
187. ALDIZKARIA - 2012ko irailaren 21a

2. NAFARROAKO TOKI ADMINISTRAZIOA

2.2. XEDAPEN ETA IRAGARKIAK, HERRIEN ARABERA ANTOLATUAK BASABURUA

Hirigintzako Araudi Orokorra

Lurraldearen Antolamenduko eta Etxebizitzako zuzendari nagusiak martxoaren 11n eman 143/1996 Foru Aginduaren bidez onetsi zen behin betiko Basaburuko Udal Plan Orokorra. Hura 1996ko 45. Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, apirilaren 12an.

Bidezko da, beraz, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko abenduaren 20ko 35/2002 Foru Legearen 81.1 artikuluan xedatuari jarraikiz, Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratzea Basaburuko Udal Plan Orokorraren Testu Bategineko Hirigintzako Araudi Orokorra.

Basaburuan, 2012ko abuztuaren 23an.-Alkatea, Ricardo Arangoa Legarra.

BASABURUKO UDAL PLANA

Hirigintzako Araudi Orokorra

I. KAPITULUA

Atarikoak

1. ATALA

Arau orokorrak

1. artikulua. Udal Planaren izaera. Udal Plan honen edukia eta norainokoa dira Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru legearen III. tituluaren aurreikusten direnak, Foru Komunitateko errealitateara egokitzen baititu lurraldearen antolamenduaren arloan estatuan indarra duten xedapenak, eta zehatz-mehatz Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina.

2. artikulua. Hirigintzako arauen xedea. Hirigintzako arau hauen xedea da Basaburuko Udal Plan Orokorren eraginpeko lurralde osoaren hirigintzako araubidea ezartzea. Hemen dauden manuak ulertuko dira maila handiagoko legezko arauetan xedatutakoa ukatu gabe.

3. artikulua. Udal Plana aplikatzeko lurralde esparrua. Udal Plan Orokor hau Basaburuko udal mugape osoan aplikatuko da.

4. artikulua. Udal Planaren indarraldia. Udal Plan Orokorrak indarra hartuko du hura behin betiko onesteko erabakiarekin batera. Indarraldi mugagabea izanen du, baina berrikusi edo aldatzen ahalko da, horretarako aurreikusten diren inguruabarrak gertatuz gero.

5. artikulua. Plan Orokorren osagaietako batzuen aldaketa. Planeamenduaren gaineko Erregelamenduaren 154.4 artikuluan aipatzen diren kasuak aparte utzita, ondoko kasu hauetan Plan Orokorra aldatu eginen da:

a) Udal Plan honetan ezarritakoa funtsean aldarazten duen eskualde mailako planeamenduren bat onesten denean.

b) Udalez Gaindiko Plan Sektorial bat onestean.

c) Lurren hirigintzako sailkapena aldatzean.

d) Lurren baterako ezarritako hirigintzako araubidean aldaketak egitean, xehetasun azterlanen eremua gaintzen badute (lerrokaduren eta bolumenen doikuntza).

e) Aldaketak egitean hirigintzako arauetako eta ordenantzetako baldintza orokor edo partikularretan eta babestu beharreko eraikin eta elementuen inbentario eta katalogoko beste determinazio batzuetan.

6. artikulua. Udal Planaren berrikuspena. Udal Plana berrikusiko da 5. artikuluan aurreikusitako kasuetako batean edo jaso gabeko beste batzuetan oinarrizko kontzeptuak funtsean bestelakotzen direnean eta, betiere, zortzi urte iragatean behin betiko onetsi denetik.

7. artikulua. Udal Planaren izaera publikoa, betearazi beharrekoa eta nahitaezkoa.

1.-Udal Plana publikoa, betearazi beharrekoa eta nahitaezkoa da.

2.-Publikoa izateak dakar edozein herritarrek Planeko agiri guztiak kontsultatzeko eskubidea izatea, horiek eskura izan behar baitira Udal Idazkaritzan.

3.-Betearazi beharrekoa izateak dakar Udal Plan Orokorrean aurreikusitako obren onura publikoa eta horietarako behar diren lurak okupatu beharra deklaratzeko.

4.-Nahitaezkoa izateak dakar Planeko determinazio guztiak zehatz-mehatz betetzeko behar juridikoa, Administrazioari nahiz partikularrei dagokiena.

Ondorio horrek, gainera, Udal Planeko determinazioen eraginpeko lurak determinazio horiekin lotzen ditu, baita mendeko planeamenduarekin eta urbanizazio eta eraikuntza proiektuekin ere.

8. artikulua. Dokumentazioa.

Udal Plana aplikatzeari dagokionez, bera osatzen duten dokumentuek ondoko zenbakietan zehazten den eduki eta norainokoa dute:

1.-Informazioak -memoria eta planoak- udalerriko hirigintzaren oraingo egoeraren berri ematen du, antolamenduaren determinazioak ezartzeko abiapuntu gisa.

2.-Justifikatzeko memoriak aztertzen ditu Udal Planak hirigintzaren antolamenduari dagokionez ezarritako egikera hautatzeko erabiltzen diren kontzeptuak.

Jarduketa publikoak eta haien lehentasun ordena aztertzen ditu, eta inbertsioen ebaluazio ekonomikoa egiten.

3.-Antolamenduaren planoek bildu eta azaltzen dituzte ezarritako determinazioak, bai antolamendu berriko elementu aurreikusiei dagozkienak, bai lurzoruaren eta eraikuntzaren erabilera arauturik hirigintzako arauetako aginduak osatzen dituztenak.

4.-Hirigintzako arauak dira Udal mugapean hirigintza arloko jarduketa guzti-guztiak zein baldintzataraz egokituko diren finkatzen duen dokumentua; delako jarduketak planeamendu arlokoak izan daitezke edo bestela planeamendu hori bera kudeatu edo betearaztekoak, eraikitzeakoak edo jarduerak eta erabilerak ezartzekoak; alde horretatik, mugatzen dute jabetza eskubideak hirigintza aldetik duen edukia. Eraikinek bete behar dituzten baldintza orokor nahiz partikularrak arautzen dituzte, eragiten badiete alderdi teknikoen, eraikuntzaren, osasunaren, segurtasunaren eta zerbitzuen araubidearen aldetik, eta orobat arautzen espediente guztiak tramitatzeko araubidea.

9. artikulua. Grafismoak.

1.-Planoetan dauden antolamenduaren determinazioak irudien bidez azaldutako manu juridikoak dira, eta hirigintzako arau hauetan jasotako manuek bezainbateko balioa dute. Elkarren aurka jotzen duten kasuetarako, arau hauetako 10. artikuluan zehazten da zer egin.

2.-Erabilitako grafismoen esanahia antolamenduaren planoetan eta hirigintzako arau orokor eta/edo partikular hauetan zehazturik dago.

3.-Determinazio grafiatuek ondorio hauek dakartzate:

a) Espazioa zatitzeko ezarritako mugapen guztiak (unitateak, kategoriak etab.) lotesleak dira.

b) Halaber lotesleak dira lerrokadurak, garaierak eta aprobetxamenduak.

c) Ekipamendu publikoetarako espazioen mugak ere lotesleak dira, eta esleitzen zaien berariazko xedea aldatzen ahal da.

10. artikulua. Interpretazioa. Hirigintzako arau orokorrek nahiz partikularrek eta haien osagarri diren antolamenduaren planoek Udal Planeko beste dokumentuen gainetik agintzen dute. Dokumentazio grafikoko eta idatziko determinazioen artean edo agiri grafikoen nahiz idatzien barnean kontraesanik bada, lagapenei, zamei eta ekipamendu eta zerbitzu komunitarioetarako hornidurei badagokie, interpretazio zabalena hobetsiko da lagapen eta kargetarako, eta murriztena, aldiz, aprobetxamendu, garaiera eta okupazioetarako. Bestelako determinazioen inguruko kontraesanak ebazteko, kontuan hartzen ahalko dira bestelako irizpideak, hala nola balio estetikoa, higiene baldintzak edo azpiegituren eta eraikinen hobekuntza.

2. ATALA

Determinazioen sistematika

11. artikulua. Oinarrizko betebeharrak.

1.-Hirigintzako arau hauek oinarrizko baldintzak ezartzen dituzte; haietatik abiatuta finkatuko dira Udal Planaren babespean gauzatzen diren hirigintzako jarduketa guzti-guztietan bete behar diren baldintza berariazkoak.

2.-Hirigintzako Udal Planaren determinazioak halako esparru juridiko batean sortzen dira; esparru hori hiru mota hauetako baldintzek definitzen dute:

a) Hirigintza antolamenduari buruzko baldintzak, honako arlo hauetakoak: lurraldearen eta beraren okupazio araubidearen arteko harremanak, erabilerak, garaierak, lurzoruaren sailkapena, sistema orokorrak, azpiegiturek eta espazio publiko nahiz pribatuen mugapenak.

b) Antolamenduaren kudeaketari buruzko baldintzak.

c) Eraikinen eta urbanizazioen diseinu eta kalitateari buruzko baldintzak, baita egokitzapen teknikoen oinarrizko erregelei buruzkoak edota erabilera eta jardueren baldintza berariazkoak ere.

12. artikulua. Determinazio orokorrak eta partikularrak. Udal Plan honek bi erreferentzia esparru edo maila hauetan sistematizatzen ditu determinazioak:

-Determinazio orokorrak.

-Determinazio partikularrak.

1.-Hirigintzako Araudi Orokorretan eta antolamenduaren planoetan zehazten dira determinazio orokorrak. Determinazio hauek lurraldearen egitura orokorra eta organikoa eta haren antolamendua adierazten dituzte, hauek guztiak definituz: erabilera globalak eta xehakatuak eta haien arteko bateragarritasun maila, komunikazioko sistema orokorrak,

espazio libreak, ekipamendu komunitarioa, eta sustapen publikoko etxebizitza sozialak. Halaber, definitzen dute lurraldearen desagregazioa antolamenduari eta exekuzioari dagokienez.

2.-Hirigintzako araudi partikularretan eta antolamenduaren planoetan zehazten dira determinazio partikularrak. Antolamendu berriko eraikinek lurzorua aldetik duten araubidea ezartzen du, baita hirigintzako inbentarioa ere, bana-banako determinazioekin, hiriguneko nahiz hirigunetik kanpoko eraikin guztietarako.

13. artikulua. Udal Planaren garapenari begira aurreikusten diren egoerak. Udal Planak modu xehakatuan ezartzen du hiri lurzoru osoko araubidea; beraz, ez da mendeko planeamendu aurreikusirik antolamendu berriko haren unitate bakar bat ere garatzeko.

Hiri lurzorian, antolamendu xehakatuaren tresnak 30. artikuluan Udal Plana aldatzeko aipatzen dituen kasuetan baizik ez dira aurreikusten.

1.-Antolamendu berriko elementuak:

A. Jarduketa unitateen exekuzioa.

-Jarduketa sistema bakoitzean behar den erakundea edo elkartea eratzea (konpentsazioa edo lankidetzatza).

-Birzatiketa proiektua prestatzea.

-Birzatiketa eta kargen eta onuren banaketa bidezkoa egitea.

-Planeamenduan aurreikusitako lurak lagatzea.

-Urbanizazio proiektua idaztea.

-Urbanizazioa gauzatzea eta lagatzea.

-Eraikina egiteko proiektua.

-Eraikuntza.

-Etxebizitzak okupatzea.

-Jarduerak irekitzea.

B. Oinarrizko unitateen exekuzioa.

-Eraikuntza eta lotura-urbanizazioa egiteko proiektua.

-Eraikuntza.

-Etxebizitzak okupatzea.

-Jarduerak irekitzea, halakorik bada.

2.-Lehendik dauden eraikinak.

A. Eraikina eraberritu edo zaharberritzea:

-Eraberritze proiektua.

-Eraberritze obrak.

B. Erabileraren aldaketa, birkalifikazioa edo jarduera berriaren ezarpena:

-Eraberritze proiektua.

-Eraberritze obrak.

-Jarduera irekitzea.

3.-Lehendik dagoen eraikuntza ordeztzea:

-Eraikuntza eraisteko proiektua.

-Eraikina egiteko proiektua.

-Eraikuntza.

-Etxebizitzak okupatzea.

-Jarduerak irekitzea, halakorik bada.

4.-Erakin berria lurzoru librean.

-Udal Planeko aldaketa puntuala.

-Ikus 1.A puntua.

5.-Eraikuntzak lurzoru urbanizaezinean:

-NUR espedientea. Aurreproiektuaren gutxieneko edukia.

-Nafarroako Gobernuari zuzenduta tramitatzea.

-Ikus 1.B puntua.

II. KAPITULUA

Hirigintzako araubidea

1. ATALA

Lurzoruaren sailkapena

14. artikulua. Lurzoruaren sailkapena.

Hona hemen lurzoruaren sailkapena Udal Plan Orokorra ukitzen duen lurraldean:

a) Hiri lurzoria.

b) Lurzoru urbanizaezina.

15. artikulua. Herrigune motak.

Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen 68. artikuluko definizioen arabera eta hartan aurreikusitako ondorioetarako, herrigune hauek landagune trinkoak dira: Arrarats, Beramendi, Beruete, Erbiti, Gartzaron, Igoa, Ihaben, Itxaso, Jauntsarats, Orokieta eta Udabe. Hauek berriz, hirigunetik kanpoko landaguneak dira: Aizarotz eta Ola.

16. artikulua. Hiri lurzoria. Hiri lurzoria osatzen dute antolamenduaren planoetan horrela grafiaturik dauden lurrek; aitzineko zerrendako herrigune trinkoei dagokie.

17. artikulua. Lurzoru urbanizaezina. Lurzoru urbanizaezina osatzen dute natur baliabideei eusten dieten lurrek, babestu beharrez urbanizaziorako ez gai deklaratu direnak; 15.1, 15.2. eta 15.3 planoetan grafiaturik daude eta landalurtzat hartzen den lurzoruaz gain baserri barreiatuen elkarketak sartzean dira, barne direla Aizarotzko eta Olako herriguneak.

2. ATALA

Lurzoruaren kalifikazioa

18. artikulua. Lurzoruaren kalifikazioa. Printzipio orokorra.

Udal Plan honetan lurzoru motak kalifikatu dira erabilera eta jardura orokorrak, xehakatuak eta zehaztuak esleituz, haien kokapena eta haietan egiten den jardura arautzeko xedearekin.

