

## II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

### VITORIA-GASTEIZKO UDALA

#### HIRIGINTZA

#### Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

**Behin betiko onespena ematea Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren xedapen-aldaketa bati, zeinaren helburua baita industria erabilerak arautzea, erabilera-bateragarritasunean kategoriak argitu eta industria lurrari dagozkion hiru ordenantzei (OR-11, OR-12 eta OR-13) egokitzeko**

Hauxe erabaki zuen Udalbatzak 2014ko irailaren 29an egindako aparteko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onespena ematea Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren xedapen-aldaketa bati, zeinaren helburua baita industria erabilerak arautzea, erabilera-bateragarritasunean kategoriak argitu eta industria lurrari dagozkion hiru ordenantzei (OR-11, OR-12 eta OR-13) egokitzeko.

#### ERABAKI-PROPOSAMENA

Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak 2014ko uztailan Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko landu duen proiektua ikusi da, zeinaren helburua baita industria erabilerak arautzea, erabilera-bateragarritasunean kategoriak argitu eta industria lurrari dagozkion hiru ordenantzei (OR-11, OR-12 eta OR-13) egokitzeko.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2014ko abuztuaren 1ean egindako bilkuran, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aipatutako aldaketa egiteko proiektua onestea erabaki du, zein erabilera-bateragarritasunari dagokionez industria erabileren arauketan ageri diren kategoriak argitzeko, eta industria eta lurrari dagozkion hiru ordenantzei (OR-11, OR-12 eta OR-13) egokitzeko baita, betiere dossierrean dagoen proiektu idatzian jasotakoarekin bat etorritik.

Erabaki hori 2014ko abuztuaren 11ko ALHAOn argitaratu zen (90 zk.) eta Diario de Noticias de Álava egunkarian, 2014ko abuztuaren 7an, aldaketari buruzko dokumentazioa hilaibetez jendaurrean jarri zelarik. Epe horretan hasierako aldakuntzaren hasierako onspenaren kontrako lau alegazio aurkeztu zituzten, guztiak eduki berekoak, G., SL., I. K., SL., S. E. J., SL. eta SA enpresen ordezkariak.

2014ko irailaren 10ean eta 11n aurkeztutako alegazio horietan, barne dauden industria instalazioei edo OR-13 ordenantza aplikatetik eratorritakoei kirol erabilera mugarik gabe zabaltzeko dagoen aurreikuspena desagertzeko eskatzen da.

Udalaren Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak 2014ko irailaren 16an egindako txosten teknikoan eta juridikoan aurkeztutako alegazio horiek atzera botatzea proposatzen da (txostenean dossierrean jaso dira).

Tokiko Gobernu Batzarrak 2014ko irailaren 19an egindako bilkuran, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aipatutako aldakuntzaren hasierako onspenaren aurka 2014ko irailaren 10ean eta 11n aurkeztutako alegazioak atzera botatzearen aldeko agertu zen; hori guztia Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak 2014ko irailaren 16an egindako txosten teknikoarekin bat. Halaber erabaki zuen alegazioak ebazteko proposamen hau osoko bilkurara igortzea, azter dezan.

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren testu bategina Arabako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluaren otsailaren 25eko 143/2003 Foru Dekretuaren bidez onetsi zen behin betiko, eta 2003ko martxoaren 31ko ALHAOn argitaratu.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko prestatutako proiektua industrien erabilera arautzeari buruzkoa da eta honakoak ditu helburu; III. liburukian (Eraikuntzari eta Erabilerari buruzko Arau Orokorrak) jasotako erabileren bateragarritasuna jasotzen duten kategorien egitura hobetzea eta bateragarritasun-taula horiek Plan Orokorrean industria-lurra osatzen duten hiru ordenantzatara egokitzea. Hauexek dira hiru ordenantza horiek: Industria eraikin isolatuak arautzen dituen OR-11, Industria eraikin trinkoak arautzen dituen OR-12 ordenantza eta etxebizitzetarako ez diren arteria-bide ertzetako eraikinak arautzen dituen OR-13 ordenantza (guztiak IV. liburuxkan, Eraikuntzari eta Erabilerari buruzko ordenantzak).

Lurraldea zehazteko eta hiria garatzeko oso garrantzitsuak izan dira, eta oraindik ere hala dira, industrializazio prozesuak, baina egungo egoera oso bestelakoa da, ekoizpen prozesuetan eta teknologia berrien alorrean aldaketa garrantzitsuak izan baitira.

Indarrean dagoen planeamendua ez da egokia eta ez du malgutasunik tipologia berriak dituzten industria jarduerak ezarri ahal izateko. Horretaz gain, kontuan izan behar dira hainbat sektoretan izan diren aldaketak; aldatu egin dira estatuko araudiak eta eskumena duten autonomia erkidegoetako administrazioetakoak.

