

PLAN OROKORRAREN 9. LIBURUAREN ALDAKETA

ORDENANTZA BERRIAK, EKAINAREN 28ko 80/2022ko DEKRETURA EGOKITZEKO

AURKIBIDEA

0. TITULUA. - HASIERAKO XEDAPENA

I. TITULUA. - XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Zer da eta zein eremutan aplikatuko da	12
2. artikulua.- Indarrean noiz jarri eta indarraldiaren baldintzak.....	12
3. artikulua.- Subsidiarioki aplikatzeko araudia.....	12
4. artikulua.- Plan Orokorra berrikustea.....	13
5. artikulua.- Plan Orokorraren elementuak aldatzea.....	14
6. artikulua.- Plan Orokorraren dokumentazioa eta arau-maila	14

II. TITULUA. - LURZORUAREN ARAUBIDE URBANISTIKOA

II.1. KAPITULUA. - PLAN OROKORREKO OINARRIZKO ZEHAZTAPENAK

7. artikulua.- Lurraldearen Egitura Orokorra eta Organikoa	17
8. artikulua.- Lurzoruaren sailkapena.....	17
9. artikulua.- Hirigintza-antolamenduaren eremuak.- Areak eta Sektoreak	18
10. artikulua.- Lurzoruaren egitura orokorra eta gunen banaketa orokorra.....	18

II.2 KAPITULUA. - PLAN OROKORRA GARATZEKO PLANGINTZA

11. artikulua.- Plan Orokorraren garapena	19
12. artikulua.- Antolamendu xehatuko plangintza egitea	19
13. artikulua.- Antolamendu xehatuko planen eremua eta edukia	19

II. 3 KAPITULUA. - LURZORUAREN ERABILEREN ARAUBIDEA: KALIFIKAZIOA.

14. artikulua.- Lurzoruaren kalifikazioa.....	20
15. artikulua.- Lurzoruaren erabilerak. Araubidea	20
A.- Komunikazioen Sistema Orokorrerako erabilera	20
B.- Ibai-Ibilguen Sistema Orokorrerako erabilera	21
C.- Zerbitzuetako Azpiegituren Sistematarako erabilera.....	22
D.- Espazio Libreen Sistema Orokorrerako erabilera.....	23
E.- Berdeguneen Sistema Orokorrerako erabilera	24
F.- Komunitate-Ekipamenduen Sistema Orokorrerako erabilera.....	24
G.- Bizitegi-erabilerako guneak.....	26

H- Lehen Sektoreko Erabilera.....	27
J- Jarduera Ekonomikoetarako Erabilera	28

II.4 KAPITULUA.- LURZORUAREN JABARIAK. ARAUBIDEA.

16. artikulua.- Oinarrizko araudia	34
17. artikulua.- Jabari publikorako lurzoruen lagapenak.....	34
18. artikulua.- Partzela pribatuetan erabilera publikorako zortasunak gauzatzea.....	34

III. TITULUA.- LIZENTZIAK.- ESKAERA, TRAMITAZIOA ETA KONTROLA

19. artikulua.- Lizentzia behar duten ekintzak	36
20. artikulua.- Lizentzien sailkapena, tramitazioaren arabera	36
21. artikulua.- Lizentzia-eskaeren eduki orokorra	37
22. artikulua.- Lizentzia-mota bakoitzerako aurkeztu beharreko dokumentazio berezia	38
1.- Lursailak zatitzeko, banatzeko, partzelatzeko edo bateratzeko lizentziak	38
2.- Edozein motatako lur-mugimenduetarako lizentziak.....	38
3.- Urbanizazio-lanak edo azpiegitura-instalazioak egiteko obra-lizentziak	39
4.- Eraitsi eta botatzeko obra-lizentziak	40
5.- Edozein motatako eraikinak eta instalazioak eraiki, handitu edo berritzeko obra-lizentziak	41
6.- Obra txikiak deitzen direnen lizentziak	44
7.- Behin-behineko obra eta erabileretarako lizentziak (Lurzoru eta Hirigintzaren Legeko 37. artikulua)	46
8.- Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.....	46
9.- Eraikinen edo instalazioen lehen erabilpen edo okupaziorako lizentziak	47
10.- Industriako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko jarduerak irekitzeko lizentziak	47
11.- Jarduerak martxan jartzeko lizentziak	49
12.- Eguzki-energiaren jasotze-sistemak ezartzeko lizentziak	49
23. artikulua.- Lizentziak emateko eskumena (Lurzoru eta Hirigintzaren Legeko 209. artikulua)	50
24. artikulua.- Udal lizentziak emateko prozedura	50
25. artikulua.- Lizentzien titularitatea eta eskualdaketa	51
26. artikulua.- Lizentziak burutzeko baldintzak eta epeak. Luzapenak.....	52
27. artikulua.- Lizentzien bitartez emandako eskubideak iraungitzea	53
28. artikulua.- Lizentzia-mota bakoitzak eragina izateko baldintza bereziak, betebeharrak eta bermeak	53
29. artikulua.- Lehen Erabilpeneko lizentziak.....	56
30. artikulua.- Jarduera martxan jartzeko lizenziak	57
31. artikulua.- Tasak eta zergak ordaintzea	57
32. artikulua.- Obrak egiterakoan bete beharrekoak.....	57

33. artikulua.- Teknikari zuzendariek uko egitea eta berriak izendatzea, edozein motatako obra edo instalazioa eraikitzerakoan	58
34. artikulua.- Obra- eta instalazio-proiektuen aldaketak.....	58
35. artikulua.- Obrak ikuskatzea	59

IV. TITULUA.- LURZORUA ERAIKI ETA ERABILTZEKO ORDENANTZA OROKORRAK

IV.1 KAPITULUA.- HIRIGINTZA-PARAMETROEN DEFINIZIOAK

36. artikulua.- Aplikazioa.....	60
37. artikulua.- Partzelari buruzkoak	60
38. artikulua.- Partzelan eraikinak ezartzeari buruzkoak	60
39. artikulua.- Eraikinek partzelan duten okupazioari buruzkoak	61
40. artikulua.- Azalera erabilgarria eta azalera eraikia. Sabai eraikigarria.	61
41. artikulua.- Lurzoruen Eraikigarritasunari buruzkoak	63
42. artikulua.- Eraikinen bolumenari eta formari buruzkoak.....	63

IV.2 KAPITULUA.- HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN HIRIGINTZA-PARAMETROAK APLIKATZEKO ORDENANTZAK

IV. 2.1. ATALA.- BIZITEGI-LURZORURAKO ORDENANTZA BEREZIAK

ERAIKINAK: ERABILERA-BALDINTZAK

43. artikulua.- Erabilera nagusia	68
44. artikulua.- Bizitegi-erabileretarako eraikinak.....	68
45. artikulua.- Bizitegikoak ez diren erabileretarako eraikinak	71

ERAIKINAK: BOLUMEN-BALDINTZAK

46. artikulua.- Lerrokadurak.....	72
47. artikulua.- Atzera-tarteak	72
48. artikulua.- Eraikinaren sakonera	72
49. artikulua.- Eraikin berrien sestra-kota.....	72
50. artikulua.- Partzelazioa.....	72
51. artikulua.- Eraikinaren altuera.....	73
52. artikulua.- Pisuen altuerak eta altuera libreak.....	73
53. artikulua.- Gorputz irtenak.....	74
54. artikulua.- Elementu irtenak	77
55. artikulua.- Estalkiak	79

ERAIKINAK: OSASUNGARRITASUN-BALDINTZAK: ARGIZTAPENA ETA AIREZTAPENA

56. artikulua.- Patioak.....	81
------------------------------	----

ERAIKINAK: SEGURTASUN-BALDINTZAK

57. artikulua.- Eraikinetako segurtasun baldintzak	84
58. artikulua.- Babesgarriak eta barandak eraikinetan	84
59. artikulua.- Eraikinetarako sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak.....	85
60. artikulua.- Barne-zirkulazioko elementu komunak	85
61. artikulua.- Bizitegi-eraikinetako ekipamendu-baldintzak	89

ETXEBIZITZAK: BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

62. artikulua.- Aplikatzeko baldintzak.....	89
63. artikulua.- Etxebizitzen segurtasun baldintzak	90
64. artikulua.- Osasungarritasun-baldintzak. Etxebizitzetako gelen argiztapena eta aireztapena	92
65. artikulua.- Etxebizitzetarako sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak	93
66. artikulua.- Azalera erabilgarria eta gutxieneko etxebizitzaren programa. Etxebizitzaren ba-tezbesteko tamaina	93
67. artikulua.- Etxebizitzen konposizioa eta programa	94
a) Programa	
b) Gutxieneko oinarritzko programa	
c) Etxebizitzako espazioak	
d) Espazioen gutxieneko azalerak eta dimentsioak	
e) Garaiera libreak	

68. artikulua.- Etxebizitzetako espazioen arteko erlazioa	100
69. artikulua.- Etxebizitzen hornidura-baldintzak	100
70. artikulua.- Argiztapen- eta aireztapen-baldintzak beste erabilertarako lokaletan	101

ERAIKINAK: DOTAZIOAK ETA ZERBITZUAK JASOTZEKO HARGUNEEN BALDINTZAK

71. artikulua.- Edateko ura hartzea	102
72. artikulua.- Ur beroko dotazioa.....	102
73. artikulua.- Energia elektrikoko dotazioa	102
74. artikulua.- Gas energetikoko dotazioa	102
75. artikulua.- Erregai solidoak eta likidoak	104
76. artikulua.- Telekomunikaziorako harguneak.....	104
77. artikulua.- Urak hustea	104
78. artikulua.- Keak eta gasak hustea.....	104

BALDINTZA ESTETIKO OROKORRAK

79. artikulua.- Aplikatzeko baldintzak.....	105
80. artikulua.- Hiri-estetika zaintzea	105
81. artikulua.- Kanpoaldeko tratamendua beheko solairuetan	105
82. artikulua.- Mehelinak.....	106
83. artikulua.- Arropa-esekilekuak.....	106

84. artikulua.- Fatxadak aldatzea	107
85. artikulua.- Finkak ixtea	107
86.- artikulua.- Apaintasuna espazio libre pribatuetan.....	108

BALDINTZA ESTETIKO BEREZIAK HIRIGUNE HISTORIKOAN

87. artikulua.- Aplikatzeko baldintzak.....	108
---	-----

IV.2.2. ATALA.- GARAJE-ERABILERA DUTEN LOKALENTZAKO BALDINTZA BEREZIAK

88. artikulua.- Aplikatzeko baldintzak.....	109
89. artikulua.- Definizioak	109
90. artikulua.- Baldintza orokorrak.....	110
91. artikulua.- Baldintza bereziak kategorien arabera	111

IV.2.3. ATALA.- JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUAN JARDUKETAK EGITEKO BALDINTZA BEREZIAK

92. artikulua.- Aplikatzeko baldintza orokorrak	112
93. artikulua.- Erabilera-baldintzak.....	112
94. artikulua.- Aparkaleku- eta garaje-dotazioak.....	113
95. artikulua.- Zamalanen antolamendua	113
96. artikulua.- Partzelen itxitura	113
97. artikulua.- Bolumen-baldintzak.....	114
98. artikulua.- Higiene-baldintzak.....	114

IV.2.4. ATALA.- KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO SISTEMA OROKORRETARAKO LURZORUAN JARDUKETAK EGITEKO ORDENANTZA BEREZIAK

99. artikulua.- Aplikatzeko araubidea	115
100. artikulua.- Jarduteko baldintza orokorrak	115

V. TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEAN APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA BEREZIAK

V.1 KAPITULUA.- ANTOLAMENDU-KATEGORIAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

101. artikulua.- Aplikatzeko araubidea	116
102. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko antolamendu-kategoriak, eta hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak	116

V.2 KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEKO ANTOLAMENDU-KATEGORIETAN APLIKATU BEHARREKO ARAUAK

V.2.1. ATALA.- BABES BEREZIKO LURZORU URBANIZAEZINA

103. artikulua.- Interes naturalistikoko eremuen zerrenda	118
---	-----

104. artikulua: Babes bereziko lurzoru urbanizaezinean aplikatu beharreko araudia	119
--	-----

V.2.2. ATALA.- INGURUMEN-HOBETUNTZARAKO LURZORU URBANIZAEZINA

105. artikulua.- Ingurumen-hobekuntzaren beharra duten eremuen zerrenda.....	119
106. artikulua: Ingurumen-Hobekuntzarako lurzoru urbanizaezinean aplikatu beharreko araudia.....	119

V.2.3. ATALA.- BASOKO LURZORU URBANIZAEZINA

107. artikulua.- Basoko lurzoru urbanizaezineko kategoria.....	120
108. artikulua: Basoko lurzoru urbanizaezinean aplikatu beharreko araudia	120

V.2.4. ATALA.- NEKAZARITZA, ABELTZAINZA ETA LANDAZABALEKO KATEGORIAKO LURZORU URBANIZAEZINA

109. artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko jardueretarako lurzoru urbanizaezina	121
110. artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko jardueretarako lurzoru urbanizaezinean, azpikategoria bietan, aplikatu beharreko araudia.....	122

V.2.5. ATALA.- MENDI-LARREEN KATEGORIAKO LURZORU URBANIZAEZINA

111. artikulua.- Mendi-larreetarako lurzoru urbanizaezina	123
---	-----

V.2.6. ATALA.- ERABILERA ZEHATZEKO HELBURURIK GABEKO LURZORU URBANIZAEZINA

112. artikulua.- Erabilera zehatzeko helbururik gabeko lurzoru urbanizaezina	123
--	-----

V.2.7. ATALA.- LUR GAINEKO URAK BABESTEAK

113. artikulua.- Lur gaineko Urak Babesteko Lurzoru Urbanizaezina.....	123
114. artikulua.- Antolamendu-Kategorietan erabilerak arautzeko ereduak	126

V.2.8. ATALA.- SISTEMA OROKORREI ATXIKITAKO LURZORU URBANIZAEZINA

KOMUNIAZIOEN SISTEMA OROKORRAK

115. artikulua.- Errepideen, Bideen eta Bizikletentzako Bidegorrien Sistema Orokorrek betetzen edo beteko dituzten esparruak	127
116. artikulua.- Trenbide-Sareko Sistema Orokorrek betetzen edo beteko dituzten esparruak	131

AZPIEGITUREN ETA ZERBITZUEN SISTEMA OROKORRAK

117. artikulua: Ur-Hornidurako Sarearen Sistema Orokorra	133
118. artikulua: Hondakin-Uren Saneamenduko Sarearen Sistema Orokorra	133
119. artikulua: Energia Elektrikoaren Sarearen Sistema.....	134

120. artikulua: Gas Naturalaren Sarearen Sistema Orokorra	134
121. artikulua: Telekomunikazio-Sareen Sistema Orokorra	134
122. artikulua.- Beste Sistema Orokorek betetzen edo beteko dituzten eremuak	135

V.3 KAPITULUA.-HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN GAINETIK JARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

123. artikulua.- Hirigintza-Antolamenduaren gainetik jarritako baldintzatzailleak. Irizpide orokorrak eta sistematizazioa	137
124. artikulua.- Kutsadura-arriskua duten akuiferoen eremuetan aplikatu beharreko araudia	137
125. artikulua.- Eremu Higagarrietan edo Higatzeko Arriskua duten eremuetan aplikatu beharreko araudia.....	138
126. artikulua.- Interes naturalistikoko eremuetan aplikatu beharreko araudia. Korridore ekologikoa	138
127. artikulua.- Uholde-Arriskua duten eremuetan aplikatu beharreko araudia	138
128. artikulua.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruetako eremuetan aplikatu beharreko araudia	140
129. artikulua.- Zarata-eremuetan aplikatu beharreko araudia	140

V.4 KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEAN ERAKITZERAKOAN APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

130. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean onar daitezkeen eraikuntzak	143
131. artikulua: Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikinak altxatzea	144
132. artikulua.- Borda berriak eta horien instalazio osagarriak eraikitzea	144
133. artikulua.- Berotegiak.....	145
134. artikulua.- Nekazaritzako eta Abeltzaintzako Industriak.....	145
135. artikulua.- Jarduerari etxebizitza-erabilera atxikita duten nekazaritza- ustiapenak (baserriak)	147
136. artikulua.- Nekazaritza-ustiapen berriak eraikitzea.....	147
137. artikulua.- Lehendik dauden nekazaritza-ustiapenak (baserriak) berriztea, birgaitzea edo handitzea.....	152
138. artikulua.- Nekazalturismoko jarduera, nekazaritza-ustiapen eta baserrietan. Jatetxeak lurzoru urbanizaezinean	155
139.- Familiako etxebizitzarako eraikinak.....	156
140. artikulua.- Erauzketa-erabilerarako eraikinak eta instalazioak.....	156
141. artikulua.- Eraikin mugigarriak edo prefabrikatuak jartzea.....	156
142. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko beste eraikin batzuk	156
143. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden eraikinak	157

V.5 KAPITULUA.- INGURUMEN-JASANGARRITASUNERAKO IRIZPIDEAK, UDAL ANTOLAMENDUAN

144. artikulua.- Ingurumen-jasangarritasunerako irizpideak, Plan Orokorra garatzeko plangintzan.....	158
---	-----

145. artikulua.- Ingurumen-jasangarritasunerako irizpideak, obrak burutzerakoan	159
---	-----

V.6 KAPITULUA.- EGUZKI-ENERGIA HARTZEKO SISTEMAK INSTALATZERAKOAN APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

146. artikulua.- Helburua eta definizioak	162
147. artikulua.- Jardueraren sailkapena, ezarritako potentziaren arabera	162
148. artikulua.- Jarduera jartzeko baldintza orokorrak.....	162
149. artikulua.- Eraikinetan eguzki-atzitzaleen sistemak jartzeko diseinu-baldintzak ...	164

VI. TITULUA.- PLAN OROKORREKO KATALOGOKO ONDASUN ARKITEKTONIKOEN ETA BALIO ARKEOLOGIKOEN GAINEAN EGINGO DIREN ERAIKUNTZA-JARDUKETETAN APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZAK

150. artikulua.- Ondasun arkitektonikoen artean bereizten diren kategoriak	166
151. artikulua.- BA-1 mailako Ondasun Higiezineta jarduketak (Monumentu edo Monumentu-Multzo izendatutako Kultur Ondasunak)	166
152. artikulua.- BA-2 mailako Ondasun Higiezineta jarduketak (Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian inskribatu edo sartu ondoren, Monumentu izendatutakoak)	167
153. artikulua: BA-3 mailako Ondasun Higiezineta jarduketak (Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian inskribatzeko edo sartzeko eta, beraz, Monumentu izendatzeko espedientea hasita dutenak)	167
154 maila: BA-4 mailako Ondasun Higiezineta jarduketak (Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu edo Monumentu-Multzo izendatzeko proposatzen direnak)	167
155. artikulua.- BA-5 mailako Ondasun Higiezineta jarduketak (Udal-mailako babesa dutenak)	167
156. artikulua.- Udal mailako babesa duten elementu bereziak izateagatik BA-6 mailakoak diren Ondasun Higiezineta jarduketak.....	168
157. artikulua.- VARQ-1, Sailkatutako Gune Arkeologikoen maila	168
158. artikulua.- VARQ-2, Inbentariatutako Gune Arkeologikoen maila	168
159. artikulua.- VARQ-3, Balizko Gune Arkeologikoen maila	168
160. artikulua.- VARQ-4, Monumentu izendatzeko proposatzen diren Gune Arkeologikoen maila	169

0 TITULUA.- HASIERAKO XEDAPENA

Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak behin betiko onarpena jaso zuen 2009ko maiatzaren 25eko Bergarako Udalbatzaren osoko bilkuran, eta 2009ko uztailaren 27an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

Gerora, Plan Orokor horren bi aldaketa onartu ziren. Lehenengoa Bergarako Udalak behin betiko onartu zuen Osoko Bilkuran 2012ko azaroaren 12an, eta GAOon argitaratu zen 2012ko abenduaren 17an. Aldaketa horretan, beste zehaztapen batzuen artean, puntu hau aldatu zen: 44. artikuluan e) Teilatupea (Estalkipeko espazioak); eta hori dokumentu honi erantsi zaio. Bigarren aldaketa 2021eko azaroaren 29an onartu zen behin betiko, eta GAOon argitaratu zen 2022ko urtarrilaren 12an; horretan hainbat aldaketa egin ziren, baina horiek ez dute eraginik dokumentu honetan.

80/2022 DEKRETUA, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena, aipatutako data horretan onartu zuen Eusko Jaurlaritzak, eta 2022ko irailaren 1ean argitaratu zen Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian. Dekretu horren **AZKEN XEDAPENETAKO SEIGARRENAK (Indarrean jarzteari buruzkoak)** ezartzen duenez, dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta 90 egunera jarriko da indarrean.

Beste alde batetik, dekretu beraren **AZKEN XEDAPENETAKO LEHENENGOAK** ezartzen duenez, "Udalek, hiru urteko epean, arau honen xedapenetara egokitu beharko dituzte haien eraikuntza-ordenantzak".

Adierazitako hori betetzeko, Bergarako Udalak hemen dugun dokumentu hau idatzi du, izapidetu ahal izateko: **PLAN OROKORRAREN ORDENANTZA BERRIAK, EKAINAREN 28ko 80/2022 DEKRETURA EGOKITZEKO.**

Dekretuaren **4. artikulua (Aplikazio-eremua)** 1. puntuan ezartzen duenez, "Dekretu honetako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak aplikatu behar zaizkie Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dauden etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki guztiei, bai horiek hartzen dituzten eraikinei ere, sustapen publikokoak zein pribatukoak, librekoak nahiz babestukoak izan".

Gainera, artikulua beraren 3. puntuak zehazten duenez, bizitegi-erabilera duten eraikinek, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen arabera babestuta daudenek, edo Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 76. artikuluan aurreikusitako babes-katalogoren batean sartuta daudenek, bai eta etxebizitzak izanda edozein araudi sektorialekin babesten dituztenek ere, erreferentziako dekretuan aurreikusitako bizigarritasun-baldintzak beteko dituzte, eta baldintza horiek beren babes-araubidera egokituko dituzte.

Bergarari dagokionez, kontuan hartu behar da **apirilaren 29ko 96/2003 Dekretuaren 1. artikuluan Bergarako Hirigune Historikoa Kultura Ondasun gisa Monumentu Multzo izendapenaz deklaratu zela. 2. artikuluan, ondasunaren mugaketa ezartzen da eta I. Eranskinean zehazten da. 3. artikuluan, kultura-ondareari buruz indarrean dagoen legeriaren arabera sailkatutako ondasunaren deskribapen formala jasotzen da, Dekretuaren II. eranskinean jasotzen den moduan. 4. artikuluan Hirigunearen babes-araubidea onartzen da, III. Eranskinean zehazten denaren arabera, eta dekretuaren HIRUGARREN Xedapen Gehigarrian zehazten den moduan, Kultura Sailak Bergarako Udalari eskatuko dio udal hirigintza-araudia egokitu dezala Monumentu Multzo horretarako zehazten den babes-araubidearen aginduetara, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12.2 artikuluan ezarritakoa betez.**

Aurrekoa betetzeko, Bergarako Udalak Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia behin betiko onartu zuen 2013ko otsailaren 25ean egindako osoko bilkuran, eta aplikatu beharreko araudia 2013ko uztailaren 2ko EHAA-n argitaratu zen. Plan horrek bere araudian ezartzen du zein baldintza aplikatu behar diren Hirigune Historikoan egiten diren jarduketetan.

Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 4. artikuluan 3. puntuak adierazten duenaren arabera, Bergarako Hirigune Historikoaren eremuan, zeina onartutako Birgaitze Plan Berezian mugatuta baitago, lehentasuna izango du Etxebizitzaren eta Zuzkidura Bizitokiaren Gutzieneko Bizigarritasun-baldintzei buruzko Planaren araudi espezifikoan (ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskina) xedatutakoa aplikatzea. Nolanahi ere, eta ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 4. artikuluan 3. puntuak xedatzen duena hobeto betetzeko, udal-teknikariek erabakiko dute eranskineko zer xedapen diren bateragarriak Plan Bereziak ezartzen dituen babes-arauekin, eta, horren arabera, haiek aplikatzea exijituko duten ala ez.

Dekretu beraren 6. artikuluan (Hirigintza-plangintzarekiko, udalen eraikuntza-ordenantzekiko eta hirigintza-lizentziekiko koordinazioa) ezartzen denez, udalek beren eraikuntza-ordenantzen bidez dekretuan ezarritakoak baino bizigarritasun-baldintza zorrotzagoak eskatu ahal izango dituzte. Nolanahi ere, babes publikoko etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak direnean, udal-ordenantzen bidez ezein kasutan ezin izango dira inola ere aldatu dekretu honen I. eranskinean ezarritako bizigarritasun-baldintzak, ezta II. eranskineko diseinu-arauak ere.

Jarduketa integratuei lotutako hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrian bizitegi-garapen berriak egiteko eremuetako antolamendu xehatuari buruzko zehaztapenak dituzten hirigintza-plangintzako tresnek memorian justifikatu beharko dute haien diseinuak arau honen I. eranskinean jasotako baldintzak betetzea ahalbidetzen duela. Era berean, eskakizun hori aipatutako hirigintza-plangintzako tresnen eraikuntza-araudian sartuko da.

Plan bereziak onartzea nahitaezkoa den eremuen kasuan, plan horietan jasoko dira erreferentziako dekretuan jasotako aurreikuspenen arabera aplikatu beharreko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak.

Dekretuan adierazitako baldintzen betekizuna edo justifikazioa jaso egingo da aipatutako 6. artikuluan aurreikusitako plangintza orokorreko eta garapeneko tresnak onartzeko prozeduretan.

Plan Orokorraren ordenantzen aldaketa honetan, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskineko xedapenak zehatz-mehatz jasotzeko ahalegina egin da, horrela ondoren egin daitezkeen beste aldaketak eta doikuntzak ordenantzen testuan errazago sartu ahal izateko.

I. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Zer da eta zein eremutan aplikatuko da

Bergarako Antolamenduko Plan Orokorra idatzi zen gure udalerrian orduan indarrean zeuden Arau Subsidiarioak berrikusteko eta indarrean zegoen legedira egokitzeke, hau da, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea moldatzeko (2/2006 Legea 2006ko uztailaren 20an argitaratu zen Euskal Herriko Agintaritzaren Al-dizkarian). Bergarako Arau Subsidiarioak indarrean zeuden 1996ko apirilaren 16an behin betiko onartu zirenetik –Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2002ko martxoaren 13an argitaratuta–.

Plan Orokorra Bergarako udalerri osoan aplikatzekoa izan da indarrean jarri zenetik.

2. artikulua.- Indarrean noiz jarri eta indarraldiaren baldintzak

Hiri-Antolamenduko Plan Orokorrak berria indarrean jarri zen behin betiko onarpeneko erabakia argitaratu eta hurrengo egunean, eta aplikagarri izango da ordezkatu edo indargabetu arte.

Plan Orokorrak ordeztu eta, beraz, indargabetu zituen indarrean zeuden Arau Subsidiarioen xedapenak eta horiek onartu zirenetik aurrera egin ziren aldaketa guztiak. Indargabetuta gelditu ziren, halaber, Plan Orokorrak xedatzen zuenaren aurka zihoa-zen Udal Ordenantzetako xedapenak.

Plan Orokorrari bi aldaketa puntual egin zitzaizkion. Lehenengoa Bergarako Udalak behin betiko onartu zuen Osoko Bilkuran 2012ko azaroaren 12an, eta GAOn argitaratu zen 2012ko abenduaren 17an; bertan, udalerriko hainbat eremutan zenbait aldaketa egitea proposatzen zen. Ordenantzei dagokienez, 44. artikulua e) puntuaren aldaketa sartu zen (Teilatupeko edo estalkipeko espazioei buruzkoa), eta aldaketa hori ordenantzen testu honetan sartu da.

Plan Orokorraren 2. Aldaketa udalak behin betiko onartu zuen 2021eko azaroaren 29an, eta GAOn argitaratu zen 2022ko urtarrilaren 12an. 2. aldaketa horrek hainbat aldaketa eragin ditu zenbait area eta sektoretako hirigintza-arauetan, baina ez Ordenantza Orokorraren dokumentuan.

3. artikulua.- Subsidiarioki aplikatzeko araudia

Plan Orokorrak honetan zehaztu gabe gelditzen diren kasuetarako, subsidiarioki honako hauek aplikatuko dira: ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoa; ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua, aurreko Legea Garatzeko Premiazko Neurri buruzkoa; azaroaren 28ko 11/2008 Legea, hirigintza-jarduerez sortutako

gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzen duena; Hirigintzako Plangintza-, Kudeaketa- eta Diziiplina-Erregelamenduak —indarrean dirauten artikuluetan—, edo Legea garatzeko onartuko diren erregelamendu berriak; Errepideen Legea eta horren Erregelamendua; 2017ko uztailaren Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua aldatzeko proposamenak; Uren Legea; azaroaren 19ko 449/2013 Dekretua, EAEko Kantauriko eta Mediterraneoko isurialdeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren aldaketa behin betiko onartzen duena; Euskal Kultur Ondarearen Legea; Toki Araubidearen Legea; eta indarrean dagoen gainetik hiritzako hirigintza-legedia.

4. artikulua.- Plan Orokorra berrikustea

Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 102. artikuluan xedatzen du antolamendu-plana berrikustea zer den eta noiz den egokia. Aurreko planeamenduan ezarritako antolamendu estrukturala osorik berraztertzen bada, berrikuspen orokorra egin beharko da. Eta horrela egin beharko da, baita, lurralde-plangintzak hala eskatzen duenean ere, indarrean dagoen plangintzaren antolamendu estrukturalari eragin diolako.

Artikulu berak dioenez, indarrean dagoen planeamenduak aurreikusitako epeak eta egoerak egokitzen direnean berrikusiko dira planak.

Plan Orokorr honek zehazten duenaren arabera, plana bera derrigorrez berrikusi beharko da ondorengo baldintzak eta egoerak gertatuz gero:

- a) Indarrean dagoen legedia aldatzeko moduko Hirigintza-Legeren bat indarrean jartzen bada.
- b) Plan Orokorr honen aurreikuspenak aldatzeko moduko Lurralde-Plan Zuzentzaile bat onartzen bada.
- c) Plan Orokorr honen edukia egokitzera behartzen duen Plan Zuzentzaile Parzial bat onartzen bada Debagoiena eskualderako.
- d) Plan Orokorrean jasotako garapen urbanistikorako aukerak agortu badira. Aukera-agortze hori gertatu dela ulertuko da Planean jasotzen den eraikin berriak egiteko ahalmenaren %70a eraikita edo eraikitzen dagoenean, nahiz bizitegirako, nahiz industriarako lurzoruan.

Edozein kasutan ere, behin betiko onarpenetik zortzi urteko epealdia pasatu baino lehen, Bergarako Udalak udalerriko orduko egoera urbanistikoa buruzko txostena eskatuko du. Txosten horretan jasoko dira: indarrean dagoen Plan Orokorraren garapen-maila, urte horietan sortutako egoera eta behar berriak eta, horien ondorioz,

dokumentua berriztea komeni den ala ez. Egingo diren txostenetan oinarrituta, Udalak erabakiko du Plan Orokorraren indarraldia luzatzea edo berrikuspena egitea .

5. artikulua.- Plan Orokorraren elementuak aldatzea

Plan Orokorraren honetan lotesleak diren xedapenak aldatuz gero, planaren aldaketa edo erreformatzat hartuko da.

Plan Orokorrean aldaketaren bat planteatzen den bakoitzean, justifikatu egin behar dira aldaketaren arrazoi guztiak, edonolakoak direlarik ere; eta aldaketa hori puntuala bada —lurraldeko gune edo zati bati baino ez diolako eragiten—, gainontzekoan izan dezakeen eragina ere aztertu behar da.

Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legeak 105. artikuluan zehazten ditu zeintzuk diren Plan Orokorraren antolamendua aldatzeko mugak. Beharrezko konpentsazio-neurriak ezarri behar dira honelako eraginak dituen aldaketarik eginez gero: hirigintza-eraikigarritasuna handitu edo erabileren intentsitatea areagotzen bada; xede publikorako lurzoruaren desafekzioa onartzen bada; edo baita babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitze, nahiz sustapeneko edo interes publikoko jarduerak ekonomikoak bultzatzeko, babestutako lurzoruak deskalifikatzen badira ere.

Plan Orokorraren aldaketak etxebizitza-erabilerarako eraikigarritasun urbanistikoa handitzen badu, beharrezkoa izango da berdegune eta espazio libreko dotazio publikoetarako lurzoru gehiago aurreikustea. Horretarako gutxienezko proportzioa Legearen 78. artikuluan ezarritakoa izango da.

Aldatzen den planeamendu orokorrak, aldaketaren eremuan bertan —behar besteraino handituta, horrela beharrez gero—, berdegune eta espazio libreen Sistema Orokorreko nahikoa dotazio izan behar du; proposatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza egin ondoren, aurreko idatzatiko artikuluan zehaztutako dotazioen estandarra bermatzeko lain behintzat.

Hiri-lurzoruan, aurreko idatzatian jasotako baldintza ezin bada bete edo aurreikusitako antolamendurako ezegokia suertatzen bada, proposatutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea onartu ahal izango da baldin eta aldaketa kokatzen den eremuan espazio libre lokalaren dotazio-soberakina badago eta, beraz, garapen berriak eragindako defizita konpentsatzeko moduan badago.

6. artikulua.- Plan Orokorraren dokumentazioa eta arau-maila

Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak honakoak dira:

1. LIBURUA: 1.- MEMORIA.

2.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA.

INFORMAZIO-PLANOAK:

- 1 Udalerriaren mugapena E: 1/15.000

ORDENAZIO-PLANOAK:

- 2.0 Lurzoruaren sailkapena E: 1/15.000
2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 Lurzoruaren sailkapena E: 1/2.000
3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 Lurzoruaren sailkapena E: 1/5.000
4.1, 4.2, 4.3.1, 4.3.2, 4.4 Gainjarritako baldintzatzaileak E: 1/15.000 eta 1/5.000
5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 Lurraldearen Egitura Organikoa E: 1/5.000
6.1 Antolamendu Orokorra - Hirigunea E: 1/2.000
7.1 Sistema Orokorra: Ur hornidura E: 1/5.000
7.2 Sistema Orokorra: Saneamendua E: 1/5.000
7.3 Sistema Orokorra: Gas sarea E: 1/5.000
7.4 Sistema Orokorra: Telekomunikazio-sarea E: 1/5.000
7.5 Sistema Orokorra: Energia elektrikoa banatzeko sarea E: 1/5.000
8.1 Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren aplikazio grafikoaE: 1/2.000
2. LIBURUA: HIRIGINTZA-FITXAK: A1 – A15 areak
3. LIBURUA: HIRIGINTZA-FITXAK: A16a – A23 areak
4. LIBURUA: HIRIGINTZA-FITXAK: A24a – A39 areak
5. LIBURUA: HIRIGINTZA-FITXAK: A40a – A44 areak
6. LIBURUA: HIRIGINTZA-FITXAK: A45 – A58 areak
7. LIBURUA: HIRIGINTZA-FITXAK: Sektoreak
8. LIBURUA: KATALOGOA
9. LIBURUA: ORDENANTZAK

Plan Orokor honen edukia zuzen interpretatzeko, honako hauek hartu behar dira kontuan:

- Izaera arauemaile eta loteslea dute dokumentu honen 2, 3, 4 eta 5 multzoetako planoek. Eta baita Uholde-Arriskua duten Eremuak grafikoki azaltzen dituzten planoek ere —Hirigintza-Fitxetan eta Ordenantzetan jaso diren salbuespenak kenduta—. Areak eta sektoreak mugarritzerakoan, plan xehatuetan hainbat aldaketa egin ahal izango dira mugetan, aldaketa txikiak izanda ere, zehaztasun topografiko edo partzelario zorrotzago batean oinarrituz.

Hirigintzako zehaztapen jakin baten aurrean, eskala ezberdinetako planoen artean desadostasuna antzemanek gero, eskala zehatzagoan eginda dagoen eta, beraz, xehetasun-maila handiena duen planoan ezarri den zehaztapenak balioko du, baldin eta ez bada ageriko akats baten ondorioa.

- Area eta Sektoreen hirigintza-fitxetan, lurzoru urbanoan eta urbanizagarrian mugarritu diren eremuak garatzeko ezarri diren zehaztapenak jasotzen dira. Hirigintza-Fitxek izaera arauemailea izango dute, betiere izaera informazioa hutsa dutela espresuki adierazten den puntuetan izan ezik. Edozein kasutan, zehaztapen adierazgarri horiek aldatzeko ere, interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko da, eta aldaketaren zergatia justifikatu ere egin beharko da.

Hirigintza-fitxetan jasotzen diren eremuen azaleretan, neurriek izaera adierazgarri hutsa izango dute. Horiei ezarritako aprobetxamenduak gehienez hartuko dira eta ezin izango dira gainditu, ez bada Plan Orokorra aldatzeko espediente bat bideratzen dela.

- Ordenantzen eta Katalogoaren dokumentuek izaera arauemaile eta loteslea dute, ez bada behintzat espresuki esaten atalen bat ez dela.
- Memoria dokumentuak dokumentu lotesleen edukia azaldu eta justifikatzen du.
- Gainontzeko planoen edukia orientagarri eta erreferentziala da, ez loteslea.

Edozein zalantzaren aurrean, beti nagusituko da honako irtenbidea: irabazizko aprobetxamendu pribatuaren intentsitatea gutxitzearen eta komunitate-ekipamenduen dotazioak gehitzearen aldekoena.

II. TITULUA.- LURZORUAREN ARAUBIDE URBANISTIKOA

II.1. KAPITULUA. - PLAN OROKORREKO OINARRIZKO ZEHAZTAPENAK

7. artikulua.- Lurraldearen Egitura Orokorra eta Organikoa

Egitura orokor eta organikoa hirigintza-garapena zehazten duten elementuek osatzen dute, eta horiek oinarrian Sistema Orokorrak dira. Erabilera orokorren banaketak edo gunebanatzeak ere baldintzatzen du geroko ordenazioa.

Sistema Orokorrak dira, lurzoru urbanoan, urbanizagarrian zein urbanizaezinean, interes publikoaren zerbitzurako gordetzen diren lurralde-eremuak. Honakoak izan daitezke: komunikazioak, ibilgu publikoak, espazio libreak, komunitate-ekipamenduak eta azpiegiturak eta zerbitzuak.

Erabilera orokorrak dira lurraldearen gune edo zati batzuetarako bereizten eta ezartzen diren erabilera eskusiboak edo nagusiak. Erabileren kalifikazioaren barruan, Sistema Orokorretarako direnak ere sartzen dira.

8. artikulua.- Lurzoruaren sailkapena

Plan Orokorrak honek Bergarako lurraldea sailkatu du, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legeak 10. artikuluan xedatzen duenaren arabera, ondorengo lurzoru-motak ezarriz: Hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

Hiri-lurzoruaren barruan, honako kategorietako azalerak bereizten ditu: hiri-lurzoru finkatua eta hiri-lurzoru finkatugabea.

Lurzoru urbanizagarriaren barruan, honako kategorietako azalerak bereizten ditu: lurzoru urbanizagarri sektorizatua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.

Sistema Orokorretarako diren lurrak, batzuetan, sistema orokorren sailkapen berezian sartu dira; baina beste batzuetan, dagoeneko hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri moduan sailkatutako lurralde-eremuen barruan sartu dira. Hori guztia dokumentuaren Memorian eta Hirigintza-Fitxetan ezartzen da, area eta sektore bakoitzean sartutako sistemak bete behar dituzten baldintzekin batera.

Lurzoru eta Hirigintzaren Legeak 11, 13 eta 14. artikuluetan zehazten ditu nolako baldintzak bete behar dituzten lurrek lurzoru-mota eta kategoria batean edo bestean sailkatzeko.

Lurraldearen sailkapen orokorra dokumentu honen dokumentazio grafikoaren 2. multzoko planoetan jaso da: 2.0 zenbakiko planoak udalerriko lurralde osoa hartzen du, 1/15.000 eskala grafikoan; eta 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 eta 2.9 zenbakikoetan xehetasun handiagoz agertzen da, 1/2.000 eskala grafikoan.

9. artikulua.- Hirigintza-antolamenduaren eremuak.- Areak eta Sektoreak.

Lurzoru eta Hirigintzaren Legeak, 51. artikuluan, hirigintzako antolamenduaren eremuak bereizi eta arautzen ditu.

- 1.- Areatzat hartzen da hiri-lurzoruaren antolamendu xehatuko eremua; antolamendu xehatu hori Plan Orokorrak berak zuzenean egin dezake ala Plan Berezi batez egiteko utzi.
- 2.- Sektoretzat hartzen da lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatuko eremua; antolamendu xehatu hori Plan Orokorrak edo Sektorizazio-Planak zuzenean egin dezakete ala Plan Partzial batez egiteko utzi.

Hiri-lurzoru gisa sailkatu den lurzoru 58 areatan zatitu da. Urbanizagarri gisa sailkatu den lurzoru, berriz, 7 sektoretan. Eremuen arteko mugapena dokumentazio grafikoan jaso da. Hiri-lurzorutzat sailkatutakoaren barruan, eremu finkatuak eta eremu finkatugabeak bereizten dira bai dokumentazio grafikoan, bai Hirigintza-Fitxetan.

Areek eta sektoreek exekuzio-unitate bat edo gehiago izan ditzakete euren baitan, baina exekuzio-unitate horiek mugarritzerakoan, eremuko azalera guztia dagozkion eginbeharrak (lagapenez eman, era ekitatiboan banatu eta urbanizatzeko eginbeharrak) era bateratuan bete ahal izateko moduan egin beharko da mugaketa. Eraikigarritasuna goia jotzeko zorian dagoen hainbat areatan, ordezkatzeko-jarduketara isolatuak baino ez dira proposatu, eta horregatik —areako eskubide-titular guztien hirigintza-eginbeharrak batera betetzea ezinezkoa denez—, area horiek ez dira exekuzio-unitate gisa mugarritu.

Plan Orokorrak ez du banaketa-arearik mugarritu; hortaz, hiri-lurzoruko area bakoitzak eta lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzak osatzen dute bere horretan banaketa-area bana.

10. artikulua.- Lurzoruaren egitura orokorra eta gunebanaketa orokorra

Plan Orokorrak Bergarako lurraldearen egitura orokorra eta gunebanaketa orokorra definitzen ditu. Dokumentazio grafikoko 3, 4 eta 5 zenbakidun plano-multzoek bertako mugapenak jasotzen dituzte, honakoak zehaztuz: Sistema Orokorrak eta horien eragin-zein babes-esparruak; dotazio-garapenak; hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko erabilera orokorrak; eta lurzoru urbanizaezineko kategoriak.

II.2 KAPITULUA.- PLAN OROKORRA GARATZEKO PLANGINTZA

11. artikulua.- Plan Orokorraren garapena

Plan Orokorraren honen garapena Lurzoru eta Hirigintzaren Legeak 59. artikuluan zehazten dituen antolamendu xehatuko planen bitartez egingo da.

Hirigintza-Fitxetan, **Kudeaketa-baldintzak** puntuan zehazten da plan xehaturen bat bideratu behar den ala ez, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuak garatu ahal izateko.

Plan Orokorrak aurreikusi ez dituen antolamendu xehatuko planen kasuan, horien espedienteak bideratu ahal izateko, aurrez edo aldi berean beste espediente bat bideratu beharko da, Plan Orokorraren Aldaketa Puntualari buruzkoa, eta bertan justifikatu beharko dira aldaketaren komenigarritasuna eta plana egitearen egokitasuna. Salbuetsita gelditzen dira eta, beraz, ez dute horrelakorik egin behar izango Babes eta Zaintza Plan Berezien —Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 72. artikuluan aipatutakoek—.

12. artikulua.- Antolamendu xehatuko plangintza egitea

Lurzoru eta Hirigintzaren Legeak IV. KAPITULUAN ezartzen du zeinen ekimena izan behar den antolamendu xehatuko planak egitea. Lehenik eta behin, Plan Orokorra egitea Udalarik dagokiola dio, baina 95 eta 97. artikuluetan zehazten du Plan Partziala eta Plan Berezia egitea hasiera batean Udalei dagokiela, baina edozein pertsona fisikok nahiz juridikok ere egin ditzakeela.

Eusko Jaurlaritzako edo Foru Administrazioako departamenturen baten alorreko eskumenetan oinarritzen diren Plan Berezien, berriz, Eusko Jaurlaritzako edo Foru-Administrazioako organo eskudunak egin, izapidetu eta onartuko ditu.

Bai Birgaitze-Plan Berezien kasuan, bai monumentu-multzoak edo higiezin kalifikatuak Babesteko eta Zaintzeko Plan Berezien kasuan, hasierako onarpena jaso ondoren, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak horiei buruzko txostena egin beharko du gehienez ere hilabeteko epean. Epe hori amaitutakoan, aurrera egin ahal izango da izapidetzekin. Interes kultureko higiezinak sailkatzerakoan hasierako ebazpenean edo behin betiko ebazpenean ezartzen den babes-araubideari dagokiona, Kultura Sailaren txostenetan, loteslea izango da.

13. artikulua.- Antolamendu xehatuko planen eremua eta edukia

Lurzoru eta Hirigintzaren Legeak, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 eta 74. artikuluetan, antolamendu xehatuko planen eremua eta edukia zehazten ditu. Lege horren 75 eta 76. artikuluetan, berriz, hirigintza-antolamenduaren osagarri diren Udal Ordenantzak eta Katalogoak azaltzen dira.

II. 3 KAPITULUA.- LURZORUAREN ERABILEREN ARAUBIDEA: KALIFIKAZIOA

14. artikulua.- Lurzoruaren kalifikazioa

Lurzoruaren kalifikazioa da plangintzaren bidez erabilera orokorrak eta erabilera xehatuak esleitzea udal-lurraldea banatzen den gunee eta eremu bakoitzari.

Indarrean dagoen Lurzoru eta Hirigintzaren Legeko 16. artikulua ezartzen duenaren arabera, babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzak egiteko behar diren lurak kalifikatu ditzake Plan Orokorrak. Kalifikazioak, gutxienez, lege bereko 80. artikulua aurreikusten dituen estandarrak eta kopuruak bete beharko ditu. Hiri-lurzoruko Areen eta lurzoru urbanizagarriko Sektoreen Hirigintza-Fitxek finkatzen dituzte kopuru eta estandar horiek.

Planak kalifikatu ahal izango ditu, halaber, sustapen eta interes publikoko jardura ekonomikoak kokatzeko lurak ere.

Bergarako udalerrian ez dago txandakako bizitokietarako lurzoru-erreserbarik egin beharrik; izan ere, Bergarak gaur egun ez du —eta Plan Orokor honen etorkizunerako aurreikuspenen arabera ere ez du izango— 20.000 biztanle edo gehiago (Lurzoru eta Hirigintzaren Legeko 81. artikulua).

15. artikulua.- Lurzoruaren erabilerak. Araubidea

Dokumentazio grafikoko 3. multzoko planoetan eta Hirigintza-Fitxetan, udal-lurralde osorako lurzoru-erabilera orokorrak zehazten dira.

Artikulu honetan lurzoru-erabileren sailkapen bat proposatzen da; sailkapen hau guztiz osatua ez denez, erabileraren bat bideratu nahi eta zerrenda honetan ez balego, erabilera horretarako baimena eman ala ez erabakitzerakoan, agertzen direnen artean baten batekin izan lezakeen analogia bidez jokatu beharko da. Hona hemen erabileren zerrenda:

A.- Komunikazioen Sistema Orokorrerako erabilera

Hemen sartzen dira Bergarako garraio- eta komunikazio-sarea osatzen duten errepideak, trenbideak, oinezkoen eta bizikleten ibilbideak eta horien elementu osagarriak (aparkalekuak, geltokiak, zerbitzu-guneak, etab.), nahiz udal-erri-mailakoak nahiz udalerriz gaindikoak izan. Honako kategoriak ezarri dira:

- **Ibilgailuentzako, bizikletentzako eta oinezkoentzako bidetarako erabilera:** Erabilera horiek oinarritzotzat hartuko dira, eta erabilera orokorreko gune guztietan zuzenean baimendutzat joko dira aurrez espresuki ezarrita agertu beharrik gabe.

Ibilgailuentzako bide-erabileraren baitan, beste erabilera eta instalazio osagarri batzuk onartzen dira, hala nola, obra publikoak egitearekin, mantentzearekin edo horien zerbitzuarekin lotuta dauden behin-behineko eraikuntzak eta instalazioak; errekin eta erregaien hornitegiak; eta zerbitzu-guneak. Eta horiekin batera onartzen dira, era berean, Aitziturri kalean autobusak gelditzeko aurreikusten den geltokian edo nasan jarriko diren markesinak eta zerbitzu osagarriak.

Erabilera honen barruan onartzen dira, halaber, alde batetik, ibilgailuak aire librean aparkatzea jabari publikoko zein pribatuko guneetan, eta bestetik garaje-erabilera, hau da, ibilgailuak estalitako gune itxietan gordetzea —gune bakoitzak hartzen duen azalera osoaren arabera kategoriarekin—.

Garaje-erabilerak —garajea ibilgailuak gordetzeko gune bezala ulertuta— beste erabilera osagarri batzuk hartzen ditu bere baitan, hala nola, komunak, instalazio-gelak, etab. Horietatik kanpo gelditzen dira, espresuki, ibilgailuak garbitzeko edo hornitzeko zerbitzu-guneak eta baita ibilgailuak mantentzeko edo konpontzeko edozein lantegi-mota ere.

Hirigintza-Fitxetan arautzen dira Area eta Sektore bakoitzean garaje-erabilera ezartzeko balldintzak eta erabilera bera.

Bizikletentzako eta oinezkoentzako bide-erabileren barnean, atsedene-gune txikietarako behin-behineko eraikuntzak, kioskoak eta abar onartzen dira.

- **Abiadura handiko trenaren eta tranbiaren trenbideetarako erabilera:** Erabilera horiek oinarritzat hartuko dira, eta erabilera orokorreko gune guztietan zuzenean baimendutzat joko dira, aurrez espresuki ezarrita agertu beharrik gabe.

Trenbide-erabileraren barruan, ezarriko diren proiektu bietarako, beste erabilera eta instalazio osagarri batzuk onartzen dira, hala nola, horiek egitearekin, mantentzearekin eta horien zerbitzuarekin lotuta dauden behin-behineko eraikuntzak eta instalazioak, tranbiaren geralekuetako kiosko eta markesinak, eta baita Urarte kalean ibilbide bukaerarako aurreikusten den azken geralekuan beharko diren zerbitzu osagarriak ere.

B.- Ibai-Ibilguen Sistema Orokorrerako erabilera:

Atal honetan sartzen dira Bergarako lurraldeko sare hidrografikoari dagozkion lurrak eta horiei lotutako ibaiertzak.

Lurzoru horien erabilera honako arauen menpe egongo da: indarrean dagoen Estatuko Uren Legea (uztailaren 20ko 1/2001 Errege-Dekretu Legegilea), EAEko

Uren Legea (ekainaren 23ko 1/2006 Legea), eta EAEko Ibaien eta Erreken Er-
tzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana (Isurialde Kantauriarra) –azaroaren
19ko 449/2013 Dekretuaren bidez onartua–.

Jarduteko irizpide orokor gisa, uren kalitatea zaintze aldera joko da beti, eta
ibilguak eta ibaiertzak ezingo dira okupatu.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutakoetan, Lur Gaineko Uren ba-
bes-gunea mugarritu da, dokumentazio grafikoan zehaztuta gelditzen den za-
baleran; hala ere, antolamendu xehatuko plangintzan gehiago zehaztu be-
harko da zabalera hori.

C.- Zerbitzuetako azpiegituren sistematarako erabilera:

Hauen barruan daude udalerriko azpiegituren sistema osatzen duten elemen-
tuak, nahiz udalerri-mailakoak izan, nahiz udalerri gaindikoa izan. Honako ka-
tegoriak ezarri dira:

- **Ur-hornidurako azpiegitura-erabilera:** Horren barruan daude: urtegiak, araztegiak, urak hartzeko arketak, hornidurarako hodi handi nagusiak, ura biltegitatu eta banatzeko ur-biltegiak (deposituak), banaketa-sareak eta ponpaketa-guneak, eta baita horiei dagozkien erabilera lagungarriak ere.
- **Hondakin-uren, ur beltzen eta euri-uren saneamenduko azpiegitura-erabi-
lerak:** Horren barruan daude estolderia-sareak, kolektore nagusiak, ponpa-
keta-guneak eta urak tratatu eta garbitzeko araztegiak.
- **Energia elektrikoko sarearen azpiegitura-erabilera:** Hemen sartzen dira
energia elektrikoa banatzeko diren estazioak eta azpiestazioak, eta trans-
formazio-zentroak, eta baita horniketa eta banaketarako airetiko nahiz lur-
azpiko sareak ere. Azkenik, baita, argiteria publikoko sarea ere.
- **Gas-sarearen azpiegitura-erabilera:** Hemen sartzen dira gasbideak, udal-
lurraldetik zehar area eta sektore industrialetara gasa banatzeko sareak eta
etxeetarako sarea. Bere baitan, erregulazio- eta neurketa-guneak ere har-
tzen ditu.

Erabilera industrialtzat hartuko dira, ondorio guztietarako, edozein mota-
tako erregaiak ekoitzi eta biltegitatzeko instalazioak, baldin eta salmenta-
rako badira, eta edozein dela ere salmenta-era.

- **Telekomunikazioko azpiegitura-erabilera:** Hemen sartzen dira zentral tele-
fonikoak, edozein motatako antenak eta telefoniako nahiz telebistako sa-
reak.

Honako hauek Oinarrizko Zerbitzuen Erabilerratzat hartuko dira: edozein mota-tako zerbitzuak banatzeko sareak (ura, saneamendua, energia elektrikoa, gasa, telekomunikazioak eta beste batzuk), ura hornitzeko edo hondakin-urak bideratzeko ponpaketa-guneak, energia elektrikoa eraldatzeko transformazio-guneak, gas-sarea etxerako nahiz industriadako erregulatzeko tokiak, eta telekomunikazio-sarea banatzeko gelak. Oinarrizko Zerbitzuen Erabilerrak direnez, hiri-lurzoruko eremu guztietan baimendu daitezke udal lizentzien bitartez. Lurzoru urbanizagarriko eremuetan, berriz, zerbitzu-sarre horien diseinurako irizpideak eta elementu nagusiak plangintza partzialan azalduko dira eta, ondoren, dagozkien urbanizazio-proiektuetan garatu beharko dira.

Planeamenduak espresuki baimendu beharko ditu erabiltzailearen zerbitzu zuzenerako diren gas erregai likuatuak biltegitatzeko deposituak.

- **Kontrolpeko zabortegetarako erabilera:** Hemen sartzen dira hondakin inerteak kontrolpean biltzeko zabortegeak. Mankomunitateko Epeleko Zabortegean baino ezingo da garatu erabilera, eta udal-lurraldean ezingo da beste zabortege berririk ireki. Dagoeneko baimenduta daudenek zeharo bete arte jarraitu ahal izango dute; eta orduan, errekuperatu eta onera ekartzeko neurriak hartu behar izango dira, dagozkien proiektuen eta baimenen baldintzei jarraituta.

Hala ere, posible izango da lurzoru urbanizaezinean zabortege txikiak edo, hobeto esanda, hondakin geldoek eta lurrez egindako bete-lanak kokatzea, baserri-lurretako nekazaritza-erabilera hobetze aldera. Horrelako instalazio bakoitza kontrolatu egingo da; izan ere, lurren titularrak instalaziorako udal lizentzia eskatu eta proiektu tekniko egokiak aurkeztu beharko ditu.

D- Espazio Libreen Sistema Orokorreko erabilera:

Salbuespen bereziak salbuespen, eraikuntza-garapenik gabeko espazioak dira, eta bertan ez da Komunikazioen Sistemetako elementurik jarriko. Jabari publikoko eta sarrera libreko guneak dira. Bi kategoria bereizten dira:

- **Guztionezko Espazio Libretarako erabilera:** Plazek eta eraiki gabe gelditzen diren espazioek duten ohiko erabilera da, edo baita hiri-eremuan nahiz landa-eremuan eraikuntzarik eta azpiegiturarik eraiki ezinezko espazioek dutena. Baita landa-inguruan aisialdirako eta atsedenerako diren jabari publikoko lursailek eta antzekoek duten erabilera ere. Oinarrizko Erabilerratzat hartuko da beti, eta Erabilera Orokorra esleituta duten gune guztietan zuzenean baimendutzat joko da, espresuki zehaztu beharrik gabe.

Erabilera honen baitan ere sartzen dira espazioak eta instalazioak mantentzeko edo erabiltzaileen zerbitzura dauden beste erabilera lagungarri batzuk, hala nola, komun publikoak, kioskoak, telefono-kabinak eta antzeko beste batzuk.

- **Natura-gunetarako erabilera:** Gizakiaren esku-hartzearen gainetik, naturaren zaintza nagusitzen den guneetan ematen da erabilera hori, hala nola, mendietan, naturagatik edo paisaiagatik interesgarri diren guneetan zein beste batzuetan.

E- Berdeguneen Sistema Orokorrerako erabilera

Honen barruan sartzen dira parke eta lorategi publiko diren guneak, hiri- zein landa-ingurukoak. Oinarrizko Erabileratzat hartuko dira, erabilera hori espresuki zehaztu beharrik gabe.

Erabilera lagungarritzat honako hauek hartzen dira: guneak, zuhaitzak eta gainontzeko landaketak eta instalazioak mantentzeko eta baita erabiltzaileen zerbitzuak mantentzeko ere behar direnak, hala nola, komunak, kioskoak, kabinak, etab.

F- Komunitate-Ekipamenduen Sistema Orokorrerako erabilera:

Honen barruan sartzen dira entitate pribatuek zein publikoek irabazteko asmorik gabe herritarren zerbitzurako garatzen dituzten jarduerak. Entitate pribatu batek garatzen duen jarduera jakin bat Udalak Komunitate-Ekipamendu gisa kalifikatzeko orduan, entitateak irabazteko asmorik duen edo ez baloratu eta horren arabera erabakiko du. Jardueraren sustatzaileak irabazteko asmoa duela irizten bazaio, jarduera Hirugarren Sektoreko Erabileratzat hartuko da, Ekipamendukotzat hartu beharrean.

Honako kategoriak ezarri dira:

- **Ekipamendu Zibiko-Administratibotarako erabilera:** Hemen sartzen dira herritar guztien zerbitzura dauden eta izaera publikoa duten Erabilera Zibiko eta Administratiboak, hala nola, Udaletxe barruan ordezkari eta administrazio publikorako diren tokiak, Justizia-administrazioa, Poliziaren komisariak, azokak, posta-bulegoak, artxiiboak (mikrofilmazioa barne) eta beste erabilera lagungarri batzuk, udal brigadarako biltegiak kasu.
- **Asistentzia- eta Osasun-Erabilera:** Honen barruan daude, alde batetik, ambulatorio, kontsultategi, sendaketa-zentro, klinika, ospitale eta antzekoetan gaixoak tratatu eta ospitaleratzea, eta bestetik, adin nagusieneko

heritarrei edo bere kabuz balia ezin direnei asistentzia eta bizitokia ematea, hala nola, Jubilatuen Etxeak, Zaharren Egoitzak, Ezinduen Egoitzak eta beste batzuk.

- **Kultura eta Dibertimendurako Erabilerak:** Honen barruan sartzen dira, bate-tik, kultura edo sormen artistikoa sustatzeko jarduerak, hala nola, liburutegi, museo, erakusketa-areto, hitzaldi-areto, musika-auditorium eta beste antze-koetan ematen diren jarduerak; eta bestetik, aisialdirako jarduerak, hala nola, antzerkia, zineak, jolas-aretoak eta antzekoak; guztiak, baina, irabaz-teko asmorik gabe garatutakoak badira.
- **Erlijiorako Erabilerak:** Honen barruan daude erlijioek euren eraikuntzetan eta lokaletan garatzen dituzten erlijiozko kultu- eta heziketa-jarduerak. Ber-garan oso ugariak dira erlijio katolikoaren kulturako dauden elizak, kaperak eta ermitak. Beste erlijioek jarduteko lokalak, berriz, urriak dira.
- **Hilerri-Erabilerak:** Aurreko Arau Subsidiarioek hilerri berria eraikitzeke lurzoru-erreserba bat aurreikusita zuten, baina, gero eta gorpu gehiago errausten denez, erreserba hori ezabatu egin da eta, beraz, erabilera hau orain dau-den hilerrietan mantenduko da. Hilerri-erabileraren erabilera lagungarriak dira autopsia geletarako osasun-erabilera, gorpuak errausteko erabilera, erlijio-erabilera eta ibilgailuak aparkatzeko erabilera.
- **Kirol-Erabilerak:** Honen barruan sartzen da kirola eta kultura fisikoa modali-tate guztietan lantzea eta irakastea, nahiz eraikinen edo lokalen barruan, nahiz berariaz horretarako egokitutako espazio libreetan. Hemen sartzen dira, era berean, erabilera honi dagozkion beste erabilera lagungarriak ere. Dena den, erabilera, kasu guztietan, irabazteko asmorik gabe garatzen dela ulertzen da.
- **Irakaskuntza-Erabilerak:** Irakaskuntza-modalitate guztiak sartzen dira he-men, gaur egungoak nahiz etorkizunean ezar daitezkeenak. Egun dagoen sistematik abiatuta, hemen sartzen dira haur-hezkuntzako ziklo biak, lehen mailako hezkuntza, derrigorrezko bigarren hezkuntza, batxilergoa, lanbide heziketa, hezkuntza berezia, maila ertainekoa, unibertsitatekoa eta beste batzuk, tipifikatuak edo tipifikatu gabeak, publikoak zein pribatuak; eta baita horiei guztiei dagozkien erabilera lagungarriak ere, hala nola, kirol-, asistentzia-, kultura- edo aisialdiko erabilerak, aparkalekuak eta beste era-bilera osagarri batzuk.

Indarrean dagoen Plangintza-Erregelamenduaren arabera, Bizitegiko, Industri-ako eta Hirugarren Sektoreko erabilera nagusietarako lurzoru urbanizagarrian, Komunitate-Ekipamenduko Erabilerak nahitaezko dotazio gisa definitzen dira

eta, horrenbestez, Oinarrizko Erabileratzat hartzen dira eta ez dute beharko plangintzaren baimen espresurik. Sektore batzuetan, euren ezaugarri bereziak direla-eta, dotazio-erabileraren bat ordezkatu ahal izango da eta beste bat jarri, baina beti errespetatu beharko da Erregelamenduak dotazio-erabileretarako ezarri duen azalera orokorra.

G- Bizitegi-erabilerako gunek:

Pertsonen bizitoki izateko dira. Bizitegi-erabileretan hiru kategoria bereizten dira:

- **Hirigune Historikoa:** Hirigune Historikoa da dokumentazio grafikoan izendapen horrekin mugarritzen den gunea, eta bat dator ia guztiz 96/2003 Dekretuak I. eranskinean mugarritzen duenarekin; izan ere, apirilaren 29ko 96/2003 Dekretuaren bidez, Bergarako Hirigune Historikoa "Kultur Ondasun" kalifikatu zen, "Monumentu Multzo" kategoriarekin. Hirigune Historikoan ezaugarri ezberdinak dituzten bizitegi-eraikinak daude, antolaketa tipologiko eta tratamendu arkitektoniko diferentekoak.

Bizitegi-erabileraz gain, dotazioko eta merkataritzako erabilera bateragarriak ere badaude. Gaur egun apenas dago eskulangintzazko industria-jarduera txikirik, aurreko garaietan sarri aurkitzen ziren arren.

Hiriguneko lurzoru librea oinezkoentzako gune izatera joko da, eta kaleko trafikoa murriztuta baino ez da mantenduko, hau da, zerbitzuak emateko edo bertara joateko trafikoa eta oinezkoak aldi berean egoteko moduan. Errege Mintegiko jolastokian lur azpiko aparkalekuak eraiki ahal izango dira administrazio-emakida bidez.

Industriako edo hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoetarako erabilera-rik ez da onartuko baldin eta erabilerak behar duen bide-trafikoa edo apar-katzeko tokia Hirigune Historikorako ezegokitzat jotzen badira.

Area honetarako araudi berezia Hirigune Historikoaren Hiri Birgaikuntzako Plan Berezian garatu zen –Plan hori behin betiko onartu zuen Bergarako Udalak 2013ko otsailaren 25ean egindako osoko bilkuran, eta 2013ko uztailaren 2an argitaratu zen EHAA–. Plan Bereziak aldaketa puntual bat izan du, 2018. urtearen ondoren, eta aldaketa horrek Hirigune Historikoko eraikinen beheko solairuetako erabilerak arautzen ditu.

- **Bizitegi trinkoa:** Kategoria honetan sartzen dira: batetik, hiri-lurzoru finkatuan eta finkatugabeen dentsitate ertainak eta handiak dituzten gunek, salbu Hirigune Historiko gisa mugarritutako eremua; eta bestetik, bizitegiak

jartzeko area eta sektore berriak baldin eta hiri-zabalgunekeo tipologiaz edo gorakako blokeetako eraikuntza irekiaz garatzeko badira. Kategoria honetan, etxebizitzak eraikin batean multzoka agertzen dira bata bestearen ondoan, horizontalki zein bertikalki, eta sarbide bera dute guztientzat bide publikotik edo aldameneko espazio libretik. Gune hauetan, eraiki gabeko lurzoru librea, gehien bat, urbanizazio publikoa da.

Gune hauetarako araudi partikular zehaztua ordenantza hauetako atal honetan jasotzen da: IV. ATALA. 2.1.- BIZITEGI-LURZORURAKO ORDENANTZA BEREZIAK.

- **Bizitegi zabalgarría:** Kategoria honetan sartzen dira, batetik, area finkatu hauek: A-47 area —Angiozar auzoan— eta A-53 area —Madura inguruko familia biko etxeen multzoa—; eta bestetik, dentsitate gutxiko bizitegiak jartzeko sektore berriak, familia bakar edo biko etxe-tipologiaz garatzekoak. Etxebizitza bakoitzak, edo gehienez ere atxikitako bik, sarbide eskusiboa izango dute bide publikotik edo partzela ondoko espazio libretik.

H- Lehen Sektoreko Erabilera:

Honen barruan daude lurzoruaren baliabide naturalak zentzuz erabiltzearekin lotutako jarduerak. Landa-inguruan jarri behar dira nahitaez. Lehen sektoreko baliabideen ustiaketa edo aprobetxamenduak honela sistematizatu dira:

- **Nekazaritza:** Hemen daude basokoak ez beste landare-baliabideak lantzearekin zuzenean lotzen diren jarduerak. Kontzeptu honen barruan sartzen dira aire librean zein estalpean (landaketa babestuak) garatzen diren nekazaritza-jarduerak.
- **Abeltzaintza:** Edozein ganadu-mota haztearekin lotutako jarduerak dira, horien barne daudela larrugintzarako animaliak hazteko edota ehizarako espezieak ekoizteko abeletxeak. Horien artean daude, halaber, lurra larre bihurtzeko gertaketa-lanak, bazka-landaketak eta artzaintza.
- **Basogintza:** Honen barruan dauden jarduerak baso-lurrak hobetu edo ustiatzea dute helburu. Artzaintza, baina, ez da hemen sartzen. Baso-lurtzat jotzen da, hiri-guneetatik kanpo eta nekazaritza-landaketarako izan gabe, zuhaitz- edo zuhaixka-masek hartu duten edo har dezaketen lurra.
- **Nekazaritza-industriak:** Hauek dira lehen eraldaketa egiten duten nekazaritza-elikagaien industriak edo basoko industriak, eta arrazoi funtzionalak, dimentsionalak, sanitarioak edo beste batzuk direla medio landa-lurrean kokatu behar direnak, baldin eta ez badira nekazaritza-ustiapien bateko erabilera lagungaritzat hartzen.

- **Erauzketa-jarduerak:** Mea-baliabideak erauzteko edo ateratzeko jarduerak dira, eta baita horiekin zuzenean lotutako erabilera lagungarriak ere.

Honako hauek berariazko araudietan arautzen dira: aipatutako jarduera horiekin zuzenean lotutako eraikuntzak; ateratako produktuei lehen eraldaketa egiten laguntzeko eraikuntzak; jarduera osagarriak garatzeko eraikuntzak; jardueretarako erabilera osagarriak; eta jarduera bereziak.

J- Jarduera Ekonomikoetarako Erabilera:

Honen barruan sartzen diren lurzoruetan honakoak kokatuko dira: industriako edo merkataritzako erabilera trinkoak, logistika-sektorearen inguruko jarduerak eta hirugarren sektoreko edozein jarduera-mota. Plan Orokor honetan mantendu egiten da, oinarrian, indarrean dauden Arau Subsidiarioek ezarritako erabileren eta jardueren sistematizazio hau:

J-1.- Industria-erabilerak:

- Industria-jarduerak, edozein produktu-mota atera, fabrikatu eta eraldatzeko helburua dutenak, eta hainbat arrazoi direla medio (erabili, manipulatu edo saltzen dituzten materialengatik, edo erabiltzen dituzten elementu teknikoengatik) berariazko area edo sektoreetan kokatu behar direnak, pertsonentzat eragozpenik, arriskurik edo deserosotasunik sor ez dezaten.
- Laborategiak, edozein motatako produkzio edo ikerketarakoak.
- Biltegiak, produktuak zaindu, gorde eta banatzeko direnak, eta eskusiboki txikizka edo handizka saltzen dutenak, instalatzaileak, fabrikatzaileak edo banatzaileak hornitzen dituztenak, jende arruntari zuzenean saldu gabe.
- Aire libreko biltegi edo deposituak, honakoak gordetzekoak: makineria, ibilgailuak, materialak, hondakinak eta txatarrak, eta kasuen arabera, baso-ustiapenen ondorengoak.
- Biltegiak eta deposituak, salmentarako diren errekin eta erregaiek gordetzekoak.
- Ibilgailuentzako Zerbitzu-Guneak, hau da, ibilgailuak erregaiz hornitu, garbitu eta mantentzeko unitateak.

- Konponketa-tailerrak, honakoak konpontzekoak: ibilgailuak, edonolako makineria, aparatuak eta lanabesak.
- Errepide-garraioen agentziak.
- Industria-erabilera nagusiarekin lotutako beste erabilera lagungarriak, hala nola, bulegoak, laborategiak eta kalkulo-zentroak; zerbitzu-instalazioak, besteak beste, depositoak, ponpaketa-instalazioak, hondakin-arazketarakoak, garajeak (autobusentzako, ibilgailu industrialentzako eta langileen ibilgailuentzakoak), makineria gordetzeko parkeak, aldagelak, komunak, etab. Etxebizitza-erabilera ez da erabilera lagungarritzat hartuko, ezta etxebizitza kokatzen den enpresa bereko zain-tzailearentzat izanda ere. Enpresetan etxebizitzak eraikitzeak aukera espresuki baimendu beharko da kasu bakoitzean, Area eta Sektore bakoitzaren Hirigintza-Fitxak ezarritakoari men eginez.

Industria-erabilerak kategoriatan sailkatzen dira, eta horretarako kontuan hartzen da zein deseroso, kaltegarri, osasungaitz edo arriskutsu izan daitezkeen baimendutako bestelako erabilerekiko edota, oro har, ingurumenarekiko. Area eta Sektoreetako Hirigintza-Fitxetan finkatuta dator, eremu bakoitzean, jarduera ekonomikoetarako erabilera onargarrien kategoria. Hona hemen zeintzuk diren:

1. kategoria:

Kategoria honetako industria-jarduerak ez dute inolako eragozpenik edo arriskurik sortarazten eta norbanako edo familia mailakoak dira. Erabilitako azalera, kasu guztietan, ez da izango 80 metro koadro baino handiagoa. Kategoria honetan sartzen dira, halaber, eragozpenik edo arriskurik eragiten ez duten produktuen biltegiak, baldin eta biltegien azalera ere 80 metro koadro baino handiagoa ez bada, eta zama-lanak ibilgailuen trafikoari edo oinezkoei arazorik sortu gabe egiterik badute.

2. kategoria:

Kategoria honetako industria-jarduerak bateragarri dira Bizitegi-Erabilerekin eta Hirugarren Sektoreko Erabilerekin, izan ere ez dute arriskurik eta ez dute eragiten eragozpenik aldameneko erabilerekiko. Lokalen azalera gehienez ere ez da izango 160 metro koadro baino handiagoa, zuzeneko sarbidea izan beharko du bide publikotik, eta zama-lanak ibilgailuen trafikoari edo oinezkoei arazorik eragin gabe egin beharko dituzte.

3. kategoria:

Kategoria honetan sartzen diren industria-jarduerak tamaina txiki edo ertainekoak dira, hau da, eraikuntzak lursailean okupatzen duen azalera 3.000 metro koadrotik beherakoa da, eta nahiz eta neurri zuzentzaileak bete, aldamenean dituzten Bizitegi-Erabilerei edo Hirugarren Sektoreko Erabilerei eragozpenak edo bateraezintasunak eragin ahal dizkiete.

Kategoria honetan konponketa-tailerrak sartzen dira, bai ibilgailuenak, bai makineriarenak, baldin eta jarduerari zuzenean lotutako bi pertsona baino gehiago badaude.

3. kategoriako Industria-Erabilerrak, nahitaez, erabilera nagusia industriakoa duten Area eta Sektoreetan kokatu beharko dira.

4. kategoria:

Kategoria honetan sartzen diren industria-jarduerak tamaina handi edo ertainekoak dira, hau da, eraikuntzak lursailean okupatzen duen azalera 3.000 metro koadrotik gorakoa da, eta bateraezinak dira Bizitegi- edo Hirugarren Sektoreko Erabilerekin, eta erabilera nagusia industriakoa duten Area eta Sektoreetan kokatu beharko dira nahitaez. Kategoria honetako jardueretarako izendatutako partzela bakoitzean, erabileraren jardura lagungarriak ere garatu ahal izango dira, hala nola, aire zabalean egindako bilketak, zamalanak, ibilgailuen manio-brak, aparkalekuak eta antzekoak.

5. kategoria:

Kategoria honetan sartzen diren jarduerak, produkzioarako behar duten eremua handia delako —20.000 metro koadrotik gorako partzela-azalera— edo arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarri gertatzen direlako, aparteko leku berezitu eta eskusiboetan baino ezin dira kokatu, beste erabileretarako diren lursailetatik behar bezain urrun. Kategoria honetako jardueretarako izendatutako partzela bakoitzean, erabilera horretarako lagungarri diren jarduerak garatu ahal izango dira, besteak beste, aire zabalean egindako bilketak, zamalanak, ibilgailuen manio-brak, aparkalekuak eta antzekoak; eta baita jardueretarako osagarri diren instalazioak ere, esaterako, ur-deposituak, biltegiratzeko deposituak, ponpaketa-instalazio osagarriak, araztegiak, eraldaketa-zentroak, hozte-dorreak, etab.

Jardura Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregela-menduaren arabera (azaroaren 30eko 2414/1961 Dekretua), jarduerak honela sailkatzen dira:

Jarduera Gogaikarriak:

Eragozpenak eragiten dituzten jarduerak dira, bai zarata edo bibrazi-oak sortarazten dituztelako, bai keak, gasak, usainak, lainoak, hautsak airera edo bestelako sustantziak botatzen dituztelako.

IGOKA Erregelamenduak aipatzen dituen arrazoiez gain, honako beharrak dituzten jarduerak ere jarduera gogaikarritzat jotzen dira: apar-kaleku, instalazio edo biltegi-toki izateko ageriko eremu handiak behar dituztenak, langile-pilaketak eragiten dituztenak, eta maniobrak nahiz zama-lanak egiteko eremu libre handiak behar dituztenak.

Jarduera Osasungaitz eta Kaltegarriak:

Halako jarduerak, botatzen edo kanporatzen dituzten produktuen bitartez, zuzen-zuzenean edo zehar-bidez kalte egin diezaiekete giza-kien osasunari edo nekazaritza-, basogintza-, abeltzaintza- edo arrantzatza- aberastasunari.

Jarduera Arriskutsuak:

Horrelako jardueretan fabrikatu, manipulatu, banatu edo biltegi-ratzen diren produktuek arrisku larriak sor ditzakete, pertsonentzat zein ondatsunentzat, leherketa, konbustio, erradiazio edo garrantzi bereko beste batzuk su-erta daitezkeelako.

J-2.- Hirugarren Sektoreko Erabilerak:

Horrelakoak dira bai merkataritza-oinarritutako jarduerak, bai zerbitzue-tako finantza-alorrak, bai jarduera administratibo pribatuak. Honako kate-goriak ezarri dira:

Merkataritza-Erabilerak:

Hemen daude publikoari zuzendutako edozein produkturen merkataritza edo salmenta —txikizka nahiz handizka izan—, ostaturik gabeko ostalari-tza-negozioak —hala nola, tabernak, kafetegiak, pub-ak eta jatetxeak—, zerbitzu pertsonalak edo etxerako zerbitzuak ematea —esaterako, ile-apaindegia-k, edertze-aretoak, tindategiak eta antzekoak—, eta horiei guztiei dagozkien erabilera lagungarriak.

Honako erabilerak ere merkataritza-erabilera gisa onartzen dira:

- 1. eta 2. kategorietako industria-erabilerak.
- Bulego-erabilerak.
- Dibertimendurako erabilerak: Aisia eta denbora libre-a betetzeko komunitate-jarduerak dira. Titularitate pribatuko jarduera horiek, dituzten helburuengatik edo irabazteko asmoarengatik, ezin dira hartu

komunitate-ekipamendutzat. Horien barruan aipa daitezke astialdiko elkarte edo elkarte gastronomikoak, zine edo antzokiak, jai-aretoak, jolas-tokiak (lokalak), gimnasioak bezalako lokal itxietako kirol-instalazioak, eta beste batzuk.

- Osasun- eta Asistentzia-Erabilera: Hemen sartzen dira mediku- nahiz albaitari-kontsultategiak, eta baita gaixoentzako egoitzak ere, baldin eta jarduerok irabazteko asmoz garatzen badira.
- Titularitate pribatukoak diren eta irabazteko asmoz garatzen diren Hirugarren Sektoreko beste erabilera eta ekipamendu-erabilera, hala nola, irakaskuntzako, soziokulturala eta erlijiozkoa.

Merkataritza-ekipamendu edo astialdi-zentro handiak araututa, definituta eta sailkatuta daude Euskadiko Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean, 13. eta 14. artikuluetan. 24. artikulua finkatzen ditu Debagoieneko Eremu Funtzionalerako, eta zehazki Bergararako, antolamendu-irizpideak eta kokapenerako jarraibideak. Arrasate – Bergarako Lurraldearen Zati Planak, 64. artikuluan, merkataritza-ekipamendu handiak arautzeko orduan, Lurraldearen Arloko Planera bidaltzen gaitu.

Merkataritza-ekipamendu edo astialdi-zentro handi horiek jartzeko aukera espresuki jaso beharko da Area edo Sektoreko Hirigintza-Fitxan, eta Bergarako Udalak Area eta Sektore bakoitzerako gehieneko sabai eraikigarria zehaztuko du.

Merkataritza-erabileretatik kanpo gelditzen da, espresuki, garaje-erabilerak bere kategoria guztietan.

Bulego-erabilera:

Titularitate pribatuko finantza-, zerbitzu- eta administrazio-alorretako jarduerak dira, hala nola, banka-, burtsa- eta aseguru-bulegoak, gestoriak, profesionalen bulego eta estudioak, kalkulo-zentroak eta laborategiak, eta horien pareko diren beste batzuk.

Hoteletarako eta Bizileku Kolektibotarako Erabilera:

Honen barruan sartzen da irabazteko asmoz pertsonen ostatu emateko edozein modalitate, hala nola, hotelak, hostalak, hotel-egoitzak, ostatu edo pentsioak, motelak eta apart hotelak.

Hoteletarako lagungarri diren erabileren artean, etxebizitza-erabilera ere sartzen da, baina establezimendu bakoitzak gehienez ere bat izateko mugarekin. Ez, ordea, garaje-erabilera; hori berariaz baimendu beharko baita.

Apartamentu-eraikinak ez dira aparthoteltzat hartuko, horretarako dago-
kien arloko legedia bete dutenean baino. Hori bete ezean, etxebizitza-
eraikintzat hartuko dira.

Hirugarren Sektoreko beste erabilera batzuk:

Honen barruan sartzen dira titularitate pribatuko jarduera soziopolitikoak,
kulturalak, irakaskuntzakoak edo beste antzeko batzuk, komunitate-ekipa-
mendutzat hartu ezin direnak, bai irabazteko asmo garbia dutelako, bai
zerbitzua herritar guztientzat izatea ez dutelako helburu. Horien artean
aipa daitezke alderdi politikoen edo sindikatuen egoitzak, erakusketa-
areto pribatuak, etab. Horietan garatzen den jarduera-motaren arabera,
Merkataritza- edo Bulego-erabilerarekin parekatuko dira. Horrela, adibi-
dez, alderdi politikoen edo sindikatuen egoitzek —edo haien pareko izan
daitezkeen beste erakunde, elkarte edo taldeenek ere— taberna eta ka-
fetegien Merkataritza-Erabilereko berariazko baldintzak bete beharko
dituzte baldin eta lokal barruan zerbitzu hori egokitzen bada, nahiz eta
egoitza-erabiltzaileek barneko zerbitzurako baino ez erabili.

Hirugarren Sektoreko horietako edozein erabilera jarri ahal izateko, nahi-
taez bete beharko da jarduera bakoitzari dagokion berariazko araudia
eta, horrenbestez, kasu bakoitzerako jarduera baimentzeko behar diren
izapide guztiak burutuko dira.

II.4 KAPITULUA.- LURZORUAREN JABARIAK. ARAUBIDEA:

16. artikulua.- Oinarrizko araudia

Plan Orokorraren garapenaren ondorioz, lurzoru honela sailkatuko da jabariaren arabera:

- Jabari pribatuko lurzoru.
- Bergarako Udalaren (edo ordezeko erakunde publikoaren) ondareko lurzoru.
- Jabari pribatuko lurzoru, erabilera publikoko zortasunarekin lurrazalerako edo portxerako.
- Higiezin-guneak, pribatuak lurpean eta publikoak lurrazalean.
- Jabari eta erabilera publikoko lurzoru.

Bai dokumentazio grafikoan, bai idatzizkoan, udal lurraldeko lurzuaren jabariak zehazten dira. Hiri-lurzoruko areetan —Hirigintza-Fitxa bakoitzak honela ezartzen badu— eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, lurzuaren jabariak antolamendu xehatuko plangintza-dokumentuetan zehaztuko dira, area eta sektore horiek garatzeko idatzi beharko diren dokumentuetan, hain zuzen.

17. artikulua.- Jabari publikorako lurzuaren lagapenak

Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko plangintzaren ondorioz, jabari publikora joan beharreko lurzuaren lagapenak honela bideratuko dira:

- Zuzenean jarduteko hiri-lurzoruko areak direnean: Eraikuntza-baimena emateko egintzan bertan.
- Hiri-lurzoruko gainontzeko areak eta lurzoru urbanizagarriko sektoreak direnean: Birpartzelazio-proiektuak onartu eta Jabetza-Erregistroan inskribatzerakoan.

18. artikulua.- Partzela pribatuetan erabilera publikorako zortasunak gauzatzea

Partzela pribatuetan erabilera publikorako zortasunak honela gauzatuko dira:

- Zuzenean jarduteko hiri-lurzoruko areak direnean: Zortasunak eraikin egin berriaren Obra Berriaren Deklarazioan jaso eta, eraikinari lehen erabilpeneko baimena eman ondoren, dagozkion eskriturak Jabetza-Erregistroan inskribatzerakoan gauzatuko dira.
- Hiri-lurzoruko gainontzeko areak eta lurzoru urbanizagarriko gainontzeko sektoreak direnean: Birpartzelazio-proiektuaren ondoriozko partzela berriak onartu eta Jabetza-Erregistroan inskribatzerakoan. Zortasun horiek, eraikin berriak egiterakoan, Obra Berriaren Deklarazioetan jaso beharko dira.

III. TITULUA.- LIZENTZIAK.- ESKAERA, TRAMITAZIOA ETA KONTROLA

19. artikulua.- Lizentzia behar duten ekintzak

Aurretik lortu beharreko baimenez aparte, eta sustatzailea edozein izanda ere, lizentzia behar izango dute araudi hauetan zerrendatzen diren ekintzek: Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 207. artikulukoek; Hirigintza-Diziplinaren Erregelamenduko 1. artikulukoek; Toki-Korporazioen Erregelamenduko 1. titulu-koek; eta horietaz gain, lizentzia ere beharko dute eta, beraz, lizentziaren menpe daude honako zerrendaren araberrako ekintzak:

- a) Bai partzelazioak, bai segregazioak, bai edozein motatako lurzoruetan fin-
kak edo onibarrak zatitzeko beste edozein egintza, baldin eta birpartzela-
zio-proiektu batean ez badaude sartuta.
- b) Oin berriko edozein motatako eraikinak eta instalazioak eraikitzeo obrak.
- c) Lehendik dauden edozein motatako etxe, eraikin edo instalazioak handi-
tzeo obrak.
- d) Edozein motatako etxe, eraikin eta instalazioetan, horiek aldatzeo edo
eraberritzeo obrak, baldin eta kanpoko itxurari, eraikinaren egiturari edo
eraketa arkitektonikoari eragiten badiete.
- e) Eraikinen barne-antolaketa aldatzen duten lanak edo eraikinak zaharberri-
tzeo diren obrak, eraikinen erabilera edozein izanda ere. Obra horien ar-
tean sartzen dira aurretik zegoen etxebizitza bat bitan edo gehiagotan ba-
natzea dakartenak.
- f) Behin-behineko izaeraz egingo diren obrak.
- g) Eraikuntza-lanen osagarri diren urbanizazio-obrak.
- h) Eraikinak eraitsi edo botatzeko obrak, salbu berehalako aurri-egoera aitor-
tutako kasuak.
- i) Lur-mugimenduak eta lurra erauzteko zein berdintzeo obrak, edozein lur-
zoru motatan.
- j) Agregakinak erauzi edo ateratzea, eta harrobiak ustiatzea.
- k) Hondakinak pilatzea eta paisaia naturalaren ezaugarriekin zerikusirik ez du-
ten materialak biltzea, baldin eta paisaia horren hondamena edo degra-
dazioa bultzatzen badute.
- l) Finkak, orubeak eta lursailak ixtea.
- m) Bideak irekitzea, aldatzea edo zolatzea.
- n) Etxe prefabrikatuak eta antzeko instalazioak jartzea, behin-behinekoak zein
iraunkorrak.
- ñ) Berotegiak jartzea.
- o) Propagandarako edozein motatako kartelak edo hesiak bide publikotik
ikusteko moduan jartzea, baldin eta egitura-euskarria den elementu baten
gainean edo horren kontra ipinita badaude.
- p) Lurpean kokatzen diren edo lurpeari eragiten dioten instalazioak.

- q) Orokorrean eraikinen eta instalazioen lehen erabilpen eta okupazioa.
- r) Linea elektrikoak, telefono-lineak edo antzekoak instalatzea; telekomunikazio-sareak edo energia garraiatzeko sareak instalatzea; eta edozein motatako antenak jartzea.
- s) Obren edo obra-zatien lehenengo erabilpena, obra horien aldaketa eta, baita, eraikinen erabilerak aldatzea ere —osorik nahiz zati batean—.
- t) Edozein motatako establezimenduak irekitzea, horien artean industrialak, merkataritzakoak, profesionalak eta elkarteetakoak izanda.
- u) Lurralde- edo hirigintza-plangintzaren bidez babestuta dauden zuhaitzak eta zuhaixka-landaretza moztea. Halaber, babestu gabeko mozketek ere lizentzia beharko dute baldin eta, moztu edo bakandu beharreko zuhaitz- edo zuhaixka-masa handiagatik, mendi-bideen eta herri-bideen erabileran eragina izateko modukoak badira.
- v) Presak edo putzuak eraikitzea; ibilgu publikoak eta bide publiko nahiz pribatuak babesteko edo zuzentzeko obrak; eta, oro har, lurraldearen itxurari eragiten dion edozein obra edo erabilera.
- w) Lurzoru urbanizaezinean, Lurzoru eta Hirigintzaren Legean araututako erakuntzak bideratzea.
- x) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek adierazitako beste edozein ekintza; eta, oro har, artikulua honetan aurreikusitakoen antzeko lanak dakartzaten jarduketak edo lurpearen, lurzoruaren edo lurgainaren erabilerak. Aurreko zerrenda erabat osoa ez denez, orokorrean hor jasotakaren pareko izan daitekeen beste edozein ekintzak ere lizentzia beharko du.

Urbanizazio-obrek —oso zein zatikakoek— eta goiko hizkietan aurreikusitako ekintza guztiek ez dute lizentziaren beharrik izango baldin eta urbanizazio-proiektu baten barruan badaude, eta proiektu hori legez eta indarrean dagoen Lurzoru eta Hirigintzaren Legeak ezarritakoaren arabera onartu bada.

20. artikulua.- Lizentzien sailkapena, tramitazioaren arabera

Lizentzia-eskaeretan eta lizentzia emateko prozeduretan zein agiri aurkeztu behar diren arautzeko asmoz, lizentzien arteko honako sailkapena ezarri da:

- a) Lursailak zatitzeko, banatzeko, partzelatzeko edo bateratzeko lizentziak.
- b) Edozein motatako lur-mugimenduak, azterketa geoteknikorako katak eta lan arkeologikoak egiteko lizentziak.
- c) Urbanizazioko elementuak eta azpiegitura-instalazioak egiteko obra-lizentziak.
- d) Eraikinak edo instalazioak eraitsi edo botatzeko lizentziak.
- e) Edozein motatako eraikinak eta instalazioak eraiki, handitu edo berritzeko lizentziak.
- f) Obra txikiak deitzen direnen lizentziak; horien artean honakoak:

- Eraiki gabeko lurzoru publiko nahiz pribatuan egin beharreko obrak, hala nola, ibiak, urbanizazioko elementu puntualak —eraikinetarako hartune berriak, adibidez—, olanak jartzea edo beste antzeko batzuk.
 - Eraikuntza-lan osagarriak, hala nola, hesiak, aldamiok eta lanetarako behin-behineko barrakoiak eta etxolak jartzea.
 - Eraikuntzak edo instalazioak konpondu, aldatu edo txukuntzeko obra txikiak.
 - Lokalak eta etxebizitzak barrutik egokitzeko obrak, baldin eta ez badiote eragiten eraikinen eraketa arkitektonikoari, egitura-elementuei, oinarrizko instalazioei, fatxadei edo estalkiari.
 - Errotuloak eta publizitate-elementuak jartzea.
 - Finkak ixteko behin betiko itxitura edo hesiak jartzea.
- g) Behin-behineko obra eta erabileretarako lizentziak.
- h) Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.
- i) Eraikin eta instalazioen lehen erabilpen eta okupaziorako lizentzia.
- j) Industria-, merkataritza- eta hirugarren sektoreko jarduerak jarri eta irekitzeko lizentziak.
- k) Jarduerak martxan jartzeko lizentziak.

21. artikulua.- Lizentzia-eskaeren eduki orokorra

Lizentzia-eskaera Alkateari zuzenduko zaio eta, interesatuak edo legezko ordezkariak sinatuta, Udal Erregistro Orokorrean aurkeztu beharko da. Bertan, honako datuak agertuko dira:

- Pertsona fisikoa denean, interesdunaren izen-abizenak, helbidea, telefono-zenbakia eta nortasun agiri nazionalako datuak. Pertsona juridikoa denean, sozietatearen izena, helbidea eta identifikazio fiskaleko zenbakia.
- Beste pertsona fisiko nahiz juridikoa ordezkari denean, interesdunaren izen-abizenak, helbidea, telefono-zenbakia eta nortasun-agiri nazionalako datuak, eta sinatzaileak zer dela eta aurkezten duen eskaria.
- Lizentzia-eskaeraren xedea.
- Eskareri erantsi beharreko agiriak, lizentziaren izaera kontuan hartuta eta hurrengo artikuluetan xedatzen denaren arabera.
- Eskieran bertan aurkeztu diren agirien zerrenda jasoko da. Dokumentazio tekniko guztia teknikari gaituek sinatuta eta dagokien Elkargo Profesionalak bisatuta egongo dira.

Edozein kasutan ere, aurkeztutako agiriak begiratu ondoren, Udalak egoki irizitako beste agiri osagarriak eskatu ahal izango ditu eskaeraren xedea hobeto interpretatu edo ulertzeko asmoz, eta bestela ere, beste agiriren batzuk aurkeztetik salbuetsi dezake egoera bereziren batengatik beharrezkoa ez denean.

22. artikulua.- Lizenzia-mota bakoitzerako aurkeztu beharreko dokumentazio berezia

Aurreko artikuluan zehaztu eta eskatzen den beharrezko dokumentazio orokorraz gain, lizenzia-eskaerekin batera dokumentazio berezia ere aurkeztu beharko da, lizentziaren xedea zein jarduketa den kontuan hartuta. Eskaera berean mota ezberdinetako lizentziak eskatuz gero, mota bakoitzari dagokion dokumentazio berezia aurkeztu beharko da.

1.- Lursailak zatitzeko, banatzeko, partzelatzeko edo bateratzeko lizentziak:

Lizenzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

- a) Finka guztien deskribapenak: hasierako finkarena; zatiketa, banaketa edo partzelazioaren ondoriozko finkenak; eta baita, hainbat finka bateratu badira, ondoriozko finkarena ere.
- b) Planoak, honako xehetasunekin:
 - Lurzoru urbanizaezinaren jarduketetan, finkaren edo finken kokapen-planoa, 1:5.000 eskalan.
 - Hiri-lurzoruko edo lurzoru urbanizagarriko jarduketetan, finkaren edo finken kokapen-planoa ere 1:5.000 eskalan, eta finken planoak 1:500 eskalan. Zatikako plangintza egina baldin badago eta horretako plano partzelarioak eskala zehatzago batean eginda badaude, aipatzen ari garen jarduketak egiteko aurkeztu beharreko planoak zatikako plangintza horretako dokumentuaren jatorrizko plano partzelarioen kopiak izan beharko dira.
- c) Jabetza-Erregistroko ziurtagiria, eragindako finken jabariaren egoera jasoz.

2.- Edozein motatako lur-mugimenduetarako lizentziak:

Lizenzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

- a) Teknikari gaituak idatzitako proiektua; hala ere, eginbeharreko obrak garrantzi txikikoak direla eta Udalak hori irizten dion kasuetan, ez da proiekturik aurkeztu behar izango. Proiektu teknikoak honako dokumentuak izango ditu bere baitan:
 - Memoria deskribatzailea: aurreikusitako obrak, horien exekuzio-programa, obretan hartu beharreko babes-neurrien programa, bide eta ubide publikoak eta finka mugakideak.
 - Planoak:
 - Kokapen-planoa: lur urbanizaezinean 1:5.000 eskalakoa, eta hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian 1:2.000 eskalakoa.
 - Hasierako egoeraren plano topografikoa: lurzoru urbanizaezinean, gutxienez 1:1.000 eskalan; lurzoru urbanoan eta urbanizagarrian, gutxienez 1:500 eskalan.

- Bukaerako egoeraren plano topografikoa, eskala berdinetan.
 - Lurren mugimenduaren bolumena jakiteko behar beste profil — hasierako eta bukaerako egoerak gainjarrita—.
 - Xehetasun-planoak.
- Baldintza tekniko eta ekonomiko-administrati-boen plegua.
 - Aurreikusitako lanen kostuaren aurrekontu osoa, horien barne etekin industrialak, gastu orokorrak eta teknikarien ordainsariak.
- b) Kasuen arabera, jarduketarako lurzoruen azterketa geoteknikoa exijitu ahal izango du Udalak.
- c) Teknikari gaitu baten izendapena, obra- zuzendaritza eta lanak era ego- kian egiteko kontrola eramateko.

Indusketa arkeologikoak egiteko, bai proiektua idazterakoan, bai obrak zu- zentzerakoan, indusketaren xedeko gaian gaitasuna duen teknikari batek derrigorrez hartu beharko du parte.

3.- Urbanizazio-lanak edo azpiegitura-instalazioak egiteko obra-lizentziak:

Lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

- a) Teknikari gaituak idatzitako proiektua. Proiektu horrek, gutxienez, honako dokumentuak izango ditu bere baitan:
- Memoria deskribatzailea eta proiektu hau indarreko araudira egoki- tzen deneko justifikatzailea.
 - Planoak:
 - Kokapen-planoak: lur urbanizaezinean gutxienez 1:5.000 eskala- koak, eta hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian 1:2.000 eskala- koak.
 - Hasierako egoera azaltzeko informazio-planoak, argibide topo- grafikoekin; gainera, bertako instalazioen egoera jasoko dute, bai jarduketaren xede diren instalazioen egoera, bai obrek eragin di- tzaketen beste instalazioen egoera.
 - Proiektu-planoak: azpiegitura-sareak azaltzen dituztenak, gutxie- nez, 1:500 eskalan; eta instalazioetako eta zoladurako xehetasu- nak azaltzeko behar direnak, gutxienez, 1:25 eskalan.
 - Obren eta zerbitzuen baldintza tekniko eta ekonomiko-administrati- boen plegua.
 - Aurreikusitako lanen kostuaren aurrekontu osoa, horren barne etekin industrialak, gastu orokorrak eta teknikarien ordainsariak direla.
 - Segurtasun eta Osasun Azterlana, edo Segurtasun eta Osasuneko Oi- narritzko Azterlana, dagokionaren arabera.

- Kalitatea Kontrolatzeko Azterlana
 - Eraikitze eta/edo eraiste lanen hondakinen kudeaketa, dagokionaren arabera.
- b) Kasuen arabera, jarduketarako lurzorua azterketa geoteknikoa exijitu ahal izango du Udalak.
- c) Teknikari gaitu bat izendatzea, obra-zuzendaritza eramateko eta lanak era egokian egingo direla kontrolatzeko.
- d) Azterketa arkeologikoa beharrezkoa izango da Plan Orokor honen Katalogo-agiriak ezartzen dituen eremu eta guneetan egingo diren jarduketak guztietarako.

4.- Eraitsi eta botatzeko obra-lizentziak:

Lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

- a) Teknikari gaituak idatzitako proiektua. Proiektu horrek, gutxienez, honako dokumentuak izan beharko ditu:
- Memoria: Bertan xehetasunez azalduko dira zein den eraikinaren sistema eraikitzailea, zein prozedura erabiliko den eraikina botatzeko eta nola egingo diren eraipen-lan horiek. Argazki-bilduma bat ere aurkeztu beharko da, koloretan, eraikinaren kanpoaldea islatuz eta baita barruan izan ditzakeen elementu aipagarriak azalduz ere.
 - Planoak:
 - Kokapen-planoa, 1:2.000 eskalan.
 - Solairu guztien planoak, gutxienez 1:100 eskalan.
 - Fatxada guztien planoak, gutxienez 1:100 eskalan.
 - Sekzio-planoak, botako den eraikina interpretatu ahal izateko adina, gutxienez 1:100 eskalan.
 - Baldintza-plegua; eta bertan zehaztuta egon beharko da zein segurtasun-neurri hartu dira eta zein segurtasun-arau beteko dira, bai obraren beraren, bai bide publikoaren, bai mugakide diren eraikinen edo finken gainean.
 - Aurreikusitako kostu osoaren aurrekontua, horren barne etekin industrial, gastu orokorrak eta teknikarien ordainsariak egonda.
 - Segurtasun eta Osasun Azterlana, edo Segurtasun eta Osasuneko Oinarrizko Azterlana, dagokionaren arabera.
 - Eraiste-lanen hondakinen kudeaketa.

- b) Teknikari gaitu bat izendatzea, eraispén- edo botatze-lanen zuzendaritza arduratzeko.
- c) Azterketa arkeologikoa beharrezkoa izango da Plan Orokor honen Katalogo-agiriak ezartzen dituen eremu eta guneetan egingo diren jarduketak guztietarako.

5.- Edozein motatako eraikinak eta instalazioak eraiki, handitu edo berritzeko obra-lizentziak.

Lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

- a) Teknikari gaituak sinatutako proiektua. Proiektua oinarritzakoa edo exekuziakoa izan daiteke. Oinarritzako proiektua aurkeztzen bada, ondoren exekuzio-proiektua aurkeztu beharko da —kasu guztietan obrak hasi aurretik egiten den Zuinketa-Akta gauzatu baino lehen—. Proiektuek, gutxienez, dokumentu hauek izango dituzte beren baitan:
 - Memoria deskribatzailea —premier programa eta emandako konponbidea azaltzeko— eta justifikatzailea —zuriketa edo justifikazio urbanistikoa azaltzeko, espresuki adieraziz jardun nahi den orube, partzela edo eraikinetarako Plan Orokor honek ezarri dituen xedapenak betetzen dituela, eta baita —egonez gero— zatikako plangintzako dokumentuenak ere. Halaber justifikatuko da Eraikuntzaren Kode Teknikoaren xedapenak eta bete beharreko gainontzeko Oinarritzako Arauak eta Jarraibideak ere betetzen dituela.

Bizitegi-eraikinetan, halaber, kontuan hartuko dira 80/2022 Dekretuan ezarritako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzeko hartutako neurriak (80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak), bai eta, hala badagokio, proiektuaren parte diren espazio-malgutasuneko irizpideak ere.

Plan Orokor honen Katalogo-agirian —edo etorkizunean onar daitezkeen beste zerrenda batean— jasotzen da balio historiko eta artistikoa duten Ondasun Higiezinaren zerrenda; horrenbestez, horietako batean jarduketaren bat egin behar bada, proiektuaren memorian berriaz azaldu behar da egoera hori.

- Planoak:
 - Kokapen-planoa, gutxienez 1.2000 eskalan; horretarako, derrigorrez, Udalaren oinarritzako planoak hartu beharko dira erreferentziatzat.

- Ezarpen-planoa, hau da, orubearen edo lursailaren planoa, lizentzia eskatzen den eguneraino gaurkotuta, mugak jasota eta gertuko nahiz mugakide diren bideak, partzelak eta eraikinak azalduta. Plano honetan ere jasoko dira partzelan egon daitezkeen zuhaiztiak eta dauden zerbitzu eta azpiegiturak. Plano horiek zehazteko gutxieneko eskalak 1:200 edo 1:500 izango dira, partzelaren ezaugarrien arabera.
- Antolamenduko planoa, hau da, partzela gainean ezarri diren eraikinena; bertan adieraziko dira: eraikinaren neurriak, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideak eta, horrela badagokio, eraiki gabe geldituko diren lurren tratamendua, hau da, espazio libre, bide, espaloi, patio, lorategi, eta abarren tratamendua; horietaz gain, zehatz-mehatz adieraziko dira eraikuntzaren behe solairuko sestrak, kanpoko bideekin alderatuta. Plano horretan espresuki adieraziko da Plan Orokor honetan eta —egonez gero— zatikako plangintzako dokumentuetan jasotzen den ordenazio edo antolamendua. Plano hori zehazteko gutxieneko eskalak 1:200 edo 1:500 izango dira, partzelaren ezaugarrien arabera.
- Jarduketa-xede den partzelako lurzorua ren jabari en planoa; bertan garbi zehaztuko dira lurzoru pribatua, erabilera publikoko zortasunak dituen lurzoru pribatua eta lurzoru publikoa, lurzoru-mota bakoitzak dituen azalera-neurriak zenbakituta. Plano horretan espresuki adieraziko dira Plan Orokor honetan eta —egonez gero— zatikako edo kudeaketako plangintzako dokumentuetan jasotzen diren lurzorua ren jabariak. Plano hori zehazteko gutxieneko eskalak 1:200 edo 1:500 izango dira, partzelaren ezaugarrien arabera.
- Solairu guztien zehaztapen-planook, behar bezala kotatuak eta dagozkien azalera erabilgarri eta eraikiak jasota; altxaeren eta sekzioen planook, behar bezala kotatuak, bide publikoa jasota eta oinarizko proiektuetan dagoeneko proiektatutako eraikin guztia zuzen eta osotasunean interpretatzeko moduan eginak. Zehaztapeneko gutxieneko eskala 1:100 izango da.
Beheko solairuetan eremu publikoetarako edo bideetarako fatxadak zehazteko orduan, gainontzeko solairuetan erabili den zehaztapen-maila berberaz zehaztuko dira; bertan mantendu beharreko elementu finkoak eta aurreikusitako baoak adierazi beharko dira; eta bao horiek, kasu guztietan, goiko solairuetako baoekin harmonikoki bateratuta antolatu beharko dira.
- Planook, non jasoko den 80/2022 Dekretuan bizigarritasunari eta irisgarritasunari buruz ezarritako baldintzak betetzen direla (Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoan

etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak gutxiengoak bizigarritasun-bal-
dintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak.)

- Planoak, non definituko diren erreferentziatzat dugun dekretua-
ren 1-B.4 Eranskineko (Espazio-baldintzak) 6. puntuan zehaztutako
espazio-malgutasuneko irizpideak.
 - Exekuzio-proiektuek honakoak azaltzen dituzten plano oso-osoak
izan beharko dituzte: egitura, instalazioak —espresuki adierazita
non kokatzen diren gorako eta beheko hodi-zutabeak—, erai-
kuntza-sekzioak —beheko solairuen zehaztapena barne—, aro-
tziaren xehetasunak eta beharrezko beste xehetasunak. Gutxi-
engo zehaztapen-eskala 1:100 izango da, kasu hauetan izan
ezik: eraikuntza-sekzioetan gutxiengo eskala 1:25 izango da, eta
arotziaren xehetasunetan eta beste batzuetan gutxiengo 1:50
izango da.
 - Exekuzio-proiektuek, halaber, beste plano bat edo plano batzuk
izan beharko dituzte zerbitzu eta instalazio guztien hartuneak ze-
hazteko, lehendik dauden sare eta zerbitzuekin lotzen diren tokira
arte; eta horietaz gain, eraikineko instalazioak zuzen ibiliko direla
bermatzeko egin beharko liratekeen obra guztiak ere espresuki
adierazi beharko dira. Gutxiengo eskala 1:200 edo 1:500, antola-
menduko planoaren arabera.
 - Baldintza teknikoak, administratiboak eta ekonomikoak plegua, exe-
kuzio-proiektuan.
 - Aurrekontua, partidatan banakatua. Partida bakoitzak bere neur-
keta eta unitateko prezioa izango du banaka. Bukaeran, kostu osoa-
ren amaiera-laburpena jasoko da, eta horren barnean egongo dira
etekin industrialak, gastu orokorrak eta obran nahiz exekuzio-proiek-
tuan parte hartzen duten teknikarien ordainsariak. Oinarritzko proiektu-
etan nahikoa izango da amaiera-laburpen osoa jasotzea, partida
bakoitza banakatu beharrik gabe.
 - Segurtasun eta Osasun Azterlana, edo Segurtasun eta Osasuneko Oi-
narrizko Azterlana, dagokionaren arabera.
 - Kalitatea Kontrolatzeko Azterlana
 - Eraikitze eta/edo eraiste lanen hondakinen kudeaketa, dagokiona-
ren arabera.
- b) Eraikitze-, handitze- edo berritze-obrak egiterakoan, horiekin batera ur-
banizazio-obra osagarriak egin behar badira, horien zehaztapena

exekuzio-proiektuan sartu beharko da, aurrez ezarritako zehaztapen-mailarekin eta bere memoria, plano, baldintza-plegu eta aurrekontuarekin.

- c) Azterketa arkeologikoa beharrezkoa izango da Plan Orokor honen Katalogo-agiriak ezartzen dituen eremu eta guneeetan egingo diren jarduketak guztietarako.
- d) Teknikari gaituak izendatzea, eraikuntzako eta urbanizazioko obra-zuzendaritzaz arduratzeko.
- e) Partzelan eraikitzeagatik, lursail batzuk jabari publikorako emateko Udalaren aldeko lagapena egin behar denean, eraikuntza-lizentzia eskatzekoan, aldi berean, lursail horiek banatzeko lizentzia ere eskatu beharko da, hau da, hasierako partzelaren baitan dauden lursailetatik, Plan Orokor honek edo garapeneko dokumentu partzialek ezarritakoaren bitartez jabari publikorako diren lursailak banatzeko lizentzia. Eskaera horrekin batera, banatzeko lizentzia-eskaerei buruzko puntuan zehazten den dokumentazioa aurkeztu beharko da.

Babes publikoko etxebizitzaren kalifikaziorako proiektuen edukia **80/2022 Dekretuaren III.B atalean jasotakoa izango da (ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen).**

6.- Obra txikiak deitzen direnen lizentziak:

Obra txikietarako lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

- a) Kokapen-planoa; gutxieneko eskala 1:2000 izango da, eta oinarrizko plano gisa eskala bereko Udalarena erabiliko da.
- b) Aurrekontua, partidaka banatua. Partida bakoitzak bere neurketa eta unitateko prezioa izango du banaka. Bukaeran, kostu osoaren amaieralaburpena jasoko da, eta horren barnean egongo dira etekin industrialak, gastu orokorrak eta, horrela badagokio, obran parte hartu dezaketen teknikarien ordainsariak.
- c) Lokalak eta etxebizitzak egokitzeko obra-eskaeretan, teknikari gaituak idatzitako proiektua aurkeztu beharko da. Proiektuak aurreko puntuan eraikitze-, handitze- edo berritze-proiektuetarako adierazi den zehaztapen-maila berbera izan beharko du, baina, hala ere, aurreikusitako lanen garrantziari egokitu behar zaio. Halaber, obra-zuzendaritzaz arduratuko diren teknikari gaituen izendapena aurkeztu beharko da. Proiektu guzti hauetan, eta jarduketaren xede diren eraikinei dagokienez, beti jaso beharko da zein den eraikinaren egoera urbanistikoa eta ea sartuta dagoen Plan Orokoraren Katalogoan, balio historiko-artistikoa duten Ondasun Higiezinaren zerrendan.

Behe solairuko lokalak egokitzerakoan, obra-proiektuaren barruan lokal-egokitzapeneko eraikinaren fatxada guztien plano bat sartu beharko da, eta horri gainjarriko zaizkio lokalerako aurreikusitako fatxadak eta horien aurreko egoeraren argazkiak; argazkietan gutxienez behe solairua eta gaineko bi solairu agertu beharko dira.

- d) Eraikuntzako edo berrikuntzako obra handiko proiektuetarako adierazi den bezala, Exekuzio Proiektuetan honako hauek sartuko dira: Segurtasun Azterlana edo Oinarrizko Segurtasun Azterlana, dagokionaren arabera, Kalitatea Kontrolatzeko Azterlana eta Hondakinak Kudeatzeko Azterlana.
- e) Errotuluak eta publizitate-elementuak jartzeko lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:
- Memoria, eskaeraren xedea xehe azalduta.
 - Zehaztapen-planoak behar besteko eskalan, edo beste edozein motatako argidideak, errotuluaren edo publizitate-elementuaren neurriak eta ezaugarriak zehatz-mehatz jakin ahal izateko.
 - Fatxadaren planoak, gutxienez 1:100 eskalan, edo elementua jarri nahi den lursailaren planoak, aurreikusitako tokia zehatz-mehatz adieraziz.
 - Fatxadaren edo lursailaren argazkia.
 - Aurrekontua, partidaka banakatua. Partida bakoitzak bere neurketa eta unitateko prezioa izango du banaka. Bukaeran, kostu osoaren amaiera-laburpena jasoko da, eta horren barnean egongo dira etekin industrialak, gastu orokorrak eta —horrela badagokio— parte hartu duten teknikarien ordainsariak.
 - Errotulua edo publizitate-elementua jarri ahal izateko, eraikin edo lursailaren jabe(ar)en idatzizko baimena.
- f) Finkak mugatzeko hesiak edo itxiturak jartzeko eskaeretan, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:
- Hesitu nahi den finkaren kokapen-planoak; hiri-lurzoruan bada gutxienez 1:2.000 eskalan, eta lurzoru urbanizaezinean bada gutxienez 1:5.000 eskalan.
 - Zehaztapen-planoak behar besteko eskalan, edo beste edozein motatako argibideak, zein itxitura- edo hesi-mota den zehatz-mehatz jakin ahal izateko.
 - Aurrekontua, partidaka banatua. Partida bakoitzak bere neurketa eta unitateko prezioa izango du banaka. Bukaeran laburpena jasoko da, eta bertan sartuko dira etekin industrialak eta gastu orokorrak.

7.- Behin-behineko obra eta erabileretarako lizentziak (Lurzoru eta Hirigintza-ren Legeko 37. artikulua).

Lurzoru eta Hirigintza-ren Legeko 37. artikuluan zehazten diren behin-behineko obra eta erabileretarako lizentziak eskatzerakoan, eskaera eta proiektu teknikoarekin batera, honako konpromiso idatzi hauek aurkeztu beharko dira:

- a) Eskatzaileak agiri idatzi baten bitartez konpromiso hau hartu beharko du:
Udalak errekeritzen dionean, lizentziaren xede diren erabilerak bertan behera utziko dituela, baimendu nahi diren obrak botako dituela eta instalazioak desmuntatuko dituela; eta eginbehar horiek guztiak bere kontura egingo dituela, inongo kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.
- b) Baimendu diren obra, instalazio eta jardueren gaineko eskubideak bereganatu dituztenei konpromiso horiek jakinaraztea.
- c) Berme nahikoa ezarriko da, inoiz botatze- edo desmuntatze-obrak egin beharrekotan, egingo direla ziurtatzeko.

Behin-behineko edozein erabileretarako udal baimena eman ahal izateko, jendaurreko erakustaldiaren izapidea bete beharko da, gutxienez hogeit eguneko epean.

Baimena prekarioan ematen dela ulertuko da, eta bere eragina galduko du —inongo aurretiko entzunaldi-izapiderik behar gabe— baimendutako erabilerak bertan behera uzteko, obrak botatzeko eta instalazioak desmuntatzeko errekerimendua egiten duenean Udalak.

8.- Lurzoru urbanizaezineko lizentziak:

Lizentzia-eskaerarekin batera, eta kasu bakoitzean ezarri nahi den jarduera, instalazio edo obraren arabera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

- a) Kokapen-planoa: obra, instalazioa edo jarduera non ezarriko den adierazita 1:5.000 eskalan.
- b) Partzel(ar)en planoa: Obra, instalazio edo jarduerak eragiten duen partzelaren edo partzelen planoa, gutxienez 1:1.000 eskalan; ez bada, kasu berezietan, lursailen neurriengatik edo ezaugarriengatik, Udalak espre-suki beste eskala batzuk erabiltzea baimendu duela. Informazio hori osatzeko, honakoak aurkeztu beharko dira:
 - Partzelari edo partzelei buruzko Katastroko eta Jabetza-Erregistroko erreferentzia, partzela bakoitzaren azalera adierazita eta mugakideak deskribatuta.
 - Bertan dauden eraikin guzti-guztiak irudikatu beharko dira, muga guztietaraino eta ibai-ibilguetaraino daukaten distantzia adierazita, eta eraikinek dituzten azpiegitura eta zerbitzu guztiak adierazita.
 - Partzeletara sartzeko dauden bide publikoak ere irudikatu beharko dira.

- Bertan dagoen zuhaitz- eta zuhaixka-landaretzari buruzko informazioa.
- c) Obra, instalazio edo jardueraren proiektuak; horietan, kasuan kasu, obra handien edo obra txikien lizentzia-eskaerei buruzko puntuetan azaldu duguna bete beharko da
- d) Mota guztietako obra- eta instalazio-proiektuen barruan, ingurumen-eragina neurtzeko azterketak indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera txertatu beharko dira.
- e) Onura publikoko edo gizarte-intereseko erabilera izango duten eraikinak edo instalazioak egiteko, lizentzia eskatzerakoan, lurzoru urbanizaezinean jartzeko premia eta egokitasuna justifikatu beharko dira.

9.- Eraikinen edo instalazioen lehen erabilpen edo okupaziorako lizentziak.

Lizentzia-eskaerarekin batera, honako dokumentazioa aurkeztu beharko da:

- a) Obra-bukaerako ziurtagiria, obretako teknikari zuzendariek sinatuta eta dagozkien Elkargo Profesionaletan bisatuta.
- b) Behin betiko plano eguneratuak, obraren bukaerako egoera islatuko dutenak.
- c) Behin betiko planoak, egokitutako eraikin, instalazio edo lokalen azpiegitura eta zerbitzu guztietako hartuneak islatuz. Plano horiekin batera, urbanizazioko plano eguneratuak aurkeztuko dira, baldin eta eraikuntzarekin batera urbanizazioko obra osagarriak egin badira.
- d) Fatxada guztiak islatzeko argazkiak; eraikin edo instalazio berrikoak nahiz, lokal-egokitzearen kasuetan, lokalekoak.
- e) Hiri-lurren Kontribuzioan alta eman delako agiriaren kopia, behar bezala izapidetuta.
- f) Bukaerako kitapena, obra eta instalazioen behin betiko kostua adierazita, obra-zuzendariak sinatuta eta dagokion Elkargo Profesionalak bisatuta. Horretaz gain, udal-tasa eta zergak behin betiko kitatzeko, honako kontzeptuen zenbatekoa ere aurkeztu beharko da: etekin industrialak, gastu orokorrak, eta obran parte hartu duten teknikarien ordainsariak.
- g) Obra berriaren deklarazio-eskrituraren kopia baimendua; bertan, zerrrenda batean, zortasunak dituzten finak jaso beharko dira, nahiz eta zortasun horiek erabilera publikorako izan nahiz beste mota batekoak izan.
- h) Hondakinen jarraipenaren eta kudeaketaren agiri ofiziala.

10.- Industriako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko jarduerak irekitzeko lizentziak:

Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamenduari erantsitako lizentziaren agertzen diren jarduerak eta horien pareko izan daitezkeenak dira lizentzia hauen xede. Lizentziak eskatzerakoan,

ordenantza hauetako 18. artikuluan jasotzen den dokumentazioaz gain, proiektua ere aurkeztu beharko da (lau ale). Proiektuak, tekinari gaituak sinatuta eta dagokion Elkargo Profesionalak bisatuta egoteaz gain, gutxienez, honako dokumentuak izan beharko ditu:

a) Memoria teknikoa. Hor jaso beharrekoak dira:

- Jardueraren helbide Industrial eta soziala.
- Jardueraren definizioa, sailkapen dezimal nagusia eta bigarren mailakoa, eta kategoria.
- Eraikinaren edo lokalaren ezaugarriak, honakoak adierazita: koka-pena, sarbideak, barne-komunikazioa, azalerak, altuerak, aireztapenak, etab.
- Lehengaien eta tarteko produktuen zerrenda osatua.
- Jarduera garatzeko aurreikusten diren eta beharrezkoak diren makinaren zerrenda.
- Prozesu industrialaren deskribapen xehatua.
- Inguruan sor daitezkeen eraginak adieraztea, eta horiek maila onargarrietaraino murriztea bermatu dezaketen neurri zuzentzaileak zehatz-mehatz deskribatzea.
- Plantilla osatzen duten langileen zerrenda.
- Inguruko mugakideen izenen zerrenda.

b) Planoak:

- Partzela, eraikin edo lokalaren kokapen-planoa; gutxienez 1:2.000 eskalan, eta Udalaren plano ofiziala oinarri hartuta.
- Ezarpenaren plano edo —garatu beharreko jarduera lokal batera mugatzen ez denean— partzelaren plano. Bertan adierazi beharko dira: bide publikoetatik egiteko aurreikusten diren sarbideak, eraikinak betetzen duen azaleratik patioak edo gune libreak izango direnak, biltegia, maniobretarako gunea, aparkalekuak, etab. kokatzeko. Gutxienezko eskala 1:500 izango da.
- Solairuen, altxaeren eta sekzioen planoak; eraikina edo lokala eta jarduera beraren instalazioak era osatuan ulertzeko behar adina. 1:100 edo 1:500 eskalan marraztuko dira, kasuan kasu.

c) Aurrekontua, partidaka banatuta. Partida bakoitzak bere neurketa eta unitateko prezioa izango du. Bukaerako laburpena ere jasoko da, eta kontzeptu hauek bertan sartuko dira: etekin industrial, gastu orokorrak eta teknikari arduradunen ordainsariak.

Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamenduak arautzen ez dituen jarduerak ireki edo ezartzeko, jarduera martxan jartzeko lizentzia-eskaera bakarrik gauzatu beharko da, hurrengo puntuan azaltzen den moduan; baina beharrezkoak izan daitezkeen gainontzeko baimenak —hala nola, eraikina edo lokala egokitzeko obra-baimenak— aparte lortu beharko dira.

11.- Jarduerak martxan jartzeko lizentziak:

Jarduera garatzeko eraikin edo lokalean egokitze-lanak bukatu ondoren, eta bai proiektuan aurreikusitako neurri zuzentzaileak bai jardueraren tramitazio-prozesuan ezarritakoak ere bete ondoren, jarduera martxan jartzeko lizentzia eskatuko da honako dokumentazio osagarriarekin batera:

- a) Jarduera Ekonomikoen Lizentziaren gaineko zergan, edo legez ordeztu dezakeen beste antzeko batean, alta emanda dagoela egiaztatzeko kopia.
- b) Lokalaren jabetza-eskrituraren kopia, edo errenta-kontratuarena.

12.- Eguzki-energiaren jasotze-sistemak ezartzeko lizentziak:

Eguzki-energia jasotzeko edozein sistema instalatu edo ezarri aurretik —edozein dela ere horren mota eta potentzia—, **jarduera eta obraren udal lizentzia** lortu beharko da.

Jasotze-sistemak instalatzeko obra zibilak oso-osorik bete beharko du araudi orokor aplikagarria, bai arlo-mailakoa, baiudaleko hirigintza-mailakoa.

Lizentzia lortu ahal izateko aurkeztu beharko den dokumentazioa ezberdina izango da jardueraren sailkapenaren arabera, hau da, jarduera kaltegabea, salbuetsia edo sailkatua bada.

- a) **Jarduera kaltegabeak:** Lizentzia-eskaerarekin batera, honakoak aurkeztu behar dira: kokapen zehatzaren planoak (udalaren topografiaren gainean); instalazioari buruzko memoria deskribatzailea, baimendutako instalatzaile batek sinatuta; eta instalatuko den potentziaren kalkulua, instalazioen plano edo eskemak eta aurrekontua. Jardueraren zehaztapen teknikoez gain, informazio xehatua ere eman beharko da puntu hauei buruz: eguzki-kaptadoreak instalatzeko proposatzen diren aukerak; estalkiko edo fatxadetako kokaleku zehatza; ainguratzeko edo eusteko irtenbide teknikoak; eta instalazioa exekutatu ondoren eraikuntzak izango duen bukaerako ikuspegia planoetan grafikoki islatzea, behar besteko xehetasunez eta eskala egokiaz.

Horiekin batera aurkeztu beharko dira, batetik, teknikari gaituak sinatutako ziurtagiria, instalazioa jasaten duen egiturak —indarreko araudiaren arabera— hari eusteko duen gaitasuna egiaztatzeko; eta bestetik, lan-arriskuen prebentzioaren alorreko legedia betetzeko dagokion azterketa.

- b) **Jarduera salbuetsiak eta sailkatuak:** Horietarako, eskariatz gain, proiektu tekniko osatua aurkeztu beharko da, teknikari gaituak idatzita eta dagokion Elkargo Ofizialak bisatuta. Proiektu horiek, jardueraren zehaztapen teknikoez gain, puntu hauei buruz ere informazio xehatua eman beharko dute: eguzki-kaptadoreak instalatzeko proposatzen diren aukerak; estalkiko edo fatxadetako kokaleku zehatza; ainguratzeko edo

eusteko irtenbide teknikoak; eta instalazioa exekutatu ondoren eraikuntzak izango duen bukaerako ikuspegia planoetan grafikoki islatzea, behar besteko xehetasunez eta eskala egokiaz.

Instalazio fotoboltaikoa 100 KW-etik gorakoa bada, aurretik esandakoez gain, Ingurumen-Inpaktuaren Banakako Ebaluazioaren espediente bat bideratu eta horren egiaztatzea aurkeztu beharko da.

Instalazioa bukatutakoan, jarduerari ekiteko lizentzia lortu ahal izateko, hiru kasuetan (jarduera kaltegabea, salbuetsia edo sailkatua) eta espediente bakoitzari dagokion dokumentazio orokorrak gain, instalazioaren ziurtagiria ere aurkeztu beharko da, baimendutako instalatzaile batek sinatuta.

Halaber, instalazioaren xedea diru-ustiapena bada, energia elektrikoaren enpresa banatzaileak eta Industriako Lurralde Ordezkaritzak eman beharreko baimenak eta oniritziak aurkeztu beharko dira.

23. artikulua.- Lizentziak emateko eskumena (Lurzoru eta Hirigintzaren Legeko 209. artikulua):

Hirigintza-lizentziak emateko eskumena udalei dagokie, eta toki araubidearen lege-diaren arabera ezarritako udal organoaren bitartez egingo dute.

24. artikulua.- Udal lizentziak emateko prozedura:

Lizentzia-eskaera guztien gainean txosten teknikoa eta juridikoa egingo dira. Txosten horietan jasoko da ea aurkeztutako dokumentazioak indarreko xedapenak betetzen dituen, eta ea eskaera horren xedea bat datorren udalerriko lurzoruaren eta eraikinen erabilera arautzen duten aurreikuspen eta xedapenekin, araudi hauei jarraituz: indarreko Lurzoru eta Hirigintzaren Legea; Plan orokorra; egonez gero, Antolamendu Xehatuko Plangintza; eta indarrean dauden gainontzeko Ordenantzak.

Lizentziak ematerakoan prozedura berezi hauek aipatuko ditugu:

a) **Lizentziak Euskal Kultura-Ondareko ondasun higiezinetan:**

Plan Orokorreko Katalogoan jasotzen diren balio historiko eta artistikoa duten ondasun higiezinetan zerbait egin nahi bada, horretarako lizentziak ematerakoan VI. TITULUAN datorren tramitazioa bete beharko da, katalogatutako elemento bakoitzari ematen zaion babes-mailaren arabera.

b) **Nekazaritza-ustiapenerako eraikinen lizentziak:**

Nekazaritza-Ustiapenerako diren eraikinen lizentziak emateko, aurrez, ustiapenaren bideragarritasunari buruz Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak emandako aldeko txostena beharko da.

c) **Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamenduari erantsitako lizentzietan agertzen diren jarduerak ezartzeko eta irekitzeko lizentziak:**

Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen espedienteak bideratzeko, une bakoitzean aplikagarri den indarreko araudiak ezartzen duen prozedura erabiliko da.

Lizentziak tramitatzerakoan, aipatutako prozedura partikularrak burutu ondoren, eta eman diren txosten tekniko eta juridikoetan oinarrituta, Bergarako Udalak baimendu edo ezeztu egingo du eskatutako lizentzia; edozein kasutan ere, erabaki hori arrazoitua izan beharko da.

Inoiz ere ezingo dira eskuratu, ezta aldeko isiltasun administratiboaren bidez ere, hiri-gintzako antolamenduarekin eta indarreko legediarekin bat ez datozen ahalmenak edo eskubideak.

Lizentziak, kasu guztietan, jabetza eskubidea errespetatzekotan eta beste inori kalterik ez egitekotan emango dira.

Lizentzia-eskaera baten berariazko ebazpena jakinarazteko epea, gehienez ere, hiru hilabetekoa izango da, eskaera aurkeztu zenetik kontatzen hasita.

25. artikulua.- Lizentzien titularitatea eta eskualdaketa:

Lizentzia baten titulartzat hartzen da lizentzia eskatu duena, bai berak zuzenean eskatu duenean, bai beste batek ordezkatu duenean.

Lizentziaren titularrak lizentzian aurreikusitakoak burutu ahal izango ditu, eta bera izango da burutze hori ezarritako baldintzetan egitearen erantzule. Lizentzia emateagatik sortutako zergak eta tasak ordaintzearen erantzule ere bera izango da.

Lizentzien titularitatea eskualdagarria da. Kontrakorik hitzartzen ez bada, eskualdaketa horrekin batera dagokion lurzorua azalera edo eraikuntza ere eskualdatzen dela ulertzen da. Eskualdaketa-emaileak eta -hartzaileak, idatziz, Udalari jakinarazi behar diote eskualdaketa. Edozein motatako eraikuntza-lizentzien eskualdaketak bada, idatziarekin batera alde biek sinatutako akta bat aurkeztu beharko da. Akta horretan jasoko da eskualdaketa gertatzen den unean obraren egoera zein den; horrela, titular bakoitzak izan ditzakeen erantzukizunak mugatu ahal izango dira. Horrelako aktarik ez balego, bien arteko erantzukizun solidarioa izango da.

26. artikulua.- Lizentziak burutzeko baldintzak eta epeak. Luzapenak:

a) Lizentzien baldintzak:

Lizentzia batzuek (lur-mugimenduak, urbanizazio-lanak, eraikinak eta instalazioak botatzea, edozein motatako eraikuntza-obra, baita obra fixikiak ere, eta irekitzeko lizentziak) euren baitan hainbat baldintza izan ditzakete: proiektatutako obren edukia aldatzea, lurzorua urbanizazioa eta lagapenak egiteko betebeharrak, epeak, edo udalaren eskumenekoak diren beste alderdi batzuk. Baldintza horien bitartez lizentzia ezeztu beharrean eman ahal bada, baldintzak ezarri beharko dizkio eta lizentzia eman.

b) Lizentzien epeak ezartzea:

Indarrean dagoen Lurzoru eta Hirigintzaren Legeak 215. artikuluan esaten duena kontuan hartuta, lizentzia guztiek ezarriko dituzte bere xedapenen artean obra hasteko epea, obra burutzeko gehieneko epea eta sustatzaileari lepora dakizkiokeen arrazoiengatik izan dezakeen gehieneko etenaldia.

Lizentzia bakoitzerako zehaztu beharreko epe orokorrak ezartzeko, berrikusten ari garen Arau Subsidiarioetan jasotako berberak mantentzen dira, hau da, lizentzia behar duen edozein motatako obra zeharo bukatzeko, 24 hilabete; gehieneko etenaldia, 12 hilabete; eta gehieneko luzapena ere, 12 hilabete. Obren hasiera hasiera-akta sinatutakoan gauzatuko da, eta hori gehienez ere sei hilabeteko epean egin beharko da, lizentzia emateko erabakia jasotzen denetik kontatzen hasita.

c) Luzapenak:

Ezarritako gehieneko sei hilabeteko epe horren barruan, lizentziaren titularrak obrak hasteko epearen luzapena eskatu ahal izango du. Udalak luzapena baimendu ahal izango du baldin eta ez bada aldatu lizentzia hori eman zenean indarrean zegoen hirigintza-araubidea, edo ez bada erabaki lizentziak etenda gelditzen direla lizentzia horri dagokion orube edo lokaleko area edo sektorean. Luzapena bakarra eta berriztuezina izango da. Halaber, Udalak oraingoan ere exijitu ahal izango dio dagozkion tasak ordaintzea, lehen lizentzia ematerakoan ordaindutakoez aparte.

Lizentzia ezarritako exekuzio-epeak ez badira betetzen, epe horren barruan luzapena eskatu beharko da. Luzapena baimentzen bada, eta hasierako lizentzia eman ondoren araudi urbanistikoan nahiz teknikoan aldaketarik onartu bada, obra edo instalazioa derrigorrez egokitu beharko da aldaketa horietara. Luzapena baimenduz gero, horri dagokion tasa-ordainketa berria exijitu ahal izango du Udalak.

Luzapenaren epealdia Udalak finkatuko du kasuan kasu. Luzapena bakarra eta luzaezina izango da.

27. artikulua.- Lizenzien bitartez emandako eskubideak iraungitzea:

Obra edo instalazioak burutzeko lizenziak eta jarduerak irekitzeko lizenziak honako kasuetan iraungiko dira eta, beraz, eraginik gabe eta kalteordain-eskubiderik gabe geldituko dira:

- Titularrak lizenziari uko egiten badio, eta hori Udalari zuzendutako idatzi baten bitartez jakinarazten badu.
- Lizenzia deuseztatuta gelditzen bada honako arrazoiengatik: titularrak lizenzian ezarritako baldintzak ez dituelako bete; tasak eta zergak ez dituelako ordaindu jakinarazpen-idatzian adierazitako egunetan; edo eraikuntza-aldian, lizenzia-xede zen proiektuari jarraitu gabe, indarreko hirigintza-araudiaren kontra joan delako.
- Lizenzia iraungita gelditzen bada honako arrazoiengatik: obrak hasteko edo bukatzeko epeak amaitu direlako; epe horietarako eman zitezkeen luzapenak amaitu direlako; edo obrak hasi ondoren, etenda izan dituztelako kasuan kasurako ezarritako etenaldia baino denbora luzeagoan edo, etenaldirik ezarri gabe egonez gero, se hilabete baino gehiago.

Kasu guztietan, Udalak jakinarazi egin beharko dio eskatzaileari baimendutako lizenziaren iraungipena.

28. artikulua.- Lizenzia-mota bakoitzak eragina izateko baldintza bereziak, betebeharrak eta bermeak:

Emandako lizenzia-mota guztiek eragina izan dezaten, honako baldintza bereziak, betebeharrak eta bermeak bete beharko dira:

a) Finkak zatitzeko, banatzeko, partzelatzeko edo bateratzeko lizenziak:

Lizenzia horiek eragina izango dute lizenzia-xede den eskrituraren kopia baimendu —Jabetza-Erregistroan inskribatu delako frogagiriarekin batera— aurkeztutakoan, baldin eta derrigorrezko udal-tasak eta zergak ordaindu badira.

b) 19. artikuluan b), c), d), e), f) eta h) puntuetan jasotako edozein obra-motatako lizenziak:

Puntu horietan dauden obretarako lizenziek ez dute eraginik izango ez badituzte betetzen honako baldintza bereziak, betebeharrak eta bermeak:

- Lizenzia bat oinarrizko proiektu baten gainean ematen bada, lizenziaren eragina baldintzatuta geldituko da exekuzio-proiektua aurkeztu arte.

- Lizenzia batean, obrak hasi aurretik bete beharreko baldintzak ezarri badira, lizentziak ez du eraginik izango ezarritako baldintzak betetzen ez diren bitartean.
- Aurkeztu egin beharko da obra-zuzendaritzaz arduratuko diren teknikari gaituen izendapena, dagokien Elkargo Profesionalean bisatuta.
- Udal-tasa eta zergak ordaindu beharko dira.
- Ezarriko diren kopuruetako abalak eta bermeak aurkeztu beharko dira, finketan edo partzeletan egiten diren eraikuntza-lanetan urbanizazioko obrak burutuko direla bermatzeko, baldin eta urbanizazioko karga horiek ez badaude jasota Jabetza-Erregistroan, finka edo partzela horien inskripzioan.
- Ezarriko diren kopuruetako abalak, beste berme-motak edo fidantzak aurkeztu beharko dira, obrak egiteagatik bide publikoetan edo instalazioetan eragin daitezkeen kalteen aurrean erantzuteko.
- Eraikinak eta instalazioak eraikitze, handitze eta berritze lizentzietan, zuinketa-akta sinatu beharko da. Hori egiteko, honako izapide eta betebeharrak beteko dira:
 - Lizenziaren titularrak idatzizko eskaera aurkeztuko du, gutxienez zortzi eguneko aurrerapenez, proiektatuta duen eraikinaren edo eraikuntzen zuinketa egiazta dezaten Udal Zerbitzu Teknikoek. Egiaztapen horretara derrigorrez bertaratu beharko dira obretako zuzendari tekniko(a)(k).
 - Zuinketa izango da lizenziaren xede diren eraikuntzen perimetroa lur-gainera eramatea, sokak jarri eta oinarriko lerroak edo sestrak markatuz; eta eskaerarekin batera aurkeztu behar den "Ezarpen eta Zuinketa planoari" jarraituz egin beharko da.
 - Zuinketa hau lizenziaren baldintzetara zuzen egokitzeko zailtasunak egonez gero, udal teknikoak erakabiko du zuinketan zein aldaketa egin beharko den.
 - Bertan izandako gorabeheren akta jasoko da; egoki iritziz gero, lizenzia-titularrak edo obra-zuzendariak/-ek udal teknikariarekin izan dezaketen desadostasuna ere jaso dezakete, eta dagozkion alegazioak erantsi. Aktarekin batera "Ezarpen eta Zuinketa planoaren" lau kopia joan behar dira: bat Udalarentzat; beste bat lizenzia-titularrarentzat; eta beste biak obra-zuzendariarentzat. Beharrezko zuzenketak egin ondoren (horrelakorik balego), bertaratutako den-denek sinatu beharko dituzte kopia guztiak eta akta.
 - Lizenzia-titularrak edo obra-zuzendariak/-ek dagokion aktan jaso badute udal teknikariak ezarritako zuinketarekin ez daudela ados, lizenzia eman duen organoak edo —hori ezean— Alkateak horri buruzko behin betiko irtenbidea erabakiko du gehienez ere zortzi eguneko epean; eta bestela, ulertuko da aktan jasotako alegazioak ez direla onartu.

- Edozein motatako lur-mugimenduen lizentzietan, urbanizazioko eta instalazioetako obra-lizentzietan, eraipen edo botatze-lizentzietan eta obra txikietan, duten garrantziagatik beharrezkoa irizten bazaio, egin behar diren obrak hasi aurretik udal-teknikoak/-ek behin ikuskatzearekin nahikoa izango da, horrela egiazta dezan ba ote dagoen oztoporik obrak zuzen burutzea eragotzi edo ezinezko bihur dezakeenik.

c) Behin-behineko obra eta erabileretarako lizentziak:

Aurreko puntuan adierazi diren obren kategorien arabera baldintzez gain, behin behineko obra eta erabileretarako lizentziek ez dute eraginik izango eta, beraz, obra edo erabilera horiek ezingo dira hasi, Jabetza-Erregistroan inskribatu direla justifikatu arte eta, inskripzio horrekin batera, interesatuak obra edo erabileraren behin-behinekotasuna onartu arte, konpromisoa hartu beharko duelarik, halaber, eraikuntza bota edo erabilera bertan behera uzteko, Udalak errekeritzen dionean, kalteordain-eskubiderik gabe. Era berean, garaia heltzen denean botatze-lanak egingo direla ziurtatzeko moduko bermea ezarri beharko du.

d) Lizentziak lurzoru urbanizaezinean:

Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeke obren lizentziek eragina izan dezaten, artikuluko honetako b) puntuan ezarritakoa bete beharko da. Urbanizazio-obrak burutzeko eta pistak eta bideak eraikitzeke, b) puntuan bertan jasotako betebeharrak ere bete beharko dira.

Asentamendu ez-iraunkorrak instalatzeko eta mozketak eta entresakak egiteko — Ordenantza hauen 16. artikuluko ezarritakoaren arabera baimena eskatu behar den kasuetan—, ez da proiekturik aurkeztu beharko baina, horren orde, kasu bakoitzerako honako hauek bai: memoria bat, nahi diren obrak edo jarduketak azaltzeko; asentamenduen instalazioen kostuaren aurrekontua; mozketa eta entresaka jarduketetan, moztuko diren zuhaitz kopuruen zerrenda, espezieak eta dituzten urteak zehaztuz; eta, kasu guztietan, 1:5.000 eskalako planoak, jarduketa zein lursailetan egingo den azaltzeko eta mozketa- eta entresaka-lanek eragingo dituzten pista eta bide publikoak islatzeko.

Asentamendu ez-iraunkorrak desagertutakoan lursailak hasierako egoerara itzuli direla bermatzeko, eta mozketa- eta entresaka-lanetan eragindako errepi-deak, pistak, bideak eta instalazioak ere berreskuratzeke, abal edo fidantza bat ezarri beharko da esku-dirutan. Abal edo fidantzaren zenbatekoa kasuan kasu finkatuko da jarduketaren kategoriaren arabera.

29. artikulua.- Lehen Erabilpeneko lizentziak:

Edozein motatako eraikuntza-obretarako lizentzien titularrek, obra txikikoenek barne, derrigorrez eskatu beharko dute lehen erabilpeneko baimena, eraikinak eta lokalak aurreikusitako helburuetarako erabili ahal izan baino lehen. Lehen erabilpeneko lizentzia lortzea nahitaezko baldintza izango da eraikina hiri-zerbitzuko sareetara lotzeko, hala nola, ur-, argindar-, telefono- eta gas-horniketarako; horregatik, Udalak edo enpresa hornitzaileek alta ukatu egin beharko diote baldintza hori betetzen ez duenari.

Lehen Erabilpeneko lizentziak eragina izateko, honako izapideak bete beharko dira:

- Egiaztatu egin beharko da beharrezko dokumentazioa osatuta dagoela eta bat datorrela lizentzia-xede den proiektuarekin eta lizentzian ezarritako baldintzekin.
- Udal Zerbitzu Teknikoek ikuskapen-bisita egingo dute eraikinera, edozein motatako obratara edo instalaziotara, egiaztatu ahal izateko obra guztiak bukatu direla eta aurkeztu den dokumentazioarekin zein lizentziaren baldintzekin bat datozela.
- Euren baitan urbanizazio-lanak dituzten jarduketetan, udal teknikariek egiaztatu egingo dute: edozein motatako trinkotze- eta zolatze-lanak egoki bukatu direla, azpiegitura- eta zerbitzu-instalazio guztiak zuzen dabilzala —kasuan kasu egiaztapenak egiteko bitarteko egokiak erabiliz, lizentzia-titularraren kontura—, berdeguneak ondo bukatu direla eta landaketak zein hiri-altzariak egokiak direla.
- Lehen Erabilpeneko lizentzia emandakoan eta, horrela badagokio, urbanizazioa jasotakoan, lizentzia-titularrak ezarritako abal eta fidantzak itzultzea eskatuko du.
Jabari publikorako lursailetakiko urbanizazio-obrak direnean eta, abal edo fidantza bat exijitu bada, kasu guztietan, obrak zuzen burutu direla eta eragindako kalteak konpondu direla egiaztatu ondoren, obrak behin-behinerako jasoko dira, eta ezarritako abal eta fidantzak itzuliko dira kopuru bat izan ezik; obren zenbatekoaren ehuneko sei obrak behin betiko jasotzen direnean itzuliko da, hau da, behin-behinerako jaso direnetik urtebetera.
- Lizentzia-titularrak ez baditu burutu eraikuntza-lizentziaren barnekoak ala osagarriak diren urbanizazio-lanak, edo ez baditu konpondu bide eta gune publikoetan zein instalazioetan eragin diren kalteak, eta ohartarazpen-epeak amaitu badira, Udalak abalak eta fidantzak erabiliko ditu obrak zuzen bukatzeko.
- Inoiz ere ezingo da eman Lehen Erabilpeneko lizentzia baldintzatu bat. Horregatik, Zerbitzu Teknikoen derrigorrezko txostenetan ohartaraziko balitz lehen ezarritako betebeharren bat ez dela betetzen —dela aurkeztutako dokumentazioari buruzkoa, dela eraikuntza- edo urbanizazio-lanen exekuzioari buruzkoa—, berariaz ukatu egin beharko da lizentzia, edo bestela, prozedura eten, ohartarazitako hutsuneak eskatzaileari jakinarazi eta zuzentzeko epe bat eman beharko zaio.

30. artikulua.- Jarduera martxan jartzeko lizenziak:

Tipifikatutako jardueretako lizentzien titularrek derrigorrez eskatu behar dute jarduera martxan jartzeko lizentzia, eraikinak eta lokalak aurreikusitako helburuetarako erabili ahal izan baino lehen. Lizentzia hau lortzea nahitaezko baldintza izango da eraikina hiri-zerbitzuko sareetara lotzeko, hala nola, ur-, argindar-, telefono- eta gas-horniketa-rako; horregatik, Udalak edo enpresa hornitzaileek alta ukatu egin beharko diote baldintza hori betetzen ez duenari.

Jarduera bat martxan jartzeko lizentzia eskatutakoan, Udal Zerbitzu Teknikoek egiaztatu egingo dute lizentzia eskatzeko aurkeztu den dokumentazioa egokia ote den, obrak eta instalazioak zuzen burutu ote diren, eta neurri zuzentzaileak ere (bai jarduera-proiektuaren barruko neurriak, baitramitazio-prozesuan ezarritakoak) behar bezala bete ote diren.

Instalazio edo prozesu batzuen zailtasunaren aurrean, instalazio eta prozesuetan adituak diren beste enpresen laguntza eskatu ahal izango du Udalak.

Zerbitzu Teknikoek emandako txostenak aldekoak izanez gero, jarduera martxan jartzeko lizentzia emango da. Lehen Erabilpeneko lizenziak bezala, lizentzia hauek ere ezingo dira izan baldintzatuak.

31. artikulua.- Tasak eta zergak ordaintzea:

Lizentzien tasen eta zergen zenbatekoa Udal Ordenantza Fiskaletan finkatuko da.

Lizenziak ematearekin bat egingo da tasen eta zergen kitapena. Edozein motatako obra egiteko lizentzietan, tasen eta zergen kitapena behin-behinekoa izango da; eta Lehen Erabilpeneko lizentzia edo Jarduera Martxan Jartzeko lizentzia ematerakoan, obretako kostu osoaren gaineko behin betiko kitapena egingo da.

32. artikulua.- Obrak egiterakoan bete beharrekoak:

Obrak egiten diren bitartean honakoak bete beharko dira:

- Obraren eraginez, kamioiak espaloitik sartu behar badira, dagokion ibia eskatu eta eraiki beharko da.
- Dauden ibiak, hesiak eta segurtasunerako gainontzeko elementuak egoera onean gorde beharko dira. Hesiak aldizka margotzea agindu ahal izango da, duintasuneko egoeran izan daitezen.
- Obrak egiterakoan edo hesiak jartzerakoan bide publikoak edo espaloiak okupatzen diren kasu guztietan, ibilgailuak eta oinezkoak pasatzeko beste aukera batzuk gertatu beharko dira, Udal Zerbitzu Teknikoekin adostuta.
- Bete egin beharko dira gai hauei buruz ezarrita dauden arauak: zama-lanetarako ordutegia, garbiketa, zangak ireki eta betetzea, bide publikotik

hondakin eta materialak erretiratzea, eta aplikagarri diren hiri-gizabiderako gainontzeko xedapenak.

- Obra-hondakinak botatzeko, fatxadan jarritako hodi edo toberak erabiliko dira; eta hondakinok bide publikoan pilatzeko, Udalak berariaz baimendutako obra-kontainerrak erabiliko dira.

Obra-hondakinen garraioa udal-agintariek arautu ahal izango dute eta, edozein kasutan ere, hondakinak baimendutako zabortegetara bota beharko dira.

- Obra guztietan errespetatu beharko dira Udalak hesiei eta aldamioei buruz onartutako ordenantza espezifikoak.

33. artikulua.- Teknikari zuzendariek uko egitea eta berriak izendatzea, edozein motatako obra edo instalazioa eraikitzerakoan.

Plan Orokorr honetan aurreikusten denaren arabera obra edo instalazio batean derri gorrez parte hartu beharreko teknikari batek —edozein dela ere arrazoia— uko egiten badio ardurari, Udal Administrazioari jakinarazi beharko zaio hirurogeita hamabi orduko epe barruan, idatzi baten bitartez. Idatzia dagokion Elkargo Profesionalak behar bezala bisatuta egongo da eta, bertan, uko egitearen arrazoia azalduko da.

Sustatzaileak obrak eten egin beharko ditu zuzendari berriaren izendapena Udalari jakinarazten ez dion bitartean. Salbuetsita daude bakar-bakarrik, eta, beraz, ez dira etengo, segurtasuna bermatzeko beharrezko eta ezinbesteko obrak.

34. artikulua.- Obra- eta instalazio-proiektuen aldaketak

Obrak dirauen bitartean, beharrezkoa edo komenigarria balitz proiektuan aldaketaren bat egitea, bereizi beharko da ea aldaketak funtsezkoak diren edo, bestela, xehetasunezko, egiturazko, instalazioetako edo abarreko aldaketa xumeak diren eta, ondorioz, lizentzia-xede zen hasierako proiektuan jasotako ezaugarri nagusiak edo erabilerak bere hartan matentzen diren.

Lehen kasuan, dagokion lizentzia-aldaketa eskatu beharko da eta, lehenengo lizentzia izango balitz aurkeztu beharko litzatekeen dokumentazio bera aurkeztu eta izaipide berak jarraituko dira. Aurkeztu behar den dokumentazioan, kasu guztietan, aldaketaren xedea garbi aipatuko da, eta aldatu nahi den hasierako proiektuaren dokumentazioa aurkeztu beharko da.

Bigarren kasuan, hau da, hasierako proiektua nabarmen aldatzen ez duten aldaketak direnean, lanek aurrera egin ahal izango dute, eta sartu diren aldaketak ondoren justifikatuko dira, bai Lehen Erabilpeneko lizentzia eskatzerakoan, bai lokala, eraikina edo instalazioa Martxan Jartzeko lizentzia eskatzerakoan.

Jabari publikora doazen bide, pasealeku, espazio libre edo azpiegituretako urbanizazioko obretan, hasierako proiektua aldatu nahi bada, Udalari berariazko baimena eskatu beharko zaio edozein aldaketaren aurretik.

35. artikulua.- Obrak ikuskatzea

Lizentziaren menpe dagoen edozein motatako obra edo instalazio egiten ari den bitartean, Udal ikuskatzaileek eta Udal Zerbitzu Teknikoek obrak nola doazen egiaztatu ahal izango dute, eurek egoki irizten dioten guztietan edo eskumena duen agintariak horrela erabakitzen duenean.

Ikuskapenak hainbat ekintza hartuko ditu bere baitan, udal teknariaren iritziz egiaztapena egiteko beharrezkoak diren beste.

Lizentziaren titularra, edo horren ordezkaria, eta obren zuzendari fakultatiboa derrigorrez joan beharko dira ikuskapenetara gonbidatzen dituztenean, eta, era berean, derrigorrez utzi beharko diete udal teknikari ikuskatzaileei finkara sartzen.

Eraikuntza-obra guztietan, oin berrikoa izan nahiz handitze-lana izan, lizentziaren baldintzetan ezar daitezkeen obra-fase bakoitza noiz bukatzen den jakinarazi beharko zaio Udalari.

Jakinarazpen horien ondoren, udal teknikariek egoki irizitako behar beste egiaztapen egin ahal izango dituzte, eta egindako bisitaren akta jasoko dute.

Obrak dirauen bitartean egiten diren ikuskapen- edo egiaztapen-bisitetan, edozeinetan funtsezko aldaketak antzemango balira lizentzia-xedea den proiektuarekin alderatuta, obrak berehala gelditzeko aginduko da eta, kasu bakoitzean, indarreko Lur-zoru eta Hirigintzako Legearen VI. tituluko III., IV. eta V. kapituluetan ezarritakoaren arabera jokatu da.

IV. TITULUA.- LURZORUA ERAIKI ETA ERABILTZEKO ORDENANTZA OROKORRAK

IV.1 KAPITULUA.- HIRIGINTZA-PARAMETROEN DEFINIZIOAK

36. artikulua.- Aplikazioa:

Ondoren definituko diren hirigintza-parametroak Bergarako udalerri osoan aplikatu beharko dira.

37. artikulua.- Partzelari buruzkoak:

- a) **Partzela:** Lursail-zati bat da, onibar-unitate gisa mugarritu eta erregistratu dena. Izan daiteke:
 - Partzela gordina: Hasierako egoeran dagoen partzela bat da, edo hirigintza-unitate bateko eremuaren barruan eman den partzela bat.
 - Partzela garbia: Hasierako partzelari edo partzela gordinari kendu beharreko zatiak kendu ondoren gelditzen dena da. Kenduko diren lurzatiak bide edo gune publikoak handitzeko, hobetzeko edo berriak sortzeko izango dira, edo beste helburu batzuetarako derrigorrezko lagapenez eman beharrekoak.
- b) **Mugak:** Partzela bat mugarritzen duten lerro perimetralak dira mugak; mugak eta mugakideak bereizi behar dira.
- c) **Partzelaren itxitura:** Partzelaren mugariketa gauzatzeko muga gainean jartzen den hesia da.
- d) **Partzela-azalera:** Mugarritutako partzelaren neurriak, horizontalean hartuta.
- e) **Lursailaren hasiera-kota edo kota naturala:** Urbanizazio-jarduketak hasi aurretik, lursailaren puntu bakoitzak duen altuera erlatiboa.
- f) **Lursailaren amaiera-kota:** Urbanizazio-jarduketan ondoren, lursailaren puntu bakoitzak duen altuera erlatiboa.
- g) **Sestrak:** Bide eta espazio publikoen luzetarako profila osatzen duten lerroak. Plangintzak besterik ez badu ezartzen, lehendik dauden sestrak izango dira baliokoak.
- h) **Lerrokadurak:** Bide eta espazio libreetan zehar, eraikitze mugak jartzeko eta erabilerak bereizteko agertzen diren lerroak dira.

38. artikulua.- Partzelan eraikinak ezartzeari buruzkoak:

- a) **Fatxada-planoak:** Esparru eraikigarria eta eraiki gabea bereizten dituen sestra baten gainean dauden planoak dira. Ez dira kontuan hartzen elementu edo gorputz irtenak.
- b) **Eraikinaren lerroa:** Fatxada-planoaren eta lursailaren arteko elkargunea da.
- c) **Eraikinaren sakonera:** Fatxada nagusizat hartzen denaren eta barruko edo atzealdekoaren artean dagoen distantzia da, perpendikularki hartuta.

- d) **Mehelina:** Bi eraikin mugakide bereizten dituen, eta estalkiraino doan, horma edo albo-itxitura itsua. Mehelina eraikin mugakideena biena izan daiteke.
- e) **Mugekiko atzera-gune edo tartea:** Eraikitze den partzela pribatu batean, eraikuntza-lerroaren eta mugen artean gelditzen den lur-zerrendaren zabalera da.
- f) **Eraikinetako sestra-kota:** Eraikin batean, kanpoko puntu bat erreferentziatzat hartuta, edozein solairuk puntu horretatik hasita duen altuera erlatiboa.

39. artikulua.- Eraikinek partzelan duten okupazioari buruzkoak:

- a) **Okupazioa edo betetako azalera:** Eraikin bat kokatu behar den tokiko plano horizontalaren gainean eraikin beraren fatxada-planoak jartzerakoan eratzen den perimetroaren barruko azalera da.
- b) **Okupazio-koefizientea:** Partzela batean, eraikuntzak okupatuta duen edo okupatu dezakeen azaleraren eta partzelaren azalera osoaren arteko erlazioa da. Parametro hau Plan Orokorrean aipatzen denean, gehieneko okupazioa dela ulertzen da.

40. artikulua.- Azalera erabilgarria eta azalera eraikia. Sabai eraikigarria:

- a) **Etxebizitza edo lokal bakoitzaren azalera erabilgarri konputagarria:** Pertsonak okupatu dezaketen esparru baten oinplanoko azalera da, kanpoaldearekin edo erabilera desberdineko beste lokal batzuekin dituen itxituren barrualdeak zehaztua, eta altuera libre jakin bat duena.

Hirigintza ondoreetarako edo eraikigarritasuna kuantifikatzeko, ez dira azalera erabilgarri konputagarritzat hartuko kanpoko espazio irekien (balkoiak, terrazak, logiak edo esekilekuak) lehen hamar metro karratuak etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko. Hirigintzari lotutako baldintzak direla-eta, eraikuntza-profilak behartzen badu atikoko solairuak edo sakonera eraikigarri handiagoko solairu batzuen gainean beste solairuak egitera, kasu horietan etxebizitzari esleitutako kanpoko espazio horien azalera erabilgarria ez da zenbatuko.

Babes publikoko etxebizitzetan, kanpoko espazio irekien azalera erabilgarria (hala nola, balkoi, terraza, logia edo esekilekuena) ez da kontuan hartuko babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikaziorako.

Edozein esparrutako azalera erabilgarriaren zenbaketatik kanpo geratuko da honako elementu hauek oinplanoan okupatutako azalera: barruko itxitura finko zein mugikorrek, egitura-elementu bertikalek eta 100 cm²-tik gorako sekzio horizontala duten kanalizazioek edo garraio-hodiek.

Etxebizitza edo lokal berdinak badira eta eraikin beraren barruan zutabe bertikal batean antolatuta badaude, egitura-elementu bertikalek eta 100 cm²

baino gehiagoko sekzio horizontala duten kanalizazioek edo garraio-hodiek oinplanoan okupaturiko azalerak zenbatzeko orduan, kontuan hartuko da zutabeko beheko solairuan eta goiko solairuan dauden etxebizitzei dagozkien balioen batez besteko aritmetikoa.

Etxebizitzak solairu bat baino gehiago badu, azalera gisa zenbatuko da barruko eskailerak okupatutako azalera.

Txapitula-erako geletan, pieza bakoitzerako eskatutako gutxieneko azalerak eta dimentsioak betetzearen eraginetarako, eraiki berriko edo birgaitutako etxebizitzetan ezingo dira azalera erabilgarri gisa zenbatu 2,20 m-tik beherako altuera duten azalerak.

Garaje-plazaren azalera erabilgarria haren erabilera pribatiborako zehaztutako muga barruan dagoena izango da.

Babes publikoko etxebizitzaren sustapen batean dauden garaje-plazei dagokien, garaje-plaza bakoitzaren azalera erabilgarri konputagarria haren erabilera pribatiborako zehaztutako muga barruan dagoena izango da, baina gehitu egingo zaio garaje-plaza bakoitzari barruko sarbide-arrapalen eta errodadura-erreen zati proportzionala, edozein izanda haren azalera erabilgarria, betiere gehienez 30 m²-raino konputatu ahal izango delarik.

Babes publikoko etxebizitza bati lotutako trastelekuen kasuan, itxitura-paramentuen eta trastelekuaren bolumena zeharkatzen duen edozein elementu bertikalen arteko arean inskribatutako trasteleku-azalera ez da zenbatuko elementu horien arteko distantzia 0,80 m-tik beherakoa denean. Distantzia 0,25 m baino txikiagoa bada, igeltsero-lanaren bitartez mugatu beharko da fisikoki.

b) Etxebizitza edo lokal bakoitzaren azalera eraikia: Eragiketa honen emaitza da:

Azalera erabilgarriari gehitu egin behar zaizkio hormen, tabikeen eta itxituren azalera, eta elementu komunek betetzen duten azaleraren zati proportzionala.

c) Azalera eraikia, eraikinaren solairuka: Eraikinaren solairu zehatz batean, bertako etxebizitzaren eta lokalen azalera eraikien batuketa da.

d) Sabai eraikia edo eraikigarria, sestra gaineko eraikinetan: Eraikinaren solairu bakoitzean kanpoko muga artean dagoen azalera atera, eta horien batuketa da.

Sabai eraikia edo eraikigarria zenbatzerakoan, honako espazio eta elementu hauen azalerak sartzen dira:

- Hirigintza-Fitxetan, eraikinetako beheko solairua eta goiko solairuak deitu direnak.
- Hirigintza-Fitxetan teilatupeko guneak deitzen direnak, baldin eta fitxetan ezarritako erabilera nagusietarako badira eta 1,80 metrotik gorako

altuera librea badute; halaber trastelekutarako diren lokalak ere sartuko dira, baldin eta 15 m²(e) baino gehiagoko azalera erabilgarria badute lokal bakoitzeko.

- Baimendutako hegalkin itxiak

Ondorengo gunek ez dira zenbakarri eta, beraz, ez dira zenbatuko:

- 1.80 metrotik beherako altuera librea duten gunek estaliak eta itxiak.
- Erabilera publikoko portxeak.
- 1,50 metrotik gorako diametroko patioak eta instalazioetarako hodiak.
- Igogailuen zuloak.
- Bergarako Plan Orokorreko Ordenantzen 40 d) artikulua ezartzen du baimendutako hegalkin irekiek ez dutela konputatzen. Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 6. artikulua 5. puntuak ezartzen duena kontuan hartu da *–Etxebizitzen bizigarritasun-baldintzak errazte aldera, nagusiki bizitegi-erabilerarako diren eraikinetan, hirigintza-plangintzan ezarritako bolumen eta profil eraikiak edo eraikigarriak kanpoko espazio irekiak barne hartuko ditu, hala nola balkoiak, logiak, terrazak edo esekilekuak, eta eraikigarritasunaren ondorioetarako ez dira zenbatuko azalera erabilgarri edo eraikian horien lehen hamar metro karratuak etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko.–* eta, horrenbestez, Ordenantzetako 53. b) artikulua (hegalkin irekiak arautzen dituen) aldatu egiten da.

- e) **Sabai eraikia edo eraikigarria, sestra azpian:** Hirigintza-Fitxetan muga zehatz bat ezartzen bada, zenbatuko dena da kanpoko itxiturek edo hormek mugatuta dagoen eta sestra gaineko aprobetxamendurako baldintzak betetzen ez dituen gunea,.

41. artikulua.- Lurzoruen Eraikigarritasunari buruzkoak:

Indarrean dagoen Lurzoru eta Hirigintzaren Legeak 35. artikuluan ezarritakoari jarraituz, honako eraikigarritasun-motak definituko ditugu.

- a) **Eraikigarritasun fisikoa edo gordina:** Hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai-azalera osoa da, eraikitakoa edo eraikitzekoa, sestra gainekoa zein sestra azpikoa. Adierazteko, sabai-metro koadrotan, edo lurzoru-metro koadro bakoitzeko sabai-metro koadrotan adierazten da. Lehendik dauden orube, partzela edo eraikinen kasuan, lerrokadurak, profilak eta altuerak zehaztuz adierazten da, edo bestela eraikina finkatu egiten da.
- b) **Eraikigarritasun urbanistikoa:** Eremu jakin baterako aurreikusi den eta irabazteko asmoko erabilera eta jardueri dagokien eraikigarritasun fisikoa da; hortik kanpo gelditzen dira eremu horretan lehendik dauden edo aurreikusita dauden dotazio publikoak.
- c) **Eraikigarritasun haztatua:** Lurralde-eremu baten eraikigarritasun haztatua atertzeko, lehengo biderketa hau egin behar da: erabilera bakoitzaren

eraikigarritasun urbanistikoa bider —bertako beste erabilerak ikusita— erabilera horri izendatu zaion ponderazio- edo homogeneizazio-koefizientea. Eta ondoren, eremuko erabilera guztien emaitzen batuketa izango da eraikigarritasun haztatua.

- d) **Batez besteko eraikigarritasuna:** Lurralde-eremu baten batez besteko eraikigarritasuna da zatiketa honek ematen duen koefizientea: eremuaren eraikigarritasun haztatu guztia zati eremuaren azalera guztia. Azalera horren barruan sartuko dira sistema orokorren sareko dotazio publikoetarako lur-eremu horretan sartu edo esleitu diren lursailen azalerak; kanpo gelditzen dira, berriz, lehendik dauden eta hirigintza-antolamenduak finkatzen dituen sistema orokorren azalerak.

42. artikulua.- Eraikinen bolumenari eta formari buruzkoak:

a) **Eraikinaren altuera:**

Eraikin baten altuera neurtzeko, bi parametro erabiliko dira: altuera unitate metrikoetan, eta altuera solairu-kopurutan.

- **Altuera unitate metrikoetan:** Eraikin batean, lurretik gora doan zatiauen neurri bertikala da, unitate metrikoetan neurtuta.

Altuera hori bertikalki neurtzen da; hasi eraikinaren aurrealdean dagoen edo aurreikusita dagoen espaloiko, espazio publikoko edo erreferentzia-puntuko sestratik gora, eta bizitegi-eraikinetan zenbatzen den azken solairuko sabaiaren forjatuaren azpiko alderaino. Industria-eraikinetan, goian, estalkiari eusten dioten habe nagusien azpialderaino neurtuko da.

Eraikinean, neurketa egingo da aurrealdean bide edo espazio publikoa duen fatxadaren erdigunean. Bizitegi-eraikinetan, fatxadak tarteka hartuta egingo da, eta gehienez ere hogeita lau metro luze izango dute tartekak. Ertzean egon, bi kaletara eman eta sestra ezberdinak dituzten eraikinetan, sestra altuena duen kalean sortzen den altuera luzatu ahal izango da aldameneko fatxadara, gehienez ere hamabost metro luze.

- **Altuera solairu-kopurutan:** Bide edo espazio publikoaren erreferentzia-kota edo sestraren gainetik dauden solairuen kopurua da. Solairuak zenbatzerakoan, beheko solairua ere sartzen da, beste bat bezala. Patioen neurriak ezartzeko orduan, solairuen kopurua zehazterakoan, teilatupeko solairua ere solairutzat hartuko da eta besteak bezala zenbatuko da.

b) **Gehieneko altuera:**

Eraikinetan, plangintzak ezarri duen altuera-mugaren balioa. Altuera ezartzekoan, aurreko puntuan adierazitako neurri-unitate bietan ezarri bada, biak

errespetatu beharko dira aldi berean, gehienez onar daitezkeenak diren alde-
tik.

Altuerako baldintza ezartzerakoan, gehienekoa besterik ez bada adierazten,
altuera hori agortu gabe eraiki ahal izango dela ulertuko da. Kasu berezietan,
Udalak gehieneko altuera hartzera derrigortu ahal izango du, irudi urbano ze-
hatz bat mantentzeko edo lortzeko beharrezkoa dela irizten dionean.

c) **Gehieneko altueratik gorako eraikinak:**

Ezarritako gehieneko altueratik gora, orokorrean, honakoak eraiki ahal izango
dira:

- **Estalkiaren isurkiak:** Estalkietako atal maldadunak dira, isurialdeak. Isurkien maldak ezingo du inolaz ere gainditu %35a, eraikinaren edozein fatxadatik hartuta, salbu eta honako kasu honetan: estalkiaren oinplanoaren forma irregularra bada, % 35a oinarritzat hartuko da isurki nagusietarako eta, ho-
rrenbestez, beste isurkiren batean malda handiagoa egon ahalko da.
- **Instalazioetarako elementu teknikoak:** Horrela deitzen ditugu eraikina osa-
tzen duten zati komunak, hala nola, eskailera-kaxa errematatzeak, atalak,
igogailuen kasetak, tximiniak, aireztapeneko hodiak, hozteko sistemak, argi-
zuloak, irrati-telebistarako antenak, tximistorratzak, eguzki-plakak eta plaka
fotovoltaikoak, eta horien pareko beste batzuk.
- **Elementu apaingarriak:** Gehieneko altueratik gora onar daiteke fatxaden
edo estalkien elementu apaingarriak eraikitzea, hala nola barandak eta
beste batzuk, baldin eta ez badute 1,20 metrotik gorako altuerarik eta ez
badute gune itxirik sortzen.
- **Dorretxoak:** Dorretxo deitzen ditugu estalkiaren profiletik kanpo irtenda,
eraikin berezietako puntu batzuetan eraiki daitezkeen atalak; etxadi eraiki-
garrietako ertzak edo erremateak eratzen dituzten eraikinetan ere egin dai-
tezke. Area eta Sektore bakoitzaren Hirigintza-Fitxan, edo plangintza xeha-
tuan, berariaz jaso beharko da dorretxoak eraikitzeak aukera dagoela. Ho-
rien erabilerak eta gehieneko neurriak dagokion ordenantzan zehazten
dira.

d) **Pisuen altuerak:**

Pisuaren altuera da elkarren segidako bi solairuren forjatuen gainaldean arteko
distantzia bertikala, edo baita zola baten goialdetik solairu hori estaltzen duen
forjatuen goialderaino doana ere.

e) **Pisuaren altuera librea:**

Solairu batean, zoladura bukatuaren goialdetik forjatuen azpialderaino
doan distantzia bertikala; forjatuen barne hartzen da sabaiaren estaldura
edo sabai izuna, balego.

f) **Solairua:**

Azalera horizontal, erabilgarri eta estalitakoa da, bertan jardueraren bat garatu ahal izateko egokitu dena. Eraikinean duten tokien arabera, honako solairu-motak bereiz daitezke:

- **Beheko solairua:** Hau da solairuko sestra-kota eraikinaren erreferentzia-kotarekin bat baldin badator nabarmen, ehuneko hirurogeitik gora.
- **Erdisotoko solairua:** Honetan, zola-oina, eraikitako azaleraren ehuneko hirurogeian baino gehiagoan, beheko solairurako ezarri den sestra-kotaren azpitik dago; eta sabai-oina, berriz, kota horren gainetik. Erdisotoetako zoladuraren sestra-kota ezingo da egon eraikinaren erreferentzia-kota baino 1,30 metro azpitik.
- **Sotoko solairua:** Sotoko solairua beheko solairuaren azpian edo erdisotoko zein beste soto bateko solairuen azpian dago. Hauen guztien fatxaden altuerak 1,20 metrokoa edo txikiagoa izan beharko du perimetroaren %40an baino luzeagoan. Baldintza hori bete ezean, erdisotoko solairutzat hartuko da.
- **Solairuartea:** Beheko solairu batean, batzuetan zoladura- eta sabai-oinen artean eraiki daitekeen solairua da. Hauen azalera zenbatu egin beharko da eraikinen azalera erabilgarri eta eraikien artean, eta baita sabai eraikigarri bezala ere, plangintza xehatuak horrela ezarritik gero.
- **Goiko solairua edo pisuko solairua:** Beheko solairuko sabaiaren forjatu gainean dagoena da.
- **Atiko-solairua:** Eraikin baten azken solairua da, baldin eta eraikitako azalera gainontzeko solairuenak baino txikiagoa bada, eta solairuaren fatxada-plano guztiak edo baten bat atzera emanda badaude (badago), eraikinaren fatxada-planoekin alderatuta.
- **Teilatupeko solairua:** Malda duten estalkien kasuetan, azken solairuko goialdeko azalerak eta estalkiaren osagarri diren isurkiek eratzen duten solairua.

g) **Gorputz irtenak:**

Fatxadako planoetatik ateratzen diren elementu bizigarri edo okupagarriak dira. Gorputz irtenak honelakoak izan daitezke:

- **Gorputz irten itxiak:** Alde guztietan itxitura finkoak dituztenak, eta ez desmuntagarriak.
- **Gorputz irten irekiak:** Gutxienez eraikinaren fatxadarekin paraleloan dagoen itxitura irekia dutenak.

h) **Elementu irtenak:** Fatxada-planoetatik ateratzen diren eta ez bizigarri ezta okupagarri ere ez diren elementuak. Honelakoak izan daitezke:

- **Elementu irten iraunkorrak:** Eraikuntzaren ikuspuntutik, eraikinaren osagarriak direnak, hala nola, zokaloak, pilastrak, teilatu-hegalak, gargolak, markesinak eta beste antzeko batzuk.

- **Elementu irten ez-iraunkorrak:** Ez dira eraikinaren osagarri, baina fatxadetan erantsi daitezke, hala nola, olanak, errotuluak, iragarkiak.
- i) **Patioak:** Eraikinean dauden lekuaren arabera, honako patio-motak bereizten dira:
- **Etxadiko patioak:** Etxadi bat osatzen duten eraikinak argitu eta aireztatzeko aurreikusi den eraiki gabeko gunea da. Ordenantza hauen 56. artikulua ezartzen dituen baldintzak bete beharko dira.
 - **Partzela-patioak edo argi-patioak:** Eraikinaren bolumenaren barruan, eraikina argitzeko edo aireztatzeko aurreikusi den eraiki gabeko gunea da.
 - **Patio mankomunatuak:** Partzela-, argi- edo aireztapen-patioak bi eraikin mugakideren zerbitzurako izan daitezke aldi berean. Halakoetan, patio mankomunatuak deitzen ditugu. Eta horiek baimendu ahal izateko, ezinbestean egiaztatu beharko da zortasun mankomunatu bat eratuta dutela eraikinak kokatzen diren bi finken artean; zortasun hori Jabetza Erregistroan inskribatuko da, eta ukaezina edo erostezina izango da bi finketatik baten batek eraikita dirauen bitartean.

IV.2 KAPITULUA.- HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN HIRIGINTZA-PARAMETROAK
APLIKATZEKO ORDENANTZAK:

IV. ATALA 2.1.- BIZITEGI-LURZORURAKO ORDENANTZA BEREZIAK

2.1.1. ERAIKINAK: ERABILERA-BALDINTZAK

43. artikulua.- Erabilera nagusia

Bizitegi-guneen erabilera nagusia etxebizitzakoa da. Gune horietan beste erabilere-tarako eraikuntzak ere onartzen dira, Area eta Sektore bakoitzeko Hirigintza-Fitxetan zehazten den moduan.

Etxebizitza-erabilerako eraikinen barruan ere onartuko dira horrekin bateragarri diren beste erabilera batzuk, beti Plan Orokor honek, Hirigintza-Fitxek eta Ordenantzek ezar-tzen dituzten mugen barruan.

44. artikulua.- Bizitegi-erabileretarako eraikinak:

Eraikin hauetan erabilera nagusia etxebizitzakoa da. Eraikin hauetako solairukako era-bilera orokorrak honakoak izango dira —betiere area eta sektore bakoitzerako Hiri-gintza-Fitxetan berariaz ezarritako mugen menpe—:

- a) **Sotoko solairua:** Honako hauek izateko erabili ahal izango da: ibilgailuen gara-jea eta etxebizitzaren instalazio osagarriak; etxebizitzari erantsitako trastelekuak; beheko solairuko lokalei erantsitako guneak —baldin eta zuzenean komunika-tuta badaude, unitate funtzional eta errejistratutako bakar bat eratzen badute eta lokalean garatzen den jardueran erabiltzen diren salgaiak edo tresnak gorde-tzeko edo biltegitratzeko bada—; eta inoiz ere ezingo da izan jendearentzako saltokia, edo ezta pertsonak bertan luze egotea dakarten beste erabilera ba-tzuetarako, hala nola, ekitaldi-aretoak, erakusketa-tokiak, jaialdi-aretoak, ezta beste batzuk ere; eraikinaren instalazio teknikoetarako ere izan daiteke.

Aipatutako erabilera guztiak eta beste pareko batzuk baimendu ahal izango dira baldin eta Hirigintza-Fitxek bizitegi-eraikinetarako ezartzen dituzten gutxie-neko garaje-plazen estandarrak bete badira.

- b) **Erdisotoko solairua:** Hemen onartuko eta debekatuko diren erabilerak sotoko solairurako finkatu diren berberak dira.
- c) **Beheko solairua:** Irizpide orokor gisa, hemen sar daitezke Plan Orokor honen 15. artikuluko J-2 puntuan aipatutako hirugarren sektoreko erabilerak. Halaber sar-tzen dira, dagokion Hirigintza-Fitxak onartzen duen kasuetan, artikuluko bereko G puntuan aipatutako bizitegi-erabilerak, 1. eta 2. kategoriako industria-

erabilerak, F puntuaz aldatzen diren dotazioetako eta komunitate-ekipamenduko erabilerak, eta garaje-erabilera.

Hirugarren sektoreko, baimendutako industrietako eta dotazio zein ekipamenduko erabileretarako lokaletan, jendearentzako arreta-gunea bereizi beharko da. Gune horretan honako gela guztiak sartzen dira: merkataritzako hartu-emanak gertatzen den tokia, jendeak produktuak hartzeko edo gestioak egiteko tokia, hala nola, mostradoreak, bitrinak, etab., edo langileak zein jendea egoteko edo pasatzeko tokia.

Lokal batzuetan, garatzen den jardueragatik atea derrigorrez kanpoaldera zabaldu behar bada, fatxada-lerrotik barrurantz eraman beharko da, irekitzerakoan bide publikoa oztopatu edo har ez dezan.

Orokorrean onargarritzat hartutako erabilera horiek guztiak area eta sektore bakoitzaren Hirigintza-Fitxan zehaztu dira.

- d) **Goiko solairuak:** Etxebizitza-erabilerarako dira. Area eta sektoreetako Hirigintza-Fitxetan, kasu zehatz batzuetan, aukera ematen da lehenengo solairuan hirugarren sektoreko, dotazioko zein komunitate-ekipamenduko erabilera batzuk garatzeko.

Etxebizitza baten erabilera ez da aldatuko horren titularrak edo bertan bizi denak bulego edo estudio profesionala jartzeagatik, etxebizitza—erabilerarekin partekatuta.

- e) **Teilatupea edo estalkipeko espazioa:** *Artikulu hau aldatu egin zen Bergarako Udalak 2012/10/10ean egindako osoko bilkuran behin betiko onartutako Plan Orokorraren 1. Aldaketan (2012/12/17ko GAO n argitaratuta).*

Erabilerak: Teilatupeko gunetan jarri ahal izango dira eraikineko instalazioen elementu teknikoak, hala nola, igogailu-makinen gelak, galdara-gelak edo hozteko dorreak eta instalazioen kontagailuen gelak. Gelditzen diren gainontzeko gunetan, trastelekuak egokitu ahal izango dira. Horrelakoe-tan, trastelekuak eraikin bereko etxebizitzetara erantsitakoak eta erregistroan banaezinak izan beharko dira, eta bakar-bakarrik erabili ahal izango dira etxebizitzetan bizi direnen tresnak gorde edo biltzeagatik.

Eraikinen teilatupeetan etxebizitza-erabilera ere baimenduko da, baldin eta azpian duen solairuko etxebizitzarekin edo etxebizitzekin fisikoki lotuta badago eta Jabetza Erregistroan inskribatuta badago etxebizitzaren elementu erantsi eta banaezin gisa.

Ez dira legeztatuko teilatupean elementu independente gisa dauden etxebizitzak baldin eta Plan Orokorraren bitartez berrizten diren Planeamenduko Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ziren datatik aurrera hiri-lurraren kontribuzioan alta eman eta Jabetza-Erregistroan inskribatu badira. Edozein kasutan ere, lehendik dauden etxebizitzak legalizatu ahal izateko, Plan Orokorraren jasotzen diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.

Halaber, teilatupeko guneak honelako kasuetan ere legeztatu ahal izango dira etxebizitza independente gisa:

- Gaur egun trasteleku- edo ganbara-erabilera duten teilatupeko guneak, baldin eta Planeamenduko Arau Subsidiarioen onarpenaren aurrekoak badira (1996ko apirilaren 16a) eta honako baldintza hauek betetzen badituzte:
 - Sarbide egokia izatea, eskailera bidez. Eskaileraren pasaguneak gutxienez 90 cm-ko zabalera librea izan beharko du, eta eskailera-mailen neurriak Ordenantza hauen 66. artikuluko b) puntuan zehaztutakoak izango dira.
 - Estalkirako sarbide zuzena eta egokia ahalbideratzea komunitateko goreneko eskailera-burutik.
 - Teilatupeak ezaugarri egokiak izan beharko ditu, Ordenantza hauen 57-62 artikuluko Baldintzak (57-62 artikulukoak) bete eta bizitokia egoki atontzeko modukoak.
 - Eraikinak teilatupeko espaziora iristen ez den igogailua badu, ibilbidea luzatu beharko da solairu horretako etxebizitzari zerbitzua emateko.

Teilatupeak legeztatzeko, ezinbestekoa izango da udal zerbitzu teknikoek adierazitako baldintzak betetzen diren aztertzea eta aldeko txostena egitea.

- Eraikin berrietako teilatupeak, baldin eta baldintza hauek betetzen badituzte:
 - Plangintza orokorraren edo garapeneko plangintzaren arabera, bazter egiten duten eraikinetan edo eraikin exentuetan alboko fatxadek bi isurkiko estalkian bukatzea ahalbideratzen badute, hau da, teilatuegal horizontalik gabe.

- Teilatupeko guneetako alboko fatxadetan bao irekiak egin ahal bada, eta bao horiek gutxienez bost metro zabal duten espazio publikoetara edo lorategietara ematen badute.
- Teilatupeko guneak etxebizitza gisa egokitzeko moduko ezaugarriak izan behar ditu, eta nolanahi ere kasu guztietan Ordenantza hauetako Bizigarritasun Baldintzak bete beharko ditu (57-62 artikulua). Etxebizitza hauetan, egongela-jangelako edo sukalde-egongela-jangelako piezak, gutxienez ere, aireztatzeko eta argitzeko bao ireki bat izan beharko du, eta bao horrek aurretik aipatu diren argizatze-eta aireztatze-baldintzak betetzen dituen espazio publiko edo lorategi batera emango du.

45. artikulua.- Bizitegikoak ez diren erabileretarako eraikinak

Bizitegiko erabilera orokorra duten area eta sektoreetan, beste erabilera batzuetarako eraikinak baimendu ahal izango dira, area eta sektore bakoitzaren Hirigintza-Fitxan adierazitako mugekin.

2.1.2. ERAIKINAK: BOLUMEN-BALDINTZAK:

46. artikulua.- Lerrokadurak:

Bizitegi-eraikin berrietarako, lerrokadurak zehaztuko dira areen Hirigintza-Fitxetan — jarduketa zuzenaren bidez eraiki behar diren eraikinetarako— eta antolamendu xehatuko plangintza-dokumentuetan.

Eraikinen bat ordezkatzera, ez bada lerrokadura zehatzik ezarri, ordezkatu den eraikinarenak mantentzen direla ulertuko da.

47. artikulua.- Atzera-tarteak:

Bizitegi-eraikin berriak eraikitzerakoan, eraikuntzari lotutako partzela pribatuaren mugetatik hasita zenbateko atzera-tarteak errespetatu behar diren zehazteko, area eta sektoreen Hirigintza-Fitxetan eta antolamendu xehatuko plangintza-dokumentuetan ezarritakoari jarraituko zaio.

48. artikulua.- Eraikinaren sakonera:

Bizitegi-eraikin berrien sakonera, hiri-lurzoruko zuzeneko jarduketak badira, areetako Hirigintza-Fitxetan ezarriko da; baina sektoreetako edo honela zehazten den beste area batzuetako jarduketak badira, berriz, antolamendu xehatuko plangintza-dokumentuetan zehaztuko da.

Eraikinen bat ordezkatzera, ez bada sakonera zehatzik ezarri eraikin berrirako, gehieneko sakonera ordezkatu den eraikinarena dela ulertuko da.

49. artikulua.- Eraikin berrien sestra-kota:

Eraikin berrietarako, erreferentziako sestra-kotak hiri-lurzoruko areen Hirigintza-Fitxetan zehazten direnak izango dira. Baina Hirigintza-Fitxen arabera garapenerako plangintza xehatua behar duten areetan, eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, sestra-kotak antolamendu xehatuko plangintza-dokumentuetan zehaztuko dira.

Sestra-kota zehatzik ezarri ez bada, erreferentzia-kota moduan lehen dagoena mantentzen dela ulertuko da, hau da, eraikin berriaren aurrealdeko bide edo espazio publikoan dagoena; hala ere, dagozkion zuzenketak egin beharko zaizkio espaloia eraikitze (aurrez ez balego).

50. artikulua.- Partzelazioa:

Partzeletan ezingo da eraikinik jaso fatxadaren luzera zortzi metrotik beherakoa bada; hala ere, salbuespen gisa, Hirigune Historikoko eraikinetan egin ahal izango da, eta baita beste area batzuetan dauden eraikinak ordezkatzeko jarduketa isolatuetan ere, baldin eta area horiek gaur egun Hirigunekoaren antzeko partzelazioak badi-tuzte; ordezkatzeko kasu horietan, oraingo eraikina bota eta ondoriozko orubean eraiki ahal izango da, betiere Hirigintza-Fitxetan lerrokadurak finkatzeko berariaz ezartzen diren baldintzak betetzen badira.

51. artikulua.- Eraikinaren altuera:

Eraikinaren gehieneko altuera, unitate metrikoetan nahiz solairu-kopurutan neurtuta, area eta sektore guztietarako Hirigintza-Fitxetan ezarritakoa izango da.

Altuerako baldintzetan, gehieneko altuera besterik ez bada adierazten, hori agortu gabe eraiki ahal dela ulertuko da, ez bada Udalak kasu berezietan gehieneko altueraraino jasotzera derrigortzen duela, irudi urbano zehatz bat mantentzeko edo loritzeko beharrezkoa dela irizten diolako.

52. artikulua.- Pisuen altuerak eta altuera libreak:

Babes-mailaren bat duten eraikinak direlako Hirigintza-Fitxetan berariaz adierazitako kasuetan izan ezik, beste guztietan, pisuen altuerak eta dagozkien neurketa-irizpideak honakoak izango dira:

a) Sotoko eta erdisotoko solairua:

Gutxieneko altuera libre: 2,50 metro. Eta edozein kasutan ere, sotoko eta erdisotoko sabaiko egiturako edo instalazioetako elementu irtenetako puntu baxuenak ere altuera libreko 2,20 metrotik gora egon beharko dira gutxienez.

b) Beheko solairua eta solairuarteak:

Pisuen gehieneko altuera, hau da, forjatuen goialdeen edo zola eta forjatuen goialdeen artekoa, eraikinaren erdigunean, 3,80 metrokoa izango da, ez bada berariaz beste altuerarik ezartzen Hirigintza-Fitxetan edo antolamendu xehatuko plangintzan.

Gutxienezko altuera libre 3,00 metrokoa izango da. Baldin badira honelako gela osagarriak, hau da, biltegiak, trastelekuak edo jendearentzako saltokira zabaltzen ez diren komunak, gutxieneko altuera libre 2,30 metrora jaitsi ahal izango da.

Lehendik dauden eraikinetako beheko solairuko lokaletan eta lokal berrietan, baldin eta antolamendu xehatuko plangintzak bertan **Solairuarteak** eraikitzea ahalbideratzen badu, honako baldintzak errespetatu beharko dira:

- Solairuarteak lokalean har dezakeen gehieneko azalera izango da lokalak beheko solairuan duen azalera guztiaren %50a.
- Ezingo dute sarbide independenterik izan eraikinaren elementu komun batenetik, eta ezta erregistro-unitate independente bat eratu dezakeen beste inongo finkatatik ere.
- Solairuartearen aurrealdea atzeraamanda joan beharko da, fatxada-lerroaren barrualdearekiko: gutxienez 2,50 metro.
- Gutxieneko altuera libre, solairuartearen azpian dagoen lokal-zatian: 2,50 metro.

- Gutxieneko altuera libre, solairuarteko zoladura bukatuaren eta lokalaren sabai bukatuaren artean: 2,30 metro. Egituran edo instalazioetan elementu zintzilikariak egonez gero, puntu bakanen batean altuera libre 2,20 metrora jaitsi ahal izango da.
 - Solairuartera joateko eskailerak gutxienez 1,00 metro zabal izan beharko dira eta, mailagaineko zabalerrari nahiz mailarteko altuerari dagokienez, bizitegi-erakinetako eskailera arruntek dituzten baldintzak beteko dituzte. Eskailerak lokalean lan egiten dutenek bakarrik erabitzen badituzte, hau da, publikoak ez baditu erabiltzen, gutxieneko zabalera 0,90 metrora jaitsi ahal izango da, eta tarte zuzenetan mailarteko gehieneko altuera 0,19 metrokoa izango da eta mailagaineko gutxieneko zabalera 0,25 metrokoa. Bihurgutueneko edo konpentsatutako tarteetan, berriz, mailarteko altuera berdina izango da baina mailagaina gutxienez 0,25 metro zabal izango da, ardatzean neurtuta, eta gutxienez 0,05 metro izan beharko du alde estuenean.
- c) **Goiko solairuak:** Eraikin berrietan, Hirigintza-Fitxetan berariaz azaldutako kasuetan izan ezik, honako altuerak errespetatu beharko dira:
- Pisuaren gutxieneko altuera (solairu bateko forjatuaren goialdetik gaineko solairuko forjatuaren goialdera): 2,90 metro.
 - Gutxieneko altuera libre: 2,50 metro. Honakoetan 2,30 metrora jaitsi ahal izango da: komun, bainugela, pasillo, atondo, armairu-gela, trasteleku eta jendea luze egoteko ez diren beste leku batzuetan. Salbuespen gisa, 2,50 metroko bizitegi-gelen altuera 2,30 metrora murriztu ahal izango da gela horietarako eskatzen den gutxieneko azalera erabilgarriaren oinplano-ko okupazioaren % 10ean, baldin eta instalazio batzuk igarotzeko beharrezkoa bada.
- d) **Teilatupeko solairua:** Etxebizitza-erabilerarako teilatupeko solairuan, sabai eraikigarritzat 1,80 metrotik gorako altuera duena besterik ez da zenbatuko. Txapitula erako espazioak onartuko dira, baldin eta gela horretarako eskatzen den gutxieneko azalera erabilgarri osoan betetzen badira espazio edo gela mota horretarako aurrez aipatutako altuera-baldintzak, eta baita 2,50 m eta 1,50 m arteko altuera duen azalera –oinplanoan– gelaren azalera erabilgarriaren % 30etik gorakoa ez bada.

53. artikulua.- Gorputz irtenak:

Bizitegitarako eraikin berrietan gorputz irtenak eraiki ahal izango dira, irekiak nahiz itxiak, betiere lehenengo solairutik aurrera. Gorputz irtenak espaloien edo espazio publikoen gainean proiektatzen badira, hegalkinaren azpialdea gutxienez 3,00 metroko

altueran egongo da espaloi edo espazio publiko horien gainean. Gorputz irtenek, gainera, honako muga hauek izango dituzte:

- a) **Gorputz irten itxiak:** Ezingo dute hartu fatxada-luzeraren herena baino gehiago, salbu Hirigintza Fitxetan berariaz besterik ezartzen den kasuetan. Horien gehieneko hegala –normalean fatxada-planoaren arabera neurtuta, horren edozein puntutan– honako muga hauek bete beharko ditu:
- 1,50 metroraino eduki ahal izango du baldin eta fatxadaren aurrealdean inolako eraikinik gabeko espazio libre bat badago –publikoa zein pribatua– 15,00 metrokoa edo handiagoa.
 - Gehieneko hegala 1,25 metrokoa izan ahalko da, eraikinaren fatxadaren aurrealdeko espazio librea baldin bada 12 metrokoa edo handiagoa, eta betiere aurreko puntuko baldintzak betetzen badira.
 - Gainerakoko kasuetan, gehieneko hegalkin itxia 1,00 metrokoa izango da.

Kasu bakan batzuetan baimendu ahal izango da eraikinaren fatxada guztietan plangintzak onartzen dituen hegalkin itxi guztiak fatxada batean pilotzea, bertan galeria bat eraikitzeko (kontuan hartuta patioetara edo karkabetara ematen duten fatxadak ez direla konputu horretan sartzen). Pilaketa-kasu horietan, 1,00 metroko hegala onartuko da gehienez.

Hirigune Historikoko arean, Babes- eta Zaintza-Plan Bereziak ezartzen du hegalkien araudia.

Edozein kasutan ere, hegalkin itxiak gutxienez 0,60 metro aldendu beharko dira mehelinaren ardatzetik edo —eraikin bakartuetan— eraikinaren ertzetik. Ez da onartuko inolako gorputz irten itxirik partzela- edo argi-patioen aldera ematen duten fatxadetan. Etxadi-patioen alderako fatxadetan, berriz, antolamendu xehatuko plangintzaren dokumentuak berariaz ezartzen duena errespetatuko da.

Eraikin berriei dagokienez, Bergarako udalerrian ez da aplikagarri izango erreferentziako dekretuaren I-B.4 atalaren 3. puntuan jasotakoa (**ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I-B.4 atalaren 3. puntua: "Programa-elementuak. Etxebizitzako espazioak"**), adierazten duenean bizitzeko kanpoko espazioaren ordezkari bereko begiratoki itxi bat jarri ahal izango dela (4 m², horizontalki 1,5 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko modukoa).

b) Gorputz irten irekiak:

Plan Orokorren Ordenantza aldatu da ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak ezartzen duenera egokitzeko. Hori aplikatu ahal izateko, bereizi egin dira eraikin berrietako hegalkinak eta lehendik dauden eraikinetakoak.

Dekretuaren 6. artikuluko 5. puntuak jasotzen duen baldintzaren arabera, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak errazte aldera, nagusiki bizitegi-erabilerarako diren eraikinetan, hirigintza-plangintzan ezarritako bolumen eta profil eraikiak edo eraikigarriak kanpoko espazio irekiak barne hartuko ditu, hala nola balkoiak, logiak, terrazak edo esekilekuak, eta eraikigarritasunaren ondorioetarako ez dira zenbatuko azalera erabilgarri edo eraikian horien lehen hamar metro karratuak etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko.

Bergarako Plan Orokorreko Ordenantzek mugak ezartzen dituzte hegalkin irekien dimentsioetan, eta horiek errespetatuz gero ez dute eraikigarritasunik sortzen. Ordenantza hori erreferentziako Dekretuaren xedapenetara egokitu ahal izateko, Ordenantzaren edukia aldatu egin da, honen ondoren jasotzen den moduan utzita, eta aplikatu ahal izateko bereizi egin dira eraikin berriak eta lehendik dauden eraikinak.

b.1) Gorputz irten irekiak eraikin berrietan: Eraikin berrietako etxebizitza guztiek kanpoko espazio bizigarri bat izango dute, gutxienez 4 m²-ko azalera erabilgarrikoa –bertan, horizontalki 1,50 metroko diametroko zirkulu bat inskribatzeko modukoa–.

Ordenantza aplikatzeko, dokumentu honi udalerriko planoak erantsi zaizkio; bertan, kaleetako eta espazio publiko eta pribatuetako fatxada-leerroak grafiatu dira, eta kale edo espazio publiko bakoitzean egon daitekeen gehieneko hegala.

Kalearen zabalera dela-eta 1,50 metroko hegala baimentzen ez den kasuetan, xedatutakoa betetzeko eta 1,50 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko, fatxadaren itxitura atzeraemango da terrazaren espazioan.

b.2) Gorputz irten irekiak lehendik dauden eraikinetan: Lehendik dauden eraikinetan hegalkin ireki berriak egokitu ahal izango dira, baldintza hauek betez gero:

- Lehendik dauden eraikinetan egingo diren jarduketek exekuzio-proiektu teknikoak beharko dituzte, teknikari eskudunek idatzitakoak (arkitektoak, etxebizitza-eraikinen kasuan). Proiektuak dagokion elkargo profesionalak ikus-onetsita (bisatuta) egongo dira.

- Hegalkinak eraiki nahi diren eraikin-fatxada osorako proposatutako soluzioa jaso beharko da proiektuan.
- Obra gauzatzeko, teknikari eskudun batek jardun beharko du obra-zuzendari gisa; teknikari horrek bere gain hartuko du exekuzioaren erantzukizuna, Udalaren aurrean exekuzio-fasean zehar bera izango da bitartekari-solaskidea, eta obraren amaiera sinatuko du.
- Obra fase bakarrean egingo da.
- Balkoi eta terraza berriak diseinatzerakoan, eraikin berrietarako adierazitako baldintzak errespetatuko dira.
- Dagoeneko hegalkinak dituzten eraikinetan, hegalkin berriak fatxada-lerrotik neurtuko dira, ez egungo hegalkinaren ertzetik.
- Aurreko jarduketetan itxitako balkoiak dituzten eraikinetan, idatziko den proiektu arkitektonikoan itxitura horiek ezabatzen saiatuko dira edo fatxadaren diseinu berriaren multzoan integratzen. Ez da onartuko, hegalkin berriak eraikitzeke obrak aprobetxatuz, gaur egun irekita dauden balkoiak edo terrazak ixterik.
- Atikoko solairuko etxebizitzetan, 1,50 metroko hegala atikoaren fatxada-lerrotik neurtuko da, eta ez beheko solairuetako fatxadaren lerrotik. Atikoko terrazaren zati bat aurretik itxi bada –baimendutako edo baimendu gabeko jarduketaren batean–, hegalkin berria eraikitzeke erreferentzia-lerroa atiko primitiboaren fatxadarena izango da.
- Hegalkin berriak eraikitzeke jarduketa guztietan, gaur egun esekilekurik ez duten eraikinetan esekilekuak jartzeko ahalegina egingo da. Espazio horien neurriak –Ordenantza hauen 83. artikuluan adierazten den bezala– hauek izango dira: 1,50 m²-ko azalera; 0,95 metroko zabalera eta 2,00 metroko altuera. Espazio publikoetatik ezingo dira ikusgarri egon.

Aurretik adierazi bezala, Hirigune Historikoaren arean, hegalkinen araubidea Hiri Birgaikuntzako Plan Bereziak ezartzen du.

54. artikulua.- Elementu irtenak:

Honako mota hauek daude:

a) **Elementu irten iraunkorrak:** Honako elementu irten iraunkorrak arautzen dira zehatz:

- **Teilatu-hegalak:** Eraikin-fatxada guztietan, hegalak fatxada-planotik gehienez ere 1,20 metro atera daitezke, salbu hegalkin itxiak edo irekiak dituzten fatxaden kasuan. Azken kasu hauetan, teilatu-hegala hegalkina baino 0,15

metro irtenagoa izan daiteke aurrealdean eta alboetan, baina fatxadaren gainontzeko zatian gehienez 1,20 metroko hegala mantenduz.

Teilatu-hegaletarako adierazitako irtengunea aplikatzeko orduan, oinarritzat hartuko dira dokumentu honi erantsitako planoetan kaleen zabalera-
ren arabera finkatuta datozen gehieneko hegalkin itxiak eta irekiak.

Etxadiko patioen aldeko fatxadetan, hegala gehienez ere baimendu den gorputz irtena —ireki nahiz itxia— baino 0,20 metro handiagoa izan daiteke. Gorputz irtetik batere ez bada baimendu, hegala gehieneko hegala 5,00 metrokoa izango da. Partzela- edo argi-patioetan ez da onartzen inongo hegala irtetik.

Hirigune Historikoko arean, Birgaitzeko Plan Bereziak ezarrita du hegalkinen araudia.

- **Markesinak:** Espresuki debekatzen da markesinak jartzea, ez bada kasu bakarren batean eraikin publikoren batean sartzeko atea nabarmendu edo babestu nahi dela. Horrelakoetan, eraikitze- edo birgaitze-proiektutik jada egon beharko da aurreikusita, landuko den fatxadaren barneko elementu osagarria baita.

Halaber baimendu ahal izango dira publikoak ez diren sustapenetan, baldin eta urbanizazio berriak badira eta betiere antolamendu xehatuko plan-gintzak horien erabilera arautzen badu.

Kasu guztietan, gehien irteten den elementuak ez du gaindituko espaloia-
ren zabalera ken 0,60 metro, eta gehienez ere 1,50 metrokoa izan ahal-
ko da opakua bada; azaleraren %80an zeharrargitsua bada, berriz, 2,50 me-
troraino iritsi ahal izango da gehienez ere. Eraikinean hegadan kokatu be-
harko da, espaloian edo espazio libre publikoan inolako euskarrik jarri
gabe; eta puntu bat bera ere ezingo da egon 3,00 metro baino beherago,
espaloia- edo espazio publikoaren sestratik hasita gora.

- **Beste elementu irtetik iraukerak:** Beste elementu irtetik iraukerak, hala nola, pilastrak, zokaloak, erlaitzak eta fatxadaren beste hainbat ele-
mentu osagarri, ezingo dira irtetik ez 0,10 metrotik aurrera beheko solairue-
tan, ezta 0,20 metrotik aurrera goiko solairuetan ere.

Inoiz ere ez da onartuko bitrina edo erakuslehorik jartzea fatxada-planoa-
ren kanpoaldetik.

Hirigune Historikoko eremuan, karkabetara (etxartetara) eta etxadi-patioe-
tara ematen duten fatxadetan, horrelako elementu irtetik ezingo dira
atera 0,05 metro baino gehiago, eta gauza bera partzela-patio guztietan
ere.

- b) **Elementu irtetik ez-iraukerak:** Olanak eta errotuluak jartzeko araudia ezarri da.
Beste elementu batzuk arautzeko, horiekin duten antzekotasunaz jokatu da.

- **Olana finko eta tolesgarriak:** Olana finko eta tolesgarriak jarri ahalko dira eraikinen beheko solairuetan baldin eta gehien irteten den elementuak ez badu inongo puntutan gainditzen espaloia-zen zabalera ken 0,60 metro, eta gehienez ere 3,00 metro baino gehiago ez badu. Halaber, gutxienez 2,70 metroko altuera libre a utzi beharko dute espaloiko edo espazio libreko sestratik hasita gora. Altuera horietatik behera, eta fatxada-lerrotik hasita gehienez ere 0,20 metro irtenda, olanen euskarriak eta zabaltzeko nahiz toles- teko beharrezko elementuak baino ezingo dira jarri.
- **Errotuluak eta iragarkiak:** Errotuluak edo iragarkiak, kasu guztietan, fatxada- planoan paralelo jarriko dira, eta gehieneko irtenguneak ez du izango, be- heko solairuetan jartzen direnean, 0,15 metro baino gehiago. Halaber, 3,00 metrotik gorako altueran jarriko dira, espaloiko edo espazio libreko sestratik hasita. Goiko solairuetan, kasu guztietan, fatxada-baoen barruan baino ezingo dira jarri eta bao bakoitzak berea eraman beharko du aparte. Ez da inoiz onartuko, ez beheko ez goiko solairuetan, banderola gisa fatxada-pla- noan perpendikular doan errotulurik.
Hirigune Historikoko eraikinetako beheko solairuetan, eta baita babestu- tako Ondasun Higiezinaren Katalogoan edozein kategoriatan sartuta dauden eraikinetako beheko solairuetan ere, baldin eta beheko solairuak manten- tzeko moduko elementutzat hartuta badaude, horietan guztietan errotulu eta iragarkiak jarri gero, fatxadetako bao itsuetan jarri beharko dira, letra solteak bertan zuzenean gainjarri edo, bestela, polikarbonatozko edo an- tze-ko plaka gardenetan iragarkiak errotulatu eta fatxadara erantsiz. Horre- lakorik ezean, fatxadetako baoen barruan, itxiturako arotzerian txertatuta jarri beharko dira.
Eraikin horien goiko solairuetan, kasu guztietan, fatxadetako baoen bar- nean sartu beharko dira.

55. artikulua.- Estalkiak:

Bizitegi-eraikinen estalkiak adierazitako gehieneko maldak errespetatu beharko di- tuzte, eta ezin izango dute inola ere % 35eko maldan gaintu eraikinaren edozein fa- txadatetik, salbu eta honako kasu honetan: estalkiaren oinplanoaren forma irregula- rra bada, % 35a oinarritzat hartuko da isurki nagusietarako eta, horrenbestez, beste isurkiren batean maldan handiagoa egon ahalko da.

Estalkiaren lerro inguratzaila, fatxada bakoitzean, azken solairuko forjatua luzatuz — eta 54. artikuluan finkatu den gehieneko irtengunearekin— sortzen den hegala horizon- talaren goialdeko eta kanpoaldeko ertzetik hasiko da.

Lerro inguratzaille honen gainetik honakoak irten ahalko dira: instalazioen elementu teknikoak kasetoak —hala nola, igogailuen kasetak, eskailera-kaxaren erremateak, etab.— eta baita ere tximiniak, aireztapeneko hodiak eta argi-zuloak. Halaber, eguzki-

plaka termikoak eta plaka fotovoltaiakoak –betiere ordenantza hauetako 149. artikuluan xedatutakoa errespetatuta–, irrati- eta telebista-antenak, tximistorratzak eta antzeko beste batzuk. Gorputz horien neurriak instalazioak egoki ibiltzeko behar besteko txikienak izango dira.

Hirigune Historikoko eremuan dauden eraikin guztietan eta balio historiko-artistikoa izateagatik Ondasun Higiezinaren Katalogoan sartutako eraikin guztietan, birgaitze-edo berreraikitze-jarduketak egiten badira eta bertan igogailuak edo karga-jasogailuak instalatzea aurreikusten bada, horiek hidraulikoak izan beharko dira edo, bestela, estalkiko isurkietatik gora irtengo liratekeen kasetoiak eraiki beharrik ez duen beste sistema batekoak.

Estalkiak konpondu eta mantentzeko, estalki guztietara zuzenean eraikinaren gune komunetatik irten ahal izango da, eta sarbide hori eskailera-gune orokorrean bertan egongo da edo, bestela, gertuan eta horrekin lotuta dagoen guneren batean.

Garapeneko plangintzak aukera ematen badu, etxadi eraikigarrietako ertza edo errematea eratzeagatik, kokapen horregatik, berezitat jo daitezkeen eraikinetan, estalkiaren profilaren gainetik dorretxoak eraiki ahal izango dira honako araudiari jarraituz:

- Solairu bakarra izango dute, 3,00 metroko altuerakoa, goiko forjatua barne.
- Kasu guztietan, dorretxoaren oinplanoa honelako paralelogramo baten barruan sartu ahal izango da: paralelogramoaren 5 metroko bi alde eraikinaren ertza eratzen duten elkarren ondoko fatxada bien lerrokaduren gainetik joango dira, 5 metro luze, bi lerrokadura horiek elkartzen diren erpinetik hasita.
- Dorretxoaren solairu-gainean estalkia besterik ez da jarriko. Estalkia era berezian egingo da; horretan ez da errespetatu beharrik izango isurkietarako ezarri diren gehieneko maldak.
- Dorretxoaren ondorioz sortuko den gunea etxebizitza-erabilerarako izango da; eta kasu guztietan azpiko solairuko etxebizitzari zuzenean lotuta egon beharko da, eta ez eraikineko komunitatearen eskaileraren bitartez. Sortutako gunea Jabetza-Erregistroan inskribatu beharko da, lotu den etxebizitzaren elementu erantsi eta banaezin gisa.

Dorretxoaren estalkipean sortutako gunea ezingo da inongo erabileratarako egokitu, ezta trastelekua izateko ere.

2.1.3. ERAIKINAK: OSASUNGARRITASUN-BALDINTZAK: ARGIZTAPENA ETA AIREZTAPENA

Plangintza-tresnak onartzeko prozeduretan –tresna horien zehaztapenen artean sartzen bada jarduketa integratuei lotutako hiri-lurzoruetan edo lurzoru urbanizagarrian bizitegi-garapen berrietarako eremuen antolamendu xehatua–, plangintza-tresna horien memorian justifikatu beharko da haien diseinuak osasungarritasun-baldintzak betetzeko aukera ematen duela, etxebizitzek eguzkialdi egokia izango dutela bermatu dadin.

Horregatik, ez da onartuko etxebizitzetan egonlekuak, egongela-jangela, egongela-sukalde-jangela eta logelak soil-soilik ipar-mendebaldera, iparraldera eta ipar-ekialdera ematea. Etxebizitzak diseinatzerakoan, gela horietako fatxaden azaleraren % 30, gutxienez, beste orientazio batean egon beharko da, eta, horrela, gutxienera eguzkialdia bermatu beharko da gutxienez gela horietako batean.

56. artikulua.- Patioak:

Bizitegi-guneetan, honako patio-motak onartu ahal izango dira:

- a) **Etxadiko patioak:** Gaur egun, Hirigune Historikoko arean eta A-20, A-20a eta A-21 areetan baino ez daude. Hirigune Historikoan egin daitezkeen jarduketak, eta baita etxadi-patioekin parekagarri diren karkabetakoak ere, udalerrian indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Bereziak arautuko ditu.

A-20, A-20a eta A-21 areetan, etxadi-patioak lorategiak edo espazio libreak dira, eta sarbide zuzenak dituzte inguruko bide eta pasealekueetatik. Bizitegi-gune area berriak garatzerakoan, antolamendu xehatuko plangintzaren bitartez etxadi-patioak ere antolatu ahal izango dira. Plangintza horretan zehaztu beharko da zein erabilera izango duten eta nolako tratamendua izan behar duten etxadi-patio horiek.

Etxadi-patio batera ematen duten etxebizitzak kanpokotzat jotzeko modukoak izateko, etxadi-patio horrek honako baldintza hauek bete beharko ditu:

- Gutxienez 225 m²-ko azalera izango du.
- Bertan, kontuan hartutako bao bakoitzarekiko ukitzailea izango den 12 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.
- Bao horren eta aurrez aurre dagoen eraikinaren arteko distantzia, baoarekiko perpendikularrean neurtuta, etxebizitzako solairuaren mailaren eta aurrez aurre dagoen eraikinaren gailurraren arteko garaieraren adinakoa izango da, edo hori baino handiagoa.

Etxadi-patio batzuek dituzten neurriengatik, bertan lorategirik edo espazio librerik egokitzerik ez bada, orduan, lehen pisuaren zolako altueraraino estali ahal izango dira eta lehen solairuetako etxebizitzetarako terraza-erabilera izango dute. Horrelakoetan, jabetza bakoitza bereizteko, hormatxoak eraiki

ahal izango dira, gehienez ere 0,50 metroko altuerakoak; eta hormatxoan gainean, burdin-hesiak jarri ahal izango dira, itxituraren altuera osoa 2,00 metro izan arte. Terrazetarako sarbidea bakoitzari dagokion etxebizitzatik zuzenean izango da.

Patioen azpian kokatzen diren beheko solairuak argiztatzeko, etxabeetako sabaietan argi-zuloak eta sabai-leihoak eraiki ahal izango dira, baina ezingo dira atera 1,00 metrotik gora lokalen goialde bukatutik neurtuta.

b) **Fatxadara irekitako patioa:** Kanpoko espazioaren izaera izateko, fatxadara irekitako patio irekiek honako baldintza hauek betetko dituzte:

- Atzeraemangunearen sakorea 1,50 metrotik beherakoa bada, alboko planoetan ezin izango da baorik ireki.
- Atzeraemangunearen sakonera 1,50 eta 3,00 metro bitartekoa denean, aurrealde irekiaren luzera ez da patioaren altueraren 1/6 baino txikiago izango, eta 3,00 metrokoa izango da gutxienez.
- Atzeraemangunearen sakonera 3,00 metrokoa edo handiagoa denean, aurrealde irekiaren luzera ez da patioaren altueraren 1/6 baino txikiagoa izango eta, edonola ere, sakoneraren adinakoa edo handiago izango da.

Fatxadara irekitako patio bat kanpoko espaziotzat har dadin, haren sakonerak aurrealde irekiaren 2/3 baino txikiagoa edo berdina izan beharko du, edo 1,50 metrokoa baino txikiagoa.

Fatxaden arteko angelua 90°tik beherakoa denean eta fatxadetan aurrez aurre baoak daudenean, apartatu honetan argi-patioei dagokienez ezarritakoa beteko da.

c) **Partzela-patioa:** Partzela-patio irekiek, etxadi-patio batean integratuta badaude, fatxadara irekitako patioaren eta etxadi-patioaren dagozkien baldintzak bete beharko dituzte, patio horien bidez aireztatzen diren espazioen arabera.

d) **Argi-patioa:** Argiztapena eta aireztapena argi-patioaren bidez egiten duten etxebizitza-espazioen erabileraren arabera, eta espazio horien zoruaren eta patioaren gailurraren artean dagoen altueraren (H) arabera, ondorengo taula honetan zehazten dira zein diametro izan behar duen inskribatu beharreko zirkuluak –betiere oztoporik gabe–, eta baita patioak zenbateko gutxienerako azalera izan behar duen argiztatzen eta aireztatzen dituen espazioak lo egiteko edo janaria prestatzeko badira.

	Aireztatzen edo argizatzen duen espazioa	Patioan inskribatutako diametroa	Patioaren azalera	Estaltzeko aukera*
Familia bakoarreko etxebizitza, patio independentearekin	Gela	$\varnothing \geq 3 \text{ m}$	$\geq 12 \text{ m}^2$	Bai
	Sukaldea		$\geq 9 \text{ m}^2$	
	Beste batzuk		--	--
Altueran dauden etxebizitzak, patio partekatuekin	Sukaldea + jangela (CK)	$\varnothing \geq 2/3 \text{ H}$ $\varnothing \geq 3 \text{ m}$	$\geq 9 \text{ m}^2$	Ez
	Gela	$\varnothing \geq 1/3 \text{ H}$ $\varnothing \geq 3 \text{ m}$	$\geq 12 \text{ m}^2$	Bai
	Sukaldea		$\geq 9 \text{ m}^2$	Bai
	Eskailerak.	$\varnothing \geq 2/20 \text{ H}$ $\varnothing \geq 2 \text{ m}$	--	--
	Esekilekua			--
	Komunak			Bai

* Egoteko espazioak (egongela-jantokia, egongela-jangela-sukaldea) inolaz ere ezingo dira argi-patio estalien bidez aireztatu/argiztatu. Horien bidez, komunak, sukaldatzeko espazioak eta lo egiteko espazioak bakarrik aireztatu ahal izango dituzte.

H = Aireztatu/Argiztatu beharreko espazioaren zoruaren eta patioaren gailuraren arteko altuera.

Perimetroan itxitako patioak estali ahalko dira baldin eta bermatzen bada etengabeko argiztapen eta aireztapen naturala dutela. Aireztapena naturala dela bermatzeko, erabiliko diren aireztapen-irekidurek benetako azaleren sumatorioa beteko dute, betiere patioen bidez aireztatzen diren lokalei eskatzen zaizkien aireztapen-emarien gutxienekoen arabera, eta gutxienez patioaren azaleraren ehuneko hamar (% 10) baino handiagoa izango da. Patioak argizatzen dituzten argi-zuloen proiektzio horizontaleko azalera, gutxienez, patio horretako azaleraren % 100ekoa izango da, eta argi-zuloetako zati gardena –egiturarik gabe– beti izango da argi-zuloaren azaleraren 2/3 baino handiagoa.

Perimetroan itxitako patioak estaliz gero, komunak, sukaldeak eta logelak soilik egon ahal izango dira patio horietara begira. Inola ere, ezingo dira egon patio horietara begira egongela, egongela-jangela edo egongela-jangela-sukalderik.

Kanpoko etxebizitzari eskatzen zaizkion baldintzak betetzeari dagokionez, etxebizitza begira dagoen argi-patioa kanpoko espaziotzat hartuko da etxadi-patioei (etxe-uharteko patioei) eskatutako baldintzak betetzen dituenean.

Patioko zoladura ezingo da kokatu argitzen edo aireztatzen duen gelako zoru-mailatik gora. Edonola ere, kasu guztietan iragazgaiztuta egongo da, eta hustubide sifoiduna eta erregistragarria izango du.

- e) **Patio mankomunatuak:** Partzela- edo argi-patioentzat finkatu diren gutxieneko neurriak eta gainontzeko baldintzak errespetatu beharko dituzte. Horretaz gain, eta kasu guztietarako, 42. artikuluko i puntuan ezarritakoa ere bete beharko dute, bi eraikinetako finken artean elkarrekin dituzten zortasunak egiaztatzeari buruzkoa.

Aurrerago patio erkidea izango den batean, zati baten mehelina agerian da goen bitartean, kanpo aldetik ez ikusteko ezkutatu egin beharko da arotzeria, beira- edo zelosia-elementuekin; elementu horiek, alabaina, beti bermatu beharko dute patioak behar besteko aireztapena duela.

2.1.4.- ERAIKINAK: SEGURTASUN BALDINTZAK

57. artikulua.- Eraikinetako segurtasun baldintzak.

Segurtasun-baldintza hauek aplikatu egin beharko dira bizitegi-gune eraiki berrie-tan dauden eta bizitegi-erabilera nagusia duten eraikin guzti-guztietan, eta horretaz gain, lehendik dauden eraikinetan ere errespetatu beharko dira baldin eta baldin-tzek eragindako elementuetan egokitze- edo birgaitze-lanak egiten badira. Hala-ber, bizitegi-erabilera nagusia ez duten beste gune batzuetan bizitegi-eraikinak ko-katu ahal badira, horietan ere aplikatu beharko dira.

Eraikin guztietan suteen aurka babesteko ekipamenduak eta instalazioak eduki beharko dira, bai eta Eraikuntzaren Kode Teknikoan edo hura ordeztu dezakeen araudian adierazten diren ebakuazio-bitartekoen seinaleak ere.

58. artikulua.- Babesgarriak eta barandak eraikinetan:

Fatxadetan irekitako baoak eta eraikinen balkoi eta terrazak babestu egin beharko dira karel finko edo barandekin. Babesgarri horiek gutxienez 1,10 metroko altuera izango dute —gela, balkoi edo terraza barruko zoladuratik gora neurtuta— baldin eta goiko eta azpiko zoladuren arteko koten aldea 6,00 metrokoa edo handiagoa bada. Koten aldea txikiagoa izanez gero, altuera 0,90 metrokoa edo hortik gorakoa onartu ahal izango da.

Altuera horretatik behera gelditzen diren elementu guztiak jausiko ez direla bermatzeko, eta baoak arotzeriako elementu finkoekin baino ez badira ixten, beira bereziak

jarri beharko dira; baoak barandekin babesten badira, berriz, sortuko diren hutsuneek ez dute izango 10,00 zentimetrotik gora. Baranda horietan, azpialdean jartzen den elementu horizontaletik balkoi edo terrazaren zoladuraraino egon behar den gehieneko altuera 5,00 zentimetrokoa da.

Eskaileretako karel edo barandetan, eskudelaren altuera ez da izango 95,00 zentimetrotik beherakoa, mailgainaren kanpoaldeko ertzetik neurtuta edo bestela, tarte horizontaletan, zoladuratik gora neurtuta. Baranda osatzen duten elementuak jartzera koan ezingo dira utzi 10,00 zentimetrotik gorako hutsuneak; bestetik, barandaren behealdean jartzen den elementu horizontaletik balkoi edo terrazaren zoladurarainoko tartean, gehieneko altuera 5,00 zentimetrokoa izango da.

59. artikulua.- Eraikinetarako sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak:

Eraikin oro kanpotik seinaleztatuta egon beharko da identifikatzeko, bide edo espazio libre publikotik argi eta garbi ikusteko moduan. Udal Zerbitzuek esango dute non jarri behar diren ikusgai kaleen izenak, eta eraikin bakoitza zenbaki baten bidez identifikatuta egotera derrigortuko dute.

Etxebizitza kolektiboen, familia bakarrekoen edo adosatuen eraikin berri guztiek bide edo espazio libre publikotik izan beharko dute sarbidea, nahiz zuzenean nahiz espazio libre publikoarekin mugakide den beste espazio libre pribatu bat zeharkatuz, nahiz bide-zortasuna duen partzela mugakide batetik –horretarako eskubidea badute–.

Eraikin berrietan ezingo da eraikin batera sartu aldameneko beste batetik zehar. Eraikin bakoitzak bere ataria eta solairuetara joateko bere eskailera-gunea izan beharko ditu.

Eraikinerantz sartzeko, eraikinaren kanpoaldetik etxebizitza bakoitzera deitzeko gailu bat egongo da, ikusizko identifikaziorako eta atea irekitzeko gailu batekin. Deitzeko gailuak bandalismoaren aurkakoak izango dira.

60. artikulua.- Barne-zirkulazioko elementu komunak:

Eraikinetan, barne-zirkulazioko elementu komunak dira eraikineko kanpoaldea eta eraikin barruko solairuetan dauden lokal, etxebizitza eta garajeak komunikatzen dituzten elementuak, jende orok erabiltzeko direnak.

Hauek dira elementuok:

- a) **Atariak:** Eraikinaren atari orokorra izango den guneak gutxienez 2,00 metro zabal izango du, eta gutxienez 2,00 metro luze, sarbideko atearen barnealdetik neurtuta. Gunearen gutxieneko altuera librea 2,40 metrokoa izango da.

Eraikin berrietan, igogailuari itxaroteko atariko gunea gutxienez 1,50 x 1,50 metrokoa izango da, eta gunea horren sestra-kota bat etorri beharko da nabarmen sartzeko erabiltzen den espaloi edo espazio libre publikoarenarekin. Lehendik dauden eraikinetan 68/2000 Dekretuak xedatutakoa aplikatuko da (68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, eraikinen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen).

Atariko atearen gehieneko atzeraemangunea, fatxada-lerrotik hasita, 2,00 metrokoa izango da.

Eraikinerako sartzeko ateak zati gardenak izan beharko ditu gutxienez atearen azaleraren % 75ean, horrela barrualdea eta kanpoaldea ikusi ahal izateko. Zati garden horiek 0,70 m eta 1,70 m arteko altueran kokatu beharko dira. Eraikinerako sartzeko ateak automatikoki irekitzeko sistemak eduki ahal izango ditu, baldin eta eskuz irekitzen dela bermatzen bada.

Solairu ezberdinetan, eskailerak banatzeko ateak 0,90 metroko zabalera izango dute gutxienez, eta 0,30 m-ko diametroko leiho garden bat izango dute.

b) **Eskailerak:** Honako baldintzak bete beharko dituzte:

- Hainbat etxebizitzatarako batera erabiltzen diren eskailera-tarteak gutxienez 1,00 metro zabal izan beharko dira, itxitura-paramentuen eta baranda edo karela artean neurtuta; hala ere, beti bete beharko da Eraikuntzako Kode Teknikoa (Suteen aurreko Segurtasuna, eta Erabiltzeko Segurtasuna) (CTE (Si) (SU)). Kasu guztietan, gutxienez 2,20 metroko tarteak errespetatu beharko dira eskailera-zuloa eratzen duten paramentuen artean.
- Etxebizitza baten barruan, erabilera pribatiboko eskailerak gutxienez 0,90 metro zabal izan behar dira.
- Denok erabiliko dituzten eskaileretan, zabalera librea bera izan beharko da eskailera-bide guztian. Eskailera-buruen arteko eskailera-tarteak ezingo dute izan 16 mailatik gora. Eskailera-buruek gutxienez eskailera-tarteak duten zabalera bera izango dute.
- Mailagainen gutxieneko zabalera, hegalkina kontuan hartu gabe, 28,00 zentimetrokoa izango da. Mailarteen altuera ez da izango 18,50 zentimetrotik gorakoa. Bihurguneko tarteetan, mailagaina gutxienez 0,28 cm zabal izango da, barrualdeko ertzetik 50,00 cm-ra neurtuta, eta kanpoaldeko ertzean gehienez ere 44,00 cm.

- Altuera libre eskailera-arrapalen artean edo arrapala eta sabaiaren artean, edozein puntutan, ez da izango 2,40 metrotik beherakoa. Trasteleku-etara joateko eskaileretan, altuera hori punturen batean murriztu ahal izango da 2,20 metro arte.
- Eraikineko eskailera komunak eguneko argiztapen naturala izango du, ahal dela fatxadetatik edo patioetatik, eta halakorik ezean, eguneko argiztapen zenitala, eta solairu bakoitzean pizte automatikoko argi artifizia osagarria egongo da.
- Fatxada edo patioen bidezko argiztapena: Etxebizitzarik dagoen solairu bakoitzean, argiztapen-baoaren gutxieneko azalera 1 m²-koa izango da, eta aireztapenera bideratutakoa horren 1/3era murriztu ahal izango da.

Argiztapena ez da erabilera pribatuko balkoien edo terrazen bitartez egingo.

- Goitikako argiztapena (Argiztapen zenitala): Gehienez lau solairutaraino onartu ahalko da, eta erdialdeko zuloa libre geratu beharko da eskaile-raren altuera osoan, non 1,10 metroko diametroko zirkulu bat inskribatu ahalko baita. Eskailera-begiak ahalbidetuko du gutxienez 0,08 H-ko diametroko zirkulu bat inskribatzea –non H izango den altuera, eskailera abiotik argi-zuloaren batezbesteko altueraraino–; eta aireztapena irekidu-ren bidez bermatuko da, irekidura horien gutxieneko azalera izanda argi-zuloaren azaleraren % 10ekoa edo esparruaren azaleraren $\geq 1/20$.

Erdiko baoak azalera zeharrargia izango du eskailera-kaxaren oinplano-ko azaleraren 2/3etik gorako azaleran.

Baranden edo karelen zati opakua mugatu, hala badagokio, 40 cm-ko altueran egongo da, mailagainaren kanpoaldeko ertzaren bertikalean neurtuta.

Kasu guztietan, ataritik aire-sarbide etengabe bat izango dute, gutxienez 200 zentimetro koadroko aireztapen-azaleraduna.

- c) **Arrapalak:** Gutxieneko zabalera 1,00 metrokoa izango da, betiere elkartzeko eta biratzeko 1,50 x 1,50 metroko lautadak instalatzen badira, eta horien arteko gehieneko luzera 10 metrokoa izanda.

Onartutako gehieneko malda % 10ekoa izango da 3,00 metroko edo hortik beherako luzeretan; gainontzekoetan, berriz, % 8koa.

d) **Barne zirkulazioko banaketa-guneak solairuetan:** Solairu bakoitzean, etxebizitzetara sartzeko banaketa-guneak gutxienez 1,50 metro zabal izango dira. Etxebizitzetako eraikinei lotuta dauden instalazioetara, ganbaretara, trastelekuetara eta garajeetara sartzeko diren bigarren mailako pasilloek gutxienez 1,20 metroko pasaguneko zabalera librea izan beharko dute; horretaz gain, topo egin eta buelta hartzeko 1,50 x 1,50 metroko guneak ere jarri beharko dira, horien arteko gehieneko tarte 18 metrokoa izanda, eta beti pasilloaren hasieran eta bukaeran egonda.

e) **Igogailuak:** Bizitegi-eraikinetan igogailua derrigorrez jarri beharko da baldin eta horrela ezartzen badu Irigarritasuna Sustatzeko 20/1997 Legeak (abenduaren 4koa).

Irigarritasun-baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak ezartzen dituen baldintzak bete beharko dira eraikinei dagokienez (Dekretuaren 5.3.4 artikulua).

Igogailuen ateez gutxienez azaleraren % 30ean azalera gardena izango dute.

Igogailu-kopuruari buruz, etxebizitzetara zerbitzu emango dien igogailu bat gutxienez egongo da eta horren translazio-abiadura gutxienez 1 m/s-koa izango da.

120 okupatzailetik edo hamaika gerezalek aurrera (okupaziorik gabeko solairuak zenbatu gabe), beharrezkoa izango da bi igogailu edo gehiago izatea.

Okupazioa zehazteko, kontuan hartuko da m² eta pertsonen arteko erlazioa, betiere erabileren arabera ezarritakoa Eraikuntzaren Kode Teknikoaren DB SI-3 atalaren 2. apartatuan (Okupazio-kalkulua: 2.1 Taula - Okupazio Dentsitateak).

f) **Estalkirako irteera:**

Eraikinen estalkira eraikinaren guneko amankomunetatik zuzenean irteten ahal izango da, eta sarbide hori eskailera-gune orokorrean bertan egongo da edo, bestela, gertuan eta horrekin lotuta dagoen guneren batean.

Onar daitezkeen gutxieneko sarbidea oinplano karratuko tranpolen bitartez eratuko da, 1,00 x 1,00 metrokoak, eta eskaileratxo finko edo tolesgarriak izan beharko ditu; eskaileratxook, kasu guztietan, eraikuntza-lanak bukatu orduko bertan ezarrita egon beharko dira.

61. artikulua.- Bizitegi-eraikinetako ekipamendu-baldintzak.

Bizitegi-eraikin berriek edo solairu guztietan esku-hartzeak izanik birgaitze osoa izan duten eraikinek ekipamendu hauek izango dituzte:

- **Postontzi irisgarriak**, sarraila 0,90 m eta 1,20 m bitarteko altueran kokatuta.
- **Garbiketa gela**, gutxienez 1,50 m x 2,00 m-ko neurrikoa, eraikineko eremu komun batean kokatua, garbiketako tresnak gordetzeko. Ura kontsumitzeko gunea eta hustubidea izango ditu.
- **Bizikletak, haurtxoentzako aulkiak eta mugikortasun murriztua duten pertsonentzako laguntza-produktuak gordetzeko lokala**. Hirigintzako berariazko estandarrak betetzeko adinako azalera erreserbatuko da, eta, halakorik ezean, 10 etxebizitza unitateko multzo bakoitzeko gutxienez 1,5 bizikleta, haurtxo-aulki bat eta mugikortasun murriztua duten pertsonentzako laguntza-produktu bat gordetzeko moduko azalera erreserbatuko da.

Lokal honetarako sarbidea atariaren eremutik egingo da, baina kanpotik sarbide zuzena eta independentea izan dezake, baldin eta lokala atariaren ondoan badago eta barrura sartzeko aukera ematen badu. Lokala sestrapeko solairuetan kokatu ahal izango da, baldin eta igogailuaren bidez atariarekin zuzenean komunikatuta badago.

Lokalak ur hartunea eta hustubidea izango ditu, eta zoruek, sabaiek eta paretek akabera-estaldurak izango dituzte.

- **Instalazioen hodi orokorrak** eraikineko eremu komunetik irisgarriak eta erregistragarriak izango dira.

2.1.2. ETXEBIZITZAK. - BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

62. artikulua.- Aplikatzeko baldintzak:

Bizigarritasun-baldintza hauek udalerriko etxebizitza eraiki berri guztietan aplikatuko dira eta horretaz gain, lehendik dauden eraikinetan ere errespetatu beharko dira baldin eta baldintzek eragindako elementuetan egokitze- edo birgaitze-lanak egiten badira.

Arestian esan bezala, Hirigune Historikoko eraikin eta etxebizitzetan, funtsean, udalerrian indarrean dagoen Zaharberritze Plan Berezian zehazten diren bizigarritasun-baldintza zehatzak aplikatuko dira; hala ere, udal-teknikariak baloratuko dute ekainaren

28ko 80/2022 Dekretuan finkatutako baldintzen aplikagarritasuna, eraikinak ordeztuko esku-hartzea gertatzen denean.

63. artikulua.- Etxebizitzaren segurtasun baldintzak.

Etxebizitzak ixteko gailu egokiak izango ditu, bertan bizi diren pertsonen baimenik gabe kanpotik ez sartzeko. Gailu horiek ezin izango dute ebakuaziorako arazorik sortu suterik izanez gero.

Etxebizitzara sartzeko, kanpotik deitzeko gailu bat izango da, eta barrutik ikusteko eta irekitzeko aukera izango du. Etxebizitza ezgaitasuna duten pertsonen egokitu behar bazaie, dispositiboak ezagutza bisualerako bi gailu izango ditu, bata 0,90 eta 1,20 m arteko altueran jarriko da eta bestea 1,50 m-ko altueran.

Beheko solairuko etxebizitzek, baldin eta kanpoaldetik iragarriak izan daitezkeen bakoak badituzte, intrusioaren aurkako sistema espezifikoak izango dituzte.

64. artikulua.- Osasungarritasun-baldintzak. Etxebizitzetako gela argiztapena eta aireztapena:

Etxebizitza orok beteko ditu kanpoko etxebizitzaren baldintzak. Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren IV. Eranskineko definizioaren arabera, kanpoko etxebizitza batek egoteko eta jateko lekua du, eta, gutxienez, lo egiteko espazioetako batek (etxebizitzak bat baino gehiago badauzka), argiztapen eta aireztapen naturala du, eta zuzeneko lotura du kanpoko espazioarekin, kalera, plazetara, espazio libre publikoetara ematen duten bakoen edo patioen bidez. Patioen kasuan, etxebizitza kanpoko-tzat hartzeko, patioak Ordenantza hauetako 56. Artikuluko a) edo b) puntuetan xedatutakoa bete beharko du.

Etxebizitzetan argiztapen naturalerako eta aireztapenerako baldintza hauek ere beteko dira:

- a) Bai egoteko espazioak, bai gelek eta bai sukaldeak lehen argiak eta kanpoko espazio irekirako aireztapena izango dituzte.
- b) Egoteko, jateko, janaria prestatzeko eta lo egiteko erabiltzen diren espazioek kanpo argiztapenerako bakoak izango dituzte. Betekizun horretatik soilik salbuetsi ahaliko dira sarrera, komuna, jaki-tokia eta trastelekua,

Argiztapen naturalerako bakoaren azalera, arotzeriak okupaturiko azalera barnean hartu gabe, argiztatutako esparru osoaren azalaren zatiki bat izango da, eta kontuan hartu beharko dira bakoaren kokapena (berdin kanpoaldera ematen badu, zein eraikinaren barruko patioetara) eta argiztatutako esparruaren sako-nera, jarraian ageri den taulan ezartzen den moduan.

	Bakoaren kokapena
--	-------------------

Argizatutako espazioaren sakonera *	Kanpoko-espazio batera (Baita kanpo-espazio izaera duten patikoak ere)	Gainerako kasuak
4 m baino txikiagoa	Argizatutako azal. erab. % 10	Argizatutako azal. erab. % 15
4 m edo handiagoa	Argizatutako azal. erab. % 15	Argizatutako azal. erab. % 20

Argiztapen-bao baten gainean elementu irtenak badaude argizatutako espazioaren sakonera gisa distantzia hau hartuko da: elementu irtenaren kanpoko er-tzetik hasi, eta baotik urrunen dagoen argizatutako esparruaren barruko para-menturainokoa.

Fatxada-baora heltzeko gelen barrualdean estuguneak sortzen direnean, horien sakonera, baoraino, estugunearen zabaleraren 3/4 edo gutxiago izango da, eta mehargunearen gehieneko sakonera 1,20 m izango da.

- c) Fatxada-baora heltzeko gelen barrualdean estuguneak sortzen direnean, horien sakonera, baoraino, estugunearen zabaleraren 3/4 edo gutxiago izango da, eta mehargunearen gehieneko sakonera 1,20 m izango da.
- d) Baoaren gutxieneko argiztapen-azalera 0,50 m eta 2,20 m artekoa izango da, salbu eta argiztatu beharreko espazioak estalki inklinatu batekin kontaktuan ba-daude; kasu horretan, beharrezkoa den argiztapen naturala estalkian bertan ire-kitako baoetatik etorri ahal izango da,
- e) Estalkiko leihoak (Velux motakoak): Lehendik dauden eraikinetan eta eraikin be-rrietan estalki inklinatueta leihoak (Velux motakoak) jartzeko aukera egongo da, baldintza hauek betez:
 - Estalkiko leihoek ezartzen diren tokiko isurialde itsuen malda bera izango dute.
 - Estalkian leiho bakarra jarriko da egongela-jangela edo logela gisa erabiltzen den pieza bakoitzeko, eta ezin izango dira jarri komunetan, korridoreetan eta trastelekutarako geletan. Kasu horietan, fatxadako gutxieneko argiztapena % 25ekoa izango da logelen kasuan eta % 50ekoa egongela-jantoki edo su-kalde-jangelarako diren geletan.
 - Estalkiko isurialde bakoitzean jartzen diren leiho guztiek altuera bera izango dute eta haien oinarria teilatu-hegal horizontalarekiko lerro horizontal parale-loan kokatuko da.
- f) Aireztatzeko baoaren azalera erabilgarria argiztapen-baorako behar denaren 1/3 izango da, gutxienez. Kasu guztietan beteko da Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarritzko dokumentuak jasotzen duen araudi espezifikoa, edo hura osatzen edo ordeztzen duen ondorengo araudia.

- g) Etxebizitzetako logeletan nahitaezkoa izango da eragiteko mekanismo irisgarriak dituzten iluntze-sistemak instalatzea, bai fatxadako eta patioko leihoetan, bai estalkiko leihoetan.
- h) Komun eta bainugelek, eta etxebizitzaren barruan eraiki daitezkeen trastelekuek, zuzenean kanpora irekitako bakoak izan beharko dituzte, edo bestela argizatze edo aireztapen patioetara irekiak, 0,3 metro karratuko gutxieneko aireztapen azalera dutenak. Horien ordeztu, hodi bidezko aireztapen sistemak jarri ahal izango dira, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarizko dokumentuko berariazko araudia edo hura osatzen edo ordeztzen duen ondorengo araudia betetzen dutenak.
- i) Sukaldeek hodi hauek izango dituzte aireberritzeko eta kea estalkiraino ateratzeko:
 - Ingurumen-aireztapen indibidualerako bat, gutxienez 150 cm²-ko sekziokoa.
 - Sukaldek datozen keak eta gasak aktiboki husteko erabiliko den beste bat (sukaldeko erauzgailua).
 - Hirugarren bat, ur beroko eta berokuntzarako galdarak edo berogailuak eragindako errektuntza-gasak ateratzeko, baldin eta galdara edo berogailua sukaldean jarri bada.

65. artikulua. - Etxebizitzetarako sarbide- eta irisgarritasun-baldintzak

Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeko 9. artikuluan etxebizitzara eraikinetarako ezartzen diren erreserbak alde batera utzita, etxebizitza guztiek baldintza hauek bete behar dituzte:

- 1.- Etxebizitzara sartzeko ateak 0,90 m-ko igarotze-zabalera izan behar du gutxienez, eta 2,00 m-ko gutxieneko garaiera librekoa. Atearen orriak 90° -ko irekiera-angelua izan behar du gutxienez.
- 2.- Etxebizitzako espazioen artean zirkulatzeko eta lotura egiteko barne-espazioek 1,00 m zabala izan behar dute gutxienez, eta ahalbidetu behar dute 1,20 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatzea komun oso bateko, kozinatze espazioko, egoteko/jateko espazioko eta logela bateko ateen aurrean, baita 1,00 m-ko zirkulua inskribatzea ere etxebizitzako gainerako espazioetan sartzeko beste zirkulazioguneetan. Onartzen da 1,20 m-ko zirkulua ateak irekita inskribatzea.

Etxebizitzako barne-espazioetako ateen gutxieneko igarotze-zabalera libreak 0,80 m-koa izan behar du, eta gutxieneko garaiera libreak, berriz, 2 m-koa.

- 3.- Etxebizitzak maila bakarra nahiz hainbat maila baditu ere, 1,20 m-ko diametroko zirkunferentzia inskribatu ahal izango da, 0,70 m-ko garaierara arteko ekipamendu finkorik gabe, sarreran, komun oso batean, sukaldean, egongela-jantokian eta logela batean.

Espazio horien barne-ibilbideek 0,80 m-ko igarotze-zabalera izan behar dute gutxienez, espazio bakoitzeko altzari nagusira iristeko.

Etxebizitza hainbat mailatakoa bada, etxebizitzak oztoporik gabeko komunikazio-espazio bertikal bat edukiko du, translazio bertikaleko plataforma jasotzaile bat hartzeko aukera emango duena sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan ezarritako ezaugarrien arabera (68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, eraikinen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen).

Komun oso batek bideta badauka, hura kentzeko birgaitze-lanaren ondoriozko azalera kontuan hartuko da 1,20 m-ko maniobra-zirkulua ahalbidetzeko.

- 4.- Etxebizitza bereko barrualdeko eskaileren gutxienerako zabalera librea 0,80 m-koa izango da.
- 5.- Etxebizitzak duen kanpoko espazioa balkoi edo terraza motakoa bada, eskailera-mailarik gabe iritsi ahal izango da bertara barrualdetik, eta malda handirik gabe egikaritzeko da. Hustubideek zoru bustian ez iristatzeko moduko materialerako sareta izango dute. Burdin-hesiek gehienez ere 1 cm-ko irekierak izango dituzte.

66. artikulua.- Azalera erabilgarria eta gutxienerako etxebizitzaren programa. Etxebizitzaren batezbesteko tamaina:

a) Azalera erabilgarria eta gutxienerako etxebizitzaren programa: Gutxienerako etxebizitzaren azalera erabilgarria ezingo da izan 35 metro koadro baino txikiagoa.

Gutxienerako etxebizitzatzat joko da honako osagarriak dituenak: sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitz bat eta bainu gela bat —gutxienez konketa, komunontzia eta dutex osatua—. Sukaldea eta egongela-jangela gela bakar batean batu ahal izango dira; horren izena egongela-sukalde-jangela izango da.

Egongelatzat hartzen da espazio bizigarri konpartimentatua, zeinaren espazio-konfigurazioak funtzio bat edo gehiago ahalbidetzen baititu.

b) Etxebizitzaren batezbesteko tamaina: Etxebizitzaren gutxienerako batez besteko tamaina honakoa izango da, eraikineraren bizitegirako sabai osoaren arabera:

- Bizitegirakoa Hirigune Historikoan: 60 m²(s).
- Bizitegirakoa udalerriaren gainontzekoan: 65 m²(s).

- Familia bakar edo bikoen edo adosatuen tipologiako eraikinetan, gehieneko etxebizitza-kopurua Hirigintza-Fitxak adierazten duen tipologiaren arabera ezarriko da.

Lehendik dauden lokaletan, baldin eta 40 m²-tik gorako eta 80 m²-tik beherako azalera erabilgarria badute, lokala aurrez egokitu bada —dagokion udal lizentzia lortu ondoren—, eta etxebizitza-erabilera baimentzeko finkatu diren baldintza guztiak bete badira, etxebizitza bakar bat onartuko da lokal bakoitzeko.

67. artikulua.- Etxebizitzaren konposizioa eta programa.

a) Programa: etxebizitza osatzen duten espazioak konpartimentutan banatuta egon daitezke ala ez, segun kozinatzeko, egoteko, jateko eta lo egiteko oinarritzko erabilerrak dituzten espazioak gela batean batzen diren ala ez. Etxebizitza orok, gutxienez, komunerako konpartimentu bat edukiko du.

Etxebizitzan lo egiteko espazio bat baino gehiago badago, hasiera batean konpartimentutan banatuta egongo dira.

Etxebizitzan bi logela baino gehiago daudenean, komun oso bat eta bigarren mailako komun bat egon beharko dira, edo bi komun oso. Komun osoak, gutxienez, konketa, komuna eta bainuontzia edo dutxa izango ditu. Era berean, komun osoak bideta ere edukitzeko aukera izan beharko du. Komun osoko dutxa, gutxienez, 0,80 x 0,80 m-koa izango da edo antzeko azalera eta 0,70 m-ko gutxieneko zabalera duena. Bainuontziak, berriz, gutxienez, 1,40 x 0,70 m izan beharko ditu. - Bigarren mailako komunak, berriz, konketa, komuna eta dutxa izango ditu, goian adierazitako neurrikoak.

Bertan biziko diren pertsonen estatututako etxebizitzak direnean, konpartimentutan banatu gabeko etxebizitzak eraiki ahal izango dira. Horretarako, etorkizunean espazioak konpartimentutan banatu ahal izateko beharrezkoak diren neurriak jaso beharko ditu proiektuak aurrerago zehazten diren gutxieneko neurriak kontuan harturik.

Nolanahi ere, konpartimentutan banatu gabeko etxebizitzetan, 2 logela baino gehiago daudenean, bai lotarako espazioek bai kozinatzeko espazioek artikuluhonetako c) puntuan jasotako azalera-baldintzak bete beharko dituzte, independenteak izateko behar adinako argiztapen naturala izan beharko dute, eta aireztapena eta estalkiraino doan hodi independentea izan beharko dute.

b) Gutxieneko oinarritzko programa:

Etxebizitzak, gutxienez, izan beharko du gune bat oinarizko erabileretarako espazioak antolatu ahalko direna (egotekoa, kozinatzekoa, jatekoa), beste espazio konpartimentagarri bat lo egiteko, eta baita komun osorako konpartimentu bat eta kanpoko espazio bat ere. Etxebizitzak arropa garbitzeko espazio bat eta arropa esekitzeko beste bat edukiko ditu.

Irigarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean ezarritako erreserba betetzera bideratutako etxebizitza egokituek 2 logelako gutxieneko programa eduki beharko dute.

c) Etxebizitzako espazioak:

- **Sarrera edo atondoa:** etxebizitzaren sarreran atondo-espazio bat egongo da; haren gutxieneko azalera erabilgarria 1,20 m²-koa izango da, eta 1,20 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izan beharko da, baita espazio hori konpartimentu bat denean ere.
- **Zirkulazio-guneak:** etxebizitza konpartimentutan banatuta dagoenean, beste espazio batzuetarako sarbidea ematen duten zirkulazio-guneek gutxienez 1,00 m-ko zabalera izango dute, eta gutxienez 2,2 mko garaiera librea.
- **Egoteko espazioak (saloia, jangela, egongela):** etxebizitzak egongela bat edukiko du, zeinaren gutxieneko azalera erabilgarria 13 m²-koa izango baita.
- **Kanpoko espazioak:** etxebizitzak gutxienez 4 m²-ko azalera erabilgarriko kanpoko espazio bizigarri bat izango du, non 1,5 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izan beharko baita horizontalki.
- **Kozinatzeko espazioa (sukaldea):** kozinatzeko espazioaren gutxieneko azalera erabilgarria 7 m²-koa izango da. Kozinatzeko espazioak aurrealde edo paramentu bakarrean badu ekipamendua, 1,60 m-ko zabalera izango du gutxienez. Kozinatzeko espazioak aurrez aurreko paramentuetan badu ekipamendua, gutxieneko zabalera 2,20 m-koa izango da.
Sukaldeak ekipamendu finkorako azalera espezifikoak izango du, zeinetan kokatu ahal izango diren harraska bat eta sukalde, labe, hozkailu eta ontzi-garbigailutarako moduloak, baita garbitegirakoa ere, egiteko hori sukaldeko espazioan ezartzen bada. Era berean, sukalde baten ohiko biltegiatze-beharrei erantzun beharko die.
- **Arropa-ziklorako espazioa (garbitokia):** etxebizitzan espazio bereizi eta espezializatu bat egongo da arropa garbitzeko, zeinak 2 m²-ko azalera erabilgarria izango baitu gutxienez. Espazio horren neurriak zehazteko, kontuan hartuko dira bertan jasoko diren gailuak (garbigailua eta lehorgailua) eta, hala bada, gokia, garbitzeko harraska, arropa zikina eta garbia biltegiatzeko eremuak eta

litzeko gainazala. Arropa-ziklorako guneak aurrealde edo paramentu bakarrean badu ekipamendua, 1,60 m-ko zabalera izango du gutxienez. Arropa-ziklorako espazioak aurrez aurreko paramentuetan badu ekipamendua, gutxi eneko zabalera 2,20 m-koa izango da. Espazio horrek, ahal dela, arropa esekitzeko espazio baterako zuzeneko sarbidea izango du.

Arropa garbitzeko zikloa kozinatze espazioan edo komun batean integratu ahal izango da, betiere espazio horiei dagokien azalera erabilgarria 1 m² handitzen bada.

- **Arropa esekitzeko espazioa (esekilekua):** etxebizitza guztiek kanpoaldera ematen duen arropa-esekileku edo patio itxi baterako zuzeneko sarbidea edukiko dute. Espazio horretara, ahal dela, arropa-ziklorako ezarritako espaziotik iritsi ahal izango da zuzenean

Arropa fatxadan esekitzen denean, erabilera publikoko espazioetatik edo etxe-uharteko patiotik ez ikusteko babesa eduki beharko da. Esekilekuaren neurriei dagokienez, bermatu beharko da bertan guztira 5 m-ko edo gehiagoko luzera duten esekitze-sokak jarri ahal izango direla. Soka ilara bakoitza gutxienez 1,50 m-koa izango da eta batetik bestera 0,20 m-ko tarte egongo da

Arropa fatxadan dagoen terraza edo balkoi batean zabaltzen denean, eta hori erabilera publikoko espazio edo etxe-uharteko patio batera begira badago, espazio horrek neurri hauek izango ditu:

- Lurzoruaren azalera: 1,50 m².
- Zabalera: 0,95 m.
- Altuera: 2,00 m.
- Esekileku gisa soilik erabiltzeko espazio horrek gainerakoek ez ikusteko elementuak izan beharko ditu, eta ez du etxebizitzako geletan gutxi eneko argia sartzerik oztopatu behar.

Arropa etxebizitzaren barrutik esekitzen denean, soken bidez, irisgarritasuna bermatu beharko da. Itxitura perimetrala ezarri beharko da, honako gutxi eneko dimentsioak izango dituen: oinplanoko azalera 1,00 m² eta zabalera 0,50 m. Leihotik irisgarria izango da, eta perimetro osoan eta garaiera osoan zenbait elementu izan beharko ditu, jendeak ikusi ez dezan; gainera, ez ditu zuzeneko argiak oztopatu behar etxebizitzako gela bakoitzean eskatutako gutxi eneko argiztapenerako behar diren bakoetan. Bako diseinatzerakoan, erraztasunak jarri beharko dira arropa etxebizitzaren barrualdetik esekitzeko, eta, era berean, objektuak espazio publikora erortzea eragozten duten elementuak ere jarriko dira.

- **Bizitzeko espazioak (logelak):** etxebizitzak funtzio anitzeko logela bat edo gehiago izan behar ditu, eta, edonola ere, atsedenerako eta lo egiteko egokiak izan behar dute.

Logelek 10 m²-ko azalera izango dute gutxienez, eta 11,50 m²-koa barruan armairu edo antzeko bat baldin badute. Armairu edo antzeko elementu hori ez da sartuko 10 m²-ko azalera horretan, eta ez ditu horien gutxienerako neurriak murriztuko.

Hiru logela dituzten etxebizitzetan kasuan, horietako baten azalera murriztu ahal izango da, gehienez ere 1,5 m²-tan, betiere egongelaren eta sukaldearen azalera-gehikuntza murrizketa horren halako bi bada.

Logeletan lotarako altzariak jartzeko aukera bermatu beharko da, eta honako neurri hauek izan beharko ditu altzarion eta paramentu bertikalen arteko erabilera libreko tartekak:

- Ohe bikoitza bada, gutxienez 85 cm alboetako batean eta 60 cm bestean.
- Banako ohea bada, 85 cm alboetako batean gutxienez

- **Komunak:** komun osorako espazioaren gutxienerako azalera erabilgarria 3,50 m²-koa izango da. Paramentuen arteko gutxienerako distantzia, tresna sanitarioak alde bakar batean badaude, 1,20 m-koa izango da; tresnak aurrez aurreko aldeetan badaude, oster, 1,60 m-koa izango da.

Komun osoan dutxa bat jartzea erabakitzen bada, prest utzi beharko da bainuontzi oso bat jarri ahal izateko espazio bat, artikulua honetako c) puntuan ezarritako gutxienerako neurriak betetzen dituen, eta dutxaren espazioan gainjarri ahal izango da, apartatu honetan zehaztutako erabilera libreko eremua baliatuta.

Bigarren mailako komunerako espazioaren gutxienerako azalera erabilgarria 2,50 m²-koa izango da. Paramentuen arteko gutxienerako distantzia, tresna sanitarioak alde bakar batean badaude, 1,20 m-koa izango da. Tresnak aurrez aurreko aldeetan badaude, aldiz, tartea 1,60 m-koa izango da.

Familia ugariantzako etxebizitzetan edo 5 kide edo gehiagoko bizikidetza-unitateetan, gutxienez komunetako batek 1,40 m-ko luzera izango duen bainuontzia izango du.

Espazioak tresna sanitario hauetarako erabilera-azalera libreak edukiko ditu:

- 80 cm zabal × 120 cm sakon konketarako,
- 70 cm zabal × 110 cm sakon komunerako eta, halakorik badago, bide-terako.

- 70 cm zabal × 60 cm sakon dutxarako eta bainuontzietarako. Komune-
tako zoruak eta hormek akabera iragazgaitza edukiko dute.

Komunek eranskin honetan ezarritako xedapenak bete beharko dituzte irisga-
rritasun eta espazio-baldintzei dagokienez.

- **Biltegiartzeko espazioak:** etxebizitzak biltegiartzeko espazio hauek izan be-
harko ditu, pertsona bakoitzeko gutxienez 2 m3 ezarrita, eta logela bakoitzeko
bi pertsona kontuan hartuta:

- Logeletan biltegiartze pertsonalerako espazioa: 1,50 m luze × 0,65 m za-
bal × 2,20 m garai logelako.
- Biltegiartze orokorrerako espazioa: L x 1,50 m luze x 0,65 m sakon x 2,20
m garai, L logela kopurua delarik.
- Biltegiartzeko espazioen sakonera 0,40 m-ra murriztu ahal izango da lu-
zeraren % 30ean gehienez.

Biltegiartze pertsonalerako espazioak gelaren espazioaren parte izan ahalko
dira (10 m2-ko gutxienerako azalera erabilgarrian edo, hala badagokio, 8,5 m2-
ko azalera erabilgarrian sartu gabe, eta gelari eskatzen zaizkion neurriak mu-
rritzitu gabe), edo, bestela, logelatik zuzeneko sarbidea duen alboko espazio
batean ere kokatu ahal izango dira.

Biltegiartze orokorreko espazioak zirkulazio-guneetan edo beste espazio batzu-
etan kokatu ahal izango dira, gutxienerako azalera erabilgarria okupatu gabe
eta dagokion espazioaren gutxienerako neurriak murriztu gabe.

d) Espazioen gutxienerako azalerak eta dimentsioak:

Azalerak: oinarritzko erabileretarako espazioak konpartimentutan banatuta ba-
daude, horien azalera erabilgarria ez da izango taula honetan adierazitakoa
baino txikiagoa, kontuan hartuta L logela, E egoteko espazioa, J jateko espazioa
eta S kozinatze espazioa direla.

B (logela kopu- rura)	Komunen kopurua	S (m ²)	S+J (m ²)	E (m ²)	E+J (m ²)	E+J+S (m ²)
1	1	7	11	13	14	20
2	1	8	13	14	16	22
3	2	9	14	16	18	24
4	2	10	16	18	20	26
5 edo gehiago	2	12	18	20	22	28

Konpartimentutan banatuta ez dagoen gela bakar batean batzen badira oinarizko erabilera guztiak (E+J+S+B), komuna izan ezik, gelaren gutxieneko azalera erabilgarria 30 m²-koa izango da. Kasu horretan, lo egiteko espazioa gelaren barruan kokatuko da; izan ere, modu horretan, geroago konpartimentutan banatzen bada, sortuko den espazio bakoitzak argiztapen- eta aireztapen-bao propioa izango du eta dagozkion gutxieneko neurriak errespetatuko ditu.

Etxebizitzak, gutxienez, komun oso bat edukiko du, eta haren gutxieneko azalera 3,5 m²-koa izango da..

Neurriak: Espazio edo gela batek izan beharreko gutxieneko azalera erabilgarria zedarritzen duen perimetroaren barruan, nonahi inskribatu ahal izango da figura geometriko bat, karratua, neurri hauetakoa:

- Sarrera/atondoa: 1,20 m luze x 1,20 m zabal
- Logelak: 2,50 m luze x 2,50 m zabal
- Egongela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal
- Egongela-jangela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal
- Sukalde-egongela-jangela: 3,00 m luze x 3,00 m zabal
- Sukalde-jangela: 2,20 m luze x 2,20 m zabal
- Sukaldea: 2,20 m luze x 2,20 m zabal, sukaldeko ekipamendua paramentu bakarrean dagoenean izan ezik; kasu horretan, laukizuzena 3,10 m luze x 1,60 m zabal izango da.

Kozinatzeko lekuak, ahal dela, sukalde-jangelako neurriak izango ditu. Bestela, espazioa jangelaegongelaren ondoan diseinatuko da, harekin zuzenean batu edo zuzeneko ikus-konexioa eduki ahal izateko moduan.

e) **Garaiera libreak:** etxebizitzaren barruko zoru eta sabai akaberadunen arteko gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa izango da:

- Egongelan eta logeletan 2,5 m-ko garaiera librea izango da. Gela horiei eskatzen zaien gutxieneko azalera erabilgarriaren % 10ean 2,20 metrora murriztu ahal izango da.
- Zirkulazio- eta komun-espazioetan, gutxieneko garaiera librea 2,20 m-koa izango da.
- Kozinatze- edo garbiketa-espazioetan gutxieneko garaiera librea 2,30 m-koa izango da.
- Txapitula-formako espazioak onartuko dira, baldin eta gela horretarako eskatzen den gutxieneko azalera erabilgarri osoan espazio edo gela mota horretarako adierazi diren garaierabaldintzak betetzen badira, eta 2,50 m eta 1,50 m bitarteko garaierarekin oinplanoan okupatutako azalera ez badu gainditzen gelaren azalera erabilgarriaren % 30.

- .

68. artikulua.- Etxebizitzetako espazioen arteko erlazioa:

Zirkulazio-ibilbideak eta bira-zirkunferentziak gutxieneko espazioei eta erabilera libreko eremuei gainjarri ahalko zaizkie, baldin eta gela bakoitzean xedatutako oinarriko erabilerari edo erabilerei kalterik egiten ez bazaie.

Logelak, sukaldeak eta komunak ezingo dira izan beste espazio batzuetarako nahitaezko igarobide.

Logela bat baino gehiago dauden etxebizitzetan, komun osorako sarbidea etxebizitzako zirkulazio-espazioetatik egingo da (atondoa, korridorea edo banatokia). Zirkulazio-espazio espezifikorik ez dagoenean, komunontzia dagoen komun osoko edo bigarren mailako komuneko espazioa ezingo da zuzenean ireki sukalde, jangela edo egongelara. Komunean 120 cm-ko diametroa eta 70 cm-ko garaiera duen zilindro bat inskribatu ahal izango da, bideta kenduz soilik.

Logela bakarreko etxebizitzetan kasuan, egonlekuetatik edo gelatik sartu ahal izango da komun osora.

Ahal dela, kanpoko espaziora etxebizitzako egongelatik edo egongela-jantoki-sukaldetik zuzenean irten ahal izango.

69. artikulua.- Etxebizitzaren hornidura-baldintzak:

Etxebizitza diseinatu eta eraikitzeke orduan, honako zerbitzu hauek bermatuko dira: edateko uraren hornidura, etxeko ur beroaren hornidura, berokuntza-sistema, ur grisaren ebakuazio-sarea eta ur beltzen ebakuazio-sarea, kontsumo-puntuetarako energia elektrikoaren hornidura-sarea, ingurumen-egokitzapeneko sarea, aireztapen-sarea eta informazio- eta telekomunikazio-zerbitzuetarako etxebizitzako barne-sarea.

Horretarako, gutxienez, sistema eta ekipamendu hauek eduki beharko ditu:

- Kanpotik deitzeko gailua, ikusizko identifikazio-sistema duena.
- Ur-berokuntzako sistema indibidual edo kolektiboa tresna sanitarioetarako, harrasketarako eta garbitokietarako.
- Itxitura hidraulikoa tresna sanitario eta etxetresna elektriko bakoitzaren hustubide-irteeran. Sifoi-poto erregistragarri bat erabili ahalko da, zorrotenetarako hartunera heldu aurretik, konketen, bideten, bainuontzien eta dutxen hustubiderako.
- Sukaldean, gutxieneko hornidurarako espazioa egongo da, honako hauez osatuta: harraska, sukalde, labe, hozkailu eta ontzi-garbigailurako moduluak, zein bere konexio elektriko, ur-hartune eta hustubideekin, hala dagokionean.
- Garbitokian, garbigailurako espazio bat egongo da, baita ur-hartuneak, hustubidea eta konexio elektriko ere. Erabilera-guneak gainjarri ahalko dira.

Gailu bakoitzaren eta erabilera-gunearen gutxieneko dimentsioak taula honetan adierazita daude.

Gailu mota	Gailu-gunea		Erabilera-gunea	
	Zabalera (m)	Sakonera (m)	Zabalera (m)	Sakonera (m)
Garbigailua	0,60	0,60	Gailuaren dimentsio bera	0,60
Harraska	0,45			
Lehorgailua	0,60 ⁽¹⁾			

⁽¹⁾ Aurrealdeko karga duen garbigailuaren garaierarekin meta daiteke.

Apartatu honetan aurreikusitako ekipamenduak diseinu unibertsalaren printzipioaren arabera diseinatuko dira.

70. artikulua.- Argiztapen- eta aireztapen-baldintzak beste erabilerearako lokaletan

Baimendutako beste erabilerearako diren lokalek argi naturala izan beharko dute. Halaber, aireztapen naturala izango dute, baina hori osatu ahal izango da aireztapen artifizial eta behartuaren bitartez, garatzen den jardueragatik beharrezkoa den kasuetan.

Betebehar hori aurreikusiz, oin berriko bizitegi-eraikin guztietan, beheko solairuan keak eta gasak estalkiraino ateratzeko hodiak egongo dira, gutxienez bi hodi beheko solairuaren azalera erabilgarriaren 40,00 metro koadroko.

ERAIKINAK: DOTAZIOAK ETA ZERBITZUAK JASOTZEKO HARGUNEEN BALDINTZAK:

Zerbitzuak hartzerakoan errespetatu behar diren baldintza hauek aplikatu egin beharko dira bizitegi-gune eraiki berrietan dauden eta bizitegi-erabilera nagusia duten eraikin guzti-guztietan, eta horretaz gain, lehendik dauden eraikinetan ere errespetatu beharko dira baldin eta baldintzek eragindako elementuetan egokitze- edo birgaitze-lanak egiten badira. Halaber, bizitegi-erabilera nagusia ez duten beste gune batzuetan bizitegi-eraikinak kokatu ahal badira, horietan ere aplikatu beharko dira.

71. artikulua.- Edateko ura hartzea:

Eraikin guztiek izan beharko dute edateko ur-zerbitzua, etxebizitza-erabilerak dakartzan beharrei aurre egiteko behar besteko dotazioarekin. Hori kalkulatzeko, honakoa hartzen da gutxieneko dotazioatzat: 460 litro, biztanleko eta eguneko.

Edateko uraren sareak hauek hornituko ditu: bainugela eta komunetako ontzi sanitarioak, eta sukalde eta garbiketa-geletan harraskak eta ura behar duten etxetresna elektrikoak.

Ur-kontagailuak kokatzeko, lokal edo armairu bat eduki beharko da, kasuan kasu, eta kanpoko espazio publikotik edota eraikinaren elementu komun batetik zuzenean sartzeko modukoa izan beharko da. Eraikin bateko kontagailuak bakar-bakarrik eraikin bereko etxebizitzetarako izango dira, edo etxebizitzetarako eta eraikinean beste erabilera batzuk dituzten gainontzeko lokaletarako. Lokal edo armairu horrek gutxieneko neurri batzuk izan beharko ditu, zerbitzuaren ardura duten Udal Zerbitzu Teknikoek finkatutako araudi berezian zehaztutakoa.

Gorako hodi-zutabeak, kasu guztietan, eraikinaren barrualdean edo haiek instalatzeko egokitu diren patioetan jarriko dira, inoiz ere ez fatxadetan.

Kontagailuen armarioek hustubideak eduki beharko dituzte.

72. artikulua.- Ur beroko dotazioa:

Eraikin guztiek izan beharko dute ur beroko instalazioa, bainugeletan eta komunetan pertsonen garbiketarako diren ontzi sanitarioentzat eta sukaldeetan –edo jartzen diren tokian– harrasketarako, garbitokietarako, arropa-garbigailuetarako eta ontzi-garbigailuetarako. Eraikinak ura berotzeko beharrezko aparatuak izan beharko ditu, nahiz banakakoak nahiz eraikin osorako sistema zentralizatua.

73. artikulua.- Energia elektrikoko dotazioa:

Eraikin guztiek izan beharko dute energia elektrikorako barruko instalazioa, nahiz horniketa-sare orokorrari lotua, nahiz energia elektrikoa sortzeko norberaren sistema bati lotua.

Eraikinetan, behe tentsioko instalazioak egiteko, Behe Tentsioko Erregelamendu Elektroteknikoa onartzen duen abuztuaren 2ko 842/2002 Errege-Dekretuak ezarritakoa bete beharko da.

74. artikulua.- Gas energetikoko dotazioa:

Energia-iturri gisa gasa jasotzen duten eraikinek instalazio horretarako ezarritako araudi berezia errespetatu beharko dute, bai biltegiratzeko instalazioetan —gas

propano edo antzekoak direnean— eta baita sare orokorretatik edo euren gas-biltegietatik eraikinetarako eta eraikin bakoitzeko etxebizitzetarako harguneetan ere.

Biltegiatzeko deposituak, kasu guztietan, hornitzen duten eraikinari lotutako eta jabetza pribatuko partzeletan kokatu beharko dira. Behar bezala babestuta egon beharko dira eta, lurgainean kokatzen badira, elementu berdeekin edo antzekoekin inguratu beharko dira, kanpoko espazio publikoetatik ez ikusteko moduan.

Udalerriko gas-instalazioetan, bi jarduketa-mota bereizten dira:

- a) **Eraikin berrietako instalazioak:** Eraikin berrietan, kontagailuak zentralizatzeko gelak edo armairuak aurreikusiko dira. Horietarako sarbidea kanpoko espazio publikoetatik edo eraikinaren elementu komunetakoren batetik izan beharko da.

Horietan, gorako hodi-zutabeak inoiz ere ezingo dira agerian kokatu fatxadatik zehar, ez espazio libreetara begira, ezta etxadi-patioetara begira ere, ez bada kanpotik bertara ezin dela sartu edo ezin dela ikusi. Fatxadatik zehar jarri ahal izango dira, alabaina, baldin eta ezkutatzen badira saretaz itxitako patio moduko txiki-txikietan, esekilekuetan —horiek ezkutatze sistemak bitartez ezkutatuta— edo —fatxadatik zehar derrigorrez joan behar badira— fatxadaren baitako elementu apaingarrietan sartuta edo gordeta. Kasu guztietan, exekuzio-proiektuetan jaso beharko da horiek instalatzeko aurreikusten den irtenbide arkitektonikoa.

- b) **Lehendik dauden eraikinetako instalazioak:** Lehendiko eraikinetan instalazio berriak egiterakoan, beste irtenbiderik ez badago eta fatxadatik derrigorrez jarri behar badira, instalazio-eskaerarekin batera aurkeztu egin beharko dira instalazioak eragingo dituen eraikineko fatxaden edo elementuen xehetasun-planoak edo behar beste argazki. Plano edo argazki horietan argi azaldu beharko da bai instalazioen bideak nondik nora doazen, baipresio-murriztaileak eta kontagailuak gordetzeko armairuak non kokatuko diren.

Eraikin bakoitzeko kontagailu-armairu bat egongo da, ez bada kasu berezietan, hala nola, ilaran atxikitako familia bakarreko etxebizitzak kasuan edo beste antzeko batzuetan. Etxebizitzak hornitzeko, gorako hodi-zutabeak fatxadan ahalik eta ibilbide txikiena egingo dute, eta fatxada osoan ongi antolatu beharko dira.

Balio historiko-artistikoa izateagatik Ondasun Higiezinaren Katalogoan sartutako eraikinen kasuan, edozein dela ere horien kategoria, mantendu beharreko elementuak dituzten fatxada noble edo nagusietan eraikina gasez hornitzeko enbor nagusia besterik ezingo da jarri, eta hori fatxada osoan behar bezala antolatuta joan beharko da. Ez da onartuko gorako hodi-zutabeak etxebizitza bakoitzetara jartzea, ez bada salbuespen gisa, beste modutan jartzerik ez dagoela justifikatu ondoren.

75. artikulua.- Erregai solidoak eta likidoak:

Erregai solidoak eta likidoak biltegitratzeko instalazioek kasu bakoitzerako indarrean dagoen araudi bereziari jarraitu beharko diote. Erregai solidoak eraikinen barrualdean biltegitratuko dira kasu guztietan. Erregai likidoak, berriz, kanpoaldean biltegitratzea pentsatzen bada, lurpean kokatuko dira hornitzen duten eraikinari lotutako par-tzeletan.

76. artikulua.- Telekomunikaziorako harguneak:

Eraikinetarako hargune guztiek nahiz barrualdeko instalazio guztiek otsailaren 27ko 1/1997 Errege Lege-Dekretua bete beharko dute, Telekomunikazio-Zerbitzuak eskuratzeko Eraikinen Azpiegitura Bateratuei buruzkoa, hain zuzen ere. Eraikin berri bat egi-teko edo lehendik dagoenen bat birgaitzeko exekuzio-proiektuarekin batera, hori dagokion telekomunikazio-proiektu bereiztua aurkeztu beharko da.

77. artikulua.- Urak hustea:

Eraikin berri guztietan urak husteko sarea bereizlea izango da, baita kolektore bate-ratura baldin badoaz ere. Horrelako kasuetan, barruko sareak kolektorearekin lotzeko bi hodi erabiliko dira, bat euri-uretarako eta bestea ur beltzetarako; eta hodi biak kolektoreari arketa bakar baten bidez lotu ahal izango zaizkio. Arketa hori betiere eraikinetik kanpo egon behar da.

Garajeko lokaletan jar daitezkeen hustubideak, kasu guztietan, ur zikinetako/beltze-tako sarera lotuko dira eta, beharrezkoa balitz, lokatza eta koipea bereizteko sistemak izango dituzte.

Eraikin berriren baten kokapenagatik, barruko saneamendu-sarea udal-kolektoreari lotzea ezinezkoa balitz, eraikin berri horrek behar duen besteko arazketa-sistema eraiki beharko da. Kasu guztietan, sistema hori justifikatu egin beharko da dagozkion exekuzio-proiektuetan. Ahal izanez gero, zerbitzua ematen zaion eraikinarekin lotu-tako lurzoru pribatuan kokatuko da; eta horren mantenimendua eraikinaren jabeai egokituko zaie.

78. artikulua.- Keak eta gasak hustea:

Galdarek sortutako keen eta gasen irtenbideak inoiz ere ezingo dira jarri zuzenean eraikinen fatxadetara edo patio komunetara begira, ezta irtenbide horiek behin-behinekoak izanda ere.

Hodiak ez dira agerian joango kanpoaldeko fatxadetatik zehar, eta ezta kanpotik ikusten diren etxadiko patioetatik zehar ere; eta 6 metroko bueltan dituzten estalki altuenak baino 1,00 metro gorago altxatu beharko dira gutxienez.

ERAIKINAK: BALDINTZA ESTETIKO OROKORRAK:

79. artikulua.- Aplikatzeko baldintzak:

Baldintza estetiko hauek aplikatu egin beharko dira bizitegi-gune eraiki berrietan dauden eta bizitegi-erabilera nagusia duten eraikin guzti-guztietan, eta horretaz gain, baita lehendik dauden eraikinetan ere baldin eta egokitze- edo birgaitze-lanak egiten badira baldintza hauek eragiten dituzten elementuetan. Halaber, bizitegi-erabilera nagusia ez duten beste gune batzuetan bizitegi-eraikinak kokatu ahal badira, horietan ere aplikatu beharko dira.

Hirigune Historikoko eremuaren baitako eraikinetan, honako baldintza estetiko orokorrez gain, beste baldintza berezi batzuk aplikatuko dira. Baldintza horiek era orokorrean jasotzen dira aurreraxeago, baina idatzi beharreko Babes- eta Zaintza-Plan Berzian zehatz-mehatz jasoko dira.

Aurreraxeago jasotzen dira, era berean, Plan Orokor honen Katalogoan sartutako eraikinetan, jarduketak burutzeko baldintza bereziak.

80. artikulua.- Hiri-estefika zaintzea:

Udalak ezezkoa eman ahal izango dio edozein jarduketari baldin eta udalerriko hiri-irudiarentzat antiestetikoa, desagokia edo kaltegarria bada. Udalak honako puntuetan esku hartu ahal izango du: erabilera, eraikinaren tamaina-neurriak, fatxaden eta estalkien ezaugarriak, baoak eta horien eraketa, erabilitako materialak eta erabiltzeko modua, materialen kalitatea edo kolorea, landaretza —landare-motak eta neurriak— eta, orokorrean, udalerraren irudia eratu dezakeen edozein elementu.

Eraikin berriak nahiz lehendik dauden eraikinen aldaketak egokitu egin beharko dira, oinarrizko ezaugarrietan, kokatuta dauden tokiko girora.

81. artikulua.- Kanpoaldeko tratamendua beheko solairuetan:

Eraikin berrien proiektuek beheko solairuko betegune-hutsuneen eraketa eraikinaren gainontzeko fatxadaren arabera definitu beharko dute; horrenbestez, beheko baoetan, oinarrian, goiko hutsuneetako ardatzak mantenduko dira. Eraketa hori iraunkorra izango da, eta ezingo da aldatu beheko solairuak egokitzeko jarduketetan.

Beheko solairuetan portxerik badago, goialdeko fatxadaren betegune-hutsuneen eraketa bat etorri beharko da portxetako hutsune eta pilastrekin.

Lehendik dauden eraikinetan, beheko solairuko lokaletan jarduketaren bat eginez gero, fatxada-tratamendua eraikin osoarekin bat etorritz, harmonikoki egin beharko da, nahiz baoen eraketari dagokionez —goiko solairuetako ardatzak errespetatu beharko baitira—, nahiz beteguneen tratamenduan eta horietan erabili beharreko materialei dagokienez.

Beheko solairuetan, bide edo espazio libre publikoetara ematen duten fatxadak bukatzeko —beheko solairu horien sabaiaren forjaturaino— material iraunkorrak erabili beharko dira, hala nola, harri-xaflak, bistako adreilu trinkoa, edo eguneroko kolpeak kalterik gabe jasan ditzaketen beste batzuk. Ez dira onartuko luzitutako bukaerak —edo horien pareko— ez badute gutxienez 1,00 metroko harri-xaflazko edo antzeko zokaloa.

Beheko solairu batean jarduerarik ez dagoen denboraldietan, erakusleihoak eta sarbideko ateak kokatzeko aurreikusita dauden baoak itxi egin beharko dira adreiluzko itxituraz, eta gero zarpiatu eta fatxada osoarekiko harmonikoki margotu beharko dira. Kasu horretan, aireztatzeko hutsune txiki batzuk jarri beharko dira itxituraren goialdean. Hutsuneen azalera, gutxienez, 1,00 metro koadrokoa izango da lokalaren 50,00 metro koadroko. Debekatuta daude honelako itxiturak: tabike zulatuak, oholezko itxiturak eta hiri-ingurune berezko apaintasunarekin bat ez datozen beste batzuk. Lokal guztiek, gutxienez, sartzeko ate bat izan beharko dute.

82. artikulua.- Mehelinak:

Agerian gelditzen diren mehelinetako horma-atalak egokitu egin beharko dira, gailentzeko fatxaden adinako duintasuna izan dezaten itxuraz nahiz kalitatez (isolamendua barne).

Hiri-apaintasuna dela-eta, garrantziko espazio publiko estetiko zehatz batzuetan, Udalak bere gain hartu ahal izango ditu mehelinak hobetzeko lanak.

83. artikulua.- Arropa-esekilekuak:

Arropa-esekilekuen kokapena, neurriak eta bestelako ezaugarriak ordenantza honetako 67. artikuluko c) puntuan zehaztu dira.

Eraikinaren ezaugarriengatik ezinezkoa bada arropa esekilekua espazio publikotik ez ikusteko moduan jartzea, esekilekua babestu egin beharko da sareten bitartez edo, bestela, esekitako arropa kanpoaldetik ikustea eragotziko duten beste elementu batzuen bidez. Elementu horiek fatxaden eraketaren baitan sartuta egon beharko dira, eta eraikinen exekuzio-proiektuetan definitu beharko dira. Eraikin berrietan, esekilekuri izateko aukerarik ez balego, eraikitze-lizentzia ematerakoan, Udalak exijitu ahal izango du arropa-lehorgailuak edo antzeko instalazioak jartzea.

84. artikulua.- Fatxadak aldatzea:

Lehendik dauden eraikinetako fatxadetan aldaketak egin ahal izango dira baldin eta aldatzeko eskaerarekin batera proiektu egoki bat aurkezten bada, multzo arkitektonikoaren azken emaitza zuzena izango dela bermatzeko adinakoa.

Hirigune Historikoko arean sartuta ez dauden eraikinetan eta Plan Orokor honen Katalogoan sartuta ez dauden eraikinetan, terrazak eta balkoiak ixtea onartu ahal izango da, baldin eta horretarako eskaera eraikineko etxebizitzaren jabe guztiek egiten badute eta eragingo den fatxada osoaren proiektu teknikoa aurkezten bada. Itxiturak fatxada osorako jarduketa bakar batean egin beharko dira eskaeran zehaztutako epeen barruan.

Fatxadak margotzeko orduan, fatxada oso-osoa hartu beharko da; beraz, debekatuta dago espresuki fatxada-zati bat bakarrik margotzea, eta debekatuta dago baita etxebizitza bakoitzari dagozkion elementuak bakoitzak bere aldetik margotzea ere.

85. artikulua.- Finkak ixtea:

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, jabetza pribaturen bat mugatzen duten finka guztiak hesitu egin beharko dira itxitura iraunkorren bidez. Itxitura horiek, espazio publikoko mugetan, lerrokadura ofizialaren gainean kokatuko dira; eta besteak, jabe apartekoaren finken mugalerroen gainean. Hesi horiek eratzeko, horma itsuak eraiki eta gainean burdin sarea jarriko da. Hesiaren altuera guztira ez da izango 2,20 metrotik gorakoa, eta horma itsuarena ere ez 1,00 metrotik gorakoa. Itxituren alde itsua eraikitzeko material iraunkorra erabili beharko da, hala nola, harlangaitza, bistako adreilua, ondorengo tratamendurik gabeko blokeak, etab. Erabili ahal izango da ageriko hormigoia tratatua ere, eta baita emokadurak, pinturak eta antzeko beste bide batzuk ere, jabe-komunitatearen aldetik aldikako mantentze-lanak beharko dituztenak.

Itxituren altuera neurtzeko, espazio publikoekin muga egiten duten itxiturretan, espazio publikoen sestra hartuko da oinarri. Finken arteko banaketa-guneetan, berriz, itxitura jarri den zoruaren sestra .

Kasu oso berezietan, horma itsua altuagoa izan liteke, sestra-koten arteko aldeak horretara derrigortuz gero —bai bi finken arteko sestra-koten aldeak, bai finka baten sestra-kotaren eta espazio publiko mugakidearen sestra-kotaren artekoak—. Horrela koetan, eustormetako ageriko aldea aurrez adierazitako moduan amaituko da.

Finkak itzeko, inoiz ere ez da onartuko pertsonak zein animaliak kaltetu edo zauritu litzaketen elementuak erabiltzea, hala nola, alanbre arantzaduna edo antzekoak.

86.- artikulua.- Apaintasuna espazio libre pribatuetan:

Jabetza pribatuko lorategiak, patioak eta espazio irekiak, derrigorrez, behar bezalako baldintzetan mantendu beharko dira higiene, apaintasun eta txukuntasunari dagozkienez. Beharrezkoak dituzten urbanizazio-elementuez hornituko dira; hala nola, euri-uren hartuneak, argiteria behar izanez gero, berdeguneei dagozkien landaketak eta ereintzak, etab. izango dituzte.

Udalak, espazio horien jabeai, une oro exijitu ahal izango die tokiak behar bezalako baldintzetan mantentzea.

ERAIKINAK: BALDINTZA ESTETIKO BEREZIAK HIRIGUNE HISTORIKOAN:

87. artikulua.- Aplikatzeko baldintzak:

APIRILAREN 29ko 96/2003 Dekretuak, 1. artikulua bidez, Bergarako Hirigune Historikoa Kultura Ondasun Kalifikatu izendatu zuen, Monumentu Multzo kategoriarekin. 2. artikuluan, ondasunaren mugaketa-eremua ezartzen da, I. eranskinean zehazten dena. 3. artikulua Ondasun Kalifikatuaren deskribapen formala jasotzen du, Kultura Ondareari buruz indarrean dagoen legeriaren arabera, Dekretuaren II. eranskinean jasotako baldintzetan. 4. artikulua hirigunea babesteko araubidea onartzen du, III. eranskinean zehazten diren puntuei jarraiki, eta Dekretu honen HIRUGARREN Xedapen Gehigarriak ezartzen du Kultura Sailak Bergarako Udalari eskatuko diola udal hirigintza-araudia egokitu dezala monumentu-multzo horretarako ezartzen den babes-araubidera, **Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12.2 artikuluan ezarritakoa betez.**

Aurrekoa betez, **Bergarako Udalak behin betiko onartu zuen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia 2013ko otsailaren 25eko osoko bilkuran, eta 2013ko uztailaren 2ko EHAA argitaratu zen haren onarpena.** Plan horrek Hirigune Historikoan egiten diren esku-hartzeetan aplikatu beharreko baldintzak ezartzen ditu bere araudian.

Plan hori aldatu egin zen ondoren, eta behin betiko onartu zen Udalaren 2018ko abenduaren 17ko Osoko Bilkuran, eta 2019ko otsailaren 8ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (GAO) argitaratu zen.

**Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 4. artikuluko 3. puntuan adierazitakoaren arabera, onartutako Birgaitze Plan Berezian mugatutako Bergarako Hirigune Historikoa-
ren eremuan lehentasuna izango du ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean, Etxebizitzan eta Zuzkidura Bizitokien Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak finkatzen dituen Planeko araudi espezifikoan, xedatutakoa aplikatzeak.**

Nolanahi ere, udal teknikariak izango dira bateragarriak diren Eranskinetako xedapenak epaituko dituztenak eta horiek aplikatzea eskatuko dutenak.

IV.2.2. ATALA.- GARAJE-ERABILERA DUTEN LOKALENTZAKO BALDINTZA BEREZIAK

88. artikulua.- Aplikatzeko baldintzak:

Honako baldintza hauek garaje-erabilera baimenduta duten lokaletan aplikatuko dira, baldin eta bizitegi-erabilera duten partzelatan kokatzen badira, nahiz eraikin berriak izan, nahiz lehendik zeudenak izan; eta aplikatu egingo dira, era berean, Komunikazioen Sistema Orokorretarako aurreikusitako erabileren barruan, bertako garaje-etan.

Kasu guztietarako honako hau ulertzen da garaje-erabileratzat: ibilgailuak gunee edo lokal itxi eta estalietan gordetzea, lokalak publikoak nahiz pribatuak izanda.

89. artikulua.- Definizioak:

- a) **Garaje-plaza:** Garaje-plaza da lokal baten barruan ibilgailua aparkatzeko edo gordetzeko lurzoru-zatia. Garaje-plazaren azalera erabilgarria erabilera pribatiborako zehaztutako mugen barruan dagoena izango da.

Garaje-plaza baten gutxienerako neurri libreak, inongo egiturak edo instalazioak okupatuko ez dituenak, honakoak dira:

<u>Ibilgailu-mota</u>	<u>Neurriak</u>
Ibilgailuak (plaza irekiak)	2,30 x 4,80 m.
Ibilgailuak (plaza itxiak)	2,60 x 5,00 m.
Elbarrientzako ibilgailuak	3,60 x 4,90 m.
Industrial arinak	3,00 x 5,50 m.

- b) **Garaje-azalera:** Garaje baten azalera da ibilgailuak gordetzeko erabiltzen dena, eta horren barnean sartzen dira sarbideari, barne-zirkulazioari eta maniobrari dagozkionak.

Baldintza orokor gisa, garaje-erabilera duen lokal batean, garajea erabil dezaketenean ibilgailuen gehieneko kopuruak ez du inoiz gaindituko zenbaki hau: azalera erabilgarri guztia zati 25a; 25eko zifra hori da ibilgailu bakoitzeko gutxienerako garaje-azaleratzat jotzen dena.

Babes publikoko etxebizitzaren sustapen batean dauden garaje-plazei dagokienez, bakoitzaren azalera erabilgarri konputagarria haren erabilera pribatiborako zehaztutako mugen barruan dagoena izango da, garaje-plaza bakoitzari

dagokion barruko errodadura-errien zati proportzionala gehituta, bere azalera erabilgarria kontuan hartu gabe; edonola ere, gehienez 30 m² konputagarri zenbatu ahaliko dira.

- c) **Aireztapen naturala:** Aireztapen naturalak lokal barruko aireberritzea bermatzen du lokal horren fatxadaren nahiz estalkian kanpoaldera zuzenean irekitako bakoaren bitartez. Aireztapen naturalerako exijitzen den gutxienerako azalera da lokalaren azalaren %0,5 —atea zenbatu gabe—.
- d) **Aireztapen artifiziala:** Hainbat elementuren bitartez eragindako aireztapena da, lokaletako airea erabat garbitzea bermatzen duena, ordubeteetan airea sei aldiz berritzeko gutxienerako gaitasunez.

Aire biziaria irteteko, hodi estankoa erabiliko dira, suari aurre egiteko materialak eginak, eta gutxienez eraikinaren estalkitik 1,00 metrotik gora joan beharko dira. Horretaz gain, inguruko eraikinei dagokienez, horien edozein hutsune edo irekigunetatik gutxienez 10,00 metro aparte jarri beharko dira aire-irteerak. Espazio publikoen azpian dauden garajeetan, aire biziari irtenbidea tximinia-elementuen bidez emango zaio. Elementu horiek goiko espazio publiko osoaren antolamenduan egoki txertatuta egon beharko dira; irteera-puntuek gutxienez 2,50 metroko altuera izango dute zoladuratik gora eta, horretaz gain, alboetara, neurri bereko erradioan, jendeak zapaldu ezingo duen babesgunea izango dute.

Aireztapen artifizialak behar dituen airea sartzeko hutsuneak eraikinetako fatxadetan kokatu ahal izango dira baldin eta horiek sortzen dituzten zaraten mailak indarreko araudiak betetzen dituela bermatzen bada. Urbanizazio-elementuak zein berdeguneak aprobetxatuz ere jarri ahal izango dira, garaje-lokalak espazio libreen azpian kokatzen badira.

90. artikulua.- Baldintza orokorrak:

Garajeetarako lokalak eraiki eta egokitzerakoan honako baldintza orokorrak errespetatu beharko dira:

- Udalak finka batzuetan garaje-jarduerarik ezingo dela jarri erabaki dezake, hirigunea era egokian erabiltzeko, hainbat arrazoiengatik: garajea kokatu nahi den inguruak ezaugarri bereziak dituelako, dagoen trafiko-dentsitateagatik, ibilgailuen sarrera edo maniobra zailak suertatzen direlako, bide publikoa estua delako, luraren topografiagatik, haren parean oinezkoentzako guneak, portxeak edo berdeguneak daudelako, eskaera egin aurretik zortasunak zeudelako, eta horien antzeko beste arrazoiengatik.

- Garaje-plaza guztiek sarbide egokia izan beharko dute, hau da, gurpildetik zuzenean sartzeko modukoak izan beharko dira, maniobratzeko beste plazetan sartu beharrik gabe eta bestelako maniobra zail edo arriskutsurik ere egin behar barik.
- Garajeetarako lokaletan baimenduta dagoen erabilera bakarra hau da: ibilgailu automobilak, furgoneta txikiak, motorrak edo bizikletak gordetzea. Garajeetarako lokaletan, bizitegi-erabileradun eraikinekin lotuta baldin badaude, garaje-lokal itxiak edukitzea onartu ahal izango da baita etxebizitzetako berezko tresnak bildu edo gordetzeko ere —teilatupeetako trastelekuetan bezala—. Inoiz ere ezingo dira izan merkataritza- edo industria-jarduera bati lotutako biltegiak, ezta industriako inongo jarduera-mota gartzeko tokiak ere, edozein izanda jardueraren kategoria, eta berariaz dago debekatuta bertan edozein makineria-mota instalatzea.
- Garaje-erabilerarako lokaletan ez da onartuko autoak garbitzeko guneak jartzea, ez bada industria-lurzoruan kokatutako lokalen kasuetan. Hala ere, edozein garaje-lokaletan jar daitezkeen hustubideak beti lotuko dira ur zikinaren saneamenduko sarera.
- Garaje-lizentziak lortzeko prozedurak araubide honi jarraitu beharko dio: Toki Araubideko legedia, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamendua eta horren 1963ko Jarraibide Osagarria, eta indarreko gainontzeko araudia.
- Bergarako Udalak garajeetako lokalak behar bezala erabiltzen direla eta indarreko legedia betetzen dela zaindu ahal izango du, eta horretarako Udal Teknikariek lokalak ikuskatu eta egiaztatzeko behar beste bisitaldi egin ahal izango dituzte.

91. artikulua.- Garaje erabilerarako baldintza bereziak:

Jarraian jaso ditugu Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. ERANSKINEAN garajea erabiltzeko jasotzen diren baldintzak, 2023ko otsailaren 28an aplikazio praktikoko gidatik hartuta.

Hirigintzako baldintzengatik, eraikuntza-profilak behartzen badu etxebizitza-eraikin batean sestra azpiko solairuak eraikitzea, aparkaleku kolektiboak ezartzeko, aparkalekuok sarbide independentea izan beharko dute, zeinak ordenantza hauetako 57. artikulutik 60. artikulura bitartean, azkena barne, zehaztutako baldintzak bete beharko baititu.

Nolanahi ere, eraikinean etxebizitzetara lotutako garajeak badaude, aparkaleku kolektiboaren solairu guztietan etxebizitzetarako zuzeneko sarbidea izango da, igogailu bidez, gune erkideen bitartez.

Aparkaleku kolektiboen argiztapena, ahal dela, argi naturalaren bidez egingo da. Argiztapen artifiziala automatikoki pizten diren LED argiez egingo da. Ikusgaitasuna errazteko sistemak jarriko dira ikuspen urriko bidegurutzeetan eta noranzko biko arrapetan. Aparkaleku komunitarioetan, ibilgailu elektrikoak kargatzeko guneen aurre instalazioak ezarri beharko dira.

IKUS Bizigarritasuna, Aplikazio Praktikorako GIDAKO 35, 36 eta 37. orrialdeak. euskadi.eus/contenidos/informacion/dec_habitalabi_gida/eu_def/adjuntos/2024-03-07-Aplikazio-praktikorako-gida-BIZIGARRITASUNA.pdf

IV.2.3. ATALA.- JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUAN JARDUKETAK EGITEKO BALDINTZA BEREZIAK

92. artikulua.- Aplikatzeko baldintza orokorrak

Kapitulu honetan zehazten diren ordenantzak eta baldintzak Plan Orokor honen arabera jarduera ekonomikoak jartzeko den lurzoruan eta eraikinetan aplikatuko dira. Derrigorrez bete beharko dira oin berriko instalazioetan edo lehendik daudenak berritzerakoan.

Indarrean dauden Arau Subsidiarioetako 4.2.3.1 artikulua ezartzen duen xedapena bere horretan gelditzen da, hau da, antolamenduz kanpo geratzen dira jarduera ekonomikoak garatzen dituzten eraikinak eta instalazioak baldin eta jarduera horiek jartzeko sailkatu den lurzorua eremuetatik kanpo badaude. Hortik salbuetsita daude bizitegiko edo hirugarren sektoreko beste erabilera batzuekin bateragarritzat jotzen diren jarduerak eta, beraz, gaur egungo jarduera garatzen jarraitu ahal izango dute baldin eta indarrean dagoen legediaren arabera dagozkien neurri zuzentzaileak betetzen badituzte.

93. artikulua.- Erabilera-baldintzak:

Lurzoru-mota honetarako baimendutako erabilerak dira, batetik, Ordenantza hauen 15. artikuluan, Jarduera Ekonomikoetarako erabilera azaltzen duen J puntuan erabilera orokor gisa zehazten direnak eta, bestetik, bereziki area eta sektore bakoitzerako Hirigintza-Fitxetan ezartzen direnak.

Industria-eraikinetako soto-solairuak garajeak eta biltegiak izan ahalko dira, baina debekatuta dago pertsonak bertan luze egotea dakarren jarduerarik.

Eraikiezineko partzela-zatiak hauetarako erabil daitezke: sarbide- eta maniobra-gu-
netarako, ibilgailuen aparkaleku edo industriaren beraren biltegi izateko; baina beti
mantendu beharko da higiene- eta apaintasun-egoera egokian.

Udalak jarduera jakin bat ezin dela jarri erabaki ahal izango du, baldin eta jarduera
ezartzeko aurrekusiak tokia hainbat arrazoiengatik ezegokia dela baderitzo: par-
tzelarako sarbidea zaila delako, nahiz ibilgailuentzat nahiz oinezkoentzat; ibilgailuak
pilotu eta bide-sareko ohiko funtzionamendua oztopatu dezakeelako; merkantzien
zamalanak egiteko tokirik ez dagoelako; edo, baita ere, gertuan ibilgailuak aparka-
tzeko tokirik ez dagoelako.

94. artikulua.- Aparkaleku- eta garaje-dotazioak:

Baldintza orokor gisa, industria-erabilerako jardueretan, aparkaleku bat egon be-
harko da eraikitako 100 metro koadroko; hala ere, area eta sektore batzuetan beste
baldintza berezi bat ezarri ahal izango da horren orde. "Merkataritza-ekipamendu
handiak" deitzen direnen merkataritza-erabilerarako partzeletan, aparkalekuen ko-
purua honakoa izango da: aparkaleku bat eraikitako 20 metro koadroko.

Garajeetarako egokitu daitezkeen lokalak Ordenantza hauen IV.2.2 ATALean ezarri-
takoaren arabera arautuko dira.

95. artikulua.- Zamilan antolamendua.

Eraikin berri guztietan eta lehendik dauden eraikinak berritu edo handitzerakoan, jar-
duera ekonomikoetarako areetan eta sektoreetan behar beste sarbide eta espazio
libre egokitu dira zamilan egiterakoan bide publikoak ez oztopatzeko; hau da,
bide horiek zirkulaziorako libre geratu beharko dira duten zabalera guztian.

Partzeletarako sarbideak egiterakoan, kontuan hartu beharko da ibilgailuek egin be-
harreko maniobrek ezingo dutela geldiarazi zirkulazioa errepideetan edo udalaren
eskumenekoak ez diren zirkulazio-bideetan.

96. artikulua.- Partzelen itxitura:

Eraikuntzak partzela osoa betetzen ez duen kasuetan, partzelen mugak eredu-
zko hesi batez gauzatu dira. Hesi horiek elementu metalikoekin eraikiko dira, gehienez ere
0,50 metroko altuera izango duen fabrika-obra itxitura baten gainean. Itxituraren
altuera, guztira, ez da izango 2,00 metrotik gorakoa.

Itxitura horiekin batera, osagarri gisa, landare-itxiturak jarri ahal izango dira, partzela-
barua kanpotik ez ikusteko. Udalak landaketa horiek egitera derrigortu ahal izango
du baldin eta partzela-barruan materialak edo beste hondakin batzuk pilatzen ba-
dira eta horrek inguruko espazio publikoen itxurari nahiz apaintasunari eragiten badie.

97. artikulua.- Bolumen-baldintzak

a) **Lerrokadurak:**

Industria-eraikin berrien lerrokadurak zehaztuko dira areen Hirigintza-Fitxetan — zuzenean eraikitzea posible duten areetan— eta antolamendu xehatuko plangintza-dokumentuetan —horiek idaztea beharrezkoa duten areetan, eta sektoreetan—.

Eraikinen bat ordezkatzekoan, ez bada lerrokadura zehatzik ezarri, ordezkaturiko den eraikinarena mantentzen dela ulertuko da.

b) **Gehieneko altuera eta profila eraikinetan:**

Industria-eraikinetako gehieneko altuerak eta profilak izango dira area eta sektoreetako Hirigintza-Fitxetan ezarri direnak eta idatziko diren antolamendu xehatuko plangintza-dokumentuetan ezar daitezkeenak.

c) **Barruko altuera libreak:**

Gutxienez, honako altuera libreak errespetatu beharko dira:

Lantegi-guneak	3,50 m.
Biltegi-guneak, pertsonak egotekoak ez direnak	2,50 m.
Bulegorako eta jendeari harrera egiteko lokalak	2,50 m.
Komunak, instalazio-gelak, artxiboak, etab.	2,50 m.

Pabiloi barruan solairuarteak eraikiz gero, erabilera guztietarako finkatu diren altuera libre berdinek errespetatu beharko dira, bai azpian bai gainean sortutako solairuetan.

d) **Gorputz irtenak:**

Ez da onartuko industria-eraikinetan gorputz irtenik eraikitzea, salbu bulegotarako egin daitezkeen hegalkinak. Kamioiak ibil daitezkeen espazio publikoen gainean hegalkinak egonez gero, hegalkinaren azpian 4,50 metroko altuera librea errespetatuko da.

98. artikulua.- Higiene-baldintzak:

a) **Komunak:**

Pabiloi industrialetan, langileentzat, "Laneko Segurtasun eta Higieneari" buruzko arau orokorrek finkatzen dituzten higiene-zerbitzuak egon beharko dira. Zehazki, eta gutxienez, 10 langiletik gorako enpresetan honakoak egon beharko dira:

Aldagelen eta komun en azalera, pertsonako,	
sexuz bereizita	2,00 m2.
Konketa, lanaldi bereko	
hamar langileko	1
Komunontziak, lanaldi bereko	
25 gizoneko	1
Komunontziak, lanaldi bereko	
15 emakumeko	1

Hamar langiletik beherako enpresetan, gutxienez, sexu bakoitzarentzat komun bat egon beharko da, konketa eta komunontziak hornituta.

b) Urak hustea:

Urak husteko sistema kasu guztietan bereizlea izan behar da, euri-uretarako eta komunetik datozen ur zikinetarako. Prozesu industrialetik datozen urak araztu egin beharko dira saneamenduko udal sarera batu baino lehen.

c) Industria-isurketak:

Prozesu industrialetan sortzen diren isurketa eta hondakin guztiak horien mota bakoitzerako baimendutako isurtegi edo hondakindegira bideratuko dira.

IV.2.4. ATALA.- KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO SISTEMA OROKORRETARAKO LURZORUAN JARDUKETAK EGITEKO ORDENANTZA BEREZIAK

99. artikulua.- Aplikatzeko araubidea:

Ordenantza hauek aplikatuko dira Plan Orokor honen arabera Komunitate-Ekipamenduen Sistema Orokoretarako den lurzoruan eta eraikinetan; ekipamenduok Ordenantzako 15. artikuluko F puntuan sistematizatu dira.

100. artikulua.- Jarduteko baldintza orokorrak:

Lehendik dauden eta aurreikusten diren Sistema Orokorrak ezartzerakoan bete behar diren baldintza orokorrak sistema horien eremuei dagozkien Hirigintza-Fitxetan zehazten dira.

Eraikin berri guztietan edo lehendik daudenak berriztu eta handitzerakoan, Ordenantza hauen IV.2.1 ATALean jasotako xedapen guztiak bete beharko dira puntu hauei buruz: "Eraikuntzaren Bolumen-Baldintzak", "Segurtasun-Baldintzak", "Baldintza Estetiko Orokorrak" eta "Baldintza Estetiko Bereziak Hirigune Historikoan". Hortik salbuetsiko dira aldatu beharko diren baldintzak, hau da, sistema orokor gisa garatu beharreko jardueren baten araudi berezi bat aplikatzerakoan baldintzak aldatu beharra badago.

V. TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEAN APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA BEREZIAK

V.1 KAPITULUA.- ANTOLAMENDU-KATEGORIAK LURZORU URBANIZAEZINEAN:

101. artikulua.- Aplikatzeko araubidea:

Euskadiko Autonomia Erkidegoko Lurralde-Antolamenduaren Gidalerroek lurzoru urbanizaezinerako antolamendu-kategoria batzuk ezartzen dituzte, eta kategorია horiek Lurraldearen Arloko Planen bitartez zein Udal Antolamenduko Planen bitartez zehaztu beharko dira.

Euskadiko Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basoak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana behin-behineko baino ez dago onartuta; beraz, hori aplikatzea ez da loteslea. Horretaz gain, dokumentuan ez dira agertzen —agian akatsez— lurzoru urbanizaezinean dagoeneko ezarrita dauden Sistema Orokor batzuk —Eibar – Gas-teiz/Vitoria autobidea, kasu—, ezta behin betiko onartuta dauden Lurraldearen beste Arloko Plan batzuetan proposatzen direnak ere —EAEko Trenbide-Sarea antolatzeko Lurraldearen Arloko Planekoa, adibidez—.

EKOS Estudios Ambientales S.L. enpresak idatzi duen eta Plan Orokor honen parte den Ingurumen-Inpaktuaren Ebaluazio Bateratuaren Azterketak proposatzen duenez, gainjarrita azaldu behar dira —dokumentuak jasotzen dituen mugapenekin— interes naturalistikoko eremu bereziak, interes naturalistikoko basoak, eta lur gaineko urak babesteko eremuak.

Plan Orokor honek lurzoru urbanizaezinerako proposatzen duen tratamendua aipatutako hiru dokumentu horietan agertzen diren irizipideen eta proposamenen bateraketa da.

102. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko antolamendu-kategoriak, eta hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak:

Dokumentazio grafikoko 3. multzoko planoetan —udalerriko lurzoruen erabilerak banatzerakoan— lurzoru urbanizaezineko antolamendu-kategorien banaketa ere jasotzen da.

Horretaz gain, Lurralde-Antolamenduaren Gidalerroek (DOT-ek) Gainjarritako Baldintzatzaile batzuk ere zehazten dituzte antolamenduko kategorien gainetik ezartzeko; eta antolamendu-kategoria horietan jarduera jakin batzuk nola garatu daitezkeen mugatu dezakete baldintzek, kasu bakoitzean dagoen arrisku-motaren arabera. Plan Orokorrean jaso diren Gainjarritako Baldintzatzaileak EKOS Estudios Ambientales S.L.-ek proposatutakoak dira, enpresa horrek idatzi duen eta Plan Orokorrearen parte den

Ingurumen-Inpaktuaren Ebaluazio Bateratuaren Azterketan jasotakoak, alegia. Lurzoru urbanizaezinerako Antolamendu-Kategoria gisa, honakoak hartzen dira:

- Babes Bereziko lurzoru urbanizaezina.
- Ingurumen Hobekuntzarako lurzoru urbanizaezina.
- Baso-kategoriako lurzoru urbanizaezina.
- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko lurzoru urbanizaezina.
- Mendi-larreen kategoriako lurzoru urbanizaezina.
- Erabilera zehatzeko helbururik gabeko lurzoru urbanizaezina.
- Lur gaineko Urak Babesteko lurzoru urbanizaezina.
- Sistema Orokorretarako atxikitako lurzoru urbanizaezina.

Gainjarritako Baldintzatzaile gisa, Plan Orokorrak honakoak jasotzen ditu:

- Kutsadura-arriskua duten akuiferoen eremuak.
- Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua dutenak.
- Interes naturalistikoko eremuak. Loturako korridore ekologikoa.
- Uholde-arriskua duten eremuak.
- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.
- Zarata-eremuak.

Plan honen dokumentazio grafikoan, gutxi gorabeherako zehaztapenaz, lurzoru urbanizaezineko antolamendu-kategoriak mugarritu dira, Sistema Orokorrei atxikitako babes-guneak barne. Gainjarritako Baldintzatzaileen eremuak ere jaso dira.

Uholde-arriskua duten eremuei buruz jasotakoa, berriz, hemendik hartu da: EAEko ERKIDEGOAREN BARRUKO HERRIETAN UHOLDEAK IZATEKO ARRISKUEI BURUZKO AZTERKETA. Azterketa hori Eusko Jaurlaritzako Lurralde-Antolamendu eta Ingurumen Sailaren aginduz, Cinsa-k idatzi zuen 2002ko azaroan.

Zarata-eremuak zehazteko, Bergarako Udalak ACC – Centro de Acústica Aplicada S.L. enpresari agindu zion horri zegokion azterketa idatz zezan. Orain arte datuak jasotzeko egin diren lanekin, zaratei buruzko hasierako diagnostiko bat egin ahal izan da, eta horren arabera ondorioak zein gomendioak jaso dira dokumentu honetan.

Hurrengo kapituluetan zehaztuko dira lurzoru-kategoria bakoitzean aplikatu beharreko araudiak.

V.2 KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEKO ANTOLAMENDU-KATEGORIETAN APLIKATU BEHARREKO ARAUAK:

V.2.1 ATALA.- BABES BEREZIKO LURZORU URBANIZAEZINA

103. artikulua.- Interes naturalistikoko eremuen zerrenda:

- **Interes naturalistikoagatik Babes Berezia duen Eremua: Irukurutzeta – Sorus – Itxumendi – Gorla – Trekutz:** Eremu hau sartuta dago EAEko Lurralde-Antolamenduaren Gidallerroetan, Interes Naturalistikoko Natur Guneen Zerrenda Irekian. Arrasate-Bergara Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean, Irukurutzeta-Sorus-Itxumendi-Gorla-Trekutz eremua "Interes Naturalistikoko Eremuak" izeneko azpikategorian sartzen da; eta horretan agertzen diren eremuak *Parke Naturalak izateko baino entitate gutxiago dute, baina natura eta paisaia aldetik dituzten balio bereziengatik zaindu eta babestu beharko lirateke.*
- **Asentzioko aisialdi-eremua:** Gehien bat Elgetako lurretan dago, baina zatitxo bat Bergara da. Honen katalogazioa Debagoieneko Lurraldearen Zatiko Planaren 6. dokumentuan (Antolamendu-Arauak) jaso da, 45. artikuluan.
- **Elorregi – San Prudentzioko aisialdi-eremua:** Hau ere Lurraldearen Zatiko Plan horren katalogazioan sartzen da.
- **Interes naturalistikoko basoak:** Bertako baso hauek dira: haltzadi kantauriarra, harizti azidofiloa zein baso misto hostozabala, eta pagadi azidofiloa. Haltzadi kantauriarra eta pagadi azidofiloak 1997/1995 Errege-Dekretuaren I. eranskinean daude jasota. Abenduaren 7ko 1997/1995 Errege-Dekretu horren bidez, Habitategi buruzko Zuzentaraua (Europako 92/43/CE zuzentaraua) moldatu egin zen, eta Interes Komunitarioko Habitat Naturalak sortu ziren. Harizti azidofiloak zein baso misto hostozabalak eskualde-mailako interesdun habitat gisa har daitezke, batez ere Gipuzkoako baso naturalak gaur egun jasaten ari diren degradazio orokorreko egoera honetan.

Dokumentazio grafikoan jaso diren baso-mapak eta espezieen sailkapena EKO-Sek emandako informatiotik atera dira. Informazio hori lortzeko EKOS-ek landa lana izan du oinarri eta 2004. urteko ortofotoa lagungarri.

104. artikulua: Babes bereziko lurzoru urbanizaezinean aplikatu beharreko araudia:

Aplikatuko den erabilera-irizpena da gizakiaren esku-hartzea mugatzea. Honako mugak ezartzen dira:

- **Jarduera sustatuak:** Erakunde publikoen kontrolpean, ingurumenaren aldetik ekosistemak hobetzeko eta zaintzeko jarduerak.
- **Jarduera onargarriak:** Atsedeen estentsiboa, abeltzaintza, baso-erabilera, aire-tiko argindar-lineak, lurrazpiko lineak, B motako izaera ez-lineala duten zerbitzuen instalazio teknikoak, eta Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikinak.
- **Jarduera debekatuak:** Aisialdi intentsibokoak, nekazaritza, berotegiak, nekazaritza-industriak, erauzketa-jarduerak, garraio-bideak, A motako izaera ez-lineala duten zerbitzuen instalazio teknikoak, hondakindegia zein zabortegeak, eta eraikuntza-erabilera guztiak, salbu Erabilera Publikoko eta Interes Sozialekoak.

V.2.2 ATALA.- INGURUMEN-HOBETUNTZARAKO LURZORU URBANIZAEZINA

105. artikulua.- Ingurumen-hobekuntzaren beharra duten eremuen zerrenda:

Lurraldearen Zatiko Planak, LURRALDEAREN KATEGORIZAZIOA atalean, hauek jasotzen ditu Bergarako lurretan Hobetzeko eta Leheneratzeko Eremu gisa: zabortegeitarako erabiltzeagatik ingurune fisikoaren hasierako egoera aldatua duten eremuak. Eremu horien artean, honakoak daude:

- **Labegaraletako zabortege-eremua.**
- **Epeleko zabortege-eremua.**

Ibai- eta Erreka-Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren arabera leheneratzeko beharra duten ibai-bazterrak ere, kategoria honen barruan sartu dira.

- **Deba ibaiko 36. eremua:** Ibai-ertzean dagoen txartartegiari dagokio.
- **Angiozarko 1. eremua:** Labegaraletako zabortegearen goialdeari dagokio.

106. artikulua: Ingurumen-Hobekuntzarako lurzoru urbanizaezinean aplikatu beharreko araudia:

Honakoa da irizpide orokorra: gune hauek bilakatu araztea, gaur egungo egoetatik beste egoera ekologiko garatuago batzuetara bideratzeko. Jardueri buruz, honako mugak ezartzen zaizkie:

- **Jarduera sustatuak:** Ekosistemaren birsorkuntza eta kontserbazioa sustatuko dira. Baso-jarduerak sustatuko dira, baina xehetasun batzuekin.

- **Jarduera onargarriak:** Onargarria da, inongo mugarik gabe, atsedeen estentsiboa. Honakoak, berriz, onargarritzat jo ahal izango dira, betiere garapen-plan-gintzak ezartzen duenaren arabera: atsedeen intentsiboa, ehiza- eta arrantza-jarduerak, abeltzaintza, garraio-bideak, airetiko argindar-lineak, lurrazpiko lineak, B motako izaera ez-lineala duten zerbitzuetako instalazio teknikoak, hon-dakin solidoetarako hondakindegia zein zaborteak, eta Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikinak.
- **Jarduera debekatuta:** Debekatuta gelditzen dira Irizpide Orokorrekin bate-ragarri ez diren jarduerak eta, zehazki, berariazko nekazaritza-jarduerak, bero-tegiak, nekazaritza-industriak, A motako izaera ez-lineala duten zerbitzuetako instalazio teknikoak, eta bizitegi-erakuntza-erabilera guztiak —ustiapen bati atxikita egonda edo ez—, salbu Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko erai-kinak. Debekatuta gelditzen dira, era berean, edozein motatako bizitegi-haz-kundeak.

V.2.3 ATALA.- BASOKO LURZORU URBANIZAEZINA

107. artikulua.- Basoko lurzoru urbanizaezineko kategoria:

Kategoria honetan sartzen dira, gaurko erabilera eta etorkizuneko aurreikuspenak kontuan hartuta, basotarako joera garbia antzematen zaien lursailak. Hortik kanpo gelditzen dira beheko aldeetan eta landazabalean dauden eta horien parte diren baso-esparruak; izan ere, baso horiek nekazaritza- zein abeltzaintza-erabilerekin ba-teratu, ordezkatu edo txandakatu daitezke. Era berean, kanpo gelditzen dira Orde-nantza hauetako 103. artikuluan aipatzen diren interes naturalistikoko basoak ere.

108. artikulua: Basoko lurzoru urbanizaezinean aplikatu beharreko araudia:

Irizpide orokorra honakoa da: baso-erabilera era ordenatuan eta zehaztu gabean bermatzea, baso-esparruen ekoizpen jasangarria ziurtatuz.

- **Jarduera sustatuta:** Lurzoruaren baso-erabilera sustatuko da, irizpide oroko-rran eta baso-arloko plangintzan ezarritakoaren arabera baso-esparruak mantenduz eta berriztuz. Ingurumen-hobekuntzako jarduera guztiak ere susta-tuko dira.
- **Jarduera onargarriak:** Atsedeen-erabilera estentsiboa jarduera onargarritzat hartzen da inongo mugapenik gabe. Honako jarduerak ere onartu ahal izango dira: atsedeen-erabilera intentsiboa —mahaiak, aulkiak eta barbakak baso batzuetan bakarrik jartzeko aukerarekin, eta egokitze proiektuetan jasoko di-ren mugapenekin—; ehiza- eta arrantza-jarduerak, arloko berariazko mugape-nekin; nekazaritza eta abeltzaintza, baina eraikin egokitze edo berriki erai-kitzeko aukerarik gabe, salbu ganadua gordetzeko bordak eta horietarako ins-talazio osagarriak (askak, kortak, etab.); nekazaritza-industriak, mugapen ba-tzuekin; garraio-bideak, landa-bideak eta pistak; airetiko argindar-lineak; A eta

B motatako zerbitzuen airetiko lineak, lurrazpiko lineak eta instalazio teknikoak, betiere lehendik dauden zuhaitziei ez badiete eragiten instalatzerakoan; eta Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikinak.

- **Jarduera debekatuak:** Irizpide orokorrekirekin bateraezinak direnak eta, zehazki, berotegiak, erauzketa-jarduerak, hondakin solidoen hondakindegia eta zabor-tegiak, eta bizitegiak eraikuntza-erabilera guztiak, nekazaritza-ustiapenetara atxikita egonda ala ez.

V.2.4 ATALA.- NEKAZARITZA, ABELTZAINZA ETA LANDAZABALEKO KATEGORIAKO LURZORU URBANIZAEZINA

109. artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko jardueretarako lurzoru urbanizaezina.

Kategoria honetan daude nekazaritza-erabilerarako ahalmen handiena duten lursailak, baserri guztiak kokatzen direnekoak. Nekazaritza, abeltzaintza eta basotarako erabilerak batera gauzatzen dira, eta txandaka ere garatu daitezke faktore batzuen arabera.

Tramitatzen ari den Nekazaritza eta Basoak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak, kategoria honen barruan, beste bi azpikategoria bereizten ditu: Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintzaren azpikategoria, eta Trantsizioko Landa-Paisaiaren azpikategoria. Dokumentazio grafikoan azpikategoria biak bereizten dira.

Lehenengoaren barruan sartzen dira nekazaritza-arlorako estrategikotzat har daitezkeen guneak; horrexegatik, gune horiek mantentzea eta zaintzea lehenesten da, beste erabilera batzuen aurrean. Hauen artean sartzen dira, batetik, nekazaritza-ahalmen handiena duten lurzoruek eta, bestetik, modernotasunagatik, errentagarritasunagatik edo jasangarritasunagatik arlorako estrategikotzat hartzen diren nekazaritza-ustiapenen lursailak.

Trantsizioko Landa Paisaiaren azpikategoriaren barruan sartzen dira malda handiagoa dutelako aurrekoak baino ekoizpen-ahalmen txikiagoa duten gune landuak; izan ere, larreak eta baso-gune txikiak mosaiko-eran tartekatuta dituzten landazabal-guneak baitira.

110. artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko jardueretarako lurzoru urbanizaezinean, azpikategoria bietan, aplikatu beharreko araudia.

Kategoria honetan, tratamendurako irizpide orokorra honakoa da: lurzoruen ahalmen agrologikoa mantentzea, eta baita nekazaritzako ekosistemak eta paisaiak mantenduko direla bermatzen duten nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerak mantentzea ere, horiekin bateragarri diren beste jarduerekin batera. Beste edozein erabilera onargarri, nekazaritza- eta abeltzaintza-erabileren menpe egon beharko da.

- **Jarduera sustatuak:** Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduera guztiak, bereziki Trantsizioko Paisaiaren azpikategoriako nekazaritza-ustiapenen intentsitatea igotzea dakartenak. Balio Estrategiko Handiko azpikategorian, berriz, nekazaritza kontrolpean egon beharko da. Abeltzaintza onargarria da, baina hori ere kontrolpean.
- **Jarduera onargarriak:** Mugarik gabe onartzen dira kontserbazioko, hobekuntzako eta atsedeen-erabilera estentsiboko jarduerak. Ehiza-jarduerak ere bai. Atsedeen-erabilera intentsiboaren barruan onartuko den bakarra da mahaiak, aulkiak eta barbakoak gunee zehatz batzuetan jartzea, eta egokitze-proiektuetan jasoko diren mugapenekin. Azpikategoria bietan, erabilera hauei atxikitako edozein eraikin jaso nahi bada, hori egin baino lehen, Nekazaritza Sailerako zerbitzu eskudunek horren aldeko txostena eman beharko dute.

Baso-erabilera eta nekazaritza-industriak ere onargarri izango dira, bertan kokatzeko ezarriko diren mugapen eta baldintzatzaileekin. Eta dagokien Nekazaritza sail edo departamentuaren berariazko baimena ere beharko dute. Garraio-bideak trantsizio-paisaiako lurzoruetan baino ez dira onartuko. Azpikategoria bietan onartzen dira landa-bideak eta pistak, airetiko argindar-lineak, lurrazpiko lineak, eta A motako zerbitzuen instalazio teknikoak, hau da, zehazki, eta soil-soilik, gizakiek edateko urak hartzeko, biltegitratzeko eta edangarri bihurtzeko deposituak eta araztegiak; B motako zerbitzuen instalazio teknikoak trantsizioko landa-paisaiaren azpikategorian baino ez dira onartzen. Azpikategoria bietan onargarria da nekazaritza-jarduerari atxikitako bizitegi-erabilera bakartua, aurrerago aipatzen diren baldintzekin. Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikinak, berriz, trantsizioko landa-paisaiaren azpikategorian baino ez dira onartuko.

- **Jarduera debekatutak:** Honako jarduerak debekatuta daude azpikategoria bietan: erauzketa-jarduerak; hondakin geldoen hondakindegia eta zaborteak — nekazaritzarako erabiltzeko lursailen egoera hobetzeko egokitapenak izan ezik, baldin eta hondakin bizigabe eta bizigabetuen kudeaketari buruzko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuaren baldintzak eta mugak betetzen badituzte—;

hiri-hazkundeak —aurretik zegoen hiriguneren bat ardatz hartuta edo hartu gabe—; eta nekazaritza-ustiapenari atxiki gabeko bizitegi bakartua.

V.2.5 ATALA.- MENDI-LARRETAKO KATEGORIAKO LURZORU URBANIZAEZINA

111. artikulua.- Mendi-larretarako lurzoru urbanizaezina

Kategoria honetan sartzen dira mendigoietako abeltzaintzarako lursailak. Nekazaritza eta Basoak Antolatzeako Lurraldearen Arloko Planak ez du mugarritu Bergaran kategoria honetako gunerik.

V.2.6 ATALA.- ERABILERA ZEHATZEKO HELBURURIK GABEKO LURZORU URBANIZAEZINA

112. artikulua.- Erabilera zehatzeko helbururik gabeko lurzoru urbanizaezina

Kategoria honetan sartzen dira balio gutxieneko larreak eta sastrakadiak, eta kalitate zein ekoizpen murrizta duten lurzoruetako nekazaritza-guneak. Horretaz gain, ekologia, paisaia edo zientzia zein kultura aldetik ere, ez dute aipatzeko moduko baliorik. Bergaran, ez da mugarritu kategoria horretako gunerik.

V.2.7 ATALA.- LUR GAINEKO URAK BABESTEA

113. artikulua.- Lur gaineko Urak Babesteko Lurzoru Urbanizaezina:

EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeako Lurraldearen Arloko Planean (Isurialde Kantauriarrean. Gipuzkoan) mugarritzen dira hemen sartzen diren lursailak.

Gune hauetan aplikatzeko irizpide orokor gisa, uraren kalitatea zaintzea ahalbidertuko da, ibilguak eta ibai-ertzak okupatu gabe gordeko dira, eta arrisku naturalek sortutako kalteak gutxitu egingo dira. Planak berak, ibai-ertzen osagai edo alderdien arabera —ingurumenaren, hidraulikaren eta hirigintzaren arabera—, honako jarduketaren irizpide hauek ezartzen ditu:

- a) **Ingurumenezko osagaiaren arabera, ertzak antolatzeako irizpideak:** Ingurumen-osagaiaren arabera, Lurraldearen Arloko Planak hiru kategoriatako ertzak bereizten ditu Bergaran:
 - **Lehentasuneko interes naturalistikoa dutelako gune katalogatuetan dauden ertzak:** Karakate-lurkurutzeta-Agerreburutik datorren erreka goialdeko ertzei dagokie. Izen bereko interes naturalistikoko eremuaren baitan dago.

Ordenantza hauetako 104. artikulua ezartzen du ertz hauetan zein erabilera eta jardura onartu eta zein debekatu.

- **Ondo kontserbatutako ibaiertz-landaredia duten ertzak:** Bergarako udalerrian, kategoria honen barruan, honako ertzak bereizten dira:
 - Deba ibaiarena, Elorregi eta Olako industria-lurzoruko hasieraren artean, tarte txiki bat izan ezik —berreskuratu beharreko ertzen kategorian sartzen dena—.
 - Deba ibaiaren ezkerraldea, Agorrosin eta Ubera-errekaren artean.
 - Deba ibaiaren alde biak, Mekolalde inguruko tarte batzuetan.
 - Deba ibaiaren ezkerraldea Osintxun.
 - Angiozar errekararen tarte batzuk.
 - San Blas errekararen tarte batzuk.
 - Karakate-lurkurutzeta-Agerreburutik datorren errekararen tarte batzuk.

Gune horietan, gutxienez 10 metroko atzera-tartea errespetatu beharko da ibaiertzeko landarediaren kanpoko bazterretik hasita. Tarte bera aplikatuko da lursail naturala aldatuko duen edozein jarduketatarako (edozein motatako eraikuntzak, instalazioak edo eraikitze-lanak, lur-berdinketak eta lur-mugimenduak, etab.). Horietatik kanpo gelditzen dira obra publikoko jarduketak eta azpiegitura-instalaziokoak.

- **Lehenertzeko premia duten ertzak:** Tarte bat Elorregi auzoaren eta Olaren artean dago, txatar-biltegiak betetzen duen inguruan, ibaiaren ezkerraldean; eta beste tarte bat Angiozar errekararen eskubialdean dago, Labegaraietako lehengo zaborteziaren ondoan —zabortezia gaur egun lehenertzeko bidean dago—.

Lehenengo tarte horretan aplikatu beharreko irizpide orokorra honakoa da: indarrean dauden Arau Subsidiarioek jasotzen duten baldintza mantentzea, hau da, txatar biltegia antolamenduz kanpo gelditzea.

- b) **Osagai hidraulikoaren araberako irizpideak eta jarduketa-proposamenak.** Lurraldearen Arloko Planak jasotzen ditu ikuspuntu hidraulikotik zenbateko atzera-tarteak errespetatu beharko diren, ubideratze-lanak egitekotan, hiri-garapenerako guneak 500 urteko birgertatze-aldiko ur-goraldi batetik babestu ahal izateko.

Bergarako udalerrian, honako arroak hartu behar dira kontuan: Deba ibaia, IV. kategoriakoa Bergaratik zehar; Angiozar erreka, 2,3 km-ko tarte batean (Otzai-leko errekaekin bat egin arte) I. kategoriakoa, eta gainontzekoan 0 kategoriakoa; Uhola (Deskarga) erreka, I. kategoriakoa Bergara osoan zehar; eta Ubera erreka, 2,2 km-ko tarte batean (Atxotegi errekaekin bat egin arte) I. kategoriakoa, eta gainontzekoan 0 kategoriakoa.

Gainontzeko errekatxo guztiak 0 kategorian sartzen dira.

Ibaiek eta errekek eragin dezaketen guneetan aurreikusten diren garapen eta jarduketak guztiak justifikatu egin beharko dira eta, era berean, dagozkien neurriak hartu beharko dituzte 100 urteko birgertatze-aldian uholde-arriskuez kanpo geratzeko.

Lurzoru urbanizaezinean egin beharko diren jarduketaren artean, Karakate-lururutzeta-Agerreburutik datorren errekaaren gaineko estaldura kentzea proposatzen da, Osintxu auzoan, lehen zerrategi batek betetzen zuen tokian.

c) **Hirigintza-osagaiaren arabeko irizpideak eta proposamen bereziak:** Lurraldearen Arloko Planak Bergarako ibai-ertzetan honako hirigintza-kategoriak bereizten ditu:

- **Landa-esparruko ertzak:** Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutakoari dagozkio. Lursail naturalak edonola aldatzekotan, derrigorrez honako gutxieneko atzera-tarteak errespetatu beharko dira, ibilgu publikoa mugarritzeko lerro-tik hasita: Deba ibaiaren ertzetan (IV. kategorian) 50 metro; Antzuola, Uhola eta Ubera erreketako ertzetan, I. kategoriako tarteetan 30 metro; eta gainontzeko tarteetan zein gainontzeko erreketan 15 metro.

Horrelako atzera-tarteak aplikatu beharko dira lur naturala aldatuko duen edozein jarduketatarako (edozein motatako eraikuntzak, instalazioak edo eraikitze-lanak, lur-berdinketak eta lur-mugimenduak, etab.). Horietatik kanpo gelditzen dira obra publikoko jarduketak eta azpiegitura-instalazioak edo, behar bezala justifikatuz gero, ondare kulturala babesteko jarduketak.

- **Hiri-garapena duten esparruetako ertzak:** Ertz hauetan hiri-garapenaren prozesua finkatu samar dago; hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian dauden ibai-ertzak dira. Ibaietako ibilguen eragina duten Area eta Sektorreek euren Hirigintza-Fitxetan jasotzen dituzte aplikatu beharreko baldintzak.

114. artikulua.- Antolamendu-Kategorietan erabilerak arautzeko eredua:

Honekin batera doa Antolamendu-Kategoriaka erabilerak arautzeko eredu bat. Erabilerak gelaxka bakoitzean arautzen dira, honako ezaugarrien arabera:

1. Sustatua (1#: Sustatua zehaztopen batzuekin).
2. Onargarria (2#: Onargarria zehaztopen batzuekin).
 - 2a. Erabilera onargarria da Antolamendu-Kategoria horretan. Lur hauek okupatzea ezartzen duten planak edo proiektuak ingurumen aldetik aztertuta beharko dira, ingurumen-eraginaren ebaluazio-prozeduraren bitartez —ebaluazio bateratua edo bakuna eginda, dagokionaren arabera—, eta indarrean dauden plangintza-tresnetan zehaztutako irizpideei jarraituz.
3. Debekatua.
 - 3a. Horrelako erabilerarik ez da nahi Antolamendu-Kategoria horretan. Lur hauek okupatzea ezartzen duten planak edo proiektuak ingurumen aldetik aztertuta beharko dira, ingurumen-eraginaren ebaluazio-prozeduraren bitartez —ebaluazio bateratua edo bakuna eginda, dagokionaren arabera—, eta indarrean dauden plangintza-tresnetan zehaztutako irizpideei jarraituz.

ERABILERAK	ANTOLAMENDU-KATEGORIAK					
	NEKAZARITZA, ABELTZAINITZA ETA LANDAZABALA		MENDIA		INGURUMEN- HOBETUNTZA	LUR GAINEKO UREN BABESA
	ESTRATEGIKOA	TRANSIZIOKO PAISAIA	BASOKOA	MENDI- LARREA		
INGURUMEN-BABESA						
Ingurumen-hobekuntza	2		1	2	1	1
ASIALDIA ETA ATSEDENA						
Atsedena estentsiboa	2		2		2	-
Atsedena intentsiboa	2 ^a	2 ^a	2 ^a		2 ^a	-
Ehiza- eta arantza-jarduerak	2		2		2 ^a	2
LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN APROBETX.						
Nekazaritza	1#	1	2#	3	3	2#
Abeltzaintza	2#	1	2#	1#	2#	2#
Basoak	2#		1	2#	1#	2#
Nekazaritza-industriak	2 ^a		2 ^a	3	3	3
Erauzketa-jarduerak	-		-		-	-
AZPIEGITURAK						
Garraio-bideak	3 ^a	2 ^a	2 ^a	3 ¹	2 ^a	-
Baserri-bideak eta pistak	2		2 ^a	2#	2	-
Airetiko argindar-lineak	3 ^a	2 ^a	2 ^a		2 ^a	-
Lurrazpiko lineak	2 ^a		2 ^a		2 ^a	-
A motako zerbitzuen Instalazio Teknikoak	3	2 ^a	2 ^a	3	3	-
B motako zerbitzuen Instalazio Teknikoak	2 ^a		2 ^a		2 ^a	-
Parke eolikoak	-		-		-	-
Hondakindegia eta zabortegiak	3		3	3	2 ^a	-
ERAIKUNTZA-ERABILERAK						
Hirigunea ardatz duten hazkundeak	3 ^a	2 ^a	3		3	-
Hirigune-ardatzik gabeko hazkundeak	3		3		3	-
Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikuntza	3 ^a	2 ^a	2 ^a		2 ^a	-
Bizitegi bakartua, ustiapenari lotua	2#	2	3		3	3

Bizitegi bakartua, ustiapenari lotu gabe-koa	3	3	3	-
Instalazio arriskutsuak	3 ^a	3 ^a	3 ^a	-

V.2.8 ATALA.- SISTEMA OROKORREI ATXIKITAKO LURZORU URBANIZAEZINA.

KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRAK

115. artikulua.- Errepideen, Bideen eta Bizikletentzako Bidegorrien Sistema Orokorrek betetzen edo beteko dituzten esparruak

Komunikazioen Sistema Orokor gisa hartzen dira urbanizaezintzat sailkatutako lurzortik zehar doazen errepide, pista eta baserri-bide guztiak eta bizikletentzako bidegorriak.

Horiek arautzeko, ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemaileari jarraitu beharko zaio; izan ere, Dekretu horrek Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauaren Testu Bateratua ezarri zuen. Pistak, auzoetako bideak eta oinezkoentzako ibilbideak arautzeko, berriz, aurrekoaz gain, Ordenantza hauetan ezarritakoari ere jarraituko zaio.

a) Udalerrian dauden Gipuzkoako errepideak eta bideak

Ordenantza hauetan, Foru Arau horren xedapen batzuen erreferentziak jaso dira, Bergaran lehendik dauden edo eraikitzeko aurreikusten diren errepideak eta bideak direla-eta, zuzen-zuzenean udalerriko hiritarrei gehien eragiten dietenak, alegia; eta horrenbestez, era errazagoan ezagutu ahal izango dituzte.

1.- **Errepideen eragin-eremuak:** Foru Arauak lehendik dauden eta eraiki daitezkeen errepide eta bideek izango dituzten eragin-guneok jasotzen ditu:

- **Herri-jabariko gunea** (Foru Arauaren 8. artikulua): Gunea honakoek eratzen dute: galtzadak betetzen dituen lursailek, lauguneko elementu guztiek (bazterbideak, bermak, arekak, pasealekuak, ezpondak eta lubetak, eustormak eta sostengu hormak, zubi, zubibide eta tunelak, egiturak eta gainerako fabrika obrak) eta, oro har, errepidea dela-eta egindako eraikuntza lan guztiek.

Errepidearen gainean, azpian eta ezker-eskuin dauden herri jabetzako lurak ere errepidearen parte dira eta, beraz, bideen herri jabarikoak. Ezker-eskuin, herri jabetzako lurak zortzi metroko zabalera izango du autobide, autobia eta, oro har, Lehentasunezko Sareko errepideetan (Sare Gorria), eta hiru metroko zabalera, berriz, gainerako errepideetan, beti laugunearen kanpoaldeko marraatik neurtzen hasita.

Errepideen elementu funtzionalak ere bideen herri jabarikoak dira.

Foru Arauaren 8. artikuluan, 3. puntuko zerrendan dauden errepidearen elementu funtzionalen artean, Bergarako udalerrian honakoak jarri ahal izango dira:

- Errepideak artatzeko eta ustiatzeko esparru bakar bat, eta bertan honakoak jarri ahal izango dira: zentro operatiboak, errepidea mantentzeko behar diren ibilgailuetarako garajea, eta esparruko zaintzailearentzatko etxebizitza bat.
 - Errepide-erabiltzaileen zerbitzurako gehienez ere bi esparru. Horietan, zerbitzu-guneak onartu ahal izango dira, eta horietan osagarri gisa kafetegi bana jarri ahal izango da.
 - Aparkaleku eta atsedenlekuetarako esparruak. Horietan ezingo da altxatu inolako eraikuntzarik, ez bada pergola txikiren bat edo erreferentziarako beste elementuren bat, baina betiere elementu irekia izanda.
- **Errepideen babes-guneak** (53, 54, 55 eta 56 artikulua): Errepidearen alde bietan dauden lursail-zerrenda biak. Ondoko zabalera izango dute:
- Lehenasunezko eta Oinarrizko Sareetako Autobideak, Autobiak eta Bide Azkarrak (Sare Gorria eta Sare Laranja) 100 m.
 - Lehenasunezko eta Oinarrizko Sareetako gainontzeko errepideak (Sare Gorria eta Sare Laranja) 50 m.
 - Eskualde Sareko errepideak (Sare Berdea) 30 m.
 - Sare Lokaleko errepideak (Sare Horia eta Sare Grisa) 30 m.
 - Bideak 10 m.

Distantzia horiek errepide- edo bide-laugunearen ertzetik edo kanpoaldeko lerroa abiaburu hartuta neurtuko dira.

2.- **Eraikuntza orokorretarako baldintza bereziak** (57. artikulua):

Debekatuta dago ezer eraikitzea errepideetako laugunearen ertzetik edo kanpoko murratik kontatzen hasi eta 8 metro baino gutxiagora, edo bideetatik 3 metro baino gutxiagora.

Horretaz gain, errepideetako galtzadaren ertzerraino edo kanpoaldeko lerroraino, honako gutxieneko distantzia egon beharko da:

- Lehenasunezko eta Oinarrizko Sareetako Autobideak, Autobiak eta Bide Azkarrak (Sare Gorria eta Sare Laranja) 50 m.

- Lehenetsuneko eta Oinarizko Sareetako gainontzeko errepideak (Sare Gorria eta Sare Laranja) 25 m.
- Eskualde Sareko errepideak (Sare Berdea) 18 m.
- Sare Lokaleko errepideak (Sare Horia) 18 m.
- Sare Lokaleko errepideak (Sare Grisa) 12 m.

Gutxieneko distantzia horiek betiere lurzoru urbanizaezinean aplikatu behar dira.

3.- Errepideen eta bideen babes-guneetan arautu beharreko beste jarduketak:

Foru Arau horrek beste jarduketak batzuetarako bete behar diren baldintzak ere jasotzen ditu. Horrenbestez, ordenantza hauetan jarduketok eta zein artikulutan arautzen diren jaso ditugu; hona hemen:

- Sarbide berriak 43 eta 44. artikulua.
- Finkak ixtea 60. artikulua.
- Eraikuntzak 62. artikulua.
- Berotegiak eta eraikin ez-finkoak 64. artikulua.
- Lu-mugimendua 65. artikulua.
- Landaketak 66. artikulua.

4.- Errepide berriak ezartzeko erreserba-guneak:

1998ko ekainaren Euskadiko Errepideen 2. Plan Orokorraren Aurrerakinak Bergarako udalerrirako, 1999-2010 aldirako aurreikusten zituen asmoak edo burututa daude edo burutzeko zein proiektatzeko bidean. Foru Aldundiko Bide-Azpiegituretako Departamentuko Kudeaketa eta Plangintzako Zuzendaritza Orokorrak lurzoru-erreserba bat egitea eskatu zuen, Beasain-Durango korridorearen GI-632 tartearen baitan Bergarako Ekialdeko Saihesbidea izeneko bikoiztu ahal izateko, eta horrexegatik soil-soilik jaso da erreserba. Horretaz aparte, ez da mugarritu beste errepide berririk egiteko lurzoru-erreserbarik. Dokumentazio grafikoan jasotzen dira lehendik dauden errepideak eta horien babes-guneak.

5- Herri-jabariko esparruaren barruan onar daitezkeen eraikuntzak: Honako baldintzak bete behar dira:

- Eraikiko diren bolumenak, beharrak asetzeko lain izanda, gutxienekoak izan behar dira. Eraikin guztiak solairu bakar batean garatuko dira. Hala ere, egin daitezkeen etxebizitza bat eta jarduerari lotutako bulegoren bat egokitu ahal izango dira errepidea artatzeko eta ustiatzeko eremuaren barruan, lehenengo solairu batean, baina betiere eraikin nagusiaren lerro inguratzailearen barruan sartuta.

Eraikinaren edozein gorputz edo elementuk ezingo du gainditu 7,00 metroko gehieneko altuera. Altuera horren gainetik, jardueraren osagarri izango diren instalazioen elementuak baino ezingo dira jarri, hala nola, antenak, tximistorratz batzuk, etab.

- Eremu horiek baimendu baino lehen, Udalak errekerituta, ingurumen-eraginaren ebaluazio-azterketa bat aurkeztu beharko da, eta bertan, aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak jaso beharko dira.

b) Udal mailako pista eta auzo-bideak:

Bide horiek eraiki edo hobetzerakoan, honako baldintzak errespetatu beharko dira:

- Ezingo da bide edo pista berri bat eraiki baldin eta joan nahi den tokira joateko beste auzo-bide edo pista bat badago 200 metro baino gerturago, eta bide horrekin bat egiteko modua badago.
- Bide edo pista horietakoren baten ertzetan egin nahi diren eustorma edo partzela-itxitura guztiak, gutxienez, bide-ardatzetik 2,50 metrora kokatu beharko dira; horrela, etorkizunean, bideak 5,00 metroko zabalera izan ahaliko du. Bideak aurretik zuen ertzetik gero izango duen ertzera bitartean gelditzen diren lurak Bergarako Udalari emango zaizkio doako lagapenez.

Eraikitze-lanei buruz, berriz, honako baldintzak errespetatu beharko dira:

- Beharrezko ezpondak zapal samarrak izan beharko dira, eustormak eraiki beharrik ez izateko lain.
- Egin beharreko ezponda eta betelanetan belarra ereingo da, inguruko lursailekin berdintzeko asmoz.
- Eustormak eraikitzea behar-beharrezkoa balitz, harlangaitzez eraiki beharko lirateke. Inolaz ere ez da onartuko hormigoizko hormak agerian uzterik. Harritzko gabioizko hormak landare igokariekin estali beharko dira.
- Bide edo pista baten trazatua aldatu eta horren tarteren bat erabilerarik gabe geldituko balitz, bidezorua altxatu egingo da, lur begetaleko geruza jarriko zaio berriz, eta belarra ereingo da edo landu egingo da, inguruko lursailen antzera.

c) **Bizikletentzako bidegorriak eta oinezkoentzako pasealekuak:**

Komunikazioen Sistema Orokor gisa hartzen dira urbanizaezintzat sailkatutako lurzorutik zehar doazen errepide, pista eta baserri-bide guztiak eta bizikletentzako bidegorriak.

Horiek arautzeko, ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemaileari jarraitu beharko zaio; izan ere, Dekretu horrek Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauaren Testu Bateratua onartzen du. Pistak, auzoetako bideak eta oinezkoentzako ibilbideak arautzeko, aurrekoaz gain, Ordenantza hauetan ezarritakoari ere jarraituko zaio.

Horrelako bideak Maltzaga-Zumarraga zein Maltzaga-Gasteiz trenbide zaharretako lauguneen gaineko lursailetan kokatzea aurreikusten da. Proiektu-fasean dago, halaber, Foru Aldundiak sustatuta, Bergara eta Antzuola arteko oinezkoentzako eta bizikletentzako bidea. Bide horrek, hein handi batean, aspaldiko bideen trazatua aprobetxatzen du.

Hobetze- eta egokitze-lanetan ere, aurreko puntuan jaso diren baldintzak aplikatu beharko dira.

Atsedene-gune txiki batzuk egokitu ahal izango dira, aulkiez eta umeentzako jolasetarako hiri-altzariez hornituak. Atsedene-gune horietan erreferentziako elementu batzuk eraiki ahal izango dira, pergolak edo kioskoak bezalakoak. Gehienez ere 10,00 metro koadroko azalera —oinplano-okupaziokoa— bete ahal izango dute; ezingo dute izan 3,00 metrotik gorako altuerarik; eta landa-inguruko ohiko materialez eraiki beharko dira.

Goiko geltoki zaharra deitzen den tokian sortuko den gunean, zentral zaharrraren eraikina birgaitu ahal izango da, aisialdi- eta atsedene-jarduerari lotuta, komunitate-ekipamendu gisa erabiltzeko. Ekipamendu honen ustiaketa pribatua izan ahalko da, administrazio-kontsezioaren bitartez esleituta.

Eraikina birgaitzerakoan, oinarrian, kanpotik gaur egun duen itxura mantendu beharko da. Bertan dauden gainontzeko eraikinak bota egin beharko dira.

116. artikulua.- Trenbide-Sareko Sistema Orokorrek betetzen edo beteko dituzten esparruak:

Bergarako udalerrian, gaur egun ez dago Trenbide-Sarerik; horrenbestez, aplikatu beharko den Araubide Juridikoa sare berriari dagokiona izan beharko da (Lurraldearen Arloko Planaren 12. artikulua).

Birtualtasuna eta irismena izeneko 16. artikulua honakoa ezartzen du:

EAEko Tranbide-Sarea Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plan honen helburuetako bat honakoa da: lehendik dagoen Trenbide-Sareari dagokionez nahiz honezkero zehaztuta dagoen Sare Berriaren trazatuari dagokionez, Trenbide-Erabilerrako Komunikazioen Sistema Orokorra eratzen duena definitzea. Eta horretarako, kalifikazio horri dagokion guztia hartuta, —duen sailkapena kontuan izan gabe, ezta, idazteko zein baloratzeke orduan, duen adskripzioa ere kontuan hartu gabe— hirigintza-antolamenduko tresna guztiak estekatuko dira.

- a) **Definizioa:** Behin azpiegitura exekutatu ondoren, Trenbide-Erabilerrako Komunikazioen Sistema Orokorra honako hauek eratuko dute: alde batetik, bai trenbideko lauguneak, bai bere elementu funtzionalek, bai era egokian ustiatzeko atxikita dituen instalazioek, horiek guztiak betetzen dituzten lursailak, eta beste alde batetik, zortzi metroko zabalera izango duen lur-zerrenda bat lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean, eta bost metrokoa, berriz, hiri-lurzoruan. Lurraldearen Arloko Planean zehazten dira nolako zabalera izan behar diren honako kasuetan: zubi, tunel, bide-zubi eta antzeko egitura eta obretan.

Tranbidearen trazatu berrien kasuan —Bergaran gertatzen den bezala—, sistema orokor hori trenbide-plataformak besterik ez du osatzen. Trenbide-plataforma zer den definitzeko, zabalera aldagarria duen lur-zerrenda bat da; tranbia-erabilerraren duten kaleetako galtzadetan, zerrenda hori mugarritzeko honakoak erabil daitezke: bi lerro eten ala etengabeak (plataformaren erabilerraren nolakoa den, eskusiboa ala partekatua), edo galtzadan sartutako ala galtzadatik gailendutako zintarriak, edo lorategien mugak; "bide berdeak" deitutakoen kasuan, berriz, zintarriekin mugarrituko da.

Arlo teknikoko zehaztapenak Lurraldearen Arloko Planaren 19. artikuluan jasotzen dira. Bertan jasotakoaren arabera, lauguneko kanpoko ertza hau da: lur naturalaren eta lubetaren ezpondaren oinarriaren ala eustormetako oinarriaren arteko elkargunea. Lubeta izan beharrean, lubakiaren nahiz lurrrerauzketaren koroa-lerroa izan daiteke.

- b) **Trenbidearen ondoko eremuen definizioa eta babes-araudia:** Lurraldearen Arloko Planak, 21. artikuluan, bai babes-araudia bai lurzoruaren erabiltzeko eta bertan eraikitzeko baldintzak zehaztu nahian, trenbide ondoko lurretan hiru lur-zerrenda bereizten dira, lauguneko kanpoko ertzetik hasita: herri-jabariko eremua, zortasun-eremua eta eragin-eremua.

22, 23 eta 24. artikuluek zehazten dituzte eremu bakoitza eta horien babes-
araudia.

Lurraldearen Arloko Planak, BIGARREN KAPITULUAN, erabiltzeko eta eraiki-
tzeko araudia zehazten du, eta baita aurreikusitako trenbide-azpiegitura
berriei buruzko —tranbiei buruzkoak barne— debekuak, mugak eta aldi ba-
terako okupazioak ere.

AZPIEGITUREN ETA ZERBITZUEN SISTEMA OROKORRAK

117. artikulua: Ur-Hornidurako Sarearen Sistema Orokorra:

Bolu auzoa hornitzeko amaiera-depositua eraiki ondoren, dagoeneko ez da aurrei-
kusten depositu berririk eraikitzea; horrenbestez, ez da lurzoru-erreserba berririk egin.

S-1 (Kukubaso-lpiñarri) eta S-2 (Larramendi) sektoreetako garapen industrial berriek
ur-hornidurarako euren irtenbidea aurkitu beharko dute, euren amaiera-deposituak
sortuz. Deposituak eraikitzeko beharko diren lur-erreserbak Plan Orokorrean jaso dira,
sektoreen mugen barruan. Horien ezaugarri zehatzak, beriz, dagozkien Plan Partzia-
lek eta Urbanizazio-Proiektuek ezarriko dituzte.

118. artikulua: Hondakin-Uren Saneamenduko Sarearen Sistema Orokorra:

Mekolaldeko araztegia bukatuta eta martxan dago. Araztegi horrek Antzuolako eta
Bergarako —eta Osintxuko— hondakin-urak araztuko edo garbituko ditu.

Udalerriko hegoaldean, Epelen, beste araztegi bat eraikitzen ari da. Honek Deba ibai-
aren goiko arroko urak garbituko ditu, Arrasatetik hasita eta Oñati barne.

Plan Orokorrak lur-erreserba biak mugarritu ditu, eta Sistema Orokortzat sailkatuta
dauzka.

Angiozar auzoak araztegi txiki bat du, Plan honen dokumentazio grafikoan jasota da-
goena. Elosu, Elorregi eta Basalgo auzoek ez dute saneamenduko udal-sarerik, eta ez
da aurreikusten epe motzean ere eraikitzerik.

Ubera auzoan bizitegi-jarduketa berriak proposatzen direnez, urak garbitzeko arazo-
ari aurre egiteko, araztegi berri bat eraiki beharko da auzoko behar berrietara egoki-
tuta. Araztegiaren behin betiko kokapena eta ezaugarriak berariazko proiektu ba-
tean zehaztuko dira. Beharko den lurzorua eskuratzeko eta ondorengo kudeaketaren
ondorioetarako, eraiki beharreko araztegi berri hori Sistema Orokortzat hartuko da.

119. artikulua: Energia Elektrikoaren Sarearen Sistema:

Dokumentazio grafikoan jasota dago Txara baseriaren inguruan aurreikusten den BAT (Banaketako Azpiestazio Transformatzaile) berria non kokatuko den. BAT hori gaur egun hiri-guneetan dauden beste bien ordeztariko da, Bergara-San Antonio BATaren eta Bergara-Hileria BATaren ordezt, alegia.

Lekualdaketa biak diru publikoak finantzatzeko ditu: Bergara-Hilerikoa Bergarako Udaren kontura izango da; eta Bergara-San Antoniokoa, berriz, Debagoieneko tranbia berria eraikitze aurrekontuen barruan dago.

Mekolaldeko azpiestazioa gaur egun dagoen tokian mantentzen da.

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, energia elektrikoa banatzeko sare guztiak lurrazpitik joango dira, edozein izanda ere horien tentsioa.

Goi Tentsioko Airetiko Linea Elektrikoen Erregelamendua aplikatu beharko da. Erregelamendu hori azaroaren 28ko 3151/1968 Dekretuaren bitartez onartu zen, eta Estatuko Aldizkari Ofizialean (BOEn) 1968ko abenduaren 27an argitaratu zen.

Era berean, Behe Tentsiorako Erregelamendu Elektroteknikoa ere aplikatu beharko da. Hori abuztuaren 2ko 842/2002 Errege-Dekretuaren bitartez onartu zen, eta Estatuko Aldizkari Ofizialean (BOEn) 2002ko irailaren 18an argitaratu zen.

120. artikulua: Gas Naturalaren Sarearen Sistema Orokorra:

Erregulazio-zentro berririk jartzeko lur-erreserbarik ez da aurreikusten, gaur egun udalerrian gas naturalaren hornidura gehien bat bideratuta dagoelako.

Garraio-sareko nahiz banaketa- eta partiketa-sareko hoditeria dela-eta, kontuan hartu beharreko babes-neurriak eta zortasunak instalazioari berariaz dagozkionak izan beharko dira.

121. artikulua: Telekomunikazio-Sareen Sistema Orokorra:

Puntu honetan, lurzoru urbanizaezinean edozein telekomunikazio-sistematarako jarri beharreko antenak arautu nahi dira.

Irizpide orokor gisa, antenak eta kasetak bateratzera jotzen da; izan ere, horiek gero eta ohikoagoak dira eta udalerria inguratzen duten mendietako goialdeetan eragin handia sortzen dute. Horrenbestez, honako irizpidea ezarri da: 500 metroko erradioa duen zirkunferentzia baten barruan jar daitezkeen antena guztiak dorretxo bakar batean kokatu beharko dira.

Era berean, egon daitezkeen kaseta guztien ordeztu, denentzako bakar bat atondu beharko da, antena bakoitzak behar dituen mekanismoak jartzeko aparteko konpartimentuak izango dituenak.

122. artikulua.- Beste Sistema Orokorrek betetzen edo beteko dituzten eremuak:

- a) **Zabortegiak:** Epeleko zabortegi mankomunatu Sistema Orokorreztat jotzen da. Zabortegia jartzeko, "Elorregi auzoko Epele inguruari buruzko Plan Orokorren Aldaketa" izeneko espediente tramatatu zen, eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 1990eko martxoaren 27an onartu zuen. Aldaketa horretan jasotako baldintza eta mugapenak indarrean dauden Arau Subsidiarioetan ere jaso ziren, eta orain Plan Orokor honetan ere mantentzen dira.

Hona hemen lurzorua erabili eta bertan eraikitzearen inguruan dokumentu horrek jasotzen dituen mugapenak:

- Eraikuntza: Zabortegiaren martxarako behar diren industria- edo bulego-eraikinek ez dute izango 250 metro koadro eraikigarritik gora, eta ez da onartuko bertan erabilera desegokirik. Eraikinak egiterakoan, kontuan hartu beharko da ekipamendu publikorako eraikin gisa berrerabiltzeko aukera izan beharko dutela, behin zabortegia itxi eta parke bilakatutakoan.
 - Instalazio osagarriak: Jarduerarako beharrezkoak izan daitezkeen instalazio osagarriak ez dute beteko, guztira, 800 metro koadrotik gorako azalera —aurreko puntuan aipatzen den eraikinaren azalera sartuta—.
 - Hondakinak: Zabortegiak honako hondakinak baino ez ditu onartuko: industria-jarduerak sortutakoak, nahiz eraikitze-lanetatik datozenak, baldin eta hondakinak geldoak direla egiaztatzen bada laborategi ofizial batek emandako ziurtagiriaren bitartez. Gipuzkoako Hondakin Solidoak Kudeatzeko Plan Zuzentzailean ezarritako sailkapenaren arabera, Ib, Ic eta IV motatako hondakinei dagozkie.
 - Indarraldia: Proiektuak ezartzen duen gutxieneko indarraldia 10 urtekoa da. Zabortegia indarrean gehienez egon daitekeen aldia 15 urtekoa izango da, nahiz eta luzatzeko aukera izan, bere edukiera agortu ez bada.
- b) **Hondakinen Gordailu Alternatiboa (HGA):** Egun dagoen toki berean finkatzen da, Altos Hornos de Bergara enpresaren zabortegiak lehen betetzen zituen lurretan.

- c) **Hilerria:** Indarrean dauden Arau Subsidiarioek 27.040 metroko lurzoru-erreserba bat mugarritu zuten hilerri berria eraikitzeko.

Plan Orokorraren Memorian azaltzen den bezala, gorpuak lurperatzeko sistema aldatu denez, ez dago hilerri berriaren beharrik eta, horrenbestez, ez da mantendu Arau Subsidiarioetako erreserba hori.

V.3 KAPITULUA.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN GAINETIK JARRITAKO BALDINTZATZAILEAK:

123. artikulua.- Hirigintza-Antolamenduaren gainetik jarritako baldintzatzaileak. Irizpide orokorrak eta sistematizazioa:

Gainjarritako Baldintzatzaileak antolamenduko kategorien gainetik ezartzen dira, eta antolamendu-kategorietan jarduera jakin batzuk garatu daitezkeen modua mugatu ahal izango dute, kasu bakoitzean duten arrisku-motaren arabera.

Baldintzatzaile hauek, jatorriz, udaleko hirigintza-planeamenduak baino arau-maila handiagoa duten araudietatik eta xedapenetatik datoz; hala ere, batzuetan, udal planeamendutik beretik ere erator daitezke.

Aurretik esan den bezala, batez ere dokumentazio grafikoko 3. multzoko planoetan azaltzen dira. Hala ere, kontuan hartu behar da eremuen mugaketaren definizioa ez dela oso zehatza; izan ere, datu gehienak oso zehaztasun urriko dokumentuetatik eta planoetatik atera dira. Horregatik, baliteke eremu horiek definitzeko orban-esparruak ez etortzea bat zehatz-mehatz benetako lurraldearekin.

Planoetan, Gainjarritako Baldintza-mota hauek azaltzen dira:

- Kutsadura-arriskua duten akuiferoen eremuak.
- Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua dutenak.
- Interes naturalistikoko eremuak. Loturako korridore ekologikoa.
- Uholde-arriskua duten eremuak.
- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.
- Zarata-eremuak.

Ondoren zehazten dira aipatutako baldintzatzaile bakoitzari aplikatu behar zaion araudia.

124. artikulua.- Kutsadura-arriskua duten akuiferoen eremuetan aplikatu beharreko araudia.

EAEen kutsadura-arriskua duten akuiferoen maparako erabili diren irizpideen arabera, Bergarako udalerrian ez da aurkitu kutsatzeko arrisku-maila altua edo oso altua duten lurrazpiko akuiferoak betetzeko eremurik.

"Pol-Pol" izenez ezagutzen den ur-hartunea (Pol-Pol, Elosu 1 eta Elosu 2) —Urkuluko urtegitik datorren uraz gain, ur gehiago behar den aldietan udalerria hornitzeko erabiltzen dena— Erroitz, Egialdapa eta Egieder errekatxoek lur gaineko uren bitartez egiten da. Hartune horien betetze-eremuak ez du babes-gunerik, baina Plan Orokorren dokumentazio grafikoa mugarrizten da. Eremuaren barruan, ingurumen-kontserbaziorako eta -babeserako jarduerak baino ez dira onartuko.

125. artikulua.- Eremu Higagarrietan edo Higatzeko Arriskua duten eremuetan aplikatu beharreko araudia.

Eremu hauek dituzten ezaugarri litologikoengatik eta erliebekoengatik, fenomeno higatzaileak agertzeko joera handia dute.

Irizpide orokor moduan, bertan dagoen zuhaitz- eta zuhaixka-estalkia mantendu egingo da, edo bestela, estaldura begetala eskasa bada, zuhaitzak eta zuhaixkak sartu eta zabaltzeko egingo dira, fenomeno higatzaileen aurkako funtsezko babes-neurri gisa. Lurzoruaren egonkortasunari kalte egiten dioten jarduerak ezingo dira garatu, eta beharrezko nekazaritza- edo basogintza-jarduerak kontu handiz gauzatuko dira eremu hauetan.

126. artikulua.- Interes naturalistikoko eremuetan aplikatu beharreko araudia. Korridore ekologikoa.

EAEko Korridore Ekologikoen Sareari buruzko 3.3.2 atalean, Urkiolaren eta Aizkorri-Aratz mendilerroaren arteko loturako korridore ekologikoari buruzko informazioa agertzen da. Debagoieneko Lurraldearen Zatiko Planean ere jaso da. Dokumentazio grafikoan Bergarako udalerriari dagokion eremua mugarritu da.

Ziurtatu egin beharko da, alde batetik, ardatz honen funtzionaltasun ekologikoa, eta beste alde batetik, Urkiola-Aizkorri-Izarraitz muin-guneen artean lurralde-iragazkortasuna dagoela. Horretarako, inguru horretan dagoen bertako landaredia ugaltzeko neurriak aplikatu beharko dira.

127. artikulua.- Uholde-Arriskua duten eremuetan aplikatu beharreko araudia

Uholde-arriskua duten eremuei buruz Plan Orokorraren dokumentuan jasotzen den informazioa hemendik hartu da: EAEko ERKIDEGOAREN BARRUKO HERRIETAN UHOLDEAK IZATEKO ARRISKUEI BURUZKO AZTERKETA. Azterketa hori, Eusko Jaurlaritzako Lurralde-Antolamendu eta Ingurumen Sailaren aginduz, Cinsa-k idatzi zuen 2002ko azaroan. Kontuan hartu behar da, alabaina, aipatutako dokumentua idatzi ondoren egin diren jarduketek eraginez, gune garatu zehatz batzuen egoera aldatu egin dela uholde-arriskuari dagokionez. Hona hemen gune horiek:

- A-44 area garatu da. Soralue S.Coop. eta beste industria batzuk betetzen dute area hau, eta bertan Barne Erreformatarako Plan Berezia eta Urbanizazio-Proiektua onartu dira. Urbanizazioa guztiz burututa dago, Deba ibaiaren gaineko zubi berria barne. Bideratutako jarduketek eraginez, erreferentziako azterketak jasotzen dituen eremu urperagarrien mugak aldatu egin dira.
- A-43 area garatu da. Lehen Hijos de Arturo Narvaiza industriak betetzen zituen lur-sail hauek, eta bertan Xehetasun-Azterketa eta Urbanizazio-Proiektua onartu dira.

Uren Zuzendariak urbanizazio-lanak burutzeko baimena eman zuenean, 2007/09/24ko ebazpenaren bidez, Baldintza Partikularren artean honakoa jaso zuen: *"Ertzean dauden pabiloi eta azpiegitura guztiak eraitsiko dira, eta baita Mekolalde zubiaren eskuinaldeko zubi-branka osoa ere. Gainera, profila berrituz, forma borobilak emanez eta bertako espezieak landatuz, urbazterraren berezko egoera berreskuratuko da."*

Industria zaharraren pabiloiak eraitsita daude, eta urbanizazioa ia guztiz burututa dago; Mekolaldeko zubi zaharra botatzea baino ez da falta. Zubiaren ordeztze, oinezkoentzako pasabide bat egingo da, ibilguan inongo berme-elementurik jarri gabe.

Gune honetara sartzeko zubi berria bukatuta baldin badago ere, oraindik ez dago martxan erabiltzaile guztientzat; izan ere, GI-627 errepidetik zubi berrira sartzeko lanak oraindik egin gabe daude. Obra horiek Foru Aldundiko Errepideetarako Departamentuak eta Bergarako Udalak sinatuko duten hitzarmenaren ondorioz burutuko dira; hitzarmen horretan jasotzen baitira obren exekuzio- eta finantzazio-baldintzak. Gaur egun, lotuneen proiektua bukatzea baino ez da falta, hitzarmena sinatu ahal izateko. Behin lotune horiek bukatutakoan, zubi zaharra bota eta, horren ordeztze, proiektatutako oinezkoentzako pasabidea egingo da.

Aipatutako jarduketa horiek guztiek, horrenbestez, dezente aldatu dituzte 2002ko azaroko Urperagarritasun-Azterketak jasotako eremu urperagarrien mugak.

- Jarduketa horiek aldatu dute, era berean, ibaian gora alboan dagoen eremuko gune urperagarrien mugapena, hau da, Plan Orokorreko S-5 sektorekoena. S-5 sektorerako 2008ko abuztuaren idatzitako Deba ibaiaren Azterketa Hidraulikoak aldameneko A-43 arearako onartu zen Azterketa Hidraulikoko 41 profila hartzen du abiapuntu, eta bertan ur-mailaren igoerako kota 127,68an finkatuta dago. Azterketa horretan, eraiki berri den zubia ere kontuan hartu da, bai sektorera, bai A-43 eta A-54 areetara, bai eraikita eta martxan dagoen araztegi berrira ere joateko sarbidea izango den zubia, alegia. Zubi berriaren egitura bao bakarrekoa da, eta taulak 2,60 metroko sestra du, T-500 urteko uholde-mailatik hasita gora.
- Oraindik orain, 2008ko maiatzean, Ur Agentziak San Lorentzo poligonoaren aldean (A-40b arean) urperagarritasun-azterketa bat egin berri du. Eta horretatik ondorioztatu daitekeenez, hainbat gunek uholde-ariskua dute 10-100 eta 100-500 birgertatze-aldietarako. Egoera horren eragilea, azterketaren arabera, zubi baten egitura eta diseinua da; zehazki, Deba ibaiaren gainean, areatik iparralderago kokatzen den eta GI-2632 errepideari dagokion zubia da. Zubiaren eragina ez da bakarrik A-40 areara mugatzen, ibaian gora ere zabaltzen da Agorrosineko kirol-guneetara eta Matxiategi poligonoko aldera. Foru Aldundiaren eskumena izango

da zuba kendu eta berria jartzea, guneek duten uholde-arriskuaren arazoei irtenbidea emateko neurri eta diseinu egokiko zuba eginez.

- Plan Orokorrean, A-18 area garatzeko Hirigintza-Fitxan jasotzen denez, erreferentziako kota gisa +149,60 jasotzen da; hori ezarri baitzuen Lurralde-Antolamendurako Batzordeak hartu zuen erabakian, 2. puntuan, Ur Agentziaren txostenari buruz diharduenean.
- Plan Orokorrean bertan ezartzen da, ibai eta erreken ibilguen ondoan dauden eremuen Hirigintza-Fitxetan hain zuzen, dagozkien Urperagarritasun-Azterketak derrigorrez idatzi beharko direla, aurreikusitako garapenak justifikatzeko.
- Lurzoru urbanizaezinean, eta informazio zehatzagorik ezean, honako dokumentu hau hartuko da erreferentzia gisa: EAEko Erkidegoaren Barruko Herrietan Uholdeak Izateko Arriskuei Buruzko Azterketa, Cinsa-k 2002ko azaroan idatzitakoa.

128. artikulua.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruetako eremuetan aplikatu beharreko araudia

“Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen” baldintzatzailea arautzeko, lurzoru horiek berreskuratu eta onbideratzeko asmoz, indarrean dagoen lege honetan ezarritakoari jarraitu beharko zaio: 2005eko otsailaren 4ko 1/2005 Legea, Lurzorua ez Kutsatzeko eta Kutsatutakoa Garbitzekoa. Plan Orokorraren barruan, dokumentazio grafikoan, EAEko LURZORUAN KUTSAGARRIAK IZAN DAITEZKEEN JARDUEREN KOKAPENEN INBENTARIOA jaso da, 1998ko urrikoa.

129. artikulua.- Zarata-eremuetan aplikatu beharreko araudia

“Zarata-eremuak” erregulatzeko eta tratatzeko araubidea indarrean dauden legegordapenetan ezarritakoa da. Bergarako udalak Zaraten Kudeaketa-Plan bat idaztea agindu zion AAC – Centro de Acústica Aplicada S.L. enpresari. Orain arte, datuak jasotzeko fasean eta zaraten diagnostikoa idaztean egin da aurrera.

Bertan, zaratak ebaluatzeko irizpideak zehaztu dira. Horretarako, zarata-sentsibilitatearen araberrako gune-banaketa egin da, eta erreferentziako maila batzuk zehaztu dira. Hona, taula honetan, laburbilduta:

Guneak	Gaueko erreferentzia-maila dB (A)-tan *		
	Errepideak	Kaleak	Industria
Gehien bat bizitegi-erabilera duten lurralde-eremuak	50	53	45
Etorkizunean gehien bat bizitegi-erabilera izango duten lurralde-eremuak	45	48	40
Gehien bat industria-erabilera duten lurralde-eremuak	60	63	55
Etorkizunean gehien bat industria-erabilera izango duten lurralde-eremuak	55	58	50
Zarata-kutsaduraren aurka babes berezia behar duten espazio naturalak	45	48	40

* Eragindako zaratak eraikinetako fatxadetan duen inmisio-maila, zarata intzidentea.

Egun guztirako bada, zehaztutako kalitate-irizpideak 10 dB(A) igo behar dira, gaueko erreferentzia-balioarekiko.

Eremutako gune-banaketaz gain, beste sailkapen bat ezartzen da eraikin-moten arabera eta eraikinetarako ezartzen diren erreferentzia-mailen arabera. Hona hemen, taula honetan, zehaztuta:

Eraikinak	den/gaueko erreferentzia-maila dB (A)-tan		
	Errepideak	Kaleak	Industria
Iraskaskuntza eta kultura-koak	55/55	58/58	50/50
Administraziokoak eta kirol-koak	63/-	66/-	58/-
Sanitarioak eta Egoitzak	60/50	63/63	55/45

Eraikin sanitarioen eta egoitzen kasuan, hiri-bizitegiko erabilera duten eraikinetarako ezarri den erreferentzia-maila bera mantendu da. Irakaskuntza eta kulturako eraikinei, berriz, gau aldean +5 dB(A)-ko faktore zuzentzailea aplikatu zaie, hiri-bizitegiko erabileradun eraikinekin alderatuta; izan ere, irakaskuntza eta kulturakoek zaraten aurrean gauez eragozpen gutxiago dute. Egun osorako, berriz, mantendu egin zaie gauerako

ezarritako maila bera, eta, beraz, bizitegi-erabilerarakoa baino 5 dB(A) zorrotzagoa da.

Administrazio- eta kirol-eraikinen kasuan, bestetik, ulertzen da zarata-sentsibiltatea txikiagoa izango dela, bizitegi-erabileran baino.

Plan Orokorraren dokumentazio grafikoan, 4.7 eta 4.8 planoetan, honakoak jasotzen dira: 4.7 planoan, kaleen eta errepideen zarata-potentzia egun osoan (Lw den dB(A)-n) eta gau aldean (Lw gaua dB(A)-n); eta 4.8 planoan, neurketa-puntuak eta industria-guneak egunez eta gauzez.

Honako kale hauetan aurreikusten da, dagoeneko, eragindako zaratek gertuko etxebizitzetan helburuko maila horiek gaindituko dituztela:

Amillaga, Ibarra, Ibargarai, E. Urdangarin eta Urteagako biribilgunea.

Honako kale hauek, berriz, mugan daude eta helburuko mailak gainditzeko arrisku handia dute:

Ozaeta, Aranerreka, Arruriaga, Artekalea, Barrenkalea, Bidekurutzeta, Egino Mallea plaza, Espoloia, Leizariagako San Lorentzo, Matxiategi, Masterreka, Zubieta eta Murgertza.

Industriek eragin dezaketen zarata-inpaktuari buruz, idatzitako zaraten diagnostikoak honakoak aipatzen ditu: Arcelor industriak egun osoan Ibarra kalean; eta Soraluece industriak gauzez Urarte kaleko etxebizitzetan.

Etorkizunean garatzeko dauden guneek eragingo duten inpaktua aurreikusteko asmoz, diagnostikoak berak honakoak aipatzen ditu zarata-ondorio larrienekotzat: Abiadura Handiko Trenbidea (AHT); Aretxabaleta-Bergara tranbia; eta udalerrirako aurreikusten diren mugikortasun-aldaketak, zehazki —gertuko etxebizitzetan helburuko zarata-mailak gaindi ditzaketen eragiletzat— GI-627 errepidea eta Ibargarai kalea aipatzen dira.

Aipatutako helburu-mailak gainditzeko arriskua aurreikusten zaien area eta sektoreetan, Hirigintza-Fitxetan agintzen den moduan, berariazko zarata-azterketak egin behar dira derrigorrez, eta horietan eraginak ekiditeko hartu behar diren neurriak zehaztuko dira.

V.4 KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEAN ERAIKITZERAKOAN APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

130. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean onar daitezkeen eraikuntzak

104, 106, 108, 110 eta 113. artikuluetan ezarri dira lurzoru urbanizaezineko kategoria bakoitzean aplikatu beharreko araudiak, eta onar daitezkeen eraikuntzak. Hona hemen horien laburpena, lurzoruaren kategoriak:

a) **Babes Berezia:**

- Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikinak.

b) **Ingurumen-hobekuntza:**

- Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikinak, eta garatzen ari diren zabortegei baimenduen jarduerari atxikita dauden beharrezko eraikinak.

c) **Basogintza:**

- Bordak, eta horien instalazio osagarriak, hala nola, askak, kortak, etab.
- Nekazaritza-industriak, nekazaritza-arloko eskudun erakundeek ezarritako mugapenen eta emandako baimenen arabera.
- Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikinak.

d) **Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala:**

- Berotegiak.
- Nekazaritza-industriak, nekazaritza-arloko eskudun erakundeek ezarritako mugapenen eta emandako baimenen arabera.
- Jarduerari atxikitako bizitegi-erabilera duten nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapenak (baserriak); hauek, ere, nekazaritza-arloko eskudun erakundeek eman beharreko baimenekin.
- Nekazalturismoak, nekazaritza- edo abeltzaintza-ustiapenaren jarduera osagarri gisa.
- Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikinak.

e) **Mendi-larreak:**

- Nekazaritza eta Basoak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ez du mugarritu Bergaran kategoria honetako gunerik.

f) **Lur Gaineko Urak:**

Jarduteko irizpide batzuk ezarri dira ibilguen eta ur-bazterren okupazioa ekiditeko.

Ondoren ezartzen dira onargarritzat jotako eraikinok bete behar dituzten baldintzak.

131. artikulua: Erabilera Publikoko eta Interes Sozialeko eraikinak altxatzea

Udalerrian ez da aurreikusten horrelakorik eraikitzea hurrengo zortzi urteetan behintzat.

132. artikulua.- Borda berriak eta horien instalazio osagarriak eraikitzea

Lehendik dauden bordak nahiz eraiki daitezkeen berriak animaliak aldi baterako gorde eta babesteko baino ez dira erabiliko. Uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuak arautzen duen abeltzaintza-ustiapen izaera ez dute izango, baina dekretuan aipatutako baldintzetakoren batzuk bete beharko dituzte.

Borda berri bat eraikitzeko, aurrez, beharrezkoa dela justifikatu beharko da eta nekazaritza- zein abeltzaintza-arloetako eskudun erakundeek onartu behako dute. Eraikitzerakoan, honako baldintzak bete beharko ditu:

- **Partzelaren gutxieneko azalera:** Abeltzaintza-ustiapena justifikatu ahal izateko modukoa izango da, eta kasu guztietan, gutxienez, 2.500 metro koadrokoa.
- **Eraikinak gehienez bete dezakeen oinplano-okupazioa:** 50 metro koadro.
- **Mugekiko eta beste eraikinekiko tartea:** Eraikuntza eta instalazio osagarri berriak, gutxienez, 10,00 metroko tartez aldentzeko dira muga guztietatik, baita landa-bide edo baso-pisten eta partzelaren arteko mugetatik ere.

Halaber, etxebizitzatarako edozein eraikinetik 300,00 metroko tartea errespetatu beharko du.

- **Gehieneko altuera eta solairu-kopurua:** Borda berrietan, teilatu-hegal horizontalaren azpitik gehieneko altuera 2,20 metrokoa izango da, eta altuera gehieneko puntua 3,20 metrora iritsi ahal izango da eraikinaren bueltan neurtuta.

Solairuen gehieneko kopurua, berriz, bakarra izango da kasu guztietarako: beheko solairua.

- **Estalkiak:** Eraikinaren estalkia, kasu guztietan, bi isurikoa izango da, eta gailurra fatxada luzeenarekiko paralelo joango da.

Isurkien malda gehienez ere %35ekoa izango da, eta teilatu-hegalaren gehieneko hegada —eraikinaren edozein fatxadatik hartuta— ez da izango 0,50 metro baino gehiagokoa.

- **Instalazio osagarriak, askak, iturriak, kortak, etab.:** Betiere beharrezkoak direla justifikatu bada, gero, eraikitzerakoan, neurriei, formei eta materialei dagokienez, Bergarako landa-ingurunean ohiko ezaugarriak direnak errespetatu beharko dira.
- **Urak araztea:** Borda guztiek simaurtegiak eta minda-putzuak izan beharko dituzte, eta horiek uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuaren I. Eranskinaren 3. Kapituluko 5. puntuan ezarritakoa bete beharko dute.
- **Materialak:** Borda berriak eraikitzerakoan, nahiz lehendik daudenak birgaitzerakoan, honakoak bete beharko dira: 136. artikuluan l) puntua, eraikin berriaren estalkiko eta fatxadako materialei dagokienez; eta artikuluko beraren q) puntua, partzela-itxiturei dagokienez.

133. artikulua.- Berotegiak

Ustiapenak hobetzeko, berotegiak instalatu ahal izango dira honako baldintzekin:

- **Partzela:** Berotegia kokatuko den partzela lehendik dagoen nekazaritza-ustiapen edo baserri bati lotuta egon behar da.
- **Tarteak:** Partzelako puntu guztietan, gutxienez 5,00 metroko tarte errespetatu beharko da berotegiaren kanpoaldeko ertzetatik partzela-mugetaraino. Edozein eraikinekiko gutxieneko tarte —nahiz eta eraikin hori berotegietako ustiapenaren titularraren baserria izan— 10,00 metrokoa izan beharko da.

134. artikulua.- Nekazaritzako eta Abeltzaintzako Industriak

Honela definitzen dira: abeltzaintzan, etengabeko estabulazioko hazkuntza intentsiboko ustiapenatarako diren eraikinak; edo baita ustiapen bati zuzenean lotu gabeko lehen transformazioko elikagaien industriak ere.

Abeltzaintzako industriak eta ustiapenak arautzeko, uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuaren I. Eranskinean ezarritakoari jarraituko zaio. Ustiapen berriak eraikitzerakoan, honakoak dira bete beharreko baldintzak:

- **Partzelaren gutxieneko azalera eta kokapena:** Nekazaritzako eta Abeltzaintzako industriari lotutako partzelaren gutxieneko azalera 2.000 metro koadrokoa izan beharko da. Partzelak aurre eman beharko dio bertan dauden landa-bidetako edo pistetakoren bati gutxienez 40,00 metroko luzeran; hortik salbuesita daude nekazaritza-ustiapenei erantsitako abeletxeak.

- **Eraikinak gehienez bete dezakeen oinplano-okupazioa:** 600 metro koadro. Salbuespenezko kasuetan, behar bezala justifikatuz gero —Gorla inguruan dauden abeltzaintza-ustiapen batzuetan gertatzen den bezala—, okupazio-azalera handiagoak onartu ahal izango dira baldin eta dagozkion baimenak Foru Aldundiko Nekazaritza-Departamentuak emanak baditu.
- **Mugekiko eta beste eraikinekiko tartearak:** Eraikuntza eta instalazio osagarri berriak, gutxienez, 10,00 metroko tartez aldunduko dira muga guztietatik, baita landa-bide edo baso-pisten eta partzelaren arteko mugetatik ere.

Herriguneekiko, lurraldeko beste elementuekiko eta ustiapenen arteko tarteei buruz, aipatutako Eranskinaren 2. Kapituluan ezarritakoa bete beharko da.

- **Gehieneko altuera eta solairu-kopurua:** Gehieneko altuera, teilatu-hegal horizontalaren azpian, 6,00 metrokoa izango da eraikinaren perimetroan altuera gehien duen puntuan neurtuta.
- **Estalkiak:** Eraikinaren estalkia, kasu guztietan, bi isurikoa izango da, eta gailurra fatxada luzeenarekiko paralelo joango da.

Isurkien malda gehienez ere %35ekoa izango da, eta teilatu-hegalaren gehieneko hegaldura —eraikinaren edozein fatxadatik hartuta— ezingo da izan 0,60 metro baino gehiagokoa.

- **Etxebizitzatarako aukerak:** Artikulu honetan azaltzen den moduko nekazaritza-industria bat eraikitzeak, hau da, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen bati zuzenean lotu gabe eraikitzeak, ez du justifikatzen berari atxikitako etxebizitza bat eraiki ahal izaterik.
- **Ur-hartzea:** Nekazaritza-industria horretan erabili beharreko ura udal-saretik aparte hartu beharko da Udalak egoki iritziz gero, bai ustiapena sare gertuko-enetik urrun dagoelako, bai izan dezakeen kontsumoa oso handia delako.
- **Arau higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak:** Ustiapen berri guztiek bete beharko dute behin eta berriz aipatzen ari garen Eranskinak 3. Kapituluko puntuei buruz ezarritakoa: eraikuntzak eta ekipamenduak, siloak eta beste eraikin osagarriak, abereen osasunerako eta ongizaterako baldintzak, hildako abereak eliminatzea, simaurtegiak eta mindak biltzeko putzuak, horiek ongarri modura erabiltzea eta kudeatzeko modu gehiago, etab.
- **Erantsitako instalazioak eta eraikinak:** Nekazaritza-industrien eranskin gisa, jar-duera garatzeko beharrezko izan daitezkeen depositu, silo eta beste elementu

batzuk eraiki ahal izango dira. Eraikinak izatekotan, baimendutako materialei buruz aurrez esandakoa errespetatu beharko da.

- **Neurri zuzentzaileak:** Martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuak (Jarduera salbuesien zerrenda ezartzen duenak) II. Eranskinean zehaztutako parametroak gainditzen dituzten nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenek, euren jarduera legezatzeko, IGOKA espedientea izapidetu beharko dute. Dekretu horren parametroak gainditzen ez dituzten ustiapenek, berriz, bertako IV. Eranskinean ezarritakoa beteko dute.
- **Materialak eta partzela-itxiturak:** Nekazaritza-industria berriak eraikitzerakoan, honakoak bete beharko dira: 136. artikuluen I) puntua, eraikin berriaren estalki eta fatxadako materialei dagokienez; eta artikulua beraren a) puntua, partzela-itxiturei dagokienez.

135. artikulua.- Jarduerari etxebizitza-erabilera atxikita duten nekazaritza-ustiapenak (baserriak):

Ustiapena honako jarduerak garatzeko lursailen eta eraikinen multzoak osatzen du: edozein landare-espezie motak lantzeko eta ekoizteko nekazaritza-jarduerak, nahiz abeltzaintzako eta abereak ekoizteko jarduerak.

Nekazaritzako eta Abeltzaintzako Ustiapenen barruan ez dira sartzen basogintzako hutsekoak direnak. Hala ere, gerta daiteke baso-ustiapena ustiapen nagusiaren berzko beste jardueren osagarri gisa garatzea.

Bergarako udalerrian, nekazaritzako ustiapenak eta BASERRIAK parekagarriak dira.

Egin daitezkeen jarduketan barruan, honakoak bereiz daitezke: ustiapen berriak eraikitzekeo jarduketak, eta lehendik dauden ustiapenak berritu, birgaitu edo handitzeko jarduketak.

136. artikulua.- Nekazaritza-ustiapen berriak eraikitzea:

Ustiapen berriak eraikitzerakoan, honako baldintzak bete beharko dira:

- a) **Gutxieneko azalera:** Nekazaritza-ustiapen berri bat eraikitzekeo beharrezko lursail-azalera izango da eskudun erakundearen aurrean jarduera justifikatzeko beharko den adinakoa. Edozein kasutan ere, gutxienez hiru hektareako (3 Ha.-ko) azalera izan beharko du. Azalera guztiak ez du dena partzela bakar batean egon beharrik, baina, kasu guztietan, ustiapeneko eraikin nagusia(k) gutxienez 5.000 metro koadroko azalera duen partzela baten gainean altxatuko d(ir)a.

Partzela nagusi horrek bertan dauden baso-pistetako edo landa-bideetakoren bati aurre eman beharko dio gutxienez 50,00 metroko luzeran.

- b) **Etxebizitza-kopurua, gehienez:** Ustiapen bakoitzeko, gehienez ere bi etxebizitza egon daitezke. Eraikitakoan, Jabetza- Erregistroan ustiapenari atxikitako eta hortik banaezineko elementu gisa inskribatu beharko dira.

Etxebizitza biak familia biko eraikin berean egokituz gero, etxebizitza bakoitzak bere aparteko sarbidea izan beharko du kanpoaldetik, nork bere eskailerarekin.

- c) **Gehieneko oinplano-okupazioa:** Eraikin berriek gehienez bete ahal izango duten oinplano-okupazioa 300 metro koadrokoa izango da, horren barne ustiapeneko instalazio osagarrien azalera sartuta.

- d) **Mugekiko tartea:** Eraikuntza eta instalazio osagarri berriak, gutxienez, 10,00 metroko tartez aldentuko dira muga guztietatik, baita landa-bide edo baso-pisten eta partzelaren arteko mugetatik ere.

- e) **Gehieneko altuera eta solairu-kopurua:** Eraikin berrien gehieneko altuera, teilatu-hegal horizontalaren azpian, 7,00 metrokoa izango da, lursailarekin duen elkargune bakoitzean neurtuta.

Solairuen gehieneko kopurua honakoa da: beheko solairua —edo erdisotoko solairua, lursailaren topografiaren arabera—, goiko solairua eta teilatupeko gunea. Ez da onartuko soto-solairurik eraikitzea.

- f) **Eraikinen bolumena eta kokapena lursailean:** Proiektatuko diren eraikinen bolumenak trinkoak izango dira, eta Bergarako landa-inguruan lehendik dauden eraikinen tankerari jarraituz kokatu eta egokitu beharko dira lurrean. Eraikin berrietan portxeak eraikitzekotan, fatxada nagusian baino ez dira planteatuko, eta betiere lehendik dauden eraikin tradizionalen eredua gogorarazten duten proposamenekin.

Lursail maldatsuetan, behar-beharrezko hondeaketak baino ez dira onartuko; ez da onartuko eraikina kokatzeko plataforma horizontalik sortzeko hondeaketarik. Eraikina egokitu beharko da lursailaren topografiara.

- g) **Gorputz irtenak:** Eraikin guztien fatxadak lauak izango dira. Ez da onartuko inongo fatxadetan gorputz irten itxirik eraikitzea. Gorputz irten irekiak, berriaz, onartu ahal izango dira, gehienez ere 0,90 metroko hegaldura badute, eraikinaren fatxada nagusian.

- h) **Estalkiak:** Ustiapen berriko eraikin nagusiak estalki bakar bat izango du, bi, hiru edo lau isurikoa; ez dira onartuko estalki lauak, ezta aipatutakoez aparteko bestelako konposiziorik ere.

Isurkien malda gehienez ere %40koa izango da, eta teilatupeko gunean gehieneko altuera libre 3,60 metrotik gora inon ere ez izateko moduan egokitu beharko dira isurkiak.

Teilatu-hegalaren gehieneko hegaldura —eraikinaren edozein fatxadatik hartuta— ezingo da izan 1,10 metro baino gehiagokoa.

Estalkiko isurkien gainetik onartuko diren elementu bakarrak tximiniak edo instalazio-elementuak izango dira, hala nola, antenak, tximistorratzak, etab.

- i) **Pisuen altuerak eta altuera libre:** Honako pisu-altuerak eta altuera libre errespetatuko dira:

Beheko solairua edo erdisotoko solairua:

Pisu-altuera, gehienez 3,50 m.
Altuera libre, gutxienez 2,50 m.

Solairu horietako sabaian, egiturako edo instalazioetako elementu irtentako puntu baxuenak inolaz ere ezingo du gutxitu haien altuera libre 2,30 metrotik behera.

Goiko solairua (etxebizitza-erabilera):

Pisu-altuera, gehienez 3,00 m.
Altuera libre, gutxienez 2,50 m.

Altuera hori 2,30 metrora jaitsi ahal izango da honakoetan: komun, bainugela, pasillo, atondo, armairu-gela, trasteleku, eta jendea luze egoteko ez diren beste leku batzuetan. Salbuespen gisa, murrizketa bera onartu ahal izango da gainontzeko geletako zati batean, instalazio batzuk pasatzeko beharrezkoa bada. Horrelakoetan, altueraz murriztutako gunearen azalera ezingo da izan gelaren azalera osoaren herena baino handiagoa.

- j) **Bizigarritasun-baldintzak:** Ustiapenean aurreikusten d(ir)en etxebizitz(et)arako, Ordenantza hauetako BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK atalean (57tik 63ra arteko artikuluetan) ezarritakoa aplikatu beharko da.

- k) **Eskaillerak:** Beheko solairua —edo erdisotoko solairua, eraikinaren sarrera nagusia sestra-kota horretan kokatzen bada— eta etxebizitzako solairu nagusia elkarrekin lotzeko aurreikusitako eskaillerek honako baldintzak bete beharko dituzte:

Eskailera-atalen gutxieneko zabalera	1,00 m.
Mailagaineo zabalera, gutxienez	27,00 cm.
Mailarteko altuera, gehienez	18,00 cm.
Eskailera-mailen gehieneko kopurua, tarteko	16.

Bihurguneko tarteetan, mailagainaren neurria martxaren norabidean hartuko da, eta barandatik edo kareletik 40,00 zentimetrora hartuta.

- l) **Estetika- eta Eraketa-Baldintzak:**

Fatxaden eraketa:

Eraikin berrien fatxaden eraketak Bergarako landa-inguruko eraikinena errespetatu beharko du.

Eraikitzeo lizentzia-eskaera bati ezezkoa eman ahal izango zaio estetika-arloko arrazoiengatik, baldin eta proiektatutako fatxadak ageri-agerian ezegokiak badira kokatu behar diren tokirako.

Eraikinetan erabili beharreko materialak:

Eraikin berrietan, Bergarako landa-inguruan tradizionalki erabiltzen diren materialak erabili beharko dira.

- **Fatxadak:** Harria erabili beharko da, edo adreiluz zein blokez egindako itxitura, luzitze- eta margotze-lanez bukatua. Ez da onartuko bistako adreilurik, ezta zeramikazko, beirazko edo marmolezko xaflak jartzerik.

Fatxadako elementu batzuetan harri antza duten hormigoi-blokeak erabili ahal izango dira, baldin eta fatxada taxutzerakoan landa-inguruko tankera tradizionala errespetatzen bada.

- **Estalkia:** Estalkia bukatzeko, berezko kolore naturaleko teila zeramikoa erabiliko da edo, bestela, zeramikaren antzeko kolorea eta egitura dituen hormigoizko teila. Debekatuta gelditzen da honakoak erabiltzea: fibrozementuzko plakak, asfaltozko gaiak, arbela, txafila metalikoak eta antzekoak.
- **Kanpoko arotzeria:** Kanpoko arotzeria egurrezkoa izango da, naturala nahiz margotua (kolore ilunetan hobe). Halaber, PVC edo

poliuretanozko arotzeriak eta arotzeria metalikoak onartuko dira baldin eta kolore ilunetan bukatuta badaude. Inoiz ere ez da onartuko arotzeria metaliko anodizaturik, inongo koloretan ezta iluna izanda ere.

- **Barandak:** Balkoietako barandak beti kalatuak izan beharko dira; egurrez eginak —egur naturalez edo margotuz—, edo metalikoak —ahal dela kolore ilunez lakatu edo tratatuak—, baina inoiz ere ez anodizatuak. Balkoien itxituretan ez da onartuko fabrikako karelik, ezta material plastikorik erabiltzea ere paneletan, beiretan eta antzekoetan.

m) **Instalazio eta eraikin osagarriak:** Ustiapenerako instalazio eta eraikin osagarriak eraiki ahal izango dira, hala nola, ukuiluak, kortak, lastategiak eta siloak. Siloak izan ezik, beste guztiak eraikin nagusiarantz atxikita joan beharko dira, horrekin konposizio-unitate bakarra eratuz. Eraikin nagusiaren oinplano-okupazioak, eraikin eta instalazio osagarriekin batera, ezingo du gainditu, gehienez ere, 300 metro koadroko azalera.

Eraikin horien kanpoaldean, eraikin nagusian erabili diren material berdinak erabili beharko dira.

n) **Uztailaren 6ko 141/2004 Dekretua bete beharko da. Dekretu horren bidez, abeltzaintzako ustiatagietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dira.** Baserriko nekazaritza-ustiapen berriaren barruan, uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuak araututako abeltzaintza-ustiapen tipifikatuetakoren bat garatzen bada, dekretu horretako I. Eranskinak ezarritako guztia bete beharko da.

o) **Ur-hornikuntza:** Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenean erabili beharreko ura udal-saretik aparte hartu beharko da Udalak egoki iritiz gero, bai ustiapena sare gertukoenetik urrun dagoelako, bai izan dezakeen kontsumoa oso handia delako.

p) **Urak araztea:** Ustiapen guztiek ur zikinak eta hondakin-urak arazteko sistema egokiak izan beharko dituzte, ustiapenean aurreikusten diren animalien eta biziko diren lagunen arabera kalkulaturakoak. Uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuak araututako abeltzaintza-ustiapen tipifikatuetakoren bat garatzen bada, arazteko sistemek dekretu horretako I. Eranskinak ezarritakoa bete beharko dute.

q) **Partzeletako itxitura:** Partzela pribatuetako itxiturak honela egin beharko dira: metro bateko altueratik beherako harlangaitzezko hormaz, edo luzean tinkatutako harritzko lauzez, edo 1,30 metroko altuera gaindituko ez duten landare-elementuez.

Egurrezko hesolez eta alanbrez egindako behin behineko itxiturek ez dute gaindituko 1,20 metroko altuera. Ezingo da erabili alanbre arantzaaduna partzela pribatuen eta bide edo lursail publikoen arteko muga-itxituretan.

137. artikulua.- Lehendik dauden nekazaritza-ustiapenak (baserriak) berriztea, birgaitzea edo handitzea

Irizpide orokor gisa, lehendik dauden baserri guztiak mantendu beharreko elementutzat hartzen dira euren balio historikoarengatik eta, kasu batzuetan, balio arkitektonikoarengatik. Horrexegatik, lehendik dagoen edozein baserri birgaitu ahal izango da, nekazaritza-ustiapen izaera izanda ala izan gabe, hau da, ustiapen bat justifikatzeko behar diren lursailak izanda ala izan gabe. Horrenbestez, artikulua honetan berdin-berdintzat hartuko dira nekazaritza-ustiapenak eta baserriak.

Irizpide orokor gisa, halaber, baserriak berrizteko, birgaitzeko edo handitzeko lanetan, baserri bakoitzaren berezko ezaugarri bereziak errespetatu beharko dira.

Baserriak berreraikitzea arautzen du, halaber, Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 30. artikuluan ezarritakoak. Horrenbestez, eta artikulua horretako 1. puntuan hitzez-hitz dioenaren arabera:

"Baserriak berreraikitze baimena, soilik, baserriak jotzeko modua ematen duen egitura eraikia gordetzen dutenean emango da. Eraikinen murruei hondarrak ezin izango dira inoiz ere berreraiki, ez baldin badira jatorrizkoen gailurrera iristen; eta, oro har, jatorrizko higiezinaren oina jakiteko modurik ematen ez duten hondarrak ere ez, eta ezta ere jatorrizko higiezin horren jatorrizko bolumetria jakiteko modurik ematen ez dutenak."

Dena den, lurzoru urbanizaezinean baserriak eta bizitegi-eraikinak berreraikitze baimena eman ahal izango da, horiek ustekabeagatik edo halabeharzagatik geratu direnean baliatzen, baldin eta hori behar bezala egiaztatzen bada; eta sistema orokorrak ezarri behar zirela-eta, jabetza kentzeko prozedura batek erabakia hartzen direnean ere bai. Horrelakoan, aipatutako artikuluen 2. puntuak ezarritakoari jarraituko zaio.

Azaldu denagatik, baserri bat berreraikitzerakoan ez da inolaz ere onartuko jatorrizko kokapena aldatzerik.

Bi jarduketak mota bereizten dira:

- a) **Lehendik dauden ustiapenak berrizteko eta birgaitzeko jarduketak:** Horrelakotan, honako baldintzak errespetatuko dira:

Kanpoaldeko elementuetan eragiten duten lanak:

Honelako lanetan, bolumenak, estalkiak, gorputz eta elementu irtenak, fatxada-baoak eta abar eratzerakoan, jatorrizko baserriaren kanpoko bukaera-itxura mantendu beharko da.

Interesa duten elementu arkitektoniko edo artistiko guztiak mantendu beharko dira, bai kanpoaldekoak bain barrualdekoak, hala nola, armariak, arkuak, ateburu zein leihoburuak, ate- eta leiho-baoak, estalki-hegalak, eta abar. Halaber mantendu beharko dira eraikinaren egiturarako oinarritzako diren elementuak, hala nola, familia biko baserrietan dauden mehelinak, sarrerako arkupeak eta portxeak, eta intereseko beste elementuak.

Eraikin nagusiari kendu egin beharko zaizkio atxikita dituen eranskinak, teilapeak, siloak eta, orokorrean, erabiltzen ez diren edo jatorrizko baserri-itxura galarazten dioten elementuak.

Kanpoaldean erabili beharko diren materialak Ordenantza hauetako 126. artikuluko l) puntuan zehaztutakoak dira.

Etxebizitza-kopurua, gehienez:

Birgaitutako baserriak gehienez ere bi etxebizitza eduki ahal izango ditu, eta behin etxebizitzak eraikitakoan, Jabetza-Erregistroan inskribatu beharko dira nekazaritza-ustiapenari lotuta eta bertatik banaezineko elementu gisa, salbu eta nekazaritza-ustiapena osatzen duten lursail guztiak bi lotetan bildu badaitezke ondoriozko lote bakoitzerako ustiapen-izaera justifikatzeko moduan. Horrelakoetan, etxebizitza bakoitza sortu diren ustiapenetako bakoitzarekin lotu ahal izango da.

Urak araztea:

Ustiapen berrietarako ezarri denari jarraituko zaio.

- b) **Jatorrizko baserria handitzea:** Handitze-lana izan daiteke jatorrizko baserriari eraikinak atxikitzea, edo baita baserriari atxiki gabe berarekin lotura edo lotespena izango duten eraikin berriak egitea ere. Horrelakorik onartzeko baserrian nekazaritza-ustiapenarekin jarraituko dela justifikatu beharko da.

Atxikitako eraikinak:

Baserria handitu ahal izango da betiere jatorrizko baserriaren eraketa ez bada aldatzen. Atxikitako gorputzen altuerak ezingo du gainditu baserriko batez bestekoa; eta oinplano-okupazioak ere ezingo du gainditu jatorrizko baserriaren oinplano-azalaren %20a.

Baserrirako instalazio osagarriak ere eraiki ahal izango dira, Ordenantza hauetako 126. artikuluko m) puntuan ezarritako baldintzak errespetatzekotan.

Lehendik dauden baserriei lotutako eraikin berriak:

Nekazaritza-ustiapenak hobetzeko asmoz, lehentasunez etxebizitza izango den eraikin berri bat altxatuz ere baserria handitzeko lanak egin ahal izango dira, betiere honako baldintzak betez gero:

- **Eskatzailea:** Handitze-lanen eskatzaile-sustatzailea, kasu guztietan, ustiapenaren titularra izan beharko da, edo bestela, titularrekin odolkidetasunezko lotura zuzena duen bat (seme-alaba, anai-arreba).
- **Partzelazioak eta segregazioak:** Ezingo da egin jatorrizko baserriko lursailak eraikin berriarekin lotzeko inongo segregaziorik. Onar daitekeen kasu bakarra hau da: segregaziotik sortzen diren lursail-batuketak biak bakoitza bere aldetik nekazaritza-ustiapen izan daitekeela justifikatzen bada, eta ustiapen bakoitzak horretarako behar dituen gutxieneko lursailak —3 hektarea— badiu. Horrelako kasua, dena den, ez litzateke sartuko jatorrizko ustiapenen handikuntzen artean. Gainontzeko kasuetan, eraikin berria jatorrizko baserriak osatzen duen ustiapenaren osagarri gisa geldituko da, eta bertatik bantzeinekora izango da erregistroan. Betebehar hori jaso egin beharko da obretarako udal-lizentziaren baldintzen artean; eta horrelako baldintza den aldetik, eraikin berriari buruzko obra berriaren deklarazioan ere jaso beharko da eta, eraikitze-lanak bukatutakoan, Jabetza-Erregistroan inskribatu.
- **Etxebizitza-kopurua, gehienez:** Jatorrizko baserriak, eraikin berria kontuan hartuta, ezingo du eduki inolaz ere bi etxebizitzatik gora.
- **Eraikin berriaren kokapena:** Eraikin berriak, muga guztiekiko, gutxienez 10,00 metroko tartea errespetatu beharko du. Inoiz ere ezingo da kokatu jatorrizko baserritik 25,00 metrora baino urrunago.
- **Eraikin berriaren eraketa:** Eraikin berria bat etorri beharko da, harmonikoki, jatorrizko baserriarekin. Horretarako, ondoriozko multzoaren harmonia egiaztatu ahal izateko, eraikin horietarako lizentzia eskatzeko proiektuetan honakoak jaso beharko dira: ezarpen-planoan baserriaren kokapena eta bertara joateko sarbideak, solairu-planoak eta fatxada-planoak.
- **Eraikin berriak gehienez bete dezakeen oinplano-okupazioa:** Eraikin berriak gehienez bete dezakeen oinplano-okupazioa 150 metro koadro da.
- **Beste baldintza batzuk:** Gainontzeko baldintzak Ordenantza hauetako 136. artikuluan ezarritakoak dira, hala nola, gehieneko altuera eta solairu-

kopurua, eraikinaren bolumena eta kokapena lursailean, baimendutako gorputz irtenak, estalkiaren forma eta baldintzak, pisuen altuerak eta altuera libreak, bizigarritasun-baldintzak, eskaileren forma eta neurriak, fatxadaren konposizioa eta eraikinetan erabili beharreko materialak.

- c) **Lehendik dauden baserriak zatitzea:** Lehendik bi etxebizitza dituzten baserri edo nekazaritza-ustiapenak zatitu ahal izango dira etxebizitza bakoitzari lursail batzuk esleitzeko, baldin eta sortzen diren zati biak bakoitza bere aldetik nekazaritza-ustiapen izan daitekeela justifikatzen bada, eta ustiapen bakoitzak horretarako behar dituen gutxieneko lursailak —3 hektarea— baditu.
- d) **Segregazioak eta zatiketak lurzoru urbanizaezinean:** Lehendik dauden baserrietako lursailen segregazioak eta zatiketak onartu ahal izango dira betiere hirigintza-garapenerako partzelazioak ez badira. Baldintza hori lizentzia emateko egintzan jasoko da eta, era berean, Jabetza-Erregistroan inskribatu beharko da, banatutako lursailen inskribapenarekin batera.

138. artikulua.- Nekazalturismoko jarduera, nekazaritza-ustiapen eta baserrietan. Jatetxeak lurzoru urbanizaezinean.

Nekazalturismoen jarduera honako dekretuak arautzen du: maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretua, **Landa-Inguruneko Turismo Ostatuak arautzeko dena**. Dekretuak berak, III. kapituluaren, landa-kanpinak ere arautzen ditu. Zati batean aldatu egin zen irailaren 23ko 210/1997 Dekretuaren bitartez.

Dekretuaren aplikazio-eremua handitu egin zen uztailaren 29ko 191/1997 Dekretuaren bitartez. 191/1997 Dekretuak honakoak arautzen ditu: **apartamendu turistikoak, oporretarako eta turismorako etxebizitzak, etxe partikularretako geletan ostatua ematea, eta landetxeak**.

Bergarako udalerrian badago mota horretako ostaturen bat, eta besteren bat ere sor daiteke aurki. Horiek guztiak jarduerarako berariazko araudiaren bitartez arautuko dira.

Ostalariza-zerbitzu bat (jaketxea) egokitu ahal izango da lehendik dagoen baserriaren batean baldin eta Ordenantza hauetako 126. artikuluan ezarritako baldintza betetzen badu, eta jarduerarako berariazko araudia ere betetzen badu.

Nekazalturismo-jarduera bat edo ostalaritzako beste zerbitzuren bat jartzeko, kokapenak honako baldintzak izan beharko ditu derrigorrez: sarbide egokiak izan beharko ditu ibilgailu-mota guztientzako (baita autobusentzako ere); aparkatzeko tokia egokitu ahal izango du; eta jarduera garatzeko beharrezko azpiegitura-zerbitzuak izango ditu edo izateko aukera izango du. Inoiz ere ezingo da jarri ostalaritza-jarduerarik eraikin berri batean.

139.- Familiako etxebizitzarako eraikinak

Lurralde-Antolamendurako Gidalerroen (DOT-en) xedapenei jarraituz, berariaz debekatuta gelditzen da lurzoru urbanizaezineko kategoria guztietan etxebizitza bakartuak eraikitzea, ez bada nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei lotuta.

140. artikulua.- Erauzketa-erabilerarako eraikinak eta instalazioak

Ez da onartuko horrelakorik jartzea lurzoru urbanizaezineko inongo kategorietan; horrenbestez, ez da ezarri inongo araudi berezirik erabilera arautzeko.

141. artikulua.- Eraikin mugigarriak edo prefabrikatuak jartzea

Izaera iraunkorraz jarri nahi diren eraikin prefabrikatuak —egurrezkoak zein beste materialezkoak, finkoak zein mugigarriak—, karabanak, *mobilhome*-ak, edo bizitoki, ostatu zein atseden-leku moduan —jarraian nahiz aldizka— erabil daitezkeen beste edozein elementu, ondorio guztietarako, etxebizitza-erabilerako eraikin berri gisa hartuko dira eta, beraz, horrelako eraikinetarako ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

142. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko beste eraikin batzuk:

Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko kategorian baino ez dira onartuko. Honako eraikin-mota hauek bereizten dira:

a) **Txabolak:** Txabolak eraikitzerakoan, honako baldintzak bete beharko dira:

- **Partzela:** Partzelak, edo modu iraunkorrean landutako ortuak, gutxienez 1.000 metro koadroko azalera izan beharko du.
- **Bolumen-baldintzak:** Txabolak gehienez 10,00 metro koadroko azalera izango du, eta 2,00 metroko altuera, lursaileko edozein puntutatik teilatu-hegal horizontaleraino neurtuta.
- **Tarteak:** Eraikin guztiek, mugekiko, gutxienez 10,00 metroko tarte errespetatuko dute.
- **Eraikuntza-ezaugarriak:** Eraikuntza behin-behinekoa izango da. Erabili beharreko materialak ondorengo puntuetan zehaztutakoak izan beharko dira: 136. artikuluko l) puntuan, eraikin berriaren estalkiko eta fatxadako materialei dagokienez; eta artikuluko beraren q) puntuan, egin litezkeen partzela-itxiturei dagokienez. Ezingo du eduki ur-hartunerik, argindar-hartunerik, ezta urak husteko instalaziorik ere.

- **Lizentziaren baldintzak:** Udal-lizentzia prekarioan emango da beti. Titular batek gertuan dauden bi partzela edo gehiago lantzen baditu, txabola bakar bat erakitzeke baimena emango zaio.

b) **Aterpetxeak, hotelak, kanpinak eta antzekoak:** Ez da aurreikusten lurzoru urbanizaezinean horrelakorik eraikitzea; beraz, ez dira arautu Plan Orokor honetan.

143. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden eraikinak

Lurzoru urbanizaezinean, etxebizitza erabilerarako lehendik dauden eraikinak gaur egungo egoera berean finkatzen dira bizitegi-erabilera duten bitartean, betiere araudi berezitakoren baten eraginez, edo Sistema Orokorak daudelako edo ezarri behar direlako, finkapen hori ezinezkoa suertatzen ez denean. San Juan aldeko Aribar baserriak ezingo du garatu etxebizitza-erabilerarik, industria-area finkatuetatik gertu dagoelako. Dena den, onartu ahal izango dira, bertan, gertuko erabilera-industrialekin eta kokatzen den nekazaritza-ingurunearekin parekagarri izan daitezkeen jarduerak.

Lurzoru honetan kokatutako edonolako industria-eraikinak guztiak antolamenduz kanpo gelditzen dira; esate baterako, Mekolalde inguruan dauden industriak eta Mekolalderen eta Osintxu auzoko erdigunearen arteko errepide-tartean dauden industriak, baita Benta baserriaren parean dagoen industria ere eta eskualdeko Bergara-Arrasate errepidearen ondoan, industria-sailkapeneko lurzoru-eremuetatik kanpo dauden gainontzeko industria-txikiak.

Ola eta Elorregi auzoen artean, GI-627 errepidearen eta Deba ibaiaren ezker aldearen artean dagoen txatartegi-jarduerari buruz, berriz, emandako baimenean jasotzen diren baldintzen eta epealdien menpe dago.

Sanantonabat auzoko 9. zenbakiko eraikinari buruz, gaur egungo zentral elektrikoko jarduera finkatu egiten da eta, jarduerari lotuta, baita gaur egungo eraikinaren bolumena ere, hau da, zentrala izateko xedea duen erdisotoko lokala, ostalaritzako jarduera baimenduta duen beheko solairua, eta etxebizitzarako goiko solairua. Beste edozein jarduera berri jarri nahi bada, aurrez, ibilgu publikoen arloan eta jarri nahi den jardueraren arloan eskumena duten erakundeek euren baimenak eman beharko dituzte, dagokion lizentzia eman baino lehen.

V.5 KAPITULUA.- INGURUMEN-JASANGARRITASUNERAKO IRIZPIDEAK, UDAL ANTOLAMENDUAN

144. artikulua.- Ingurumen-jasangarritasunerako irizpideak, Plan Orokorra garatzeko plangintzan:

Plan Orokorr hau garatzeko duten planak idazteko orduan, honako irizpideak eta aldagaiak hartu beharko dira kontuan:

1.- Landaretza eta baliabide hidrikoak:

- Lehentasunez, baliabide hidrikoa eta ingurunea babestu, zaindu eta birgaitzeari ekingo zaio. Zehazki, hirigintza-antolamendurako planek eta tresnek baliabide hidrikoa eta horren ingurunea zaintzeko beharrezko neurriak ezarri beharko dituzte eta, horretaz gain, aurreikusi egin beharko dituzte alde batetik sortzen diren eskariak, eta beste batetik ingurumen aldetik modu onargarrian eskariak asebeteko direla bermatzeko behar beste baliabide tekniko eta finantzario.
- Landaretza mantentzeko ardura hartuko da —batez ere, basoak, landaretza-multzoak, heskaiak eta urbazterreko landaredia—.

2.- Zarata-kutsadura: Zarata-maila altuak izan ditzaketen eremuetan, urbanizatzerakoan, aurreikusitako eraikinak euren erabileren arabera antolatzeke ahalegina egingo da; horrela, sentikortasun baxuena duten eraikinak (industrialak, zerbitzuak) pantaila akustiko gisa erabil daitezke sentikortasun handiagoko eraikinentzat (etxebizitza, eskola-ekipamendu edo osasun-ekipamenduentzat).

3.- Argien kutsadura: Argi-kutsaduraren prebentzioa eta murrizketa bultzatuko da, Airearen Kalitateari eta Atmosfera Babesteari buruzko azaroaren 15eko 34/2007 Legearen Laugarren Xedapen Gehigarriak jasotzen duenaren arabera. Udalerrian, kanpoaldeko argiterian, honakoak hartuko dira kontuan:

- Kanpoaldeko argiterian erabilera eraginkorra sustatuko da, baina oinezkoen, ibilgailuen eta jabetzen segurtasunari kalterik eragin gabe.
- Gaueko orduetako egoera naturala ahalik eta gehien zainduko da, animalien, landareen eta, orokorrean, ekosistemen onurarako.
- Argitu nahi diren guneeetatik kanpo joan daitekeen argia murriztu egingo da.

4.- Arrisku naturalak. Uholde-arriskua: Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak ezarritako irizpideei, *"Lurzorua uholde-arriskuaren mailaren arabera erabiltzeko irizpideak"* izenekoei hain zuzen, jarraitu beharko zaie.

5.- Mugikortasun jasangarriaren sustapena: Bidaiariak mota honetako garraioetara bideratzeko ahalegina egingo da: batetik, motorrik gabeko garraiorea (oinez eta

bizikletaz, bide seguruak eta erakargarriak eskainiz), eta bestetik garraio kolektibora (Bergarako kasuan, etorkizuneko tranbia eta autobusa). Horrela, honako helburua lortu nahi da: garraiobide horietan pertsonen egindako distantzia, urtean, guztiaren %40 izatera iristea (bidaiari-kilometroka neurtuta).

- 6.- Eraginkortasun energetikoa: Eraikin berrien orientazioa zehazteko orduan, eguzkia jasotzeko eraginkortasuna hartuko da kontuan. Horrela, jokabide energetikoa hobetuko da (batez besteko tenperatura altuagoa, berogailua gutxiago erabili beharra) eta eguzki-argia hobeto aprobetxatuko da (argi artifiziala gutxiago erabiltzeko da).

Eraikinetako fatxadak orientazioaren arabera bereiztuko dira: Iparralderakoak, itxiagoak eta isolatuagoak; eta hegoalderakoak, irekiagoak eta akristalatuak.

Eraikinak egiteko erabili beharreko eraikuntza-materialek isolamendu termikoaren maila altua izango dute, eta ahalik eta iraunkorrenak eta kutsadura gutxien eragiten dutenak izango dira.

- 7.- Lurzorua eta iragazkortasuna: Eremu bakoitza urbanizatzerakoan, zolatutako gunen iragazgaitzak murriztera joko da; horrela, lurak filtratzeko duen ahalmen naturala mantentzea bideratuko da, batez ere oinezkoentzako guneeetan.

Zolatutako gunek eta berdegunek era egoki batean proiektatuko dira luraren drainatze naturala ahalbidetzeko.

- 8.- Ondare arkitektoniko eta arkeologikoko elementuak: Plan Orokorraren baitan, babestu beharreko ondasun arkitektonikoen eta balio arkeologikoen Katalogo zehatza jasotzen da, babes-mailaren arabera aplikatu behar zaizkien ordenantza bereziekin batera.

9. Hiri-hondakinen gaikako bilketa: Gune egokiak aurreikusi beharko dira hondakinak —hirikoak nahiz industrialak— gaika biltzeko.

- 10.- Ingurumena eta paisaia leheneratzea: Urbanizazio-proiektuek, euren baitan, ingurumena eta paisaia leheneratzeko proiektu bat izan beharko dute. Bertan, eragindako guneen azterketa eta paisaiaren integrazioa lortzeko egingo diren jarduketak jasoko dira.

145. artikulua.- Ingurumen-jasangarritasunerako irizpideak, obrak burutzerakoan:

Udalerrian obrak egiterakoan, honako irizpideak eta aldagaiak hartu beharko dira kontuan:

- Obretan, obra-plangintza bat egin beharko da, eta bertan lan-faseak eta obra-unitateen arteko sinkronizazioa zehaztu beharko dira.
- Obrak berak nahiz aldi baterako instalazioek beteko duten azalera mugatu beharko da.
- Jarduketarik izan behar ez duten gunek kalteberak edo ahulak mugarritu egin beharko dira, hala nola, obra-jarduketatik gertu dauden ibai-bideak, zuhaiztiak, eta abar.
- Sortzen diren hondakinak indarreko araudiaren arabera kudeatuko dira.
- Solido esekiak ibai-bideetara iristea galaraziko da. Horretarako, eurialditan, obra-lekuaren ondoko ibai-bideak nola dauden ikuskatuko da, izan daitezkeen eraginak antzemateko. Ikuskapen horretan, ibai-uren kalitatea behatuko da begiratu batean, jarduketatik ibaian gora eta ibaian behera azaltzen duen egoerarekin konparatuz. Kutsadura-mailan igoerak antzemango balira —obretako lur-mugimenduen eraginez sor daitezkeen uhertasunagatik eta/edo koipeak edo olioak agertzeagatik—, beharrezko neurriak ezarriko dira horri aurre egiteko eta ekiditeko (lasto-fardoz egindako hesiak edo trabak, sedimentazioko hesiak, etab.)
- Plataforma denudatuak eta makineriaren ibilbideak ureztatzea proposatuko da.
- Erabilitako materialak eta sortutako hondakinak birziklatu eta berriro erabiltzea sustatuko da, baita hondeaketan ondoriozko material soberakinak ere.
- Soberakinak, ahal dela behintzat, material premian dauden inguruko obretara bideratuko dira.
- Berreskuratutako lurra biltzeko eta erabiltzeko tokia —eta makineriako zein behin-behineko instalazioetako parkea ere— ez da egongo erreka, iturburu edo zuhaiztietatik gertu.
- Landare-lurren pilaketek bi metro hartuko dute gehienez, eta eremua eraberritzeko aukeratu diren espezie berberetzat berlandatuko dira.
- Bete beharreko lan-ordutegiak egun argiz garatuko dira, auzokideen atsedena eta lasaitasuna errespetatze aldera. Ordutegi hori kasu berezi batzuetan luzatu egin ahal izango da, zaratarik sortuko ez duten obra-jarduera zehatzetarako. Halaber, 212/2002 Errege Dekretua betetzen dela bermatu beharko da. Otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretu horrek aire librean erabiltzeko

zenbait makinak atera dezaketen zarata arautzen du. Bibrazioei buruz, UNE 22-381-93 arauak ezarritako mugak bete beharko dira.

- Prebentzioko neurri gisa, obran dagoen makineria guztia Ibilgailuen Azterketa Teknikoari dagokionez egunean dagoela egiaztatuz beharko da, motorrak, isilgailuak eta abarrak zuzen eta prest daudela ziurtatuz eta, horrela, makineriak sortuko dituen zaratak eta isuri atmosferikoak ahalik eta txikienak izango dira.
- Partikula esekirik barreiatzea eta atmosferara hautsik zabaltzea ahalik eta gehien saihestearren, eta ibilgailuen bideak ahalik eta garbien mantentzearen, bideak ureztatzea proposatuko da atmosferara jaulkituko diren hautsemisioak eta partikula sedimentagarriak murrizteko. Neurri hori aldizka bete beharko da, eurien maiztasunaren arabera aldatuz, euri gutxiko sasoieta areagotuz.
- Makineriaren mantentze-lanik egin behar balitz, iragazgaitzak diren edo iragazgaiztuta dauden tokietan baino ez da egingo, lurzoruen eta isurketa-uren kutsadura ekiditeko.
- Garapen-plangintzaren barruan Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Plan bat egon behar den ala ez, kasu zehatz bakoitzean aztertuko da.
- Obrak bukatutakoan, garbiketa-ekinaldi bat egin beharko da.

V.6 KAPITULUA.- EGUZKI-ENERGIA HARTZEKO SISTEMAK INSTALATZERAKOAN APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

146. artikulua.- Helburua eta definizioak

Kapitulu honetan, eguzki-energia hartzeko sistemak —foto-boltaikoak zein termikoak— ezartzerakoan hirigintzako ikuspuntutik bete behar den araudia jasotzen da. Baina, hau guztia, aplikatu beharreko arloko legediari kalterik egin gabe.

Sistemen eta horien osagarrien definizioa arloko legediak jasotzen duena da (Energia Aurrezteko Oinarizko Dokumentua —DB-HE— eta Eraikinetako Instalazio Termikoen Erregelamendua —EITE/ RITE—). Eta horietan ez dauden terminoentzat, AENOR-eko arauetan bereziki jasotzen diren definizioak hartuko dira kontuan, hau da, Espainiako Normalizazio-Erakundeko (AENOR-eko) Batzorde Teknikoek egindako definizioak.

147. artikulua.- Jardueraren sailkapena, ezarritako potentziaren arabera:

Tramitazio administratiboaren ondorioetarako, jarriko den jarduera ezarritako potentziaren arabera sailkatuko da:

Jarduera kaltegabea: Puntu honen barruan dauden eguzki-energia hartzeko sistemek honako potentzia dute ezarrita: eguzki-instalazio foto-boltaikoen kasuan, 5 KW-tik behera; eta eguzki-instalazio termikoen kasuan, 70 kW-tik behera.

Jarduera salbuetsia: Puntu honen barruan dauden eguzki-energia hartzeko sistemek honako potentzia dute ezarrita: eguzki-instalazio foto-boltaikoen kasuan, 5 KW-tik gora; eta eguzki-instalazio termikoen kasuan, 70 kW edo hortik gora; baina kasu bietan, 100 kW baino gutxiago.

Jarduera sailkatua: Puntu honen barruan daude 100 kW-tik gorako potentzia ezarrita duten eguzki-energia hartzeko sistemak.

148. artikulua.- Jarduera jartzeko baldintza orokorrak:

- a) **Bizitegi-erakinetan jartzeko baldintzak:** Bizitegi-erakin berrietan derrigorrez bete beharko da eguzki-atzitzaille termikoen zein fotoboltaikoen ezarpenari buruz indarrean dauden arloko araudiek xedatutakoa.

Lehendik dauden bizitegi-erakinetan eguzki-atzitzaille termikoak zein fotoboltaikoak jartzeko baimena eman ahal izango da baldin eta eraikin bereko auzokideek aprobetxatzeko bada soil-soilik, eta ez kanpora saltzeko. Derrigorrez, eraikinaren etxebizitza guztiek erabili ahal izateko jarriko dira edo, eraikinak atari bat

baino gehiago baditu, behinik behin atari oso bateko etxebizitzetarako. Horrenbestez, ezingo da onartu eraikin edo atari bateko etxebizitza baterako edo batzuetarako baino ez den instalazio bakarturik.

Sistema atzitzailleak eraikinetako estalkian edo fatxadan jarriko dira; baina transformadoreak, metagailuak eta, horrela badagokio, beharrezko beste instalazio osagarriak, derrigorrez, eraikin barruan jarri beharko dira. Berariaz debekatuta gelditzen da edozein hodi- edo kanalizazio-mota fatxadetatik agerian eramatea, nahiz eraikin berrietan, nahiz lehendik daudenetan; salbuespen bakarra izango da proiektuan eraikuntza-irtenbide zehatz-zehatza jasotzen bada eta horrekin eraikinaren estetikan era egokian integratuta gelditzen dela bermatzen bada.

Hirigune Historikoko eremuan, Babes- eta Zaintza-Plan Bereziak zehaztuko ditu instalazioen baldintzak.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako bizitegiko lurzoruetan, debekatuta gelditzen da eguzki-atzitzailleak lur gainean jartzea, lursaila pribatua izanda ere.

- b) **Dotazio-ekipamendu publikorako zein pribaturako eraikinetan jartzeko baldintzak:** Hiri-lurzoru nahiz lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruetan, bertan dauden dotazio-ekipamendu publikoetarako zein pribatuetarako eraikinetan, bizitegi-eraikinetarako ezarri diren baldintza orokor berberak aplikatuko dira.
- c) **Hirugarren sektoreko erabilera duten eraikinetan eta partzeletan jartzeko baldintzak:** Jarduera ekonomikoetarako eremuetan dauden partzeletan eta eraikinetan, eguzki-atzitzaille termikoen zein fotoboltaikoen ezarpenari buruz indarrean dauden arloko araudiek xedatutakoa bete beharko da.

Sistema atzitzailleak jarduerako eraikinetako estalkian edo fatxadan jarriko dira, ahal dela. Lur gainean ere jarri ahal izango dira, baina betiere partzela pribatuaren barruan, inoiz ere ez lurzoru publikoetan.

- d) **Lurzoru urbanizaezinean jartzeko baldintzak:** Lurzoru urbanizaezinean eguzki atzitzaille termikoen zein fotoboltaikoen instalazioak jarri ahal izango dira, baina betiere, kasu guztietan, nekazaritza-ustiapen bat osatzen duten eraikinei lotuta edo plangintzak finkatu dituen bizitegi-eraikinei lotuta.

Sistema atzitzailleak baseria edo nekazaritza-ustiapena osatzen duten eraikinetako estalkietan jarriko dira beti; baina transformadoreak, metagailuak eta behar diren gainontzeko instalazio osagarriak, derrigorrez, eraikinen barruan jarri beharko dira. Berariaz debekatuta gelditzen da edozein hodi- edo kanalizazio-mota fatxadetatik agerian eramatea. Dauden eraikinetan ezartzea guztiz ezinezkoa

suertatzen den kasu berezietan, eraikinei lotutako eraikuntza-elementuetan jarri ahal izango dira eta, salbuespeneko kasuetan, baita lur gainean bertan ere.

Debekatuta gelditzen da eguzki-atzizaileak lur gainean jartzea eta "eguzki-barrak" deitutako horiek sortzea, edonolako izanda ere horien azalera.

149. artikulua.- Eraikinetan eguzki-atzizaileen sistemak jartzeko diseinu-baldintzak:

Eraikin berrietan nahiz lehendik dauden eraikinetan eguzki atzizaile termikoen eta fotoboltaikoen sistemak jartzeko, proiektuetan aurkeztu beharko diren soluzioak bat etorriko dira harmonikoki inguruko multzoarekin —lehendik dagoenarekin zein aurreikusten diren berriei—.

Berariaz debekatuta gelditzen da edozein hodi- edo kanalizazio-mota fatxadetatik agerian eramatea; salbuespen bakarra izango da proiektuan, eraikuntza-irtenbide zehatz-zehatz baten bitartez, eraikinaren estetikan era egokian integratuta geldituko dela bermatzen bada. Transformadoreak, metagailuak eta gainontzeko instalazio osagarriak, derrigorrez, eraikinaren barruan jarri beharko dira.

Sistema atzizaileak jartzeko, eraikinek izango duten erabileraren arabera, honako baldintzak bete beharko dira:

a) Bizitegiko eta dotazioko eraikinak, hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian:

Estalkian edo fatxadan jarri ahal izango dira.

Instalazioak estalki lauetan: Honako baldintzak errespetatu beharko dituzte:

- Ezingo da gainditu 2,00 metroko altuera, estalkiaren goialdetik gora.
- Gutxienez 0,50 metroko atzera-tartea errespetatu beharko du, fatxada-planoak eta azken solairuko forjatuaren ertzak bat egiten duten lerroaren puntutik hasita.
- Lerro inguratzaile honen barruan kokatu beharko da: estalki lauaren ertzeko lerrotik hasita, estalkiaren plano horizontalarekin 35°-ko angelua eratzen duen planoak zehazten duen lerro inguratzailearen barruan, hain zuzen.

Instalazioak estalki maldatsuetan: Honako baldintzak errespetatu beharko dituzte:

- Estalkiko isurkietako malda berean jarriko dira, eta estalkiaren planotik gora gehienez 25 cm irtenda.

- Bata bestearen ondoan jarri beharko dira, isurki bakoitzean elementu laukizuzen bakar bat eratuz, eta horren aldeetatik bat eraikinaren gailurrarekin paralelo joan beharko da.

Instalazioak fatxadetan: Proiektatutako eraikin berrietan onartu ahal izango da betiere ematen den soluzioa fatxada-multzoan integratzen bada. Lehendik dauden eraikinetan, fatxada guztiak osorik birgaitzeko jarduketetan baino ez da onartuko; inoiz ez elementu batzuetan bakarka jarduteko.

- b) **Nekazaritza-ustiapenak osatzen dituzten eraikinak eta gainontzeko etxebizitza-eraikinak, lurzoru urbanizaezinean:** Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeko ordenantzek ezartzen dutenez, proiektatuko diren eraikin berrietan derrigorrez estalki maldatsuak erabili behar dira, bai etxebizitza-erabilerakoetan, bai abeletxeetan eta erantsitako eraikinetan. Horrenbestez, aurreko puntuan bizitegi-eraikinetako estalki maldatsuei buruz xedatutakoa errespetatu beharko da.

- c) **Jarduera ekonomikoetarako eraikinak eta partzelak:** Eraikinetako instalazioek, orokorrean, bizitegiko eta dotazioko eraikinetarako ezarri diren baldintzak errespetatu beharko dituzte, baina zehaztasun honekin: atzitzailleek ez dute errespetatu beharko derrigorrez estalkiaren planoarekiko paralelismoa eta, beraz, estalki maldatsuetan beste soluzio batzuk ere jarri ahal izango dira.

Partzela industrialetan, eguzki-atzitzaille fotoboltaikoen eta termikoen sistemak lur gainean ere jarri ahal izango dira, honako baldintzak betez gero:

- Instalazio guztiak inguruko perimetroko hesiaz mugatutako partzeletan jarri beharko dira.
- Plaketako kanpoaldeko lerro inguratzaileak partzelaren mugekiko errespetatu beharko dituen tartek plangintza orokorrean nahiz partzalean eraikinetarako ezartzen diren tarte berberak izango dira. Ezarrita ez balego, guxtienez 2,00 metroko tarte errespetatu beharko da partzelaren muga guztiekiko.
- Atzitzailleen altuerak ezingo du gainditu 3,00 metrotik gorako altuera, lurra-
ren planoarekiko.

VI. TITULUA.- PLAN OROKORREKO KATALOGOKO ONDASUN ARKITEKTONIKOEN ETA BALIO ARKEOLOGIKOEN GAINEAN EGINGO DIREN ERAIKUNTZA-JARDUKETETAN APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZAK

150. artikulua.- Ondasun arkitektonikoen artean bereizten diren kategoriak

Aplikatu behar zaien babes-mailaren arabera, Plan Orokorreko Katalogoan jasotzen diren ondasun arkitektonikoen artean honako mailak bereizten dira:

BA-1 maila: Hemen sartzen diren Ondasun Higiezinak, Kultur Ondasun gisa kalifikatuta eta Monumentu izendatuta daude espresuki. Kultur Ondasun Kalifikatuak dira.

BA-2 maila: Hemen sartzen diren Ondasun Higiezinak, Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian inskribatu edo sartu ondoren, Monumentu izendatuta daude espresuki. Kultur Ondasun Inbentariatuak dira.

BA-3 maila: Hemen sartzen diren Ondasun Higiezinak Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian inskribatzeko edo sartzeko eta, beraz, Monumentu izendatzeko espedienteak hasita dute. Inbentariatzeko bidea hasita duten Kultur Ondasunak dira.

BA-4 maila: Hemen sartzen diren Ondasun Higiezinak Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu edo Monumentu-Multzo izendatzeko proposatzen diren ondasun higiezinak zerrendan daude.

BA-5 maila: Hemen dauden Ondasun Higiezinak udal mailako babesak dute.

BA-6 maila: Ondasun Higiezinak dauden eta udal mailako babesak duten elementu bereziak dira.

151. artikulua.- BA-1 mailako Ondasun Higiezinak jarduketak (Monumentu edo Monumentu-Multzo izendatutako Kultur Ondasun Kalifikatuak):

Plan Orokorreko area eta sektoreen Hirigintza-Fitxetan nahiz Katalogoan jasotzen diren kalifikazio-dekretuek zehazten dute zein babes-araudi aplikatu behar den Monumentu edo Monumentu-Multzo izendatutakoetan jarduketarik egiterakoan.

Kalifikazio-dekretuetan zehazten diren jarduketak baino ezingo dira egin.

152. artikulua.- BA-2 mailako Ondasun Higiezinetakako jarduketak (Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian inskribatu edo sartu ondoren, Monumentu izendatutakoak):

Plan Orokorreko area eta sektoreen Hirigintza-Fitxetan nahiz Katalogoan jasotzen den bezala, bertan egin ahal izango diren jarduketak zaharberritze zientifikoa edo zaharberritze kontserbatzailea izango dira. Ondare Urbanizatua eta Eraikia Birgaitzeko Jarduketei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinaren III.3 puntuak arautzen ditu jarduketa horiek.

A, B edo C kategoriakoak izan daitezke, eragingo diren eraikinen kontserbazio-egoeraren arabera.

153. artikulua: BA-3 mailako Ondasun Higiezinetakako jarduketak (Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian inskribatzeko edo sartzeko eta, beraz, Monumentu izendatzeko espedientea hasita dutenak):

Ondasun hauek inbentarioan sartzeko espedientea hasita dute, eta dagoeneko inbentariatuta daudenen tratamendu bera izango dute. Bertan egin ahal izango diren jarduketak zaharberritze kontserbatzaileak baino ez dira izango, Ondare Urbanizatua eta Eraikia Birgaitzeko Jarduketa Babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. eranskineko III.3 puntuan araututa dagoenaren arabera.

154. artikulua.- BA-4 mailako Ondasun Higiezinetakako jarduketak (Euskadiko Autonomia Erkidegoko Monumentu edo Monumentu-Multzo izendatzeko proposatzen direnak):

BA-4 mailako ondasun edo elementuak Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak edo organo eskudunak baloratzen ez dituen bitartean, bertan egingo diren jarduketak, oinarrian, 317/2002 Dekretuaren arabera Zaharberritze Zientifikoak edo Zaharberritze Kontserbatzaileak izango dira. Kasu zehatz batzuetan, ondasunak kokatuta dauden eremuei buruzko Hirigintza-Fitxetan zehatzago argitzen da zeintzuk diren onar daitezkeen jarduerak.

155. artikulua.- BA-5 mailako Ondasun Higiezinetakako jarduketak (Udal-mailako babesa dutenak):

BA-5 mailako ondasun edo elementuetan egingo diren jarduketek honakoak errespetatu beharko dituzte: bolumetria, kanpoaldeko itxura, oinarriko banaketa —tipologikoa nahiz egiturazkoa—, egituraren berezko materiala mantenduz, eta erreferentziatzat Sendotzeko eta/edo Zaintzeko eta Apaintzeko jarduketa-kategoriak hartuta (317/2002 Dekretuaren arabera). Kasu zehatz batzuetan, ondasunak kokatuta dauden eremuei buruzko Hirigintza-Fitxetan zehatzago argitzen da zeintzuk diren onar daitezkeen jarduerak.

156. artikulua.- Udal mailako babesaren duten elementu bereziak izateagatik BA-6 mailakoak diren Ondasun Higiezinak jarduketak:

BA-6 mailako elementu berezietan egingo diren jarduketak 317/2002 Dekretuaren araberrako Zaharberritze Zientifikoak edo Zaharberritze Kontserbatzaileak izango dira, eta kasu bakoitzean Bergarako Udalak erabakiko du zein egin.

157. artikulua.- VARQ-1, Sailkatutako Gune Arkeologikoen maila:

Eremu bat eratzen duten Estazio Megalitikoak dira, eta Kultur Ondasun Kalifikatuak kategoriako megalito-multzo batek osatzen ditu. Aipatu beharra dago ez dela megalito batzuen gehiketa hutsa, multzo bat baizik. Hauek babesteko araudia 137/2003 Dekretuaren III. Eranskinean ezarritakoa da. Ekainaren 24ko 137/2003 Dekretu horren bitartez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Estazio Megalitiko batzuk Monumentu-Multzo kategoriako Kultura Ondasun izendatu ziren eta horien babes-araudia ezarri zen.

Eranskinaren 2. artikulua xedatzen duen moduan, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik idatzitako Babes-Araudiak Plan Orokorrearekiko izatera loteslea du, hala ezartzen baitu Lege horren 28.1 artikuluan xedatutakoak.

Eranskin berean ezartzen dira erabileren eta jardueren gune-banaketa zein araubidea.

158. artikulua.- VARQ-2, Inbentariatutako Gune Arkeologikoen maila:

Hirigune Historikoko zati bat da; eta bere mugapena areako Hirigintza-Fitxan jasotzen da, Kultura-Sailburuak 1998ko otsailaren 12an emandako Agindutik hartuta. Mugapen barruko eremuan egin beharreko jarduketetan, Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeko 45.5 artikulua xedatzen duena aplikatu beharko da; hau da, ezertan hasi baino lehen, jarduketa-sustatzaileak Foru Aldundiaren aurrean proiektu arkeologiko bat aurkeztu beharko du eta Aldundiak onartu egin beharko dio.

159. artikulua.- VARQ-3, Balizko Gune Arkeologikoen maila:

Ustez interes arkeologikoko arrastoak egon daitezkeen guneak dira. Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeko 49. artikulua xedatzen duenaren arabera, gune hauetan egin nahi diren jarduketan sustatzaileak azterketa bat aurkeztu beharko du, bertako orubeak edo eraikinak duen balio arkeologikoari buruz, eta egin nahi diren obretako proiektuan horrek izan dezakeen eraginari buruz. Azterketa burutu ondoren, Foru Aldundiak erabakiko du proiektu arkeologiko bat idazteko beharrik dagoen ala ez; eta hori guztia ikusita, obra-lizentziaren aurreko baimena emango du.

160. artikulua.- VARQ-4, Monumentu izendatzeko proposatzen diren Gune Arkeologiko-koen maila:

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeko 45.5 artikuluan azaltzen den babesak aplikatuko zaie.

Bergara, 2023ko abuztua.

ARKITEKTOAK:

Maria Jaume Martinez

Javier Yeregui Aramendi