19. artikulua. Erabilera. Definizioa. Erabilera da unitate, sektore edo eremu, eraikin edo horien garapenaren emaitza den espazio batean egiten den jardura nagusia, arautzen dena Planean bereizten diren zonak eginkizunaren eta ingurumenaren ikuspegitik antolatze irizpidetako.

Erabilerrari buruzko baldintzak jarriz, jarduerak modu orekatuan antolatu eta haien arteko bateragarritasun edo bateraezintasunak arautzen dira.

20. artikulua. Erabilera motak. Plan honetarako nahiz bere garapenaren eta aldaketen ondorioz egiten diren plan partzial, plan berezi eta xehetasun azterlanetarako, honako erabilera mota hauek ezartzen dira:

A) Atxikipen mailaren arabera:

-Orokorrak.

-Xehakatuak.

-Zehaztuak.

B) Antolamenduaren xedeetarako egokitasunaren aldetik begiratuta.

-Nagusia:

-Onartua.

-Baimengarria.

-Debekatua.

C) Eginkizunaren arabera:

-Bizitegiak.

-Nekazaritza.

-Abeltzaintza.

-Oihana.

-Industria.

-Merkataritza.

-Zerbitzuak.

-Ekipamenduak.

-Espazio libreak.

-Komunikazio eta azpiegituren sistema orokorrak.

21. artikulua. Erabileren lurralde-esleipena.

1.-Erabilera orokorren esleipena:

Erabilera orokorren esleipena lurraldearen banaketari dagokiona da.

Hiri lurzoruan, unitate antolatu bakoitzari dagokio.

Lurzoru urbanizaezinean, lurzoru kategoria bakoitzari dagokio.

a) Hiri lurzorua:

-Bizitegiak: UOR-1.

b) Lurzoru urbanizaezina:

-Oihana.

-Abeltzaintza.

-Nekazaritza.

-Generikoa.

Lehendik dauden azpiegiturak.

-Aurreikusitako azpiegiturak.

2.-Erabilera xehakatuaren esleipena:

Hiri lurzoruaren erabileren esleipen xehakatuaren exekuzio unitateei eta eraikuntza finkatua duten lurzatiei dagokie.

Lurzoru urbanizaezinean, erabilera xehakatuaren esleipen maila lurzatiari dagokio, honako hauen arabera:

-Bizitegiak.

-Merkataritza.

-Zerbitzuak.

-Industria.

-Nekazaritza.

-Abeltzaintza.

-Ekipamenduak.

-Espazio librea.

-Sistema orokorra.

3.-Erabilera zehaztuaren esleipena:

Erabilera zehaztuaren esleipen maila eraikinari dagokio; erabilera zehaztu nagusiarekin bateragarria den lurzoru mota bakoitzean arautzen dira ondoko erabilerak, eraikin berean sar daitezkeen jarduera desberdinei dagozkienak.

-Bizitegiak.

-Nekazaritza.

-Industria.

-Abeltzaintza.

-Merkataritza.

-Zerbitzuak.

-Ekipamenduak.

-Ostalaritza.

Jabetzaren araubidearen arabera lurzoru librean, erabilera hauetariko bat ezarriko da:

-Lurzoru libre publikoa.

-Lurzoru libre pribatua.

-Erabilera publikoko lurzoru libre pribatua.

22. artikulua. Erabileren egokitasuna.

Hona hemen bateragarritasun araubidea, erabilera xehakatu eta zehaztuen eta unitate antolatuen arabera lurralde banaketari dagozkion erabilera orokorren artean.

-UOR-1 bizitegitarako unitate antolatua, herrigune tradizional guztietako hiri lurzoruari dagokiona.

- Erabilera orokorra.
 - Bizitegiak.
- Erabilera xehakatu.
 - Baimendua: Bizitegiak.
 - Baimengarria: zerbitzuak, ostalaritza, merkataritza eta nekazaritza.
 - Debekatua: industria eta abeltzaintza.
- Erabilera zehaztua.
 - Nagusia: bizitegiak, zerbitzuak, merkataritza eta ostalaritza.
 - Baimendua: Nekazaritzakoa.
 - Baimengarria: zerbitzuak, merkataritza, ostalaritza, etxe-ukulua, eskulangintzako lantegia.
 - Debekatua: industria eta abeltzaintza.

Azpiegiturak eta ekipamendu publikoak baimendutzat hartzen dira lurzoru mota guztietan, esleipen maila guztietan: orokorra, xehakatu eta zehaztua.

Ekipamendu pribatua zerbitzu kontzeptuarekin parekatuko da. Industriako biltegiak industria kontzeptuarekin parekatuko dira. Etxebizitzari lotutako erabilerak (garajea, etxe biltegia, baratzea, nekazaritzako biltegia, kirol ekipamendu pribatua -igerilekuak, etab.-) bizitegitarako erabileraren barnean daudela ulertzen da.

Erabilera baimengarriak Nafarroako Gobernuan jarduera sailkatu gisa tramitatu beharko dira gehienetan, eta gainera lizentziaren aurretik Udalari berariazko erabilera-baimena eskatu beharko zaio. Baimena emateko ezinbestekoa izanen da ezarri nahi den erabilera egokia izatea dena delako unitate, lurzati edo eraikinaren kontzeptu orokorrerako.

Lurzoru urbanizaezinean lurzoruaren kategoria guztiak babesteko baldintzak aplikatuko dira, erabileren egokitasunaren araubidea ezartzeko.

Artikulu honetan egokitasunari buruz ezarritako araudiarekin bateragarriak ez diren erabilerei dagozkien eraikinak antolamenduz kanpo deklaratu dira. Haietan ez dira egin ahal izanen sendotze, modernizatze edo gisako obrak, eta orokorrean Lurzoruari buruzko 1992ko Legearen Testu Bateginaren 137. artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz gobernatuko dira.

23. artikulua. Sistema orokorrak. Lurraldearen egitura orokor eta organikoa zehazten duten elementuak dira, lehendik daudenak nahiz proiektatuak. Haien helburua da planeamenduan komunikazioez, espazio libreez, zerbitzuez eta komunitate-ekipamenduez ezarritako aurreikuspenak egituratzea. Ondokoak dira:

- Komunikazioen sistema orokorra.
- Azpiegituren sistema orokorra.
- Komunitate ekipamenduen sistema orokorra.
- Espazio libreen sistema orokorra.

3. ATALA

Lurzorua erabiltzeko araudia

24. artikulua. Lurzoruaren araubidea.

1.-Udal Plan honek lurzoruaren eta eraikinen erabilerak eta horien intentsitateak antolatzen eta arautzen ditu, ondoko faktore guztiak edo haietako batzuk kontuan hartuz:

- Lurzoruaren okupazioa.
- Eraikigarritasuna.
- Solairu kopurua.
- Garaiera.
- Lerrokadura.
- Gehieneko etxebizitza kopurua.
- Erabileren eta jardueren ezarpena.

-Espazio publikoak.

-Espazio pribatuak.

-Babes bereziko elementuak.

-Jarduketa sistemak.

2.-Planeko dokumentazio orokorrean, antolamenduaren planoetan eta zona bakoitzeko hirigintzako arau orokorretan eta partikularretan garatu egiten dira determinazioak eta beren faktore guztiak.