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren xedapen-aldaketa horri dagokion proiektuan jasota dago oroitidazkia, non honako hauek aipatzen baitira: haren xedea, esku-hartze esparrua, idazteko ekimena, aurrekariak, proposatutako aldakuntzaren jatorria eta egokiera, lege-oinarria, proposamenaren deskribapena eta industria arloko ordenantzei dagokienez indarrean dagoen plangintza eta proposatutakoa. Horiei guztiei, indarrean dagoen araudia eta proposatutakoa alderatzen dituen taula eta eskatutako dokumentazio grafikoa gehitu zaie.

Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak txosten juridikoa eman zuen 2014ko irailaren 23an, eta bertan plan orokorrean aipatu den aldakuntza egiteari behin betiko onespena ematea proposatu zuen (antolamendu xehatuari bakarrik eragiten dio).

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 61. eta 62. artikuluek zehazten dute plangintza orokorraren eduki substantiboa eta hori egiteko gutxienezko dokumentazioa; halaber, lege beraren 90. eta 91. artikuluetan, berriz, plangintza orokorra egiteko, izapidetzeko eta onartzeko arauak ezartzen dira.

Aipatutako 2/2006 Legearen 103. artikulua xedatutakoaren arabera, hirigintza planen berrikuste oro egiteko, beharrezkoa izango da hirigintza plan horiek aldatzea; 104. artikulua dioenez, hirigintza planen zehaztapenak berrikusi eta zehaztapenetan edozein aldaketa egiteko, plan mota berbera erabili beharko da, eta, gainera, zehaztapen horiek onartzeko jarraitutako prozedura bera erabili beharko da.

Aipatutako 103. artikuluekin bat, plan orokorrak identifikatu eta bereizi egin behar ditu bere baitakoak diren zehaztapenak, nahiz eta antolamendu xehatuaren planeamenduari dagozkion eta ez 2/2006 Legean plan horrek esleituta duen funtzio legalari. Beraz, tramitatze aldera, plan orokorreko elementuen aldaketak bereizketa hori hartuko du kontuan eta aldaketak eragindako zehaztapenen maila edo izaeragatik dagokion antolamenduaren berezko arauetara doitu beharko du, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 58. artikuluan xedatutakoarekin bat.

**58. artikulua antolamenduko zehaztapenen maila hierarkikoa zehazten du eta, bertan jasotzen denez, egiturazkoak direnak planeamendu orokorreko maila hierarkiko propioa izango dute eta plan orokorreko gainontzeko zehaztapenak antolamendu xehatua eta maila hierarkikoa, berriz, garapen planeamenduaren propioa izango da**

Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak — Tokiko Gobernua Eraberritzeko 57/2003 Legeak osatua — 127.1.c) artikuluan xedatutakoaren arabera, Tokiko Gobernu Batzarrak

du eskumena hiri antolakuntzarako tresnen proiektuak onesteko; behin-behineko edo behin betiko onespena ematea, berriz, Udaltzari dagokio.

Udaltzari dagokio antolamendu orokorrari hasierako onespena ematea, baita hirigintzako legediak aurreikusitako planen zein bestelako instrumentuen udal izapidetzeari amaiera ematen dion onspena ere, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 123.1.i artikulua — Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurri buruzko 57/2003 Legeak ere osatua — dioenaren arabera.

Proposatzen den antolamendu aldaketaren ildotik — dosierraren parte diren hirigintza-agerietan justifikatzen da horren beharra eta egokiera —, aipatutako arauak aintzat harturik eta Toki Jaurbidearen Oinarri buruzko 7/1985 Legeak — abenduaren 16ko Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurri buruzko 57/2003 Legeak osatua — 122.4 a) artikuluan aitortzen dion aginpidea baliaturik, hauxe proposatzen dio Hirigintzako Irizpen Batzordeak udaltzari:

#### ERABAKIA

1. Atzera botatzea G., S. L., I. K., S. L., S. E. J., S. L. eta J., SA enpresen ordezkariak Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren industria erabilerak arautzeari dagokion xedapen aldaketaren hasierako onspenaren aurka 2014ko irailaren 10ean eta 11n aurkeztutako alegazioak; hori guztia Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak 2014ko irailaren 16an egindako txosten teknikoko eduki eta arrazoiak kontuan hartuta.

2. Behin betiko onestea Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko xedapen aldaketa, zeinaren helburua baita industria erabilerak arautzea, erabilera-bateragarritasunean kategoriak argitzeko eta industria lurrari dagozkion hiru ordenantzei (OR-11, OR-12 eta OR-13) egokitzea, beti ere Gasteizko Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak egindako proiektuarekin bat, