

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA TESTU BATERATUA	
	2007KO OTSAILA	HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

## HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

**LEHEN LIBURUA: LURZORUAREN ERREGIMENA, PLANGINTZA ETA  
KUDEAKETA**

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

## I. TITULUA – XEDAPEN OROKORRAK

### **1. art.- Aplikazio eremua**

Arau hauek indarrean jartzen direnetik hasita Lizartzako udalerrri osoan aplikatuko dira eta indarrean dauden Arau Subsidiarioetako xedapen oro ordezkatu dute.

### **2. art.- Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak**

1. Arau hauek behin betiko onespeneraren erabakia, legeak ezarritako moduan, argitaratu eta biharamunean jarriko dira indarrean, eta baliogabetuak izan artean egongo dira indarrean.

2. Arau Subsidiario hauetako zehaztapenetako bat baliogabetu, deuseztatu edo aldatzeak ez die gainerako zehaztapenei eragingo, lehenarekiko lotura edo harreman bat dutelako aplikatu ezin diren kasuetan izan ezik.

### **3. art.- Arau Subsidiarioak osatzen dituzten dokumentuak eta hauen balio arau emailea**


Arau hauek ondoko dokumentuek osatzen dituzte:

1. Dokumentua: Memoria eta Eremu bakoitzerako Helburuak eta Zehaztapenak
2. Dokumentua: Dokumentazio grafikoa. Informazioa. Proposamena.
3. Dokumentua: Hirigintza Arau Orokorrak eta Lurzoru hiritar ezineko hirigintza arau espezifikoak
4. Dokumentua: Katalogoa

Eskala desberdinetan eginiko plano arau emaileen artean zehaztapenen bati buruzko desadostasunik agertuko balitz, eskala handiengan eginiko planoak, xehetasun maila handiagokoak ezarritakoa hartu beharko litzateke kontuan, desadostasuna azken honen errakuntza nabarmen batetik sortzen denean izan ezik.

### **4. art.- Arauetako elementuen aldaketarako baldintzak**

Elementutzat hartuko dira Planeamendu Erregelamenduaren 154. artikuluan 4. apartatuan definitzen direnak. Dagokien proiektua 161. artikularen arabera osatu eta

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

tramitatu beharko da, eta bere kasuan, aipatutako Erregelamenduko 162. artikulua arabera.


Arau hauetan finkatutako azalera eraikigarria, etxebizitza kopurua edo aprobetxamenduen intentsitatea handiagotzera jotzen duen edozein aldaketak, 1976ko Lurzoru-Legearen 49.2 artikuluan araututako eskakizun substantibo eta prozedurazkoak bete beharko ditu.

**5. art.- Arauen berrikuspenerako baldintzak**

1.Arau hauek indarraldi mugagabea dute legez. Nolanahi ere, eta hasteko, zortzi urterako aurreikuspenak egiten dituzte.

2.Aipatutako epea baino lehenago berrikusiko dira ondorengo zirkunstantzia hauetako edozein gertatzen denean:

- a) Biztanleria, errenta edo enpleguari buruzko aurreikuspenen funtsezko aldaketak badaude
- b) Tolosaldeako Zatikako Lurralde Plana onartu eta honek Arau hauetan aurreikusitako lurralde-egitura orokorra eta organikoa aldatzen duenean.
- c) Oinarrizko faktoreak birplantatzea exijitzen duten beste faktoreak daudenean.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

## II. TITULUA –LURRALDEAREN EGITURA OROKOR ETA ORGANIKOA

### **6. art.- Kontzeptua**

Lurraldearen egitura orokorra hiri garapenaren elementu erabakitzailleek, eta partikularki sistema orokorrek, eta zonifikazioak, hau da, erabilpen globalen banaketak, osatzen dute.


### **7. art.- Sistema orokorrek**

Jadanik eraikia dagoen hiriaren eta programatutako hiriaren oinarritzko azpiegiturak dira.

### **8. art.- Erabilpen globalak.**

Erabilpen globalak, udalerriko eremu akotatu bakoitzean ematen diren erabilpen bakarrak edo nagusiak dira. Sistema orokorrek ere erabilpen globalen kategorian (edo zonifikazioan, edo kalifikazioan) sartzen dira lurzoruko espazio batzuk eskusiboki edo nagusiki okupatzen dituzten heinean.

Arau Subsidiario hauetan sistema orokortzat hartzen dira, Lurzoru Legeak espresuki horrela hartzen dituen gain (komunikazioak, espazio libreak eta ekipamendu komunak) ubideak eta baita beren ezarpenak lurraldeko hiri garapenean funtsezko eragina duten edo izan dezaketen oinarritzko zerbitzu-azpiegiturak ere.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### III. TITULUA – HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. KAPITULUA.- LURRALDEAREN ZATIKETAK

##### **9. art.- Helburuak**

Lurzoruaren erregimen juridiko desberdinak bereiziz, erabilpenak bereiziz, plangintza eremuak definituz eta jardute eremu independenteak ezarriz Arau hauen barnean Lizartzako udalerrian zenbait zatiketa egin dira hirigintza helburu desberdinei erantzunez.

##### **10. art.- Lurzoruaren sailkapenaren araberako zatiketa. Klasifikazioa**

Lizartzako lurzoria ondorengo mota hauetan banatzen da:

- lurzoru hiritarra
  - o Kontsolidatua
  - o Kontsolidatu gabea
- lurzoru hiritar ezina

Lur mota hauek, izenari eta edukiari dagokienez, Lurzoruaren Erregimena eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legeko 8. eta 9. artikuluetan dute jatorria.

Bere mugaketa 3. planoan zehazten da.

##### **11. art.- Lurzoruaren erabilpenaren araberako zatiketa. Kalifikazioa edo zonifikazioa**


Lurraldeko eremu bati hirigintza erabilpenak esleitzeari kalifikazio edo zonifikazio deritzo. Lizartzako udalerrian bereizten diren zona desberdinak Titulu honetako 2. Kapituluari zehazten dira.

Bere mugaketa 5. planoan zehazten da

##### **12. art.- Plangintza eremuei dagokien zatiketa. Eremuak**

Arau Subsidiario hauetan zenbait Eremu finkatu dira lurzoru hiritarrean. Eremu hauek garapenerako ezaugarri komunak dituzten ondoko zenbait finka hartzen dituzte eta beroiei buruz ezaugarri berdineko hirigintza prozesua proposatzen da plangintza xehekatu bateratua behar dutelarik.

Bere mugaketa 6. planoan zehazten da

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### **13. art.- Plangintzaren exekuzioa gauzatzeko eremuen arabera zatiketa.**

#### **- Jardute unitateak**

Lurzoruaren Legeak plangintzaren exekuzioa gauzatzeko definitzen dituen kudeaketa-eremuak dira. Jardute unitate hauek martxoaren 6ko 5/1998 Legea, Lurralde Araubide eta Hiri Antolaketaren arloko Presako Neurriak zehazteari buruzkoaren 5. artikulua agintzen duenaren arabera definitu dira, hau da, zesio, ekidistribuzio, eta azalera osoaren urbanizazio betebeharrak modu bateratuan gauzatzeko moduan.

#### **- Jardute isolatuko unitateak**

Lurzoru hiritarreen mugatutako lur jakin batzuk dira. Beroietan komunikabideak, espazio libreak edo ekipamenduak sortzea aurreikusten denez administrazioak eskuratu behar dituen finka eta eskubide pribatuak ezin dira birpartzelazioz edo konpentsazioz ordaindu, nahitaezko desjabetzearen menpe geratuko direlarik.

#### **- Unitate asistemakoak**

Lurzoru hiritarreen ez dagoenean hirigintza-betekizunak batera betetzea ahalbideratzen duten jardute unitaterik mugatzerik, mugaketa horretatik kanpo atera ahal izango dira irabazizko xedea duen aprobetxamenduko edo toki-izaerako hornidura publikorako diren lurak, justifikatu ondoren.

## **2. KAPITULUA.- ZONIFIKAZIOA**


### **14. art.- Kalifikazioaren sistematizazioa**

Xehetasun mailaren arabera, kalifikazioa bi motatakoa izan daiteke: Orokorra eta xehatua.

### **15. art.- Kalifikazioaren sistematizazio orokorra**

Kalifikazio orokorraren bitartez, udalerriko eremu bakoitzari erabilera eta eraikuntza araudi jakin bat ezartzen zaio, izaera global edo generikoarekin. Eremu horiei «Erabilera globaleko zonak» esaten zaie, eta bi eratakoak izan daitezke: «zonak» eta «sistema orokorrak».

Zonak oinarrizko erabilera batzuetarako gordetzen diren lurralde zatiak dira. Lizartzako Udalerrian ondorengo zonak bereizten dira:

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Lurzoru hiritarreen:

- etxebizitzarako zonak
- industriarako zonak

Lurzoru hiritar ezinean:

- 1. Eremua: Nekazaritza, abeltzaintza eta basoa babesteko lurzoru hiritar ezina

- 1.1.Eremua: Nekazaritza eta abeltzaintzako zona eta landazabala
- 1.2.Eremua: Basoa

- 2. Eremua: Babes Berezikiko Lurzoru Hiritar Ezina

2.1.Eremua: Interes Naturalistikoa duten Lurrak Babesteko Lurzoru Hiritar Ezina

2.2.Eremua: Ubideak Babesteko Lurzoru Hiritar Ezina

2.3.Eremua: Interes Kulturala duten Elementuak Babesteko Lurzoru Hiritar Ezina

2.4.Goltzur Zelaiko Paisaia Babesteko Lurzoru Hiritar Ezina

- 3. Ingurumen Hobekuntzarako Lurzoru Hiritar Ezina


Sistema orokorrak biztanleen oinarrizko zerbitzuetara bideratzen dira, publikoak eta irabazi asmorik gabekoak batik bat: Errepideak, espazio libreak, ekipamendu komunitarioak:

- Komunikazio Sistema Orokorra
- Espazio Libreen Sistema Orokorra
- Ekipamendu komunitario Sistema orokorra.

Era berean, Arau Subsidiario hauetan, eta Sistema Orokor kontzeptuaren barnean, zerbitzu azpiegitura orokorretako elementuentzat gordetako areak eta ibai ibilguak sartzen dira:

- Azpiegitura Sistema Orokorra
- Ubide Sistema Orokorra



 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>


Lizartzako kalifikazio orokorra 2.5 planoan agertzen da eta lurraldearen egitura orokor eta organikoaren planoarekin bat egiten du.

### **16. art.- Kalifikazioaren sistematizazio xehekatua**

Kalifikazio xehatuaren bitartez, erabilera globaleko zonen antolamendu zehatza egiten da, kalifikazio orokorrean haientzat zehaztutako erabilera eta eraikuntza baldintza orokorretatik abiatuta. Lizartzako udalerrian ondorengo moduan sistematizatu dira xehekatuak lurzoruaren erabilpen desberdinak:

- A. Etxebizitza erabilera
  - A.1. Lehendik dagoen Etxebizitza erabilera
  - A.2. Etxebizitza erabilera berria
  - A.3. Partzela libre pribatu eraiki ezina
- B. Erabilera industrialak
  - B.1. Industria erabilerako eraikin berriak
  - B.2. Lehendik dauden industria erabilerako eraikinak
  - B.3. Partzela libre pribatu eraiki ezina
- C. Komunikazio sistema
  - C.1. Errepideak
  - C.2. Oinezko eta ibilgailuentzako erabilpen mistoko bideak
- D. Espazio libre publikoak
  - D.1. Espaloiak, pasealekuak eta espazio libre publikoak
  - D.2. Espazio berdeak
- E. Ekipamenduak
  - E.1. Irakaskuntza ekipamendua
  - E.2. Kirol ekipamendua
  - E.3. Erlijio ekipamendua
  - E.4. Kultura, administrazio edo gizarte ekipamendua
  - E.5. Osasun ekipamendua
  - E.6. Hilerria
- F. Ubideen sistema
- G. Zerbitzu azpiegituren sistema
  - G.1. Gas depositua
  - G.2. Arazketa planta
  - G.3. Ur depositua

Herri guneari dagokion kalifikazio xehekatua 6. planoan ageri da.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

#### IV. TITULUA – PLANGINTZA ETA KUDEAKETA

##### 1.- KAPITULUA.- PLANGINTZA ARAUAK

##### **17. art.- Barne Erreformatarako Plan Bereziak eta Plan Partzialak.**

Proiektu honek ezarritako derrigorrezko formulazioko BEPBz gainera, Barne Eraberritzerako Plan bereziak formulatu ahal izango dira eremu finkatuen edo mendeko plangintzarik behar ez duten eremuen antolamendu xehatua aldatzeko helburuarekin.

##### **18. art.- Beste Plan Bereziak eta Xehetasun Azterlanak**

Lurzoru Legean adierazitako helburuak betetzearren, legalki tipifikatutako Plan Berezi mota guztiak egin ahal izango dira eta baita Xehetasun Azterlanak ere, bai Planak bai Azterlanak Arau Subsidiarioetan espresuki exijitzen eta aurreikusten ez badira ere.

Xehetasun Azterlanek Arau Subsidiario hauetan zehazten diren ordenazioari buruzko gutxieneko baldintzak errespetatu beharko dituzte. Gutxieneko baldintza hauek, eremu bakoitzari dagokion helburu eta zehaztapan dokumentuan agertzen dira.


Lur hiritar ezinean proposatutako garapen berriko sistema orokorren exekuzioak dagokien Plan Berezien alde aurreko formulazioa beharko du.

Udalak, era berean, Lur Legearen 17. artikuluan eta Plangintza Erregelamenduaren 76. artikuluan aurreikusitako helburutakoren bat duen Plan Berezi bat aurretiaz onartzea eskatu ahal izango du, lurzoru hiritar ezinean kokatu beharreko erabilgarritasun publiko edo interes sozialeko eraikuntzak edo instalazioak ezartzeko helburuarekin, erabileren kokapenak, haien izaerak edota ingurumen faktoreek edo beste mota batekoek berriazko babesa eskatzen dutenean.

Aldez aurreko eskakizun hau derrigorrezkoa izango da Lur hiritar ezinean ondorengo lanak egin nahi direnean: Bide azpiegituretako –errepideak eta zubiak– elementu berriak eraikitzea, ibai ibilguak bideratzea, zerbitzu azpiegiturak eraikitzea edo plangintzan aurreikusten ez diren, eta beste erabilera batzuen lan osagarri gisa ere baimendu ez diren, urbanizazio lanak edo antzekoak burutzea.

##### **19. art.- Arau Subsidiarioetako elementuen aldaketak**

Plan Bereziak eta Xehetasun Azterlanek, Arau Subsidiarioetan ezartzen den erabilpen nagusia hartuko dute.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Kasuren batean zonifikazio orokor horren alderdiren bat aldatzea proposatuko balute, aipatutako Arauen elementuak erreformatzeko proiektu autonomoa osatuko dute.

## **20. art.- Dokumentazioa**

Plan Bereziek, Xehetasun Azterlanek eta plangintza tresna horien aldaketarako proiektuek, Lurzoru Legeak eskatutako zehaztapen eta dokumentuez gain, beste hauek izango dituzte:


- a) gaur egungo egoeraren plano topografikoa, metroz metroko sestra kurbekin eta gutxienez 1/500 eskalan. Antolakuntza planoen eskala minimoa ere hau izango da.
- b) Eraikinen solairu bakoitzean, espazio publikoen sestraz azpiko espazio erabilgarrietan eta zona berde eta espazio libreetan baimendutako erabilpenak xeheki finkatzen dituen dokumentazioa
- c) Antolatutako espazio desberdinen jabetza publiko ala pribatua eta proposatzen diren zortasun erreal edo pertsonalen definizioa.
- d) Fatxada (beheko solairukoena barne), teilatu eta aterpeen tratamendurako ordenantza eta eskema grafikoak
- e) Espazio libre publikoetako zoladura, lorezaintza eta hiri-altzarien tratamendu xehekatutako arauak

Aipatutako Plan eta Azterlanen ordenantzek ezingo dute Arau Subsidiario hauetako Hirigintza Arauetan ezarritako maila jaistea edo murriztea suposatzen duen zehaztapenik eduki.

## **2.- KAPITULUA.- PLANGINTZA ARAU OSAGARRIAK**

### **21. art.- Azalaren zenbaketa**

- azalera eraikigarrian kontatzen duten elementuak:
  - o 1,8 m-tik gorako altuera librearen azalera estali eta itxiak. Altuera hau gainditzen duten espazioak zenbatuko dira.
  - o Eraikuntzako elementu trinkoak eta instalaziotarako hodiak.
  - o Igogailu-zuloak
  - o hegalkin itxiak
  - o Erdi sotoak, baina lursaileko behin betirako sestratik gora ateratzen den partea bakarrik (plantaren azalera osoari bere perimetrotik lursaileko behin betirako sestratik gora ateratzen den zatiari dagokion portzentaia aplikatuko zaio. Honetarako ez dira kontuan hartuko mehelinekin bat egiten duten partzelako perimetro zatiak eta gora ateratzen diren

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

zatitzat hartuko dira %100eko malda gainditzen duten ezpondekin ezkututzen diren paretak.

- o eraikinen barne patioak diametroa 3m baino txikiagoa dutenean.
- o Tarteko solairuak

- azalera eraikigarriko kontatzen ez duten elementuak:

- o sotoak
- o Erdi sotoak, baina lursaileko behin betirako sestratik gora ateratzen ez den partea bakarrik (plantaren azalera osoari bere perimetrotik lursaileko behin betirako sestratik gora ateratzen ez den zatiari dagokion portzentaia aplikatuko zaio. Honetarako ez dira kontuan hartuko mehelinekin bat egiten duten partzelako perimetro zatiak eta gora ateratzen diren zatitzat hartuko dira %100eko malda gainditzen duten ezpondekin ezkututzen diren paretak.
- o hegalkin irekiak
- o 3m-ko diametroa gainditzen duten barne patioak
- o ondoko baldintzak betetzen dituzten aterpeak:
  - fatxadaren oinean bide publikoaren nibelean daudenak
  - inolako itxiturarik eduki ez eta erabilpen publikoa dutenak, Jabetzaren Erregistroan dagokion zortasuna inskribatu egin behar delarik
- o 1,8 m baino altuera txikiagoa duten espazio estali eta itxiak.


## **22. art.- Argi- eta bista-zorrak**

Arau Subsidiario, Plan Berezi edo Xehetasun Azterlanetan finkatutako partzelek, eta birpartzelatze, konpentsazio, biltze eta ondorengo zatitze posibleetatik sortzen direnek elkarrekiko argi- eta bista-zor aktibo eta pasiboak izango dituzte mugakideekiko. Zor horiek beharrezko zabaltasun eta irispidea izango dituzte, finka guztietan plangintza instrumentuetan baimendutako eraikin guztiak eraiki ahal izateko.

## **3.- KAPITULUA.- URBANIZAZIO PROIEKTUAK**

### **23. art.- Urbanizazio lanen exekuzioa**

- Lurzoru hiritarrean, Lurzoru Legeak ezartzen duena errespetatuz, urbanizazio lanak Urbanizazio Proiektuen bidez, Plangintzaren zehaztapan multzoa erabat garatzeko helbururik ez duten obra arrunterako proiektuen bidez edo eraikuntza proiektuarekiko osagarri diren proiektuen bidez gauzatuko dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

- Urbanizazio proiektuek beharrezko xehetasun guztiak izango dituzte Udalaz gaindiko araudiak eskatzen dituen irisgarritasun baldintzak betetzen direla frogatzeko.

#### **4.- KAPITULUA.- HRIGINTZA JARDUTERAKO BALDINTZA OROKORRAK LURZORU HIRITARREAN**

##### **24. art.- Jardute Unitateak**

1. Jardute Unitateen mugaketek indarrean dagoen Lurzoru Legeak eta berau garatzen duten Arautegiek diotena errespetatuko dute.
2. Jardute Unitateak, nahitaez Lurzoru Legean tipifikatutako jarduketa sistemaren baten bidez garatuko dira.
3. Jardute Unitate batetan urbanizazio obrak exekutatzeko beharrezkoa izango da aurretik Plangintza Proiektua eta Urbanizazio Proiektua onartzea, baldin eta proiektu horiek Legeak edo Arau hauek exijitzen badituzte.
4. Jardute Unitate batetan eraiki ahal izateko Kudeaketa Arautegiko 41. artikuluan ezarritakoa bete beharko da. Aurretik, dagokion Plangintza Proiektua eta Urbanizazio eta Birpartzelatze/Konpentsazio/Desjabetze Proiektua behin betikoz onarturik izan beharko dira, baldin eta bere tramitazioa Legeak edo Arau Subsidiario hauek beharrezkotzat jotzen badute

##### **25. art.- Jardute Isolatuko Unitateak**

Jabari Publikorako lurak lortu edo zortasun publikoak ezartzea, administrazioa eta jabe pribatuen arteko akordioz edo desjabetze bidez egin ahal izango da.


Jardute Isolatuko Unitateak zuzeneko jarduketaz gauzatuko dira dagokion eraikuntza proiektua onartu ondoren, bere tramitazioa Legeak edo Arau Subsidiario hauek beharrezkotzat jotzen duten kasuetan.

##### **26. art.- Unitate Asistematikoak**

Unitate Asistematikoak zuzeneko jarduketaz gauzatuko dira dagokion eraikuntza proiektuak onartu eta Arau Subsidiario honetan ezartzen diren lagapenak egin ondoren

##### **27. art.- Tipologia desberdinen arteko ponderazio koefizienteak**

- Etxebizitza librea: 1,00
- Babes ofizialeko etxebizitza: 0,50

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

- Lokal komertziala: 0,50
- Etxebizitza tasatuak: 0,70

## 5.- KAPITULUA.- OBLIGAZIOZKO LAGAPENAK

### **28. art.- Irispena**

Obligaziozko lagapenak Lurzoruaren Legeak eskatzen dituenak izango dira. Planak jabari publiko izatera bideratutakoak obligaziozko lagapenak izango dira.

### **29. art.- Lagapenaren baliokide ekonomikoa**

Irabaziko aprobetxamenduaren %10aren lagapena (beti ere urbanizazio kostuetatik salbuetsia) indemnizazio ekonomiko baliokideaz ordezkara daiteke 1976ko Lurzoruaren Legearen 125. artikulua aitapatutako kasuetan.

## 6.- KAPITULUA.- ERAIKITZEKO AHALMENAREN ERABILPENA


### **30. art.- Betebeharrak**

Eremu batetan Ezingo da eraikuntza obrarik egin eremu horrentzat ezarritako Antolakuntza Plan Partzialak edo Bereziak, Xehetasun Azterlanak, Urbanizazio Proiektuak eta Birpartzelatze, Konpentsazio edo Desjabetze Proiektuak behin betirako onartu ez badira.

### **31. art.- Orubeen gaineko eraikuntzak**

Aurreko arautik salbuetsita geratuko dira orubeak, hauek eraikigarriak izango baitira Arau hauetan planeamendu espezifikorik eskatzen ez bada.


Honela, orubetzat hartuko dira baimena eskatzen den momentuan 1976ko Lurzoruaren Legeko 82. artikuluan eskatutako baldintzak betetzen dituztenak eta eraikuntzaren lerrokadurak markaturik dituztenak.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Partzela hauen hirigintza zerbitzuak egokiak eta nahikoak izan beharko dute eraikuntza berrian aurreikusitako erabilerentzako.


### **32. art.- Lerrokadurak eta sestrak**

Bide publikoen lerrokadura eta sestrak 6 planoan adierazitakoak eta Arau hauen edukia garatu ahal izango duten Planetan finkatutakoak izango dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

**BIGARREN LIBURUA: ERAIKUNTZA ETA LURZORUAREN ERABILPENERAKO  
ORDENANTZA OROKORRAK**



 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

## I. TITULUA – XEDAPEN OROKORRAK

### **1. art.- Aplikaziorako lurralde eremua**

Ordenantza hauek Lizartzako udalerrri osoan aplikatuko dira.

### **2. art.- Arau hierarkia**

Ordenantza hauek Plan Partzial, Plan Berezi edo Xehetasun Azterlanetan jasotako ordenantza espezifikorik ez duten udalerriko eremu guztietan aplikatuko dira, beti ere maila handiagoko lege eta arautegiak errespetatuz. Lurzoru hiritar ezineko eremuetan bere arautegia propioa aplikatuko da.

Era berean, izaera osagarria izango dute, bai Arau hauetan eremu batzuentzat ezartzen diren ordenantza berezietan, bai egin ahal izango diren Plan Berezi eta Xehetasun Azterlanetako ordenantzetan aurrekusi ez edo modu eskasean garatzen diren alderdiak erregulatzeko.


Honela, Arau Subsidiario hauen ondoren onartutako Plan Berezi edo Xehetasun Azterlanetan egonik Arau hauetako ordenantzetan zehazten diren baldintza edo eskakizunak murrizten dituzten eraikuntza edo luraren erabilpenarekiko ordenantzek baliorik ez dute izango.

### **3. art.- Indarreangotasuna**

Ordenantza hauek beren behin betiko onarpenaren akordioa publikatu eta biharamunean sartuko dira indarrean eta derogatu arte indarrean jarraituko dute.

### **4. art.- Derogatzea**

Derogatzeak, berau sortzen duen arauak zehazten duen irispena izango du.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

## II. TITULUA – BAIMENAK


### 1.- KAPITULUA.- LOTUTAKO EKINTZAK

#### **5. art.- Lotutako ekintzak**

Lurzoruaren Legeko (1976) 178. artikuluan zehazten direnak eta Hirigintza Diziplinako Erregelamenduko 1. artikulukoak, lurzoru hiritar ezinean garatzen direnak barne.

Era berean, baimenari loturik egongo dira ondorengo ekintzak:

- a) Erabilera edozein izanik ere, lokalen eta eraikinen barne banaketa aldatzen duten obrak
- b) Obra txikiak deiturikoak: lursailen itxiturak egitea; obretan babeserako hesi edo itxiturak ipintzea; estalkiak konpontzea; eraikuntzako elementu lagungarriak instalatzea (barrakak, aldamiok, etab); iragarkiak, errotuluak, toldoak, markesinak, eta orokorrean eraikinen kanpoaldean edo espazio publikoetan egiten direnak.
- c) Zuhaitzak moztea.
- d) Ustiapenera bideraturiko zuhaitzak landatzea.
- e) Nekazaritza ustiapen bat martxan ipintzea.
- f) Lursailen banaketa.
- g) Mota guztietako negutegiak ipintzea.
- h) Lurzoru hiritar ezinean bideak edo pistak egin edo aldatzea.
- i) Putzuak sortzea.
- j) Borda edo txabolak egitea.
- k) Kanpin edo kanpatzeak instalatzea.
- l) Ikerketarako esplorazio geoteknikoak edo katak egitea.
- m) Harrobien ustiapena eta area ateratzea.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

- n) Lurraren gainean ipinitako aurrefabrikatutako eraikuntzak, karabanak, gordelekuak, etab, nahiz eta zimentaziorik ez izan eta soilik denboraldi baterako bakarrik izan.
- o) Lursailen erabilera ibilgailuak, makinaria, materialak edo bestelako elementuak pilatzeko.

Ez da beharrezkoa izango lizentziarik eskatzea eraikinen barnean egin beharreko obretan ez denean aldaketarik eragingo bao edo irekiduretan, hormetan, zutabeetan, sabaietan, ez eta barne banaketan ere.

## 2.- KAPITULUA.- ESKAERA, TRAMITAZIOA ETA EXEKUZIOA

### 1. Atala: Eskaeren formalitateak

#### **6. art.- Eskaeraren edukia**


Baimena eskaera Alkatetzara zuzenduko da eta interesatuak edo ordezkatzan duen pertsonak sinaturik egongo da. Sinatzailearen datu pertsonalak izango ditu eta lizentzi eskaeraren helburu den ekintza mota (obra edo jarduera mota) eta kokalekua identifikatzeko datuak ere aurkeztuko ditu.

Eskaerarekin batera, baimenaren izaeraren arabera ondoko artikuluetan zehazten diren dokumentuak (bakoitzetik hiru ale) aurkeztuko dira.

Dokumentu tekniko guztiak eskudun fakultatiboak eta eskatzaileak sinatuko dituzte eta dagokien elkargo ofizialen ikus onetsia izango dute. Dokumentu teknikoak, paperean ez ezik oinarri informatikoan ere aurkeztuko dira.

#### **7. art.- Ustiapenera bideraturiko zuhaitzak landatzeko baimena eskatzeko dokumentazioa**

Baso landaketa bat egiteko baimen eskaerarekin batera birlandaketari buruzko egitaraua aurkeztu beharko da, egitarau horretan, gutxienez, hurrengo hauek adieraziko dituelarik: erabiliko dituen landare motak, landaketaren markoa (landareen arteko distantzia), lurra prestatzeko lanak eta zer tratamendu mota eman nahi zaizkion basoari, zuhaitzaren ipurdia harturik landaketaren perimetrotik mugarri bakoitzera dauden distantziak eta eskala egokian eginiko plano adierazgarriak.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### **8. art.- Partzelazio baimena eskatzeko dokumentazioa**

Baimena eskaerarekin batera ondoko dokumentuak behar dira:

- a) Partzelazio baldintzak ezartzen dituen Planari erreferentzia, partzelatu nahi den finkaren deskribapena, partzelazio-eragiketaren justifikazioa eta ondorioz geratuko diren partzelen deskribapena egiten duen memoria.
- b) Partzelazioaren helburu den finkaren ala finken karga egoerari eta jabariari buruzko ziurtagiria
- c) Kokapen plano, gutxienez 1:2.000 eskalan. Partzela lurzoru hiritar ezinean badago, planoaren eskala 1:5.000 izan daiteke.
- d) Partzelaren plano topografikoa 1:500 eskalan. Bertan partzelaren mugak eta dauden eraikin eta gainerako elementuak adieraziko dira, eta baldin baleude, baita antolakuntza planen zehaztapenak ere. Lurzoru hiritar ezineko partzela balitz, plano topografikoaren eskala 1:2.000 izan daiteke.
- e) Partzelazio plano eskala berean.

### **9. art.- Urbanizazio obren baimena eskatzeko dokumentazioa**


Behin betirako onartutako Urbanizazio Proiektu batetan sartu gabe egonik mota honetako obrak egiteko baimena eskaerarekin batera ondoko dokumentuak aurkeztu behar dira:

- a) Kokapen plano, gutxienez 1:2.000 eskalan eta baimenaren helburu diren obren kokapena adieraziz.
- b) Eskaeraren helburu diren obren proiektua.
- c) Urbanizazio obrak eraikuntza obra baten osagarri direnean, egin beharreko urbanizazio lanen deskribapen zehatzarekin osatuko da eraikuntza proiektua, gutxienez ondorengo dokumentuak izango dituelarik:
  - Memoria
  - Gaur egungo egoeraren plano topografikoa, gutxienez 1:500 eskalan
  - Proiektaturiko obra eta zerbitzuen plano akotatu eta xehekatuak
  - Aurrekontua

### **10. art.- Lur mugimenduen baimena eskatzeko dokumentazioa**

Lur mugimenduak egiteko baimena eskaerarekin batera ondorengo dokumentuak aurkeztuko dira:

- a) Proiektaturiko obren memoria deskribatzailea, hirigintza justifikazioa, lanak gauzatzeko programa eta obrarekiko, bide publikoarekiko eta alboko lursailekiko harturiko segurtasun neurriak.
- b) Proiektaturiko obren kokapen plano 1:2.000 eskalan

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

- c) Eskaerari dagokion partzela edo partzelen plano topografikoa, gutxienez 1:500 eskalan, metroz metroko sestra kurbekin, gertueneko bide publikoa eta eraginak jasan ditzaketen alboko lursailen zatiak agertuz. Partzela lurzoru hiritar ezinekoa bada, plano 1:2000 eskalan egin daiteke.
- d) Proiektuaren planoak eskala berean, gaur egungo profilak eta obra ondorengo profilak azalduz eta eraikuntzarik gabe geratuko diren azalaren tratamendua adieraziz.

Udalak tekniko gaitu batek eginiko azterketa geotekniko bat eskatu ahal izango du.

### **11. art.- Obrak egiteko baimena eskatzeko dokumentazioa**

Planta berriko eraikinak egiteko edo lehendik dauden eraikinen zabalpen edo eraberritzerako obretarako baimena eskaerarekin batera egin beharreko obraren proiektu teknikoa aurkeztu beharko da.


Proiektu honek, gutxienez, ondorengo dokumentuak izango ditu, beste xedapen batzuek espezifikoki eska ditzaketen kaltetan izan gabe:

- a) Proiektaturiko obraren ezaugarrien eta ezarri beharreko erabilpenen memoria deskribatzailea eta hirigintza aldetiko justifikazioa, indarrean dagoen planeamenduaren arabera aplikagarriak diren araudi eta bestelako zehaztapenak izendatuz eta interbentzioaren hauekiko egokitasuna arrazoituz.
- b) Kokapen plano 1:2.000 eskalan, gertueneko inguruaren topografiko baten gainean. Bertan, indarrean dagoen planeamendutik partzelari eragiten dioten espezifikazio grafikoak jasoko dira.
- c) Partzelaren gaur egungo egoera jasotzen duen plano topografikoa, gutxienez 1:500 eskalan, metroz metroko sestra kurbekin eta gertueneko bide publikoa ere agertzen delarik. Plano honetan partzelaren azalera, muga lerroa eta, hala balegokio, Udalarik laga beharreko zatia azalduko dira. Gainera, partzelaren inguruan dauden zerbitzuak azalduko dira (Ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, etab.) Era berean, lerrokadura eta sestra definitiboak eta egin beharreko urbanizazio lanak azalduko dira.

Partzela lurzoru hiritar ezinekoa bada, eskala 1:1.000 izan daiteke.

- d) Eraikinaren planta eta fatxada guztien planoak eta berau ulertzeko beharrezko diren ebaketa planoak, gutxienez 1:100 eskalan, etxebizitzaren kasuan izan ezik, hauetan eskala minimoa 1:50 izango da. Sukaldeetan altzarien kokapena zehaztuko da, kokatu beharreko elektrotresna guztiak azalduz.

Kotak izango dituzten plano hauetan erabilera xehekatuak, banaketa elementuak, solairu bakoitzaren azalera eta aplikagarriak zaizkion ordenantzak betetzeari buruzko datu guztiak azalduko dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

- e) Arau Subsidiarioetako Katalogoan jasotako eraikina bada, Kanpoko fatxada guztien argazkiak, eduki ditzakeen elementu berezienak eta barneko espazio esanguratsuenen argazkiak aurkeztuko dira, eraikinaren gaur egungo egoera ezagutu ahal izateko. Gainera, eraikinaren jatorria eta historiari buruzko txostena aurkeztu beharko da.
- f) Fatxada eta estalkirako aukeraturiko materialen deskribapen zehatza eta justifikatua (izaera, kolorea eta bestelako ezaugarriak)
- g) Proiektuak lur mugimenduak jasotzen baditu, aurreko artikuluan zehazturiko dokumentu guztiak jaso beharko ditu.
- h) Uraren hornikuntzarako, saneamendurako, energia elektrikorako, telefoniarako eta bestelako zerbitzuetarako sareen eta lehendik dauden azpiegitura orokorreko loturen ezaugarriak, proiektua gauzatu ondorengo behar berriei erantzuteko nahikoa direla justifikatuz.
- i) Aparkaleku erabilera aurreikusten bada, proiektuko planoetan hauen kokapena zehaztuko da eta ibilgailuen sartu irteerretarako korridoreak azaldu beharko dira.
- j) Erregai deposituren bat aurreikusten bada, honen kokapena eta ezaugarriak adierazi beharko dira.
- k) Aurrekontu xehekatua kapitulu bakoitzaren xehetasunekin.


## **12. art.- Eraisketa baimena eskatzeko dokumentazioa**

Eraisketarako baimena eskaerarekin batera Eraisketa Proiektua aurkeztu beharko da, gutxienez ondorengo dokumentuak izango dituelarik:

- a) Kokapen planoak, gutxienez 1:500 eskalan
- b) Egin beharreko eraisketaren entitateaz jabetzen lagunduko duten planta, altxaera eta ebaketa planoak
- c) Eraikinaren argazkiak 13 x 18 cm tamainakoak
- d) Egin beharreko lanen ezaugarriak deskribatzen dituen memoria teknikoa, haien programazioa eta koordinazioa zehaztuz eta obrarekiko, bide publikoarekiko eta inguruko lursailekiko hartu beharreko segurtasun neurriak azalduz.

## **13. art.- Jarduera industrialen baimena eskatzeko dokumentazioa**

Ordenamendu juridikoak eska ditzakeen gainerako dokumentuez gain, jarduera industrialak irekitzeko edo aldatzeko baimen eskaerarekin batera dagokion Jarduera Proiektua aurkeztu beharko da, gutxienez ondorengo dokumentuak jasoko dituelarik:

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

- a) Eraikin edo lokalen ezaugarriak: kokapena, okupatutako azalera, sarreren deskribapena, eskailerak, proiektaturiko banaketa, zerbitzu higienikoak, aireztapena, onarturiko galkargak eta gainerako eraikuntza ezaugarriak, aipamen berezia eginez suteen prebentziorako, segurtasunerako, osasungarritasunerako eta higienarako ordenantzak betetzeari buruz.
- b) Lehengaien eta tarteko produktuen zerrenda: urteko kontsumoa eta bakoitzetik aurreikusten den pilaketa maximoa, beren ezaugarri fisiko eta kimikoak zehaztuz eta beren arteko efektu gehigarriak eta hartutako segurtasun neurriak azalduz
- c) Makinariaren zerrenda, beren ezaugarriak eta potentzia totalak azalduz.
- d) Prozesu industrialaren deskribapena, fase desberdinak eta amaitutako produktua lortzeko lehengaiak jasan beharreko transformazioak azalduz.
- e) Produkzioa: produzitzea espero den kantitatea, aurreikusitako gehieneko pilaketa eta lortutako produktuen eta sortutako hondakinen ezaugarriak, bai pilaketarako, bai hondakinen gestiorako hartutako segurtasun neurriak azalduz.
- f) Inguruarengan sor daitezken eraginak: zaratak, bibrazioak, keak, lainoak, baporeak eta usainak, ur zikinen isurketa, ingurugiroan direnekiko desberdinak diren tenperaturak sortzea, sute arriskua
- g) Indarrean dagoen araudiak erregulatutako baldintza espezifikoak betetzeari buruzko justifikazioa.


#### **14. art.- Jarduera tertziarioen baimena eskatzeko dokumentazioa**

Jarduera tertziarioak ireki edo aldatzeko baimena eskaerarekin batera dagokion proiektua aurkeztu beharko da, besteak beste, aurreko artikuluko a) ataleko zehaztapenak izango ditu eta dagokionean artikuluko b) atalekoak ere bai.

#### **15. art.- Obra txikien baimena eskatzeko dokumentazioa**

Horrela izendatzen dira tamaina txikiko obra edo instalazioak, barnekoak nahiz kanpokoak, egitura eta eraikinen kanpoko itxura aldatzen ez dutenak, teknika sinplekoak eta normalean konponketa, apainketa edo itxiturako obra sinpleak direnak, eta legezko definizio edo inbentarioren baten faltan Auzitegi Gorenaren doktrinak kasuistikoki tipifikatu dituenak.

Baimena eskaerarekin batera, nahikoa xehetasunez, beharrezko plano eta dokumentuak aurkeztu beharko dira ( memoria eta aurrekontua, gutxienez) proiektaturiko obren ezaugarriak ongi ulertzeko moduan.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### **16. art.- Garabi dorreentzako baimena eskatzeko dokumentazioa**

Garabi dorreak instalatzeko baimena eskaerarekin batera ondorengo dokumentuak aurkeztuko dira:


- a) Garabiaren kokapen planoak obrak egingo diren lursaila eta albokoak azaltzen direlarik. Bertan garabiaren altuera maximoa, kontrapisuaren kokapena, lumaren eta gakoa zintzilikatzen den karroaren ekortze azalera eta ekortze eremuan kokatzen diren eraikin eta instalazioen altuerak. Bide publikoan ezarri behar bada, oinarriak okupatuko duen gehienezko azalera zehaztu beharko da.
- b) Etxe instalatzailearen azalpena, tekniko gaitu batek sinatua, muntatu beharreko garabiaren egoera perfektua ziurtatuz eta bere instalazioaren ardura hartuz funtzionamendu egoera perfektuan utzi arte. Ziurtapen honetan garabiak eraman ditzakeen gehienezko zamak zehaztuko dira.
- c) Garabiak obran dirauen artean honen funtzionamendu egokiaren eta segurtasunaren ardura hartzen duenaren ziurtagiria, tekniko gaitu batek sinatua eta dagokion elkargoak bisatua.
- d) Garabiak obran dirauen artean sortu ditzakeen ardura zibilez mugarik gabe erantzungo duen aseguru poliza.

### **17. art.- Lurzoru hiritar ezinean baimena eskatzeko dokumentazioa**

Indarrean dauden xedapenek kasu bakoitzean eska dezakeenez gain, lurzoru hiritar ezinean obrak egiteko baimenarekin batera ondorengo dokumentuak aurkeztu beharko dira:

- a) Kasu espezifikotarako Arau hauetan aurreikusten diren dokumentu berberak
- b) 1:5.000 kokapen plano eguneratua, obra kokatzen den partzela adieraziz eta gutxienez DIN-A3 tamainan.
- c) Nekazaritza ustiapen bati loturiko etxebizitzak eraiki edo lehendik daudenak zabaldu nahi direnean, ondorengoak aurkeztu beharko dira: baserriaren eta honi loturiko lurren jabetzari buruzko justifikazio dokumentuak eta ustiapenari buruzko datu eguneratuak justifikatuz indarrean dagoen araudiak eskatzen dituen gutxieneko errendimenduak sortzen dituela.
- d) Nekazaritza ustiapen bati loturiko instalazio baten eraikuntza baimen eskaerarekin batera, ondorengoak aurkeztu beharko dira: baserriaren eta honi loturiko lurren jabetzari buruzko justifikazio dokumentuak eta ustiapenari buruzko datu eguneratuak proposatzen den instalazioa eta nekazaritza ustiapenaren arteko lotura eta proportzio egokia justifikatuz.
- e) negutegi bat ipintzeko baimen eskaerarekin memoria, planoak eta aurrekontua bat aurkeztuko dira partzelaren azalera eta kokapena, negutegiaren kokapena, honen eta muga lerroaren arteko distantziak, bere altuera eta ezaugarri tekniko eta estetikoak zehaztuz.
- f) Proiektuak egin beharreko obra guztien ezaugarriak jasoko ditu, baita urbanizazio eta zerbitzuen egokitzeak ere.



 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Ordenantza hauek gutxienerako azalera bat ezarri edo azalera baten arabera erabilpen intentsitatea mugatzen dutenean, lursailaren plano takimetro bat aurkeztu beharko da neurketa egiteko gaiturik dagoen tekniko batek eta eskatzaileak sinatua. Gainera, finkaren deskripzioa aurkeztu beharko da Jabetzaren Erregistroan agertzen den moduan eta inskripzioaren datuak (Tomoa, Liburua, Folioa eta Finka-zenbakia)

Udalak, baimena ematerakoan, Jabetzaren Erregistroari jakinaraziko dio baimen emate hau finkaren inskripzioan agerrarazi dezan proiektuari loturiko hirigintza aprobetxamendua jadanik erabilia izan dela, edo zatiketetatik ondorioztatutako finkak azalera minimoei dagokienez zein egoeratan geratu diren.

Inskripzio hauei dagozkien gastuak baimena jaso duenaren kontura izango dira.

Onura publiko edo interes sozialeko erabilerak ezartzeko baimena eskatzen denean, lurzoru hiritar ezina erabiltzeko ezinbesteko beharra eta egokitasuna arrazoitu beharko da.

## 2. Atala: Prozedura eta eskuduntza

### **18. art.- Prozedura**


Indarrean dauden xedapenen arabera izango da.

### **19. art.- Eskuduntza**

Maila altuagoko arauak bestelako Organo edo Agintariei egozten ez dien artean, baimenak emateko kompetentzia Alkateari dagokio, eta bere kasuan, delegazioz Gobernu Batzarrari

### **20. art.- Baimenen titularitatea eta eskualdaketa**

1. Titularra baimena bere kabuz edo beste pertsona baten bitartez eskatu duena izango da.
2. Baimenaren titularrak baimenaren aurreikuspenak gauzatu ahal izango ditu, Udalaren kontrolpean betiere. Lanak ezarritako baldintzen pean egiteaz eta dagokion Ordenantza Fiskalak zehaztutako tasak ordaintzeaz arduratuko da.
3. Eskatzailea beste pertsona bat ordezkatzuz edo beste baten aginduz ari bada, egiaztatu egin beharko du. Bestelako kasuetan, eta eragin guztietarako, baimenaren titulartzat hartuko da ordeztzen duen pertsonarekin batera.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

- Hurrengo epigrafean biltzen diren salbuespenez aparte, emandako baimenen titularitatea eskualdatu ahal izango da, Udalari aurretiaz eta idatziz horren berri ematen bazaio. Jakinarazpen hori ezean, bai eskatzaileak, bai baimena gauzatzeko gaitasuna duenak, beronen erabileratik eratorritako erantzukizunei egin beharko diete aurre.

Jabetza publikoko ondasunengan eragina duten obra edo jardueren baimenen titularitatearen eskualdatzea Udalaren edota, hala balegokio, ondasun horien titularra den erakundearen aurretiazko baimenaren bitartez gauzatu ahal izango da bakarrik.

- Atala: Baldintzak

### **21. art.- Baldintzak**

- Lizentziek epeei, proiektuan egin beharreko aldaketei, urbanizazio osagarriari, lagapenei, estetikari, itxiturei, landaketari, zuhaitzei eta udal eskuduntzako bestelako alderdiei buruzko baldintzak izan ahalko dituzte.

Baldintza horiek ipini egin beharko dira horien bidez baimena ukatzea saihestu badaiteke.


- Baimen bat ematerakoan, eskaerarekin aurkeztutako dokumentazioa ikusirik, Udalak lizentziaren eragina bertan behera utz dezake eta obren hasiera exekuzio proiektu bat aurkeztu eta onartzera baldintzatu.

- Atala: Inskripzioa

### **22. art.- Inskripzioa**

Partzelen izaera zatiezina eta hirigintza partzelatzeak Jabetzaren Erregistroan inskribatuko dira, 1976ko Lurzoruaren Legeko 95 eta 96 artikuluetan eta 1992ko Lurzoruaren 258.2 eta 3. artikuluetan aurreikusten den moduan.

Inskripzioari dagozkion gastuak baimenaren onuradunak ordaindu beharko ditu.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

5. Atala: Iraungitzea

### **23. art.- Iraungitzea**

1. Lurzoruaren Legeko 178. artikuluan eta Ordenantza hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren baimen guztiak aitorten espresik gabe iraungiko dute, beti ere, eman eta hurrengo sei hilabeteko epean edo baimen emate akordioan espresuki zehaztutako epean ez badira gauzatu aurrekontu osoaren %15 gainditzen duten baloreko obrak.

Baimenaren titularrak obrekin hasi edo jarraitu nahiko balu baimena iraungi ondoren, baimen berri bat eskatu beharko du.

Udalak %50 murriztu ahal izango du, kasu honetan, baimenari dagozkien tasa eta eskubideen zenbatekoa.

2. Obra baimenetan, Udalbatzak hauek amaitzeko epea finkatuko du eta baimenaren iraungitzea ondorengo kasuetan aitortuko da:

- a) Epearen erdia gainditurik aurrekontu osoaren %30eko balioa gainditzen duten obrarik ez bada gauzatu.
- b) Epea amaitu ondoren obrak ez baleude erabat amaiturik.

Obren iraungitzea aitortu ondoren, hauekin jarraitu ahal izateko oraindik geratzen direnentzako baimen berria eskatu beharko da.

Udalak %50 murriztu ahal izango du, kasu honetan, baimenari dagozkien tasa eta eskubideen zenbatekoa.

3. Goian aipaturiko epeak luzatu ahal izango dira, behin edo gehiagotan, kausa justifikaturik balego eta eskaera epea amaitu aurretik egiten bada.


Luzapen bakoitzak ezingo du sei hilabete gainditu.

6. Atala: Ordaintzeak

### **24. art.- Tasa eta eskubideen ordainketa**

Ezingo da obrarik hasi baimena ematean ezarritako eskubideak ordaindu gabe.

Ordainketa honek "kontura"ko izaera du eta baimenaren titularra beharturik dago obra amaitzen denean behin betiko kostua aitortzera, bere kasuan dagozkion kitapen osagarria egin ahal izateko.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Udal zerbitzuek aitorten hauen egiazkotasuna egiazta dezakete, obraren exekuzioan parte hartu duten pertsona guztiei kostua zehazteko aurrekinak, ziurtagiriak eta beharrezko dokumentuak eskatuz.

Obretan jabari publikoko ondasunen aprobetxamendu bereziak baleude, hegalkinak barne, eskatzaileak ordenantza fiskalei dagozkien eskubide eta tasak ordaindiko ditu, baimena emateko akordioak edo aipatu ordenantzek adierazitako epe eta moduan.

#### 7. Atala: Zuinketa

### **25. art.- Zuinketa Aktaren formalizazioa**


Kokapen eta zuinketa planoak eskatzen duten obra baimen guztietan, obra hasi baino lehen, baimen eskatzaileak aurrez eskatuta, Udal teknikari batek lerrokadurak eta sestrak adieraziko ditu, finkaren muga guztiei eta eraikitzea proiektatzen den plantari dagozkien kotak finkatuz. Horretarako, obraren zuzendari teknikoei dei egingo die lurreen bertan aipatu lerrokadura, sestra, etab. finkatu eta gindako lan honen akta eta planoak idatziz. Dokumentu hauek Fakultatibo guztiek sinatuko dituzte.

Zuinketa-akta formalizatu gabe obra hastea, eragin guztietarako lizentziaren baldintzak ez betetzea esan nahi du.

#### 8. Atala: Eraispena

### **26. art.- Eraispen Aktaren formalizazioa eta eraispenetarako baldintzak**

1. Eraispen lanak hasi aurretik, baimen eskatzaileak aurrez eskatuta, Udal teknikari batek eraitsi beharreko eraikin edo instalazioen egoera ikuskatuko du, egoera honen berri ematen duten argazkiak jasoko direlarik. Era berean, eraispen baimenean ezarritako baldintzak bete direla eta ezarritako segurtasun neurriak hartu direla ziurtatuko da akta honetan. Dokumentu hauek Fakultatibo guztiek sinatuko dituzte.
2. Eraispen guztietan honako baldintza hauek errespetatu beharko dira:
  - a. Eraispen lanak hasi aurretik zerbitzu hartune guztiak anulatuko dira.
  - b. Eraispen lanak hasi aurretik arratoi ezabatzea egingo da
  - c. Eraispen lanak hasi aurretik inguruko espazio publiko eta/edo finka pribatuetan kalterik ez sortzeko beharrezko diren babes neurriak hartuko dira: hesiak, sareak, etab.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

- d. Obra hondakinak honetarako prestatutako zorrotenean bidez jaitsiko dira, hautsik ez ateratzeko moduan, honetarako beharrezkoa denetan ureztatu egingo direlarik.
- e. Eraispenean ondorioz agerian uzten diren mehelinak agente klimatologikoengandik babestu egin beharko dira.

9. Atala: Zuzendaritza eta ikuskaritza

**27. art.- Zuzendari izendapena**

Obrak hasi baino lehen, Udalari obrak zuzenduko dituzten eskudun teknikarien izen-deiturak, helbideak eta lanbideak zeintzuk diren jakin eraziko zaio.

Edozein arrazoiengatik Zuzendariak bere kargua utziko balu, obrei jarraipena ematerik ez da egongo Udalari haren ordeztatu den Zuzendari berriaren datuak jakin erazi arte.

**28. art.- Obra eta erabilpenen ikuskaritza**


Edozein udal teknikaririk eta edozein udaltzainek obretarako sarrera libre izango du bertan lanean ari diren bitartean, eta baita baimendutako erabilpenak garatzen diren lekuetara ere, baimeneko baldintzak eta aplikatu daitezkeen Agindu eta Arautegiak betetzen direla egiaztatzeko.

Baimen ematearen dokumentua eta onartutako Proiektua obran edo jarduera garatzen den lekuan edukiko dira, aurreko paragrafoan aipatutako egiaztapena egin ahal izateko.

10. Atala: Proiektuaren aldaketak

**29. art.- Aurretizko baimen eskaera**

Onartutako proiektuarekiko edozein aldaketa gauzatzeko udal baimena behar da. Eskaera eta tramitazioa hasierako baimena eskatzeko prozedura berari jarraituz egingo da.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

11. Atala: Kalteak bide publikoan

### **30. art.- Konpondu eta kontserbatu beharra**

Baimenaren titularrak, inguruko bide eta espazioetan obregatik sortzen diren kalteak konpontzeko eta inguru hauek garbi mantentzeko betebeharra du.

Betebehar hau ziurtatzeko, obrak hasi baino lehen zuzenbidez onartutako edozein formatan berme bat ezarriko du eskaeraren titularrak. Bermearen kopurua, zentzuz kalkulatu, baimena emateko akordioan zehaztuko da.

12. Atala: Hondakinak

### **31. art.- Garraioa**

Olioak hondakin toxiko bezala kudeatuko dira, indarrean dauden araudiak aintzat hartuta.

Hondakinak behar bezala banatuta eta izendatuta jasoko dira banatuta jaso ahal izateko.

Material solidoak, horretarako egokitutako tokian metatuko dira, bertan su-itzalgailuak eta beharrezkoak izan daitezken bestelako babes neurriak egokituko dira.


Hondakinen garraioa, aurrez zarata, hautsa harrotzea eta materialak jaurtikitzea eragozteko neurriak hartuta egingo da. Garraioa Alkatetzak edo Gobernu Batzarrak finkatutako orduetan egingo da.

Hondakinak ongi antolatuta garraiatuko dira (bide publikoan eror ez daitezten) udal baimena duten eta hondakinak jasotzeko dauden hondakindegietaraino edo Gobernu Batzarrak espresuki onetsitako lekuetaraino.

13. Atala: Eraikinen eta instalazioen lehen erabilera


### **32. art.- Baldintzak**

Eraikin edo lokalen erabilerari hasiera emateko lehen erabilera baimena eskatzen den kasuetan,

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

eraikinen eta instalazioen lehen erabilpenerako edo okupaziorako baimen eskaerarekin batera ondoko dokumentuak aurkeztu beharko dira:

- Obra edo instalaziorako baimenaren kopia
- Obra-amaierako ziurtagiria, bertako Zuzendariak sinatua eta dagokion Elkargoak ikus onetsia
- Obraren behin betiko egoera adierazten duten planoak, baldin eta behar bezala baimendurik obrak ari zirela aldaketak eragin baziren. Aldaketak baimenduz emandako baimenaren kopia ere aurkeztu beharko da.
- Eraikin edo instalazioen kanpoko argazkiak, 13x18 tamainan, errealitatearekin ados daudela esanez obraren Zuzendariak eta baimenaren titularrak sinaturik
- Obraren Azken Likidazioa obren Zuzendariak izenpetua eta dagokion Elkargoak ikus onetsia.
- Lurralde Kontribuzioko Alta
- Udalari egin beharreko obligaziozko lagapenari dagokion lurren transmisioa egiteko eskritura publikoaren datuak (data eta baimentzen duen Notarioa), eskritura hori exijitzen den kasuetan. (Eskatutako urbanizazio lan osagarriak amaituta eta hiriko zerbitzu sareekiko lotura zuzen eta zehatzak eginda egon beharko dute.)
- Dagokion kasuetan, Jabetzaren Erregistroan ageri den finkaren inskripzioa, adieraziz, finka horretako hirigintza aprobetxamendua jadanik erabilia izan dela eta ezarritako partzela minimoa zatiezina izango dela.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### III. TITULUA – ERABILPENEN ERREGIMENA

#### **33. art.- Erabilpen motak**

Eraikinei (eta hauei loturiko espazio libreei) dagokienez ondorengo erabilpenak bereizten dira:

1. Etxebizitza
2. Egoitza komunitarioa
3. Merkataritza
4. bulegoak
5. osasunekoa
6. kulturala
7. erlijiosoa
8. aisia
9. kiroletakoa
10. Administratiboa eta zerbitzu publikokoa
11. aparkalekuak
12. industria

#### **34. art.- Etxebizitza erabilera**

Familiaren bizitoki izatera zuzenduriko eraikin edo eraikin zatia da etxebizitza. Erabilera honen barnean familia bakarreko etxebizitza (partzela independente batean kokatzen dena) eta etxebizitza kolektiboa (partzela batean beste etxebizitza batzuekin taldekaturik dagoena)


#### **35. art.- Egoitza komunitarioa**

Egoitza komunitarioa zuzendutako eraikin edo eraikin zatietan garatzen dena da, hala nola, hotelak, pentsioak, zaharren egoitzak eta antzekoak.

#### **36. art.- Merkataritza erabilera**

1. Publikoari irekitako lokaletan garatzen den handizkako edo txikizkako merkataritza jarduera, hala nola, biltegi komertzialak, kafetegiak, pubak, tabernak, jatetxeak. Baita ere, publikoari zuzendutako zerbitzu pribatuen prestakuntza, hala nola, ile-apaindegiak, tindategiak, etab.
2. Beren ezaugarriengatik, erabilitako edo bildutako materialengatik edo bitartekoengatik molestia garrantzitsuak sortu, segurtasunarekiko eragin edo osasunarenganako arriskua suposatzen duten merkataritza erabilerak industri erabilerari ezarritako arau berberen arabera erregulatuko dira.



 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Beste batzuetan, beren tamainagatik sarbide arazoak, aparkaleku premia handiak edo jarduerari loturiko espazio libre osagarri zabalak behar dituztenetan, araudi espezifikoen bidez gobernatuko dira.

### **37. art.- Bulegoak**

Jarduera administratiboak, banka, aseguruak, estudio profesionalak eta antzekoak.

### **38. art.- Osasunerako erabilera**

Gaixoen tratamendu edo egoitzara zuzendutakoak dira: ospitaleak, klinikak, anbulatorioak, kontsultategiak eta antzekoak

Erabilera honetan sartzen dira, baita ere, albaitaritza klinikak eta antzekoak.

### **39. art.- Erabilera kulturala**

Irakaskuntza, museoak, liburutegiak, erakusketa gelak, hitzaldiak, musika eskolak, ikasketa zentroak, etab.

### **40. art.- Erlijio erabilera**

Elizak, komentuenak, ermitak, etab.

### **41. art.- Aisia**


Aisia eta denbora libreari loturiko erabilerak: antzokiak, zinema aretoak, dantzatokiak, aisialdi elkarteak, gastronomi elkarteak, etab.

### **42. art.- Kirol erabilera**

Kirolen eta heziketa fisikoaren irakaskuntza eta praktika.

### **43. art.- Administrazio eta zerbitzu publikoko erabilerak**

Administrazio publikoen jarduerak, juzgatuak, korreo zentroak, eta interes publiko edo sozialekoak izan daitezkeen bestelakoak erabilerak, hilerriak, hondakinen bilketa eta ezabatzea, hiltegiak, merkatuak, autobus geltokiak, etab.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

#### **44. art.- Aparkaleku erabilera**

Automobilien gordelekua.

#### **45. art.- Industria erabilera**

Industria erabileren artean sailkatzen dira ondorengoak:

- Lorpen, eraldatze eta garraio industriak
- Produktuak kontserbatu, gorde eta banatzera zuzendutako biltegiak, eksklusiboki txikizkari, handizkari, instalatzaile, fabrikatzaile edo banatzaileak hornitzen dituztenak, edo salmenta zuzeneko zerbitzurik ez dutenak
- Konponketa tailerrak
- Ibilgailuen hornikuntzarako eta garbiketarako estazioak
- Erabilitako materialengatik, edo elementu teknikoengatik molestiak, arriskuak, deserosotasunak edo kalteak sor ditzaketen jarduerak.

Ez dira erabilera industrialtzat hartuko meategiak, harrobiak, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza.

#### **Sailkapena:**


Industria erabilera desberdinak kategoriatan banatzen dira, ingurumenarekiko sor ditzaketen deserosotasun, kalte, osasun falta edo arriskuaren arabera:

- *Lehen kategoria:* etxebizitzentzako molestiarik sortzen ez duten jarduerak dira, banakakoak edo familiakoak, gehienez ere 1Kw-ko potentzia gainditzen ez duten makina edo motoreak erabiltzen dituztelarik, guztira instalaturiko potentziak 3 KW ez dituelarik gainditzen.

Etxebizitza eraikinen beheko solairuetan edo eraikin hauei itsatsitako eraikin independenteetan kokatu daitezke.

Kategoria honetan sartzen dira molestia edo arriskurik sortzen ez duten produktuen biltegi txikiak, 100 m<sup>2</sup>-tik beherakoak. Categoria honetako lokalek ezingo dute azalera hau gainditu.

- *Bigarren kategoria:* etxebizitzarekin bateragarriak diren jarduerak dira: tailer txikiak edo laborategiak, gasen isurketagatik, hautsengatik, usainengatik, zaratengatik eta bibrazioengatik molestiarik sortzen ez dutenak eta 3Kw-tik beherako potentziadun makina edo motoreak erabiltzen dituztenak. Instalaturako potentzia osoa ez da 15 KW baino handiagoa izango.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Etxebizitza eremuetan kokatzen diren eraikin independenteetan ere kokatu ahal izango dira eta gainerako erabileretara zuzendutako eraikinen beheko solairuetan, baita etxebizitzetara zuzendutakoetan ere.

Sarrera zuzena izango dute eraikina inguratzen duen bide publikotik.

Kategoria honetan sartzen diren lokalek ezingo dute 200 m<sup>2</sup> baino gehiago izan.

- *Hirugarren kategoria:* Nahiz eta neurri zuzentzaileak hartu etxebizitzengan molestiak eragin ditzaketen jarduerak dira. Honegatik, orokorrean, ez dira etxebizitzekin ondoz ondoko posizioan onartuko, espresuki onartzen diren eremuetan salbu.

Kategoria honetakoak dira industria txiki eta tartekoak, tailerrak edo laborategiak, beste industria edo zerbitzu erabileren ondoan onartu daitezkeenak eta, baldintza zehatzetan, baita etxebizitza eremuetan ere.

Eraikin independenteetan edo beste erabilpen batzuk jasotzen dituzten eraikinetan kokatu ahal izango dira, etxebizitza eraikinetan izan ezik. Edozein kasutan sarrera independentea eta zuzena izango dute eraikina inguratzen duen espazio publikotik.

Kategoria honetan sartzen dira ibilgailuak eta makinaria konpontzeko tailerrak, 2 enplegu baino gehiago okupatzen dituztenean.


- *Laugarren kategoria:* etxebizitzarentzako deseroso eta gogaikarriak diren jarduerak dira, hauen ondoan onartzen ez direnak, baina bai beste erabilera edo industriaren ondoan.

Kategoria honetan sartzen dira industria handiak eta tartekoak, orokorrean, beren osasun baldintzen faltagatik beste jarduera batzuen ondoan kokatu ezin direnak izan ezik.

Eraikin independenteetan kokatu daitezke, normalki industria eremuetan eta, beti ere, bide publikotik sarbide zuzenarekin.

- *Bosgarren kategoria:* beren arrisku, kalte eta gogaikarritasunagatik herri gunetik urrundurik bakarrik kokatu daitezkeen jarduerak dira.

Udalerraren ezaugarriak direla eta, ez dira onartuko bertan bereziki kaltegarri edo arriskutsuak diren jarduerak. Ezta ere, ez dira onartuko energia nuklear edo atomikoa darabilten jarduera industrialak.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

#### IV. TITULUA – LURZORU HIRITARREAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZA OROKORRAK

##### 1.- KAPITULUA.- KONTZEPTUAK

#### **46. art.- Definizioak**

##### Beheko solairua

Bide publiko edo espazio libre batetik zuzenean sarrera duen solairua, bere zoria sarreraren kota berean edo metro bat gorago edo beherago duenean.

##### Erdi sotoa

Beheko solairuaren azpian kokaturik, bere bolumenaren erdia baino gehiago inguruko sestra ofizialaren gainetik duen solairua.

##### Sotoa

Beheko solairuaren edo erdi sotoaren edo beste soto baten azpian kokatzen dena. Sotoak izango dira nahiz eta inguruko topografia dela eta, bere itxituren zatiren bat inguruko sestren gainetik irten, erdi soto izatera iristen ez diren solairuak.

##### Goiko solairua

Beheko solairuaren gainean kokatzen den solairu oro.

##### Fatxada


Eraikinaren kanpoko itxitura osatzen duen paramentua da, bertan aireztapen eta argiztapen naturalerako baoak ireki daitezkeelarik.

##### Hegalkinak edo irtenuneak

Fatxadaren lerrokaduratik irteten diren gorputzak dira, bai itxiak edo irekiak izan daitezkeelarik.

##### Mehelina

Eraikinaren alboan ixten duen pareta, itsua, teilaturainokoa eta ondoz ondoko eraikinaren kontra doana.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### Patioa

Eraikinen barnealdean kokaturik, aireztapen eta argiztapen baldintza egokiak lortzera zuzendutako elementua.

### Etxebizitza edo lokal baten azalera erabilgarria

Elementu komunekiko, alboko espazioekiko eta beste etxebizitza edo lokalekiko banaketa hormen barneko perimetroak mugaturiko azalera da etxebizitza edo lokal baten azalera erabilgarria. Azalera honetatik ez dira kontuan hartuko barneko trenkada eta itxitura finko edo mugikorrek okupaturiko azalerak, egitura elementu bertikalek okupaturiko azalerak eta 100 cm<sup>2</sup>-ko sekzio horizontala gainditzen duten hoditeria multzoen azalerak, ez eta 1,8 m-ko altuera librera iristen ez diren espazioen azalerak ere.

Ez dute azalera erabilgarri modura zenbatuko hegalkin irekiek (balkoiak terrazak, etab).

### Etxebizitza edo lokal baten azalera eraikia

Etxebizitza edo lokalaren azalera erabilgarriari hegalkin irekien azalera, barneko trenkadek okupatzen duten azalera, perimetroko banaketa hormen azalera eta 100 cm<sup>2</sup>-ko sekzio horizontala gainditzen duten hoditeria multzoen azalerak batuta eta planta horretako zerbitzu komunen azalera eraikiaren zati proportzionala gehituta lortzen dena da.


## 2.- KAPITULUA.- INGURUMENAREN BABESERAKO NEURRIAK

### **47. art.- Saneamendu sarea**

Saneamendu sarea banandua izango da, euri urak eta ur zikinak bereiztuz.

### **48. art.- Argiteria publikoa**

Argiteria sareak kontsumoa minimizatzeko aukera emango duten gailuak izango ditu: fluxu kontrolatzaileak, erreaktantzia bikoitzeko luminariak, etab. Argi-kutsadurarik eragingo ez duten luminariak erabiliko dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

#### **49. art.- Hondakinen kudeaketa**

Urbanizazio proiektuetan gaikako zabor-bilketarako puntuak aurreikusi beharko dira.

#### **50. art.- Lur mugimenduak**

Lur begetalaren geruza obran zehar pilatu egingo da eta berau amaitu ondoren berriz zabalduko da. Pilaketa hau eragin negatibo bat izan dezaketen materialetatik urrun egingo da.

#### **51. art.- Ubideekiko eraginak**

Urak kutsatu ditzakeen isurketa oro debekaturik dago. Isurketak eragin ditzaketen makinak azpialdeak iragazkaiztu egingo dira.

Hormigoi-makina eta igeltsu siloen garbiketa espazioak mugatu eta babestu egingo dira garbiketa urak ez daitezen ubideetara isuri.

Ubide batetan lana egitea beharrezkoa denean (zubiak, bideratze-hormak, etab. Gauzatzeko) arraintentzako pasabide babestu bat bermatuko da.

#### **52. art.- Paisaia berreskuratzea**

Hondeaketak eta lurzoruaren ebaketak gauzatzen direnean, higitzea eragozteko geruza begetalak ezarriko dira. Landareak aukeratzeko klima eta tokian tokiko baldintzak izan beharko dira kontuan.

Landaretzaren mantentze lanak obran bermeak irauten duen epe osoan egingo dira, galtzen diren zuhaitz eta zuhaixka guztiak birlandatu.

#### **53. art.- Kutsadura akustikoa**

Obretan kutsadura akustiko gutxien sortzen duten makinak erabilpena lehenetsiko da.


#### **54. art.- Ondare kulturalaren babesa**

Obra bat gauzatzekoan interes arkeologikorik izan dezaketen aztarnarik topatuko balitz, aurkikuntza Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultur Departamentuari jakinaraziko zaio.

#### **55. art.- Obra hondakinak**

Obran sortutako hondakinak 10/198 Legea, 194/10 Dekretua eta 2001/1481 Errege Dekretuaren arabera kudeatuko dira.

Olioak nahiz alkaterna hondakin toxiko modura kudeatuko dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Hondakinak behar bezala banatuta eta sailkatuta jasoko dira.

### **56. art.- Potentzialki kutsatutako zoruak**

Potentzialki kutsatutako zoruen artean inbentariatua aurkitzen den lursail batean jardun behar bada, hartu beharreko neurriak zehazteko Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Departamentuarekin harremanetan ipini beharko da.

Inbentariatua egon ez arren kutsatua egon daitekeen zoru batetan jardun behar bada, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Departamentuarekin eta IHOBerekin harremanetan ipini beharko da.

### **57. art.- Eraikinetan hartu beharreko neurriak**

Espazio komunetan kontsumo baxuko argiteria erabiltzea lehenetsiko da.

Ur beroa sortzeko eguzki energiaren erabilpena bultzatuko da.

Eraikuntza material ez kutsakorak eta birziklagarriak erabiltzea lehenetsiko da.

### **58. art.- Zuhaitzetan aldaketak**


Finka batetako zuhaitzengan egin beharreko aldaketak baimena beharko dute, berau eman egingo delarik, beti ere, aldaketa hori egiteko egokitasuna edo legeak eta planeamenduak aitortutako eraikuntza eskubidea gauzatzeko ezinbestekoa dela justifikatzen bada, dagozkion dokumentu grafiko eta literarioekin.

### **59. art.- Zuhaitzen babesak**

1. Zuhaitzi edo zuhaitzen baten inguruko lurretan obrak egin behar direnean edo enpresa eraikitzaileak erabilitako ibilgailu edo makinak inguru horretan egon edo ibili behar dutenean, lanak hasi aurretik, zuhaitzak babestu egin beharko dira beren enberraren luzeran lurretik hasi eta hiru metro bitarteko altueran alanbreekin lotutako oholen bidez edo dagokion Udal Zerbitzu Teknikoak adierazitako beste moduren batetan.
2. Goian adierazitako babesak obra amaitu bezain laster erretiratuko dira.

### **60. art.- Hondeaketan aurrean hartu beharreko babes neurriak**

1. Zuhaitzi edo zuhaitz baten ondoan zulo edo erretenak ireki behar direnean, hondeaketak ezingo du gerturatu zuhaitzaren oinarrira honen diametroa (1m-ko altueran neurtua) bost bider baino gertuagoko distantzia batetara. Edozein

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

kasutan, distantzia hori beti izango da metro erdi baino handiagoa. Lurrazpiko beste okupazio batzuk direla eta baldintza hau betetzea ezinezkoa bada, dagokion Udal Zerbitzu Teknikoak, bertara bisita egin ondoren, hondeaketa hasi aurretik zehaztuko ditu kaltetua suertatu daitekeen zuhaitza babesteko hartu beharreko neurriak.

2. Hondeaketaren ondorioz 5cm baino lodiagoko sustraiak harrapatzen badira, hauek aizkora bidez ebaki beharko dira ebaketa garbi eta leunak utziz eta edozein orbaintzailez estaliz.
3. Ahal den neurrian zuhaitzen inguruko erreten eta zuloak atsedenaldi begetal sasoiari egin beharko dira.
4. Zuhaitzak aurreko artikuluan adierazitako moduan babestu beharko dira.

### **61. art.- Sustraietikiko eraginak**

Hondeaketa batetan zuhaitzen sustraiak kaltetzen badira, berriz estali beharko dira ireki eta hiru eguneko tartean, ondoren ureztatu egingo direlarik.

### **3.- KAPITULUA.- ETXEBIZITZA EREMUAK**

1. Atala: Mugapen funtzionala

### **62. art.- Erabilerak**

Etxebizitza eremuetan erabilera nagusia etxebizitza izango da.


Eremu hauetariko batzuetan bestelako erabilerak dituzten eraikinak ere ezarri daitezke. Zehaztapan hauek eremu bakoitzari dagokion hirigintza fitxan agertuko dira.

Etxebizitza erabilera duten eraikinek, aipatutako fitxetan onartzen diren kasuetan, Ordenantza hauetako 33. artikuluan zerrendatzen diren erabilerak ere onartzen dituzte, 3. eta 5. kategorien arteko erabilpen industrialak izan ezik eta, beti ere, erabilpen osagarri modura eta Ordenantza hauetan zehaztuko diren mugen barnean.

### **63. art.- Etxebizitza eraikinak**

Esklusiboki edo gehienbat etxebizitza erabilerak hartzera zuzendutako eraikinak dira. Eraikin hauetan kapitulu honetan zehaztutako ordenantzak bete beharko dira.



 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

#### **64. art.- Etxebizitza erabilerara zuzentzen ez diren eraikinak**

Etxebizitza erabilerara zuzendu ez, baina etxebizitza eremuetan kokatzen diren eraikinen kasuan, beren eraikuntza, bizigarritasun, segurtasun, higiene, estetika, ingurumenaren defentsa edo bestelako baldintzei dagokienez eremu horretako hirigintza fitxan zehaztutakoari kasu egin beharko zaio.

2. Atala: Etxebizitza eraikinetako solairu desberdinen erabilerak

#### **65. art.- Sotoa**

Ondorengo erabilerak izan ditzakete: aparkalekuak eta hauen instalazio osagarriak; etxebizitzetako loturiko trastelekuak; beheko solairuko lokalei loturiko espazioak, beti ere, zuzenean hauekin komunikaturik badaude unitate funtzional bakar bat osatuz eta lokal horretan garatzen den jarduerarako beharrezkoak diren materialentzako biltegi modura erabiltzen bada, baina inoiz ez publikoa hartzeko edo pertsonen presentzia jarraitu eskatzen duten jarduerak garatzeko; eraikinaren instalazio teknikoak.

Aparkalekuak ez beste erabilerak posible izango dira lehenengoentzako 67. artikuluan eskatzen diren gutxienezko erreserbak beteta baldin badaude.

#### **66. art.- Erdi sotoa**


Sotoentzat zehaztutako erabilera berberak baimenduko dira.

Zenbait erdi sotoetan, gainera, 33. artikuluan definituriko gainerako erabilerak ere baimenduko dira, etxebizitza ezik, ondorengo baldintza guztiak betetzen direnean

- Bide publikotik sarrera zuzena izatea
- Irisgarritasun araudia betetzea
- Aireztapen eta argiztapen naturala izatea aire librea edo patiora irekitako leihoen bidez. Leiho hauek, gutxienez, argitu beharreko lokalaren azaleraren 1/10 adinako azalera izango dute, edozein kasutan 1m<sup>2</sup> baino handiagoak izango direlarik. Azalera honen erdia, gehienez, izan daiteke finkoa (irekitzen ez dena). Leiho hauek azalera osoan argia pasatzen utzi beharko dute.

#### **67. art.- Beheko solairua**

Ondorengo erabilerak baimenduko dira: merkataritza; bulegoak; egoitza komunitarioa; osasunerakoa; kulturala; erlijiosoa; administratiboa; zerbitzu publikoa; aisia eta kirolak,

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

beti ere, beren ezaugarriengatik etxebizitzentzat gogaikarriak ez direnak eta ez dutenak eskatzen bere instalazioa eraikin berezietan; 1. eta 2. kategorietako industria erabilera; aparkalekua espresuki onartutako kasuetan.

Beheko solairuan etxebizitza erabilera onartuko da, ondorengo baldintzetan:

- Kale Nagusian soilik goiko solairuan kokaturiko etxebizitzetara loturik onartuko da, etxebizitza independenterik osatu gabe.
- Txirrita Gudariaren Plazan ez da etxebizitza erabilerarik onartuko beheko solairuan.

### **68. art.- Goiko solairuak**

Etxebizitzetara zuzenduko dira

Lehenengo solairuan, etxebizitzaz gain, 33. artikuluan definiturik gainerako erabilerak egon ahalko dira, industria eta aparkalekua izan ezik.

### **69. art.- Teilatupea**

Ondorengo erabilerak onartuko dira: eraikinaren instalazio teknikoak eta etxebizitzetara loturiko trastelekuak


Teilatupean etxebizitza erabilera onartuko da ondorengo baldintzetan:

- eremu bakoitzari dagokion helburu eta zehaztapen fitxan espresuki onartzen denean
- teilatupearen azpiko solairuko etxebizitzetara loturik denean, etxebizitza independenterik osatu gabe.
- 71. Ordenantzan ezartzen den gutxieneko azaleran gutxienez 2,5 m-ko altuera librekoa izan eta 76. ordenantzan ezartzen diren aireztapen eta argiztapenari buruzko gutxieneko baldintzak betetzen direnean.

### 3. Atala: Etxebizitza eraikinen baldintza eta eraikuntzari buruzko arau orokorrak

### **70. art.- Eraikinen gehienezko sakonera**

Orokorrean, eraikin berriek gehienez 18 m-ko sakonera izango dute.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### **71. art.- Eraikinen gehienezko altuera eta solairu kopurua**

Eremu edo partzela bakoitzarentzat Arau Subsidiario hauetan edo onartutako edo onartu daitezkeen hirigintza tresnetan zehazturikoa izango da.

### **72. art.- Fatxada bakoitzaren altueraren neurketa**

Dagokion fatxada mugatzen duten espaloi edo espazio libre urbanizatuko koten batz besteko puntutik, bertikalki, fatxadaren planoan, azken solairuko sabaia osatzen duen lauzaren azpiko aurpegiraino neurtuko da, edo altuagoa bada, teilatu hegal horizontaleraino.

### **73. art.- Sestraren ezartzea**

Espazio publikoen sestrak Arau hauetako planoetan zehazten direnak izango dira.

### **74. art.- Solairu bakoitzaren gutxieneko altuera librea**

#### 1. Sotoak eta erdi sotoak:

2,4 m izango dute. Egitura edo instalazioen elementuek ezingo dute altuera libre hau 2,2 m baino gutxiagora jaitsi.

#### 2. Beheko solairua:


Beheko solairuaren gutxieneko altuera 3,2m-koa izango da erabilera komertzialera zuzenduriko lokaletan eta 2,6 m-koa etxebizitzetara zuzenduriko lokaletan.

#### 3. Goiko solairuak:

2,6 m-koa izango da. Etxebizitza edo lokal bakoitzaren azaleraren %30ean altuera hau 2,2 m arte jaitsi ahal izango da.

#### 4. Neurtzeko modua:

Kasu guztietan, altuera hau bertikalki neurtuko da solairu bakoitzeko zoru amaitua eta sabai amaituaren artean.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### **75. art.- Tarteko solairuak**

Soilik beheko solairuko lokalaren parte direnak onartuko dira, elementu komunetara irteera zuzenik izan gabe eta Arau hauetan espresuki onartzen diren kasuetan.

### **76. art.- Estalkiak**

Estalkien planoak, gehienez, baimendutako eraikuntza garaiera mugatzen duen lerro horizontaletik hasiko da eta 25 cm-ko hertza izango du.

Estalkiek ezingo dute %35eko malda gainditu.

Estalkietara zuzenean iristeko modua egongo da eraikinaren elementu komunetatik bere mantentze eta garbitze lanak egiteko.

Estalkiaren planotik soilik aireztapenerako eta keak ateratzeko hodiak, sabaileihoak, antenak (kolektiboak izango direlarik) eta tximistorratzak bakarrik irtengo dira. Etxebizitza kolektibo guztietan aurreikusi beharko da antena kolektibo baten instalazioa.

Elementu hauek ezingo dira irten beren funtzionaltasunak eskatzen duena baino gehiago eta edozein kasutan, fatxadaren lerrotik gutxienez 2m-ra kokatuko dira.

Igogailuaren kaxa teilatua planotik irtetea saihestuko da. Ezinbestean teilatuko planotik irteten bada goian aipaturiko distantzia errespetatu beharko da eta ahalik eta egokien integratuko da eraikinean.


### **77. art.- Hegalkinak edo irtenuneak**

Bide publikora ematen duten fatxadetan hegalkinak atera ahal izango dira. Hauek itxiak (begiratokiak) edo irekiak (balkoiak edo terrazak) izan ahalko dira.

Hegalkin hauen ezaugarriak eremu bakoitzari dagozkion zehaztapen eta helburuen hirigintza fitxan zehaztuko dira. Zehazten ez diren kasuetan, hegalkinak, gehienez, 50 cm irten ahalko dira Kale Nagusira edo 8 m baino zabalera gutxiago duten kaleetara eta 100 cm gainerako kasuetan. Edozein kasutan, hegalkinen eta bide publikoaren artean, gutxienez, 3m-ko altuera librea errespetatu beharko da.

Barandak, gutxienez, 1m-ko altuera izango du, ez dira eskalagarriak izango eta 12 cm-ko diametroa baino handiagoko esferaren pasurik ez dute onartuko.

Begiratokien kasuan, fatxadaren planotik irteten diren paramentuak beira bidez itxitakoak izango dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Hegalkinaren eta alboko finkaren arteko distantzia ez da hegalkinaren irtenuneak neurtzen duena baino txikiagoa izango.

Patioetara edo bigarren mailako espazioetara ematen duten fatxadetan ez dira hegalkinak onartuko.

Teilatu hegalen irtenunea, gehienez, baimendutako hegalkinen irtenunea baino 20 cm gehiago artekoa izango da.

Fatxaden konposizioan ager daitezkeen zokalo edo apaingarriak ez dira fatxadaren planotik 5cm baino gehiago irtengo.

### **78. art.- Patioak**

Logela, sukalde edo eskailera komunitarioa argiztatu eta aireztatzeko patioek, gutxienez, 3m-ko diametroa duen zirkunferentzia inskribatzeko moduko azalera izango dute eta gutxienez, ondorengo azalerak errespetatuko dira solairu kopuruaren arabera:

Solairu bat: 9 m<sup>2</sup>  
Bi solairu: 9 m<sup>2</sup>  
Hiru solairu: 10 m<sup>2</sup>  
Lau solairu: 12 m<sup>2</sup>  
Bost solairu: 14 m<sup>2</sup>

Patioak sabaileiho garden bidez estali ahal izango dira, alboetan itxi gabeko tarte libre bat uzten bada, gutxienez, patioaren azaleraren %10ekoa.


Eraikinaren barnealdetik patiora modu erosoan iristeko modua egongo da.

Patioaren zorua iragazgaitza izango da eta hustubide sifoiduna izango du.

Patioaren zorua ez da argiztatu eta aireztatu beharreko lokalaren zorua baino gorago kokatuko.

Patioek soilik bainugelak edo korridorek argiztatu eta aireztatu behar dituztenean, bere azalera 2 m-ko diametroa duen zirkunferentzia inskribatzeko modukoa izan arte murriztu daiteke. Patio hauen gutxienerako azalera, solairuen arabera, honakoa litzateke:

Solairu bat: 4 m<sup>2</sup>  
Bi solairu: 4 m<sup>2</sup>  
Hiru solairu: 5 m<sup>2</sup>  
Lau solairu: 7 m<sup>2</sup>  
Bost solairu: 9 m<sup>2</sup>

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

## **79. art.- Eskailerak**

Eskailera komunitarioen zabalera minimoa 1 m-koa izango da berau mugatzen duten elementuen artean (hormak, barandak, etab.). Ez dira eskailera kurboak edo konpentsatuak onartuko.

Etxebizitza bakoitzaren erabilpen pribatuko eskailerek, gutxienez, 0,9 m-ko zabalera izango dute. Etxebizitza hauetan eskailera kurboak edo konpentsatuak onartuko dira. Eskailera mailek ondorengoa beteko dute: mailaren zabalera, gutxienez, 27 cm-koa izango da zati zuzenetan eta kontra-mailak, gehienez, 18cm izango ditu. Eskailera kurbo edo konpentsatuetan, mailaren zabalera minimoa 25 cm-koa izango da barneko hertzetik 40 cm-ra neurtua.

Etxebizitza bakoitzera iristeko korridoreek irisgarritasunari buruzko araudiak ezarritakoa beteko dute.

Barandaren gutxienezko altuera 0,95 m-koa izango da maila bakoitzaren hertzeko bertikalean neurtua.

Barandak 12 cm-ko diametroko objekturik ez pasatzeko moduan diseinatuko dira.

Baranda eta zoruaren arteko tartea ez da 5cm baino handiagoa izango.

Gainerako baldintzei dagokienez, eskailerek suteen aurkako babesei buruzko araudiak dioena bete beharko dute.

Eskailera komunitarioek aireztapen eta argiztapen naturala jasoko dute fatxada edo patioaren baten bidez, solairu bakoitzean gutxienez 1,25 m<sup>2</sup>-ko leiho bat izango duen.


Argiztapen eta aireztapena teilatuan irekitako leiho baten bidez egiten badira, eskailerak, gutxienez, altuera osoaren zortzirena adinako diametroa duen zirkunferentzia inskribatzeko moduko begia izango du. Aireztapena ziurtatzeko, sabaileihoaren alboetan honen azaleraren %10 adinako tarteak irekita utziko dira. Sabaileihoek, gutxienez, eskailerak plantan okupatzen duen azaleraren bi heren adinako azalera izango dute. Argiztapena goitik egiten denean, eskaileraren barandak gehienez 40 cm-ko altuerako zati itsua izango du, maila bakoitzaren hertzean neurtua.

Eskailerek etengabeko aireztapena izango dute goiko aldetik.

Altuera librea ez da izango 2,2 m baino txikiagoa inongo puntutan.

## **80. art.- Atariak**

Atariei dagokienez irisgarritasun araudiak dioena errespetatu beharko da.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Atarian gutxienez 2m diametroko zirkunferentzia bat inskribatu ahal izango da.

Atariko ateak, gutxienez, 1,4 m-ko zabalera izango du.

### **81. art.- Igogailuak**

Igogailuei dagokienez, irisgarritasun araudiak dioena errespetatu beharko da.

### **82. art.- Aparkalekuak**

Planta berriko eraikinetan aparkalekuak aurreikusiko dira eraikinaren barnean, plaza bakoitzeko gutxienez 20 m<sup>2</sup> aurreikusi beharko direlarik arrapala, maniobra eremuak eta espaloiak barne.

Ezohizko kasuetan, eraikin berriaren dimentsioek uzten ez dutenean, ez da betebeharrak hau kontuan izango.

Planta berriko eraikinetan gutxienez aparkaleku bat antolatu beharko da etxebizitza bakoitzeko. Gutxienezko eskakizun hau eremu bakoitzari dagokion fitxak gehiago zorrotz dezake.

Aparkaleku plaza bakoitzak, gutxienez, 2,2 m zabal eta 4,5 m luze izango ditu eta 2,4 m-ko altuera librekoa, inongo puntutan ezingo delarik 2,2 m-tik behera murriztu irtenune edo antzekoengatik.

Aparkaleku plaza guztietara modu zuzenean eta erosoan iristeko modua egongo da.


Aparkalekuen irisgarritasunari eta beharrezko erreserbei dagokienez, irisgarritasun araudiak dioenari kasu egin beharko zaio.

Oinezkoentzako irteeren dispozizioari eta segurtasun neurriei dagokienez, suteen aurkako babeserako araudiari kasu egin beharko zaio.

Aparkalekuek ez badute derrigorrezko loturarik etxebizitzekin, oinezkoentzako irteerak etxebizitzaren ezkaratzenetik independenteki ebatzi beharko dira, beti ere eraikinarentzat onarturiko okupazioaren barnean (espazio librerik okupatu gabe.)

Zentzu bakarreko sarrera edo irteerak, gutxienez, 3,5 m-ko zabalera izan beharko du.

40 plaza gainditzen dituzten aparkalekuetan, gutxienez, bi zentzuetarako sarbidea ipini beharko da, 5,5 m zabalekoa edo zentzu bakarreko bi sarrera/irteera, bakoitza, gutxienez, 3,5m zabalekoa.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Arrapala zuzenetan ez da %18-ko malda gaindituko eta kurban diren arrapaletan ez da %14-ko malda gaindituko. Kurbatura erradioa, zirkulazio karrilaren erdian neurtua, gutxienez 6m-koa izango da. Sarreraren jarraian dauden lehen 4m-etan, arrapalek ez dute gaindituko %4-ko malda.

Ezohizko kasuetan automobilentzako igogailuak onartu ahal izango dira.

Edozein kasutan, aparkalekuen barneko maniobragarritasun egokia bermatu beharko da.

### **83. art.- Instalazio hoditeria**

Solairu bakoitzean, komunikazio bertikalerako elementu komunetatik instalazio orokorretara iritsi eta ikuskatzeko moduan ipiniko dira.

### **84. art.- Arkitektura jasagarria eta eguzki xafla fotovoltaikoak**

1. Gainerako artikuluetan jasotzen diren baldintzez gain, ondorengoak ere errespetatu beharko dira:

- eraikinen eraikuntzan material iraunkorrak eta birziklagarriak erabiliko dira, ahal den neurrian.
- Eraikinak eguzki energia ahalik eta modu eraginkorrean aprobetxatzeko moduan egingo dira
- Ur beroa ekoizteko eguzki energia erabiliko da ahal den neurrian


4. Atala: Bizigarritasun baldintzak

### **85. art.- Etxebizitzaren konposizioa eta programa**

Etxebizitza orok gutxienez ondorengo programa izango du: bainugela (dutxa, lababoa eta komona), sukaldea edo sukalde-jangela edo sukalde-egongela, logela bikoitz bat eta arropa esekitzeko espazioa.

Hiru logela edo gehiago dituzten etxebizitzetan bi bainugela ipiniko dira, bata nagusia eta bigarrena osagarria.



 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### **86. art.- Etxebizitzaren gutxienerako azalera**

Ezingo da 40 m<sup>2</sup> baino azalera erabilgarri txikiagoa duen etxebizitzarik eraiki eta honetarako ez dira kontuan hartuko 2,2 m baino altuera libre txikiagoa duten espazioak.

### **87. art.- Etxebizitzaren batz besteko azalera**


Etxebizitza eraikin bakoitzean, etxebizitzaren batz besteko azalera erabilgarria 80 m<sup>2</sup>-koa izango da, gutxienez. Ez dira kontuan hartuko 2,2 m baino altuera libre txikiagoa duten espazioak eta, edozein kasutan, etxebizitzaren azaleraren %70ean solairuentzat eskatzen den gutxienerako altuera libre errespetatu beharko da.

### **88. art.- Etxebizitzak banatzea**

Soilik 120 m<sup>2</sup> erabilgarri edo gehiago dituzten etxebizitzaren banatzea onartuko da. Etxebizitza berriek Arau hauetan erregulatutako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

### **89. art.- Pieza bakoitzaren gutxienerako azalera erabilgarria**

- Egongela: 14 m<sup>2</sup>, gutxienez 3m diametroko zirkunferentzia inskribatu ahal izango delarik.
- Banakako logela: 6 m<sup>2</sup>, , gutxienez 2,5m diametroko zirkunferentzia inskribatu ahal izango delarik. Etxebizitza bakoitzean gehienez banakako logela batetan zirkunferentzia hau 2 m-ra murriztu daiteke.
- Logela bikoitza: 10 m<sup>2</sup>, , gutxienez 2,5m diametroko zirkunferentzia inskribatu ahal izango delarik.
- Sukaldea: 8 m<sup>2</sup>, gutxienez 2,2m diametroko zirkunferentzia inskribatu ahal izango delarik aurrez aurreko altzariak dituztenean eta 1,6 m-koa gainerakoetan.
- Sukalde-jangela edo sukalde-egongela: 20 m<sup>2</sup>, gutxienez 3m diametroko zirkunferentzia inskribatu ahal izango delarik.
- Sarrera: gutxienez 1,1 m zabal
- Korridoreak: 0,95 m
- Bainugela: bainugela nagusiek gutxienez 3 m<sup>2</sup> izango dituzte eta osagarriek 2 m<sup>2</sup>. Aparatuak soilik albo batetan kokatzen badira hormen arteko tarte minimoa

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

1,2 m-koa izango da. Aparatuak bi alboetan ipintzen badira zabalera minimoa 1,6 m-koa izango da. Aparatu bakoitzak ondorengo erabilpen espazioak izango dituzte gutxienez:

- Lababoak 0,8 m zabal eta 1,2 m sakon.
- Komonak 0,7 m zabal eta 1,1 m sakon.
- Dutxa edo bainerak 0,7 m aparatuari paraleloki eta 0,6 m perpendikulariki
- Eremu hauek gainjarri ahalko dira.
- Arropa esekitzeko espazioa: gutxienez 5 m luze den zintzilikatze-soka instalatzeko moduko espazioa izango da eta kanpoan kokatzen bada, kaletik ez ikusteko babeserako elementuak izango ditu. Elementu hauek ezingo dute etxebizitzaren argiztapenerako beharrezkoa den leihorik oztopatu.

## **90. art.- Gela desberdinen arteko harremanak**

Logela, bainugela eta sukaldetatik ezingo da beste geletara pasa.

Bi logela edo gehiago dituzten etxebizitzetan, gutxienez bainugela batetara etxebizitzako banaketa elementu edo korridore batetik iristeko modua egongo da.

## **91. art.- Gelen argiztapena eta aireztapena**

Etxebizitza orok izango ditu, gutxienez, bi leiho kanpoko fatxadak kokatuak. Hauetariko bat, behintzat, egongelan egongo da.


Gainera, egongela, logela, sukalde eta jangelak argiztapen eta aireztapen naturala izango dute aire librea edo patiora irekitako leihoen bidez. Leiho hauek, gutxienez, argitu beharreko gelaren azalaren 1/10 adinako azalera izango dute, edozein kasutan 1m<sup>2</sup> baino handiagoak izango direlarik. Azalera honen erdia, gehienez, izan daiteke finkoa (irekitzen ez dena). Leiho hauek azalera osoan argia pasatzen utzi beharko dute.

Pieza bizigarri guztiak tenporalki iluntzeko moduko bitartekoez hornitu beharko dira.

Bainugelak fatxadara edo patiora irekitako leihoen bidez aireztatu daitezke, hauek gutxienez 0,4 m<sup>2</sup> izan beharko dutelarik. Pieza hauen aireztapena teiltatura doazen hodi bidez ere egin ahal araudi aplikagarriaren arabera.

Etxebizitza orok sukaldeko lurrinak ateratzeko hoditeria izango du, teiltatutik izango duelarik irteera.

Eskailera komunek aireztapena izango dute 64. artikuluan definitzen den moduan.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Sukaldeek, gutxienez, ondoren zehazten diren teilaturainoko aireztapen hodiak izango dituzte:

- Sukaldeko ke eta gasen irteerarako hodia etxebizitza bakoitzak independenteki izango duena
- galdarako konbustio gasen irteerarako hodia, galdara sukaldean kokatzen den kasuetan.

Aireztapenerako hodi hauek xurgatzaile estatiko bidez errematatuko dira estalkian, galdarako konbustio gasen irteerarako direnak izan ezik, hauek sonbrerete baten bidez errematatuko direlarik.

### **92. art.- Gutxieneko akabera eta instalazioak**

Etxebizitza guztiek zoru, horma eta sabaietako akaberak ipinita izango dituzte.

Sukalde eta bainugelek akabera iragazgaitza izango dute zoru eta hormetan.

Etxebizitzek gutxieneko instalazio hauek izango dituzte: ur edangarria, ur beroa, euri uren saneamendua, ur zikinen saneamendua, elektrizitatea, berokuntza sistema, telekomunikazio kanalizazioak, antena kolektiboa, atezain automatikoa eta gutunontzi indibidualak ezkaratzean.

Ur zikinen saneamendurako hodiak teilaturainoko aireztapena izango dute.

Garajeek hustubide bat izango dute 200 m<sup>2</sup> bakoitzeko, koipeak atxikitze gailu batekin.


### **93. art.- Egoitza kolektibora zuzenduriko lokalak**

Modu honetako egoitzak erregulatzen dituzten lege eta erregelamenduen baldintzak bete beharko dituzte eta udal baimenaz gain, organismo eskudunaren baimena beharko dute.

Edozein modutara, gelen argiztapen eta aireztapen baldintza minimoak etxebizitzentzat Arau hauetan ezarritakoak izango dira.

### **94. art.- Beste erabilpenetara zuzenduriko lokalak**

Beheko solairuan edo lehenengo solairuan etxebizitzara zuzentzen ez den lokal bakoitzak gutxienez bainugela bat izango du, etxebizitzentzat ezarritako aireztapen baldintza berberekin.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Lokalak 100 m<sup>2</sup> baino gehiago dituenan, emakumeentzako bainugela bat eta gizonetzkoentzako beste bat izango ditu.

Beheko solairuko lokal bakoitzak, gutxienez, 3,5 m-ko fatxada luzera izango du.

40 m<sup>2</sup> bitarteko beheko solairuko lokalek, gutxienez 2,8 m-ko altuera librea izango dute eta azalera gehiagoko lokalek, gutxienez 3 m-koa. Altuera hau biltegi edo bainugela erabilera duten geletan 2,2 m arte murriztu ahal izango da.

Lokal hauetan irisgarritasun araudiak diotenari kasu egin beharko zaio.

Behe oineko lokal guztiek zuzeneko sarbidea izango dute eraikinaren kanpoaldetik.

Lokal hauen atea kanpoaldera irekitzen badira, fatxadaren lerrokaduratik barnealdera kokatu beharko dira, irekitzerakoan bide publikoa okupa ez dezaten.

Erabilera komertziala duten lokaletan aireztapen sistemak orduko lau bolumen berritza ziurtatu beharko du.

Planta berriko eraikinetako lokalek aireztapenerako hodiak izango dituzte teilaturainoko irteerarekin. 200 m<sup>2</sup> bakoitzeko 900 cm<sup>2</sup>ko azalera duen hodia utzi beharko da.

### **95. art.- Soto eta erdi sotoko lokalak**

Aparkalekuetara zuzenduriko lokaletan aireztapen sistemaren bat aurreikusi beharko da, beti ere, gainerako lokalen aireztapenetik independentea. Aireztapen hau kanpora irekitako baoen bidez egiten bada, hauek lokalaren azalaren %5a izan beharko dute, gutxienez, parez pareko fatxadetan aurkitzen badira. Bestela, gutxienez %8ko azalera izan beharko dute.


Aireztapen behartua aurreikusten bada, gutxienez 15 m<sup>3</sup>/orduko aire berritza ziurtatu beharko da metro karratu bakoitzeko.

Aparkalekuetan, gutxienez 15 lux aurreikusi beharko dira aparkaleku plazetan eta zirkulaziorako eremu komunetan eta 50 lux sarreretan.

### **96. art.- Zarata mailak**

Eraikin baten barnean sorturiko zaratak ezingo du bere kanpoaldean ondorengo zarata mailarik gainditu:

- 8 or. eta 22 or. artean: 55 dbA
- 22 or. eta 8 or. artean: 45 dbA

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Etxebizitzak eta bestelako erabilera baimenduak nahasten direnean eraikin baten barnean, ez da baimenduko 80 dbA-ko zarata mailako emisioa gainditzen duen makina edo aparaturen instalazio, funtzionamendu edo erabilerarik. Makina edo etxebizitzaren batek 20 dbA-ko maila gainditzen duen zarata transmititzen badu, zarata hau sortzen duen jarduera debekaturik geratuko da 22 eta 8 orduen artean. Edozein kasutan, ez da inoiz 30 dbAko zarata transmisioa gaindituko.

Ezingo da inolako makinarik edo organo higikorrik zuzenean ainguratu edozein erabilpeneko lokalen arteko banaketa mehelinetara, sabaletara edo zoruetara.

Ezingo dira ondorengo bibrazio mailak gainditu:

- Bibrazioak sorgailuaren gertueneko eremuan: 30 pal
- Bibrazio sorgailua kokatzen den lokalaren mugan: 17 pal
- Lokal honetatik kanpora eta bide publikoan: 5 pal

Udaleko inspezio zerbitzuek edozein momentutan behar adina ziurtapen inspezio egin ahal izango dituzte artikulu honetan erregulatutakoa betetzen dela zaintzeko.

### **97.art.- Telefonía mugikorreko antenak**

Etxebizitza eremuetan ez da telefonía mugikorreko oinarrizko antenarik ipiniko, beraien kokagunea ahalik eta erasan txikiena sortuko duten guneeetan erabakiko delarik. Edozein modutara, operadore desberdinek oinarrizko instalazio hauek partekatu egin beharko dituzte.


### **98. art.- Arau osagarriak**

Etxebizitza eta lokalen bizigarritasun baldintzei dagokienez, ordenantza hauetaz eta gainerako zehaztapen aplikagarriez gain, Babes Ofizialeko Etxebizitzetzi buruzko ordenantzak errespetatuko dira, izaera osagarria dutelarik.

5. Atala: Segurtasun baldintzak

### **99. art.- Bao, leiho eta terrazetarako irteeren babesak**

Pertsonentzat arriskutsu izanez gero, 0,95 m garaierako karek edo barandaz babestuko dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Garaiera horren azpitik ez da onartuko ez 12 cm baino gehiagoko zirkunferentziarik inskribatu daitekeen baorik, ez zorutik hasi eta 5 cm baino gehiagoko zirrikiturik, ezta karel edo barandara igotzen lagundu lezakeen elementurik ere.

### **100. art.- Behatxuloak**

Etxebizitzarako atean, etxe barrutik atalaurrea ikusten utziko duen elementuren bat ezarriko da.

### **101. art.- Segurtasunerako itxiturak**

Eraikuntza berriko obrak, eraisketa obrak edo bide publikoaren segurtasuna zalantzan ipin dezaketen obrak egiten ari diren etxe edo orubearen aurrean gutxienez 2m-ko babeserako itxitura ipini beharko da, segurtasun eta mantentze txukuna eskaintzen duten materialekin egina. Itxitura hau ez da derrigorrezkoa izango eraikinaren itxitura egina badago eta gauzatzen ari diren lanek ez badute eraginik bide publikoaren segurtasunean.

Babeserako itxiturak ezingo du oinezkoen pasabidea oztopatu eta, beraz, behar bezala babesturiko bide alternatiboa aurreikusi beharko da, gutxienez 1,2 m zabalekoa eta koskarik gabea.

Beharrezkoa izango da itxitura honen hertz bakoitzean seinaleztapeneko argiak instalatzea.

Babeserako itxiturak behin behineko izaera du eta, beraz, obra hasi gabe hilabete bat igarotzen denetik edo obrak dirauen artean hilabete bateko geldialdia luzatzen den momentutik, itxitura hau erretiratu egin beharko da bide publikoa libre utziz. Edozein kasutan beharrezkoak liratekeen segurtasun neurriak hartu beharko dira.


Bide publikoa gainera eror dakizkioken elementuez behar bezala babesturik eduki beharko da, sare, lona eta abarren bidez.

### **102. art.- Suteen aurkako babesa**

Gai honen inguruan dagoen legedi eta arautegi orokorra beteko da.

### **103. art.- Arau osagarriak**

Etxebizitza eta lokalen segurtasun baldintzei dagokienez, ordenantza hauetaz eta gainerako zehaztapen aplikagarriez gain, Babes Ofizialeko Etxebizitzei buruzko ordenantzak errespetatuko dira, izaera osagarria dutelarik.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

6. Atala: Baldintza higienikoak

#### **104. art.- Ur zikinen lotura saneamendu sarearekin**

Eraikin guztietan ur zikinak eta euri urak banaturik aterako dira. Sare hauetariko bakoitza finkaren barnean kokatuko den azken arketa batetan bilduko da. Ur zikin eta euri uren azken arketa hauetariko bakoitzetik egingo da lotura bakoitza dagokion udal sarearekin. Lotura hauetan, gutxienez, 30 cm-ko hodiak erabiliko dira eta %2-ko malda gaindituko da.

Lekuren batetan ez badago saneamendu sarerik, ur zikinak lehenik arazi egin beharko dira isuri aurretik.

#### **105. art.- Ur zikinen pasurako zorra**

Saneamendu sarearekiko edo ubide publikoarekiko duten kokapena dela eta beharrezko lotura besteen finketatik igaro gabe egin ezin duten jabeek beharrezko hodiak besteen finketan instalatu ahal izango dituzte, kalte eta molestia gutxiena sortzen duten moduan eta sortutako kalteak ordainduz.

Ordenantza honen onarpenak Lurzoruaren Legeko 64. artikuluan aurreikusitako efektuak eragingo ditu.


#### **106. art.- Arau osagarriak**

Etxebizitza eta lokalen baldintza higienikoei dagokienez, ordenantza hauetaz eta gainerako zehaztaperen aplikagarriez gain, Babes Ofizialeko Etxebizitzei buruzko ordenantzak errespetatuko dira, izaera osagarria dutelarik.

7. Atala: Baldintza estetikoak

#### **107. art.- Fatxadak**

Fatxaden konposizioa librea izango da, eremu bakoitzaren fitxetan egon daitezkeen zehaztaperen konketuak azaltzen direnean edo arkitektura izaera konketu bat mantendu edo ezartzea beharrezkoa kontsideratzen den kasuetan izan ezik.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Eraikuntza baimena ukatzea posible izango da estetika arloko arrazoiengatik proposaturiko fatxadak bere kokapenerako erabat desegokiak direla ulertzen bada.

### **108. art.- Beheko solairuko fatxadaren tratamendua**

1. Eraikuntza berriko proiektuek eraikinaren beheko oineko fatxadako elementu trinkoen tratamendua izan beharko dute kontuan, eta elementu hauen akabera eraikinaren gainerako elementuenera egokituko da.
2. Karrerapeen sabaiaren tratamendua uniformeak izango da, egitura elementuen dimentsio eta argiteriaren kokapenari dagokionez. Hustubideak agerian geratzea eta igeltsuzko sasi sabaiak debekatuko dira.

### **109. art.- Estalkietako materialak**

Estalki inklinatuetan teila zeramikoak bere kolore naturalean edo antzeko kolore eta testura duen hormigoizko teila erabiliko dira.

### **110. art.- Estalkitik gora irteten diren elementuak**

Ahal den neurrian estalkiaren ezaugarri estetikoekin armonian egongo dira. Telekomunikazioetarako antenak komunak izango dira.

### **111. art.- Euri urentzako zorrotzenak**

Bide publikoaren mugan geratzen diren euri urentzako zorrotzenak burdinurtuzkoak izango dira, gutxienez, 3 m-ko altueran.

### **112. art.- Arropa esekitzeko lekua**


Arropa esekitzeko lekua fatxadan kokatzen denean, kaletik ez ikusteko babesa izango dute.

### **113. art.- Espazio libre pribatuak**

Jabetza partikularreko espazio libre, lorategi edo patioak txukuntasun baldintza egokietan mantendu beharko dira.

Lur zati hauetan debekaturik egongo da airetiko erregai depositurik ipintzea, barbakoarik egitea edo eraikinak jatorriz ez duen eranskin edo eraikin solterik egitea.



 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

#### **114. art.- Finken arteko banaketa eta itxiturak**

Finken arteko banaketa eta hauen eta bide publikoaren arteko itxitura horma gaineko hesi bidez egingo da. Guztira 2m-ko altuera izan dezake itxitura honek gehienez, horma zatiak ezingo duelarik 1,2 m gainditu. Neurri hauek bide publikoaren sestratik kontatzen hasita neurtuko dira.

#### **4.- KAPITULUA.- INDUSTRIA EREMUAK**

1. Atala: Mugapen funtzionala

#### **115. art.- Erabilerak**


Eremu hauetako erabilera nagusia industria, publikoari zuzenduriko salmentarik gabeko lehengaien eta produktuen pilaketa, automobilen zerbitzua eta garbiketa eta makinaria eta ibilgailuen konponketa dira, baina Ordenantza hauek edo Planek baimenduriko baldintzetan beste zenbait jarduera osagarri ere onartzen dira.

2. Atala: Arau erregulatzailleak

#### **116. art.- Zehaztapen aplikagarriak**

A.7 eremuan bertako Plan Partzialeko ordenantzek erregulatuko dituzte eraikuntza, erabilpen eta gainerako baldintzak. A5 eta A6 eremuetan dagokien Hirigintza Fitxetan zehazturikoa errespetatu beharko da.

Gainerakoan, erabilera industrialeko eraikinak Ordenantza hauen arabera erregulatuko dira. Ordenantza hauek izaera osagarria izango dute A.5, A.6 eta A.7 eremuetan.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

3. Atala: Industria erabilerako eraikin eta finken gaineko zehaztapenak

### **117. art.- Lerrokadurak eta sestrak**

Jadanik existitzen diren eraikin industrialetan eta eraikiko direnetan onartzen diren aldaketa eta zabalpenek 2.6 planoan zehazturiko lerrokadura eta sestrak errespetatu beharko dituzte. Gaur egungo eraikinek ez badituzte lerrokadura eta sestra hauek errespetatzen, berregiterakoan hauetara egokitu egin beharko dira.

### **118. art.- Altuerak**

Eraikin berriek gehienez 9 m-ko altuera izan dezakete.

Altuera honen gainetik soilik teilatuaren planoak atera ahalko dira, gehienez %35-eko maldarekin eta ezingo dutelarik 12 m-ko altuera gainditu.

### **119. art.- Solairu kopurua**


Industria eraikinen solairu kopurua eremu bakoitzari dagokion helburu eta zehaztapen fitxan adierazten da. Zehaztapenik agertzen ez den kasuetan ondorengoari kasu egin beharko zaio:

- Baimendutako altueraren barnean solairu bakarra eraiki ahal izango da ekoizpen, konponketa edo biltegi modura erabiltzeko, gutxienez, 3,6 m-ko altuera librea izango duelarik.
- Gehienez Azalera osoaren erdia okupatuz beste solairu bat eraiki ahal izango da, gutxienez 2,8 m-ko altuera librea izango duelarik. Solairu honetan soilik bulegoak edo biltegia antolatu ahalko dira.
- Bainugela, biltegi edo instalazioetarako espazioek, gutxienez, 2,5 m-ko altuera izango dute.

### **120. art.- Sotoa**

Sotoak baimentzen dira, baina soilik biltegi edo ibilgailuen aparkaleku modura erabili ahalko dira, ez delarik baimenduko bertan pertsonen presentzia jarraitua eskatzen duen jarduerarik.

Bere altuera librea ez da 2,4 m baino txikiagoa izango, ezta 3 m baino handiagoa ere.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### **121. art.- Karga eta deskargarako espazioak**

Industria erabilerako eraikin orok bere barnean edo bere espazio libre pribatu eta itxian merkantzien karga eta deskargarako tokia aurreikusi beharko du, gutxienez kamioi bat kabitzeko adinakoa eta bide publikotik maniobrarik egin gabe sartzeko moduan.

Industriaren azalera 1.000 m<sup>2</sup> baino handiagoa bada, karga eta deskargarako espazioak bi kamioi plaza izan beharko ditu.

### **122. art.- Aparkalekuak**

Industria bakoitzaren partzelan 100 m<sup>2</sup> eraiki bakoitzeko aparkaleku plaza bat aurreikusiko da. (Sotoko m<sup>2</sup> eraikiak ez dute zenbatuko).

Aparkaleku hauek etxebizitza eremuetan zehazten diren betekizun berberak izango dituzte.

4. Atala: Segurtasun baldintzak

### **123. art.- Babeserako itxiturak**

Etxebizitza eremuetan zehazten diren betekizun berberak izango dituzte.

### **124. art.- Suteen aurkako babesa**


Gai honen inguruan dagoen legedi eta arautegi orokorra beteko da.

5. Atala: Baldintza higienikoak

### **125. art.- Zerbitzu higienikoak**

Pabilioiek "Laneko Segurtasun eta Higieneari" buruzko arau orokorretan eskatutako higie zeerbitzuak izango dituzte eta gutxienez, 10 langile baino gehiago dituzten enpresen kasuan honako hauek:

- Sexuz banaturik, pertsonako 2 m<sup>2</sup> aldagela eta komonak
- Lanordu berberetan ari diren hamar pertsonako lababo bat
- Lanordu berberetan ari diren hamabost pertsonako komon bat

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Hamar langile baino gutxiago dituzten enpresetan, gutxienez, komon bat eta lababo bat aurreikusi behako dira.

Bainugelen aireztapena etxebizitza eremuetan erregulatzen den moduan egingo da.

### **126. art.- Ur zikinen lotura saneamendu sarearekin**


Etxebizitza eremuetarako zehaztapen berberak beteko dira.

6. Atala: Ingurumenaren babesa

### **127. art.- Ur zikinen isurketa**

Ur zikinen isurketa momentuan aplikagarri den araudiaren arabera erregulatuko da. Edozein kasutan, gutxienez, ondorengo baldintzak bete beharko dira:

1. Ubide naturaletara egiten diren isurketen arazketa ziurtatu beharko da, ubidea kaltetu dezaketen elementu kaltegarriak deuseztatu edo neutralizatu.
2. Industria batek sare orokorrera isurtzeko baimena lortzeko hurrengo baldintzak betetzen direla ziurtatu beharko du:
  - a. Kolektorearen garbiketa eta mantentze lanen ardura duen pertsonalaren segurtasuna bermaturik izatea gasen, keen, lurrunen eta kaltegarri gerta daitezkeen bestelako elementuen aurrean.
  - b. Obra zibilaren defentsa garantizaturik izatea leherketa, sedimentu eta abarren aurrean.
  - c. Arazketa sistema kaltetu dezaketen sustantziak eliminatzea
  - d. Kontaminazio kargak (emaria eta kalitatea) ez dezala gainditu azken arazketa estazioaren funtzionamendu eraginkorra posible egiten duen gehienezkoa
3. Saneamendu sare orokorra edo arazketa estazioa erabili nahi duen industria orok bere isurkinak ondorengo baldintzak betetzen dituela ziurtatu beharko du, aurretratatamendu egokien bidez:
  - a. Saneamendu sarearen babesa eta mantentzeari dagokionez:
    - i. Su hartu edo leher daitezkeen solido, likido edo gasik eza
    - ii. Saneamendu sarea oztopatu dezakeen sustantziarik ez da onartuko.
    - iii. Ur zikinen PHa 6 eta 9 artekoa izango da
    - iv. Isurketen tenperatura 40°tik beherakoa izango da.
    - v. Sulfatoak 1.500 parte milioiko baino gutxiago izango dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

- vi. Ez da onartuko saneamendu sarearen barnean erreakzionatu eta aurreko kasuren batetan gerta daitekeen substantziarik
- vii. Leherketazko motoreen ihesekeo gasak debekaturik daude

b. Arazketa estazio bateratuaren babesarekiko:

- i. Ez da ponpaketa taldeetan edo hoditerian oztoporik sor dezakeen gorputzik onartuko
- ii. Instalazio elektromekanikotan herdoiltze edo abrasio fenomenoak sor ditzakeen substantziarik ez da onartuko.
- iii. Nibelen zunda lanetan eragin edo instalazio elektrikoak edo arazketa prozesuak kaltetu ditzaketen aparrik sortzeko gai den substantziarik ez da onartuko.
- iv. Flotazio fenomenoak eragin eta arazketa prozesuak kaltetu ditzakeen substantziarik ez da onartuko.

c. Isurkinaren konposizio kimiko eta biologikoari dagokionez, arazketa bateratuan onartutako isurketek ezingo dituzte ondorengo kontzentrazioak gainditu:


Suspentsioan dagoen materia	1.000 parte milioiko
Sedimentatu daitekeen materia	10 ml/l
DBO	1.000 parte milioiko
DQD	1.000 parte milioiko
DQD/DBD erlazioa	< 2
Sulfuroak	5 parte milioiko
Zianuroak	2 parte milioiko
Formola	20 parte milioiko
Sufre dioxidoa	5 parte milioiko
Kromo hexabalentea	0,5 parte milioiko
Kromo osoa	5 parte milioiko
Kobrea	3 parte milioiko
Nikela	5 parte milioiko

### **128. art.- Eguratsaren kutsadura**

Potentzialki kutsatzailea den industria instalazio orok atmosferara isurtzen dituen gas, hauts, lurrin eta antzekoek suposa dezaketen kaltea gai honi buruzko lege eta arauak finkatutako mugetaraino deuseztatuko duten bitartekoak eduki beharko ditu.

### **129. art.- Usainak**

Debekaturik daude bertan edo inguruan bizi edo lan egin egiten duten pertsonentzako gogaikarriak diren usainak sortzen dituzten isurketa industrialak.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

Udalak beharrezkoak diren neurri guztiak hartu ahal izango ditu aipatutako debekuaren betetzea ziurtatzeko.

7. Atala: Bestelako zehaztapenak

**130. art.- Funtzionaltasuna eta ingurumenarekiko errespetuaren bermea**

Garapen plangintzarik behar ez duten eremuetan, eraikin industrial berri bat eraiki edo lehendik dagoen pabiloi batetan jarduera industrial berri bat egokitzerakoan, obra eta/edo jarduera baimen eskaerarekin batera, jarduera honen funtzionamendu egokia bermatzen duten instalazio eta urbanizazio obra osagarri guztien exekuzio proposamena aurkeztu beharko da (sarrerak, irteerak, ibilgailuentzako aparkalekuak, bizigarritasun baldintzak, segurtasun baldintzak, ingurumenaren babeserako baldintzak, etab).

Dagokion baimena ematerakoan, Udalbatzak aipatutako gaiak ahal den neurrian ebazteko beharrezko ikusten dituen baldintzak ezarri ahal izango ditu.

**131. art.- Pabiloien banaketa**


A.7 eremuan dagokion Plan Partzialak erregulatzen ditu pabiloien banaketak.

Gainerako eremuetan ez da baimentzen pabiloi industrialen banaketarik.

**132. art.- Espazio libreak**

Partzela bakoitzeko espazio eraiki ezinak soilik ibilgailuen aparkaleku eta maniobrarako, barne bideetarako, lorategietarako edo aire libreko biltegi modura erabili ahal izango dira. Azken kasu honetan, aire libreko biltegiak paisaian sor dezakeen erasana leuntzeko neurriak eskatu ahal izango ditu Udalak.

Finken itxiturei dagokienez, etxebizitza eremuetan zehazturikoa errespetatuko da.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

## 5.- KAPITULUA.- KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORRA

### **133. art.- Erabilerak**

Ibilgailuen, oinezkoen eta bizikleten zirkulazioa; aparkaleku publikoak.

Era berean baimendu ahal izango dira autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, larrialdi postuak, azpiegitura zerbitzuak.

### **134. art.- Eraikuntza**

Lurzoru honetan eraikitzea debekatua dago, bide sarearen berezko erabilera lagungarri eta elementu funtzionalak ezartzeko izan ezik.

## 6.- KAPITULUA.- ESPAZIO LIBRE PUBLIKOEN SISTEMA OROKORRA

### **135. art.- Erabilerak**

Oinezko eta bizikleten zirkulazioa, aisia publikoa.


Era berean, neurri txikia eta behin behineko emakida erregimena duten erabilera komertzialak ere onartu ahalko dira: kioskoak, etab.

### **136. art.- Eraikuntza**

Soilik eraikuntza apaingarriak eta izaera publiko edo emakida erregimeneko izaera pribatuko erabilera lagungarrietarako eraikinak onartuko dira, finkoak zein behin behinekoak, solairu bakar bateko gehienezko profilarekin.

### **137. art.- Espaloiak, pasealekuak eta espazio libre publikoak**

Lorezaintza elementuak eta zuhaitzak izan behar badituzte ere, gehienbat urbanizazio tratamendu gogorra duten eremuak dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

### **138. art.- Espazio berdeak**

Gehienbat lorategi izaera duten eremuak dira, zuhaitzekin edo neurri handiko zuhaitzak jasotzeko gaitasunarekin, urbanizazio tratamendu bigunekin eta printzipioz eraikin mota oro debekatzen delarik.

## **7.- KAPITULUA.- EKIPAMENDU KOMUNITARIO SISTEMA OROKORRA**

### **139. art.- Erabilerak**

Hirigintza fitxetan kasu bakoitzerako ezarritako modalitateetan ekipamendu komunitarioa.

Partzela batetako erabilera modura ekipamendu komunitarioko modalitate batzuk definitu ondoren, posible izango da bertan ekipamendu komunitarioko beste modalitate batzuk ezartzea, baldin eta hasiera batetan esleituriko modalitateetan nahikoa zuzkidura badagoela egiaztatzen bada edo erabilgarritasun publiko edo interes sozialeko nahikoa arrazoik justifikatuko balute. Lehenengo kasuan gaiari buruz txostena eskatuko zaie materiaren arabera eskumena duten beste erakunde edo instituzioei – publikoak zein pribatuak- baldin eta baleude.


Era berean, erabilera onargarriak izango dira egoitza komunitarioa, etxebizitza ekipamenduaren erabilera lagungarri modura (gehienez etxebizitza bat) eta ekipamenduaren lagungarriak izan edo ekipamendutzat har daitezkeen beste erabilera batzuk.

### **140. art.- Eraikuntza baldintzak**

Dagokion hirigintza fitxan kasu bakoitzarentzat ezarritakoak izango dira.

Eraikin publikoetan eguzki energiaren erabilera bultzatuko da.



 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA</b> <b>TESTU BATERATUA</b>	
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK</b>

## 8.- KAPITULUA.- AZPIEGITURA SISTEMA OROKORRA

### **141. art.- Erabilerak**

Zerbitzu azpiegiturak; kasu bakoitzerako kalifikazioari dagokion planoan zehazten direnak.

### **142. art.- Eraikuntza baldintzak**

Aplikagarri zaion zatikako araudiak kasu bakoitzerako definitzen dituen baldintza orokorrek erregulatutako eraikuntza izango da.

Ezartzen diren ingurunean sor ditzaketen mota guztietako erasanak minimizatzeko neurriak hartuko dira.

## 9.- KAPITULUA.- UBIDEEN SISTEMA OROKORRA

### **143. art.- Erabilerak**

Aplikagarri zaion zatikako araudiaren arabera.