3.-Hiri lurzoruan erabilera xehakatuak esleitzeko planoek lurzoruaren eta eraikinen erabilera zehazten dute.

Nekazaritzako edo abeltzaintzako edozein eraikin eraberritzen edo ordezkatzeko ahal da bizitegitarako batekin; horretarako mugak izanen dira 30. artikuluko lurzoruaren araubidea aldatzeko garaierari eta lerrokadurei dagokienez ezartzen dituenak, eta bertze batzuk, ordenantza partikularra duten eraikin multzoei atxikitako eraikin guztietarako hirigintzako inbentarioan daudenak.

Baldintza beretan bizitegitako eraberritzen ahal dira nekazaritza eta abeltzaintzako eraikin lagungarriak, gaurko erabilera handituz.

Bi kasu horietan aplikatzekoa izanen da lurzoru librea okupatzeko jardueretarako 30. artikuluan aurreikusitako araudia.

Abeltzaintzako ustiategiak antolamenduz kanpo deklaratuak dira Hiri lurzoruan baldin badaude edo betetzen ez badituzte Abeltzaintzari buruzko Foru Dekretuan distantzien gainean ezarritako baldintzak.

25. artikulua. Lurzoruaren okupazioa. Udal Plan Orokor honek, bere dokumentazio grafikoan, antolamendu planoetan eta Hirigintzako Araudi Partikularrean, xehetasunez ezartzen du lurzoru okupatzeko araubidea unitate guztietarako.

Aurreikusitako okupazio araubidearen aldaketak honako kasu hauen arabera egingen dira:

-Egungo eraikinak: egungo eraikinak handitu eta ordezkatzeko langintzetan, baita lurzoru libre pribatuan horri loturiko eraikinetan, Udalak xehetasun azterlan baten tramitazioa eskatu ahal izanen du.

-Jarduketa unitateak: antolamenduaren planoetan eta Hirigintzako Araudi Partikularrean fitxetan aurreikusitako okupazioa aldatzeko, xehetasun azterlana tramitatu beharko da. Azterlanaren eremua unitatea izanen da.

-Oinarrizko unitateak: jarduketa unitateetan bezalako irizpide berarekin jokatuko da.

26. artikulua. Eraikigarritasuna. Eraikigarritasuna arautzen da modu xehakatu eta grafikoan antolamenduaren planoetan eta Hirigintzako Araudi Partikularraren fitxetan antolatutako hiri lurzoru guztirako, kasu bakoitzean esleituz lurzoruaren okupazio bat, lerrokadurak eta garaiera eraikigarri orokorra hiri lurzoru osorako; lagapenen ondoan, lurzatiaren azalera gehienez ere baimentzen den sestra gaineko azalera eraikia $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ da.

Exekuzio unitateetan sartu gabeko hiri lurzoruaren araubidea aldatzen denetan, aplikatzekoa izanen da, halaber, udal mugape osorako, $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ koefizientea, lurzatiaren azalera sestra gaineko azalera eraiki osoarena.

Berdin eginen da egungo eraikuntza handitzen denean. Koefiziente hau egungo eraikuntzaren nahiz berritik egiten denaren azalera osoari aplikatuz kontaktuko da, hura zer lurzatitara lotzen den, harexen lurzoruaren azalaren gainean eginda.

27. artikulua. Eraikinen garaiera. Plan honen esparru osorako ezarri da gehieneko garaiera eraikigarria, gaurkoari dagokiona, egun dauden eraikinetarako, eta soto, beheko solairu, lehen solairu eta teilatuperainokoa, antolamendu berriko eraikinetarako eta egungoak ordezkatzeko langintzeratarako. Inoiz ere gaintu gabe $8,5 \text{ m}$, Eraikuntzaren gaineko Arauen 17. artikuluaaren definizioan. Teilatupean, solairuaren eta estalkiaren forjatuen barne kotaren aldea ez da 2 metro baino gehiago izanen, bi edo lau iserialde tradizionaleko punturik apalenean.

28. artikulua. Lerrokadurak. Lerrokaduratzat hartuko dira antolamenduaren planoetan, lehendik dauden eraikinetarako, eraikinen perimetro gisa seinalaturik daudenak, eta antolamendu berriko eraikinetarako, berariazko grafismo batez seinalaturik daudenak. Aldatzen ahalko dira xehetasun azterlan bat prestatuz, esparrutzat unitatea, lurzattia edo etxesaila duena, hurrenez hurren jarduketa unitateak, oinarrizko unitateak eta eraikin sendotuak direnean. Etxesailtzat hartzen da espazio esparrua, egin nahi den aldaketa gainerako eraikinekin harremanetan jartzen ahal denean, behar bezain modu nabarmenean.

Eraikin finkatuetarako, Udalak kasu bakoitzean erabakiko du xehetasun azterlana behar duen, gainerako hiri bilbean eta eraikin mugakideetan zenbaterainoko eragina izanen duen kontuan harturik.

29. artikulua. Eremu publikoak zehaztea. Halakotzat hartzen dira jabetzaren katastroko mugak exekuzio unitateek ukitu gabeko lurzoru guztian; hala bada, kontzeptu horretan sartuko da eraikinek okupatu gabeko espazio guztia eta espazio libre pribatua.

Halaber, kontzeptu horretan sartuko da eraikinaren fatxada nagusiaren aurrean haren zabalera osoan kokaturiko lurzoru pribatua. Erabilera publikoko espazio pribatutzat joko da espazio hori.

30. artikulua. Lurzoruaren araubidea aldatzea. Hirigintzako Araudi Orokor honen 22. artikuluko egokitasun taularen bidez arautuko da erabilera xehakatuaren aldaketa edo egungo eraikuntzaren xehetasuna, hirigintzako prozeduraren gaineko arauetan aurreikusitako tramiteari jarraituz.

Katalogoan sartu gabeko egungo eraikinen bolumen baldintzen aldaketan, Udalak eskatzen ahalko du xehetasun azterlan bat aurretik tramitatzea.

Jasotzen ez diren gainerako aldaketak onesteko, xehetasun azterlana tramitatu beharko da; haren esparrua lurzattia izanen da, oinarritzko unitateetarako, eta unitatea, jarduketa unitateetarako.

Exekuzio unitateetan sartu gabeko lurzoru librea okupatu nahi bada egungo eraikinak handituz edo 22. artikuluko egokitasun araubidearekin bateragarri den eraikin nagusiari erantsitako eraikin berria zutituz, xehetasun azterlan bat tramitatu beharko da, muga hauek izanik:

-Lerrokadurak ofizialak izanen dira, aldameneko eraikinekiko tartean izan ezik, han gehieneko lerrokadura 6 m-ra kokatuko baita.

-Lurzutiaren azalera, gehienez ere baimentzen den sestra gaineko azalera eraikia 0,5 m²/m² da.

-Lurzoru mota hau eraikin nagusitik banandutako eraikin berriekin okupatu nahi bada, unitatearen mugapena tramitatu beharko da, eta orobat xehetasun azterlan bat, araudi honen 22, 26 eta 31. artikuluetako mugekin.

31. artikulua. Lurzatiketa. Ez da bananketarik baimenduko, 600 m² baino gutxiagokoak badira.

Hiri lurzoruan gutxieneko lurzati eraikigarria 300 m²-koa izanen da.

Lurzoru urbanizaezinean, nekazaritzako lurzatiei buruzko legedian ezarritakoa beteko da.

32. artikulua. Zuhaitzen landaketa. Lurzoru urbanizagarrian eta antolamendu berriko hiri lurzoruko esparruetan eta esparru horiekin %75etik gorako aldea duten urbanizazio esparruetan, zuhaitzak landatuko dira multzoka edo barreiatuak, sektore eta esparruen barneko lurren %10ean, gutxienez. Erreserba horiek betetzeko determinazio egokiak jaso behar dira. Arboletarako erreserba horiek bat etortzen ahal dira berdegune, espazio libre, lorategi eta parkeekin nahiz kirolerako, aisialdirako edo jostatzeko eremuekin.

4. ATALA

Arau orokorrak hiri lurzoruan

33. artikulua. Hiri Lurzoruaren azpisailkapena.

Ez da berriz zatituko hiri lurzorutzat hartzen dena. Hori guztia unitate antolatu bakarrean sartzen da, UO-1, hirigune guztiek agertzen baitituzte antzeko egitura duten multzo eraikiak, modu berariazko eta partikularrean Planeko determinazio berdinak beren gain hartzen ahal dituztenak lurzoruaren araudiaz eta eraikuntzaren baldintza orokorrez den bezainbatean.

34. artikulua. Kalifikazioa. Hiri lurzoria kalifikaturik gelditzen da, erabilera orokorrari, xehakatuari eta zehaztuari begira, 20. artikuluaen definizioaren arabera, 21. artikuluko erabileren esleipen mailarekin.

Haien ezarpena edo aldaketa araudi honen 24. artikuluko erabileren egokitasun taularen bitartez arautuko da.

35. artikulua. Planeamendua. Udal Plan honek xehetasunez ezartzen du lurzoruaren araubidea hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri osoan. Aurreikusitako jardueretako bakar batek ere ez du behar aurretik tramitatzerik mendeko inolako planeamendurik. Salbuespen dira Planeko determinazioen aldaketa ekartzen dutenak; kasu horren zehaztapena Hirigintzako Araudi Orokor honen 30. artikuluan arautzen da.

36. artikulua. Eraikuntza. Eraikina egokituko zaie lerrokaduren, garaieraren, okupazioaren eta erabileren gainean antolamenduaren planoetan eta Hirigintzako Araudi Partikularrean hiri lurzoruko unitate bakoitzarentzat ezarritako determinazioei.

Determinazio horiek aldatzen ahalko dira Hirigintzako Araudi Orokor honen 30. artikuluko kasu eta baldintzetan.

Halaber, eraikinak Plan honetako Eraikuntzari buruzko arauetako baldintza orokorrak beteko ditu.

37. artikulua. Jarduketa publikoak eta pribatuak. Udalari dagokio sistema orokorrak betearazi eta mantentzea, bai eta partikularrek egin eta Udalari nahitaez lagatzen dizkioten urbanizazio elementuak zaintzea ere.

Partikularrei dagokie eraikitzea eta behar diren urbanizazio obrak egitea, baita urbanizazioa mantentzea ere arauetan eskatzen diren txukuntasun, higiene eta segurtasun baldintzetan. Udalak azken horiek egiten ahalko ditu, ordezkotza gisa, 1992ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 21. artikuluan ezarritako baldintzetan.

Antolamendu berriko oinarrizko unitateen jabeek lurzatiaren aitzinaldea zolatu eta doan laga beharko dute, Hirigintzako Araudi Partikularrean dagokion fitxaren baldintzetan.

Erabilera publikoko lurzoru pribatuaren titularrek beren kontura mantendu beharko dute. Udalak, komenigarria iruditzen bazaio, aztertzen ahalko du lurzoru mota honen gainean eraberritze obrak egitea obra orokorrak egitean.

38. artikulua. Orube kontzeptua. Orubetzat hartzen da eraiki gabeko lurra, Planak bere antolamenduaren planoetan eta Hirigintzako Araudi Partikularrean zehaztutako antolamendu xehakatuaz gain, Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 14. artikuluan aurreikusitako urbanizazio maila duena.

Antolamendu berriko eraikinetan ezinbestekoa da urbanizazioa egitea, eraikitze lizentzia eman baino lehen. Urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egiten direla behar bezala bermatzen denean, jarduketari baldintza hori kentzen ahalko zaio.

Etxebizitza bati ez zaio lehen aldiz okupatzeko lizentziarik emanen Udalak ez badu haren urbanizazioa jaso.

39. artikulua. Onuren eta zamen banaketa proportzionala. Udallerriak ematen du eraikitze eskubidea, planeamenduaren bitartez eta Lurzoruari buruzko Legean eta goragoko maila duten xedapen desberdinetan aurreikusitako baldintzetan.

Jarduketa unitate eta oinarrizko unitateen exekuziorako behar diren urbanizazio elementuak jabeek egiten dituzte eta Udalari lagako dizkiote. Udalak urbanizazioa jasoko du alde zuzenetik obra lizentzia eman zion urbanizazio proiektuan ezarritako baldintzak betetzen dituztenean. Urbanizazio obrek sortzen dituzten kargak lurzoruaren azaleraren heinean banatuko dira, birziketaren proiektuan ezarritako baldintzetan.

Baldintza horietan eskubide horrek ekartzen dituen irabaziak jarduketa unitateko lurzoruaren jabeen artean zuzen banatuko dira, zer azaleraren titular diren, horrexen heinean.

40. artikulua. Hirigintza aprobetxamendua.

Jabeek eskuratzen ahal duten hirigintzako aprobetxamendua izanen da Planak bere dokumentu arautzaile grafiko nahiz idatzizko guztietan aurreikusitako aprobetxamenduaren %100.

41. artikulua. Gehieneko epeak. Jabetza eskubidearen edukia osatzen duten ahalmen hurrenez hurreneko eta ezari-ezarikoak eskuratzeko gehieneko epeak aurreikusita daude Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen 11. artikuluan eta ondokoetan.

5. ATALA

Arau orokorrak lurzoru urbanizaezinean

42. artikulua. Sailkapena. Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen da urbanizatzeko gai ez dena eta babes araubide berezia duena, ingurumenaren eta ekologiaren aldetik dituen ezaugarri bereziengatik eta funtsezko baliabideen euskarri izateagatik.

Haren hedadura eta mugak 15.1, 15.2 eta 15.3 planoetan adieraziak daude.

43. artikulua. Kalifikazioa. Lurzoru urbanizaezinaren kategorien esleipena. Honako hauek lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa dute, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko 10/1994 Foru Legearen baldintzetan, eta kategoria guztiak esleitzen zaizkie, grafikoki 15.1, 15.2 eta 15.3 planoetan jasota dagoen bezala:

1.-Oihan lurzorua.

"Kategoria honetan sartzen dira arboladien euskarri izateagatik babestu behar diren lurrak, beren tamainak eta kalitateak iraunen dutela bermatzeko, gaur egun betetzen dituzten eginkizunak betetzen segi dezaten: ekologikoa, ekoizpenekoa, babesekoa, turismo eta jostetakoa eta paisaia sortzekoa. Halaber, aipatu helburuentzat oihan bihurtzea interesgarri gerta daitezkeen eremuak ere sartzen dira".

Gaur egungo oihan lurzorua finkatzeaz gainera, beste jarduketa batzuk eginen dira, oihan bihurtzeko horretarako egokiak diren eremuak edo paisaia lehengoratu beharra dagoen beste eremu batzuk. Horren barnean sartzen dira ondoko azpikategoriak, planoetan berariaz grafiatzen ez direnak:

-Bertako oihan lurzorua:

Azpikategoria honetan sartzen dira hazkunde naturaleko arboladiak, orokorrean eskualdeko oihan tradizionalaren ereduarekin bat etortzen direnak.

-Basoberritze artifizialeko oihan lurzorua.

Azpikategoria honetan sartzen dira jarduketa berrienak, kanpoko koniferoen basoberritzeak, gehienak.

-Arbolarik gabeko oihan lurzorua.

Haren barnean sartzen da batik bat larreek, basoberak eta iralekuek okupatzen duten lurzorua, non dauden, inguruan zer duten, zein den haien garaiera kota eta zein haien maldak eta abarrekoak kontuan hartuta, arboladien euskarri izateko baldintzak betetzen baditu.

2.-Nekazaritzako produktibitate ertaineko lurzorua.

Haren barnean sartzen dira baratzetako eta frutarboletarako eremu txikiak.

3.-Nekazaritzako produktibitate ertaineko lurzorua.

Haren barnean sartzen dira, funtsean, gaur egun belai artifizialeko lurrak.

4.-Lurzoru generikoa.

Lurzoru urbanizaezinaren kategoria honetan sartzen dira gainerako kategorietan sartu gabeko lurrak.

Kategoria honetan berariaz sartzen da etxebizitzaren lurzorua, sarbidea duten bordak, industriarako eta zerbitzuetarako instalazioak herriguneekin loturarik ez dutenak eta, hirigintzako zerbitzuak izanda ere, hiri lurzorutzat berez hartu behar ez direnak.

Lur azalera txikiak direnez ez dira planoetan grafiatzen. Kategoriakotzat jo behar dira egungo instalazioei zuzenean loturiko lurzorua, jardueraren garapen orekaturako behar direnak, baina ez nahitaez jabetza osoa.

5.-Lehendik dauden azpiegiturak.

Kategoria honetan sartzen dira, gai bakoitzarentzat indarrean diren legeen arabera, honako eraikin nahiz hoditeriek okupatzen edo ukitzen dituzten eremuak: komunikazioetarako, ur hornidura edo saneamendurako eta argindarra gauzatzeko erabiltzen direnak.

6.-Azpiegitura aurreikusitak.

Kategoria honetan ez da inolako lurrik sartzen. Kasu honetan sartzen dira halako proiektu edo plan sektorial batek ukitutako lurrak, hura behin betiko onetsirik ere urtebete iragan denean egiten hasi gabe.

7.-Ur babestuak.

Kategoria honetan sartzen dira Urei buruzko Legearen ubide natural, ur korrante eten nahiz etengabeetako bazter eta hegi gisa definitzen diren lurzorua.

8.-Herrigunearen ingurunea.

Kategoria honetan sartzen dira tarteko lur batzuk, Aitzarozko eta Olako landagune barreiatuak; horrek berariazko xedea du, alegia, horietan posible egitea etxebizitza bakartuak, ibarrean hiriguneetatik kanpora indarra duen legeria beterik herriguneari sortzeko logikaren barnean.

44. artikulua. Lurzoru urbanizaezineko lurrak babesteko araubidea.

1.-Oihan lurzorua.

Kategoria hau babesteko baldintzak dira Lurraldearen Antolamenduari buruzko 10/1994 Foru Legearen 31. artikulua ezarriak dituenak. Hirugarren azpikategorian (Arbolarik gabeko lurzorua) artzaintza tradizionala onartuko da, basoberritzeko eremu bilakatzen ez den bitartean.

Kategoria horren esparruan dauden abeltzaintzako ustategietako lurzorua, ondorio guztietarako, abeltzaintzako produktibitate ertaineko lurzorutzat hartuko da. Beraz, egungo instalazioak handitzeko eta hobetzeko langintzak baimentzen ahalko dira, inguruaren oihan ezaugarriak menderatzen ez badituzte.

2.-Nekazaritzako produktibitate ertaineko lurzorua.

Lurzoru mota honetarako babes baldintzak aurreikusiak daude nekazaritzako produktibitate handiko lurzorurako 10/1994 Foru Legearen 32. artikuluan, murrizte hauekin:

Eraikuntzako jarduerak. Debeku dira nekazaritzako instalazioak. Debeku ahal izanen dira baratzezaintzako instalazioak, mintegiak eta berotegiak.

3.-Nekazaritzako produktibitate ertaineko lurzorua.

Babes baldintzak dira 10/1994 Foru Legearen 33. artikulua lurzoru mota horretarako ezarriak dituenak, ñabardura hauekin:

Debeku dira nekazaritzako instalazioak, baita baratzezaintzako instalazioak, mintegiak eta berotegiak.

4.-Lurzoru generikoa.

Babes baldintzak dira 10/1994 Foru Legearen 32. artikulua lurzoru mota horretarako ezarriak dituenak, muga hauekin:

-Egungo jarduera hobetu eta handitzeko eraikuntza erabilerak baizik ez dira onartzen.

-Antolamenduaren planoetan berariaz "borda sarbidedun" gisa agertzen diren borden kasu zehatzetan, onartzen da eraikina finkatzea eta bizitegitako egokitzea, beren horretan utziz egungo eraikinaren bolumena eta eraikuntzaren ezaugarriak.

Jabeen kontura izanen da egin beharreko azpiegiturak egitea eta mantentzea.

-Onartzen da egungo eraikin edo instalazio bateko erabilera aldatzea, araudi honetan aurreikusten diren erabileren esparruan.

5.-Lehendik dauden azpiegiturak.

Lurzoru mota honen babes baldintzak Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko 10/1994 Foru Legearen 35. artikuluan aurreikusiak daude.

6.-Azpiegitura aurreikusiak.

Lurzoru mota honen babes baldintzak Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko 10/1994 Foru Legearen 36. artikuluan aurreikusiak daude.

7.-Herrigunearen ingurunea.

Lurzoru mota honen babes baldintzak Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko buruzko 10/1994 Foru Legearen 38. artikuluan aurreikusiak daude.

Bertan, familia bakarreko etxebizitzak baimentzen ahalko dira, hiri lurzorurako aurreikusitako diren muga berberekin honako hauei dagokienez: gutxieneko lurzatiaketa, okupazioa, eraikigarritasuna, bolumena, garaiera eta baldintza estetikoak, araudi orokorrean eta eraikuntza arauetan daudenak.

45. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean etxebizitzak eraikitze arauak. Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko buruzko 10/1994 Foru Legearen Erregelamenduaren 9. artikuluan aurreikusitako baldintzez gain, eta plan honetan jasotako kasu berarizkoetarako, ondoko baldintzak bete behar dira.

1.-Baserri -borda- bateko etxebizitzarako zaharberritzea, baldintza hauetan:

a) Eraikina "borda sarbidedunen" zerrendan agertzea Plan honen dokumentazio grafikoan, turismo ibilgailuak joan-etortzeko sarbide aski izateagatik eta ibarreko ohiko eraikinen ezaugarriekin bat heldu den bolumetria izatea. Beraz, kanpoan gelditzen dira azizendak altxatzeko abeltzaintzako eraikin txikiak edo ardi-bordak.

