eta berriro utziz gero, eraikuntza hondatutzat joko da, horrek ekar ditzakeen ondorioekin.

g)Ezin izango da inolaz ere etxolari beste zer edo zer erantsi, estalgarriak eta estalpeak barne.

94. artikulua.Zerrategiak.

Lur Hiritarrezinean baso ustiaketetik datorren egurra mozten jarduten duten zerrategiak gauzatu ahal izango dira. Egurra landu edo tratatzeko instalazioek ez dute baimenik jasoko, izaera industrialak edukiz gero, baina halakoak ez diren jarduerak, nahiz eta ebakitako egurrari lehen tratatzeko jarduerak izan, baimena izango dute.

Zerrategi berriek bete behar dituzten baldintzak, Jarduera Arriskutsu, Kaltegarri, Osasungaitz eta Nekagarriei buruzko Araudiaz gain, honako hauek dira:

a)Lursaila. Zerrategi berria hartu behar duen lursailak bide

nagusiren baten aurrean egon behar du, gutxienez 40 m.-ko luzeran.

b)Bolumena. Eraikinaren oinaren gehienezko azalera 500 metro karratukoa izango da. Etxaurreak lurrarekin bat egiten duen edozein tokitan teiltategal horizontalaren gehienezko altuera zazpi metrokoa izango da. Gehienezko eraikigarritasuna metro kubiko batekoa izango da metro karratuko.

c)Tarteak. Edozein eraikinetik 200 m.-tara kokatuko dira. Lursailaren mugen eta eraikuntzaren artean egon daitekeen gutxieneko tarteak 10 m.-koa izango da.

d)Materialak. Eraikuntza gauzatzean, arau hauetako 37. artikulua bete beharko da, eta lursailaren itxiturari dagokionez, 38. atala.

e)Instalazio osagarriak. Zerrategiari bestelako osagarriak erantsi ahal izango zaio baldin eta aurreko puntuetan azaldutako betetzen bada.

95. artikulua.

Lurpeko baliabideak, esaterako, harrobiak, meategiak, seta abar, ustiatzearen burututako instalazio edo eraikuntzak.

Arau hauen indarraldian zehar ez da sumatzen halako xedea izango duen instalazio edo eraikuntza gauatzeko beharra.

96. artikulua.

Lan publikoak burutu, mantendu eta jorrazteko instalazioak eta eraikinak.

Udalerriaren ezaugarriak eta horren kokalekua kontuan izanik, ez da uste Arau hauen indarraldian zehar lan publikoak burutu, mantendu eta jorrazteko instalazio eta eraikuntzarik gauzatuko denik.

97. artikulua.

Administrazioak jendearen onurari begira eginiko eraikin edo instalazioak, landa ingurunean kokatutakoak.

—Eraikigarritasun baldintzak: 0,20 m³/m²-ko.

—Tarteak: 10 m. landa bide, ubide edo lursailen mugetatik.

—Irisbidea: Ibilgailuentzako irisbide zolatua gauzatuko behar izango da landa bideen zehar dauden bertako edo eskualdeko errepideetaraino. Dena den, hirigintzako kuota honelakoa izango da: Eraikitako edo kanpoko instalazioetarako metro karratuko 3.000 pta. Urtarrilaren 1.-tik hasita eguneratuko da benetako KPI-aren arabera.

—Aparkalekuak: Toki bat lursailaren barnealdean eraikitako 100 m²-ko.

—Zuhaitz landaketa: Udalak eraikuntza gauzatzeko baimenaren bitartez zera ebatzi ahal izango du, bertako zuhaitzak landatzeko beharra, aipatutako eraikin edo instalazioek ingurugiroan izan dezaketen eragina gutxitzearen.

—Eraikinaren baldintzak: 36., 37. eta 38. atalak beteko dira.

98. artikulua. Bestelako eraikinak, esaterako, hotelak, kanpinak, landa turismoa, sagardotegiak, eta abar.

—Turismoari dagokionez, alor hori hauen bitartez arautuko da: Martxoaren 16ko Turismoari buruzko 6/1994 Legea, azaroaren 8ko 295/1988 Dekretua, landa turismoko establezimenduk arautzen dituen, eta maiatzaren 28ko 128/1996 dekretua, nekazaritza ingurunean ostatu turistikoak arautzen dituen alegia.

—Sagardotegiei dagokienez, Jarduera Arriskutsu, Kaltegarri, Osasungaitz eta Nekagarri buruzko Araudia betetzeaz gain, nekazaritza ustiaketarekin lotuta egon beharko dute. Eraikuntzari dagokionez, eraikinaren atzealdean kokatuko dira. Etxebizitzatik

berezita egongo dira horma baten bitartez, lurzorutik teilaturaino doan horma baten bidez alegia. Era berean, eraikuntza bakan batean edo baserriari erantsita gauzatu ahal izango dira. Era egokian gauzatu beharko dira saneamendu, arazketa eta hondakin-uren isurketari dagozkion instalazioak.

99. artikulua.Lur-zatiketak.

Baserria, ekimen eta ustiaketa guztien oinarria izanik, banaezina da.

Hala ere, bereizketak burutu daitezke lursailak ematearren, baina helburu eta baldintza hauek gertatzen badira:

a)Lursail hori ondoko baserrien jabeei ematen baldin bazaio, baldin eta jabeek dituzten ondoko lursailekin bat egiten badu.

b)Jabe berri bati ematen bazaio, Arau hauetan aipatutako baldintzak betetzen dituen nekazaritza ustiaketa berria antola dezan.

c)Administrazio mailako nahitaezko xedapen eta ebazpenak betetzen dituzten erakunde edo gizasemei ematen bazaie, landetxe eta zerrategiei dagozkien jarduerak buru ditzaten.

d)Herri-ardularitzari edo erakundeei ematen bazaie Orotariko Sistemak ezar ditzaten.

A, b eta c kasuetan, lursaila saldu eta ematen duen baserriaren azalera ezin izango da arau hauetan aipatzen dena baino txikiagoa bilakatu.

100. artikulua.Erabilerarako lagapena.

Baserri osoa edo horren zatiren bat laga ahal izango da horixe akuratzuz, edo horren jabetasuna galtzea ez dakarren bestelako legezko baliabide baten bitartez. Lagapen horren hartzailea aurreko artikuluan, a, b eta c puntuetan aipatutako baldintzak

betetzen dituen pertsona juridiko edo fisikoaren izan daiteke. Baldintzak betetzen ez baditu ere, lursaila baso, abere edo nekazaritza ustiaketarako erabiliz gero, lagapena erdietsi dezake.

Lagatutako lursailaren gutxieneko azalera 5 Ha.-koa izango da baso, abere eta nekazaritza ustiaketetarako.

EREMUETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ARAUTEGIA

1. JARDUERA UNITATEA (Araneta etxea)

Lur azalera: 1.120 m².

Jarduera: Egungo Araneta etxea ordezkatzeko, bertan gehienez jota 6 etxebizitza hartuko dituen eraikina gauzatuko delarik. Gainera errepide berri bat sortuko da aparkatzeko 4 toki mugatuz. Errepidearen espaloiak 2 metroko zabalera izango du eraikinen ondoko alboan.

Jardutze era: Ordainketa.

Eraikuntza eta erabilerari buruzko baldintzak:

—Eraikigarritasuna: 1.152 m² (t) denontzako soto edo erdisoto bat eta 6 etxebizitzaren artean banatuak –2 etxebizitza solairuko–, S + BS + LS + EG egituraketa dutelarik.

—Eraikinentzako gehienezko lursaila: 288 m² (18 m. x 16 m.).

—Sotoa edo erdisotoa; biltegia, garajea, trastelekua: 288 m².

—Beheko solairua: Etxebizitzak: 288 m².

—Lehenengo solairua: Etxebizitzak: 288 m².

—Estalkipeko gunea: Etxebizitzak: 288 m².

—Gainontzeko lursail pribatua: Baratza eta lorategia, eraikinik gabekoa: 632 m².

Eraikinik gabeko lurzoru publikoa (errepide berria): 230 m².

Planoetan aipatutako lerrokatuz, neurriak eta sestrak bete beharko dira.

Jabeek bete beharrekoa: Lursailaren hiritartze lanak burutuko ditu, errepide berria egiteko Udalak lagatutako eremuei dagokiena izan ezik. Gainera, Hirigintzako Jarduerak eragindako Gainbalioetan Erkidegoaren Partaidetza arautzen duen Legea aldatzearren finkatutako apirilaren 20ko 11/1998ko Legeak zehazten duen hirigintzako probetxurako lagapena ere burutuko da.

Jarduera gauzatzeko epea: 8 urte.

2. JARDUERA UNITATEA (Txandenazpia 1)

Lur azalera: 2.268 m².

Jarduera: Hiru eraikin gauzatu dira, bi familientzako 6 etxebizitza, Udalak berak sustatutakoak eta bakoitza bere lursaila izango du. Eraikinak errepide berriaren bi aldetan egingo dira. Galtzadak 6 metroko zabalera izango du eta aparkatzeko 6 toki antolatuko dira.