Orobat zaharberritzen ahalko dira etxebizitzarako, aipatu den zerrendan agertzen ez diren eraikinak, baldin eta Plana onetsi ondoren egiten bazaizkie delako sarbide horiek.

b) Eraikuntza espedienteak eraikin berriak horni ditzala Plan honen ordenantzetan eta 184/1988 Foru Dekretuan aurreikusitako bizigarritasun baldintzez. Horien barnean sartu behar dira honako hauei dagozkienak: argindarraren hornidura, ur sanitarioarena behar bezalako edangarritasun baldintzetan, eta ur beltzen hustuketarako sistema, ur ibilgu jarraitura isuri aitzineko tratamendua duena.

2.-Familia bakarreko edo biko eraikin egin berria, egungo baserrietako bateko lurretan dagoena, ustiategiak arduratzen den familiako kide baten etxebizitza beharra asetzeko xedea duena, baldintza hauetan:

a) Ustiategiaren titulartasuna eduki izana azken bost urtean, jabetzan nahiz alokairuan, edo titularrarekin lehen edo bigarren mailako ahaidetasun harremana izatea.

b) Aplikatzeko den legeriaren barnean, eraikin berria egungo eraikin nagusitik hurbil egonen da.

c) Eraikuntzaren espedienteak etxebizitza berria horni dezala Plan honen ordenantzetan eta 184/1988 Foru Dekretuan aurreikusitako bizigarritasun baldintzez. Horien barnean sartu behar dira honako hauei dagozkienak: argindarraren hornidura, ur sanitarioarena behar bezalako edangarritasun baldintzetan, eta ur beltzen hustuketarako sistema, ur ibilgu jarraitura isuri aitzineko tratamendua duena, bai etxebizitza berrirako bai hura lotzen den baserriarako.

3.-Bizitegi berria, abeltzaintzako ustiategi bati lotetsia, baldintza hauetan:

a) Eskararen titularrak egon behar du Gizarte Segurantzaren nekazaritzako araubide berezian.

b) Eraikuntza espedienteak eraikin berriak horni ditzala Plan honen ordenantzetan eta 184/1988 Foru Dekretuan aurreikusitako bizigarritasun baldintzez. Horien barnean sartu beharko dira honako hauei dagozkienak: argindarraren hornidura, ur sanitarioarena behar bezalako edangarritasun baldintzetan, eta ur beltzen hustuketarako sistema, ur ibilgu jarraitura isuri aitzineko tratamendua duena.

c) Etxebizitza abeltzaintzako zer ustiategiri lotetsirik dagoen, huraxe baimentzeko espedientea tramitatuko da eskaerarekin batean.

Azkeneko hiru kasu horietako bakoitzean, sustatzaileen kontura izanen da zerbitzu eta azpiegitura berekiak gauzatu eta mantentzea. Horien sorreran eta diseinuan, eta bai geroko funtzionamenduan ere, behar diren teknika, higiene eta osasun baldintzak eskatu ahal izanen dira.

Lurzoru urbanizaezinean eraberritzen edo eraikitzen diren bizitegi berri guztietan aplikatu beharko da Konposizio Baldintzei eta Baldintza Estetikoei buruzko Eraikuntza Arauen V. kapituluko lehen eta bigarren sailetako 50.etik 60.era bitarteko artikuluen edukia.

46. artikulua. Baimenen araubidea. Nafarroako Gobernuari dagokio lurzoru urbanizaezinean baimengarritzat jotzen diren eraikuntza jarduera guztiak baimentzea.

Behar diren obra lizentziak Kontzejuari eskatuko zaizkio, eta horrek, Toki Administrazioari buruzko Foru Legearen 39. artikuluan ezarritako bete asmoz, Udalari igorriko dio. Udalak, berriz, Lurraldearen Antolamendu eta Ingurumen Departamentuari igorriko dio, Udal Planarekin bat heldu badira. Horrek, 10/1994 Foru Legearen 42. artikuluan aurreikusitako tramiteak beteta, behar den baimena emanen du. Horretan oinarriturik eginen da lizentziak emateko ohiko tramitea, Toki Administrazioari buruzko Foru Legeak udal eta kontzejuei ematen dizkien eskumenen barrenean.

III. KAPITULUA

Hirigintzaren antolamendua eta bere exekuzioa. Esparruak

1. ATALA

Espazioaren mugapena

47. artikulua. Lurraldearen zatiketa.

Udal Plan Orokor honetan udal mugape osoko lurraldea zatitu egin da, beharrezkoa delako hirigintzako antolamendu ulergarria eta garatzen erraza ezartzeko eta haren determinazioen araubide juridikoa zehatza izan dadin. Hona hemen zatiketa mailak:

1.-Antolamendua taxutu, zehaztu eta argitzen duten lur-eremuak:

-Hiri lurzoruan: antolamendu unitateak.

-Lurzoru urbanizaezinean: eremuak edo kategoriak.

2.-Kudeaketaren esparrua definitzen duten lur-eremuak: exekuzio unitateak, izan daitezkeenak jarduketa unitateak edo oinarrizko unitateak.

48. artikulua. Antolamenduaren unitateak. Eremuak. Antolamenduaren unitateak eta eremuak edo lurzoru urbanizaezinaren kategoriak hirigintzako mugape homogeneousak dira, planeamenduan lurzoruaren araubidez eta gainerako baldintza orokorrez ezarritako determinazioei dagokienez.

49. artikulua. Jarduketa unitateak. Hirigintzako kudeaketak hiri lurzorian eragiten dien lurralde eremuak dira, hiri bilbea garatu eta azkendu behar den aldeetan, non, lurzoruaren jabetza araubidea eta urbanizatzeko beharra direla-eta, beharrezkoa baita exekuzioari ekitea unitate konplexuetan, zamak eta onurak banatuz. Beraz, exekuzio unitateak dira, besterik ez bada, sistematikoak.

Antolamendu planoetan eta Hirigintzako Araudi Partikularreko fitxetan bolumenari eta jarduketa sistemari buruzko baldintza orokorrak ezarri dira exekuzio unitate guztiendako.

Haietan banantzeak baimendu ahal izanen dira, gutxienez ere 600 m²-ko azalerarekin. Dokumentazioan ageri den lurzatiketa orientagarria da lurzatiaren neurriari dagokienez, eta loteslea, berriz, bizitegi kopuruari dagokionez.

50. artikulua. Oinarrizko unitateak. Bana-banako lurzati hauetan, familia bakarreko edo biko eraikin bat egiteko aukera lotzen zaio halako hiri lurzoru kopuru bat eta bidetako lagatzeko lurzoruren bat berari atxikitzeari. Beraz, exekuzio unitate asistematikoak dira.

Antolamenduaren planoetan eta Hirigintzako Araudi Partikularreko fitxetan bolumenari buruzko baldintzak ezarri dira unitate oinarrizko bakoitzerako.

Haietan ezin izanen da baimendu lurzoruaren jabetzaren inolako bananketarik, harik eta jarduketa osoa egin arte. Gisa horretara, familia biko etxebizitza duen eraikin batean, jabetza banandu liteke Planak gutxieneko lurzatiarako aurreikusten dituen baldintzetan.

2. ATALA

Antolamendurako tresnak

51. artikulua. Printzipio orokorrak.

Hirigintzako Udal Plan honek xehetasunez ezartzen ditu lurzoruaren araubidea eta bolumenari buruzko baldintza orokorrak hiri lurzoru finkatu osorako; gisa hartara, hura garatzeko ez da mendeko planeamendurik aurreikusten.

Arau hauetako bigarren kapituluko laugarren atalean aurreikusita dagoen moduan lurzoruaren araubidea aldatzen den kasuetan, xehetasunezko antolamendu tresnak eginen dira.

Lurzoru urbanizaezinean plan bereziak eginen dira, aplikatu beharreko legedian aurreikusten diren kasuetan.

52. artikulua. Garapena hiri lurzoruan. Hiri lurzorua banaturik dagoen unitateetan aurretiazko planeamendurik gabe jokatu da, Udal Planeko agirietan unitateetarako ezarritako aurreikuspenetara egokituta.

Hiri lurzoru libre pribatua okupatzen ahalko da. Xehetasun azterlana tramitatu beharko da, arau hauen 30. artikuluko baldintzetan.

53. artikulua. Garapena lurzoru urbanizaezinean. Ez da hirigintzako garapenik aurreikusten lurzoru mota honetarako. Hala ere, haren determinazio orokorrak aldatu nahi bada edo, orobat, lurzoru honetan haren jarduketa esparrua gainditzen duen proiektu sektoriala onetsi nahi bada, beharrezkoa izanen da plan berezi bat tramitatzea, ukitutako eremu osorako.

3. ATALA

Exekuziorako tresnak

54. artikulua. Printzipio orokorrak.

Antolamendu berriko elementuen exekuzioa unitateka eginen da, unitate osoak harturik, antolamendu eta kudeaketa planoetako eta Hirigintzako Araudi Partikularreko muga eta determinazioei jarraituz.

55. artikulua. Hirigintzako jarduketa sistemak. Aplikatu beharreko lege xedapenetan aurreikusitako jarduketa sistemen bidez eginen da jarduketa unitateen exekuzioa. Sistemetako bakoitza aplikatuko da, kasu bakoitzean legez horretarako eskatzen diren inguruabarrak gertatzen direnean, dagozkien xedapenek ematen dizkieten prozedurarekin, eraginkortasunarekin eta formalitateekin.

1.-Konpentsazioa. Baldin eta unitate batzuetan espazio publiko urbanizatuen lagapena aurreikusten bada.

2.-Desjabetzea. Aurreikusten da halako sistema orokor batzuetan jabetza jatorriz udal titulartasunekoa ez bada.

4. ATALA

Urbanizazio eta eraikuntza tresnak

56. artikulua. Printzipio orokorrak.

Birzatiketa proiektuak tramitatzeko betebeharretik salbuesten ahalko dira jabe bakarreko unitateak, horrela frogatzen badute, baita beste batzuk ere bai, haietan jabeek erregistro bidez formalizatzen badituzte berdin banaketari dagozkion kontuak.

1.-Urbanizazioa egin aurretik, urbanizazio proiektu bat edo obra arruntena onetsi beharko

da. Proiektu horretan Udal Planeko determinazioak jaso behar dira.

2.-Proiektuaren edukia eta tramitazioa bat etorriko dira Hirigintzako Prozeduraren arauetan ezarritakoarekin.

3.-Eraikina egin aurretik dagokion proiektua onetsi beharko da. Proiektu horretan obrak zehaztu eta programatu behar dira, kasuan kasuko lurzoruari dagozkion hirigintzako araei jarraituz.

4.-Proiektuaren edukia eta tramitazioa bat etorriko dira Hirigintzako Prozeduraren arauetan ezarritakoarekin.

57. artikulua. Aldez aurreko betebeharrak.

1.-Urbanizazio eta eraikuntza obrak gauzatu aurretik, jarduketa juridikoki erregularizatzeko behar diren ekintza guztiak egin beharko dira.

2.-Urbanizazio proiektuek ezin izanen dituzte Planaren aurreikuspenak aldatu, nahiz eta xehetasunen moldaketak egiten ahalko diren, obrak gauzatzekoan beharrezkoak badira, lurzorua eta zorupearen ezaugarrien ondorioz.

3.-Baldin eta, xehetasunen bat moldatzearen ondorioz, proiektuak ukitzen dituen finketako lurzorua edo eraikinaren antolamenduari edo araubideari buruzko determinazioak funtsean aldatzen badira, aldez aurretik edo aldi berean Planeko aldaketa onetsi beharko da.

4.-Hiri lurzorian eraikuntza obrak eta urbanizaziokoak aldi berean egiten ahalko dira, aplikatu beharreko legerian ezarritako baldintzak eta betekizunak betetzen badira.

58. artikulua. Lizentziak eta baimenak. Hirigintzako Diziplinari buruzko Erregelamenduaren 1. artikuluan adierazten diren egintzek beharko dute udal lizentzia.

Udalak birzatiketa proiektua, urbanizaziokoa, eraikitzekoa, eraberritzekoa, jarduera birkalifikatzekoa edo dena delakoa onestea tasak ordaindu aurreko baldintza izanen da, eta bi tramite horiek ezinbestekoak izanen dira lizentzia behin betiko eman dadin.

Jarduketa asistematikoetan, harguneak egiteko urbanizazio obrak, eta, era berean lehendik dauden eraikuntzak eraberritu, handitu edo ordeztekoak, behar adinako zehaztasunarekin definitu behar dira obrak egiteko proiektuetan.

Beharrezkoa izanen da obra amaierako ziurtagiria, obren zuzendaritza fakultatiboak emana, eman daitezen etxebizitza berriak lehen aldiz okupatzeko lizentziak eta jarduera berriak, eraberrituak edo birkalifikatuak irekitzeko lizentziak, eta, halaber, Udalak har ditzan urbanizazioak.

Lizentziek urtebeteko indarra izanen dute. Epe hori iraganik, lizentziapeko egintza hasi gabe badago, jabeak eskubide guztiak galduko ditu eta berriz ekin beharko zaio prozedura osoari, baimena berriro eskatzen bada.

Sei hilabeteko luzapena eman ahalko da, jabeak hala eskatzen badu, arrazoiak azalduz, eta arrazoi horiek sendoak eta egokiak badira.

Obrak bukatzeko epea hiru urtekoa izanen da. Epea bete ezean, aurreko paragrafoan bezala jokatu da.

5. ATALA

Jabetza eskubidearen hirigintza araubidea

59. artikulua. Printzipio orokorrak.

Udal Planak, lurzoruaren eta eraikinen jabetza eskubidearen hirigintzako araudia zehazten du, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen aurreikuspenekin bat.

Lurzoru eraikigarriaren titularrek Plan honek eraikitzeko ematen dien eskubidea erabiltzen ahalko dute, bere hartan aurreikusten diren baldintzetan, eta beharturik daude horrek ekartzen dizkien karga eta lagapenei aurre egitera, arau hauen 38. artikulua aurreikusten dituen baldintzetan.

Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko 10/1994 Foru Legeak zehazten du jabetza eskubide horren esparrua hirigintzako antolamenduari dagokionez, Nafarroako Foru Komunitatearen esparruan.

Iragarkiaren kodea: L1212259