Gaintzako hirigunetik Dendaletxe baserrira eta Zaldibiara doan bidea zabaldu eta hobetu egingo da 1,5m.ko espaloia eratuz eta errepide bera lerrokatuz.

Jardutze era: Ordainketa. Udalak berak egokitzat jotzen badu, eta eremu horren erabateko garapena ziurtatzeko baldin bada, elkarlanean aritzeko aukera badago.

Eraikuntza eta erabilerari buruzko baldintzak:

—Eraikigarritasuna: 1.210 m² (t) etxebizitzak gauzatzeko, bi familientzako hiru etxebizitza burutuko baitira. Sotoa edo erdisotoa + BS + LS (Estalkipeko gunea).

—Erikinentzako gehienezko lursaila: 130 m² eraikin isolatuetan.

Sotoetan: 300 m² sarbide bakarra duten bi etxebizitzako, eta 130 m² eraikin isolatuetan.

—Sotoa edo erdisotoa; biltegia eta garajea: 300 m² + 130 m² = 430 m².

—Beheko solairua: Etxebizitza: 130 m² eraikin isolatuetan (2 etxeb).

—Lehenengo solairua –estalkipekoa–: Etxebizitza: 130 m² eraikin isolatuetan (2 etxeb).

—Gainontzeko lursail pribatua: Baratza eta lorategia, eraikinik gabekoa.

Planoetan aipatutako lerrokadurak, neurriak eta sestrak bete beharko dira.

Jabeek bete beharrekoa: Antolamenduan ageri diren errepide, espaloi eta bestelako osagaietan hiritartze lanak burutuko dira. Gainera, Hirigintzako Jarduerak eragindako Gainbalioetan Erkidegoaren Partaidetza arautzen duen Legea aldatzearren finkatutako apirilaren 20ko 11/1998ko Legeak zehazten duen hirigintzako probetxurako lagapena ere burutuko da.

Eraikinik hartzeko gai ez diren lursail pribatuen behin betiko egituraketa labak gauzatzeko proiektuaren bitartez zehaztuko da, lurrazaleran sortzen diren lursailekiko parekotasuna bilatuz.

Jarduera gauzatzeko epea: 8 urte.

3. JARDUERA UNITATEA (Txandenazpia 2)

Lur azalera: 882 m².

Jarduera: Eraikin bakarra gauzatu da, bi familientzako bi etxebizitza, Udalak berak sustatutakoak eta bakoitza bere lursaila izango du. Eraikina errepide berriaren alde batean egingo da. Horren galtzadak 3 metroko zabalera izango du eta 2. JU.eko etxebizitzetan ibilgailuentzako sarbide gisa erabiliko da

Gaintzako hirigunetik Dendaletxe baserrira eta Zaldibiara doan bidea zabaldu eta hobetu egingo da 1,5m.ko espaloia eratuz eta errepide bera lerrokatuz.

Jardutze era: Ordainketa: Udalak berak egokitzat jotzen badu, eta eremu horren erabateko garapena ziurtatzeko baldin bada, elkarlanean aritzeko aukera badago.

Eraikuntza eta erabilerari buruzko baldintzak:

—Eraikigarritasuna: 504 m² (t) etxebizitzak gauzatzeko, bi familientzako etxebizitza bakarra burutuko baita. BS + LS (Estalkipeko gunea).

—Erikinentzako gehienezko lursaila: 192 m².

—Beheko solairua: Garajea-biltegia eta etxebizitza: 192 m².

—Lehenengo solairua: Etxebizitza: 192 m².

—Estalkipeko solairua: Etxebizitza: 192 m².

—Gainontzeko lursail pribatua: Baratza eta lorategia, eraikinik gabekoa.

Eraikinik gabeko lurzoru publikoa (errepide berria): 120 m².

Planoetan aipatutako lerrokadurak, neurriak eta sestrak bete beharko dira.

Jabeek bete beharrekoa: Antolamenduan ageri diren errepide, espaloi eta bestelako osagaietan hiritartze lanak burutuko dira. Gainera, Hirigintzako Jarduerak eragindako Gainbalioetan Erkidegoaren Partaidetza arautzen duen Legea aldatzearren finkatutako apirilaren 20ko 11/1998ko Legeak zehazten duen hirigintzako probetxurako lagapena ere burutuko da.

Zerbitzu bideari dagozkion lurren lagapena, hiritartze lanak egin

ostean.

Jarduera gauzatzeko epea: 8 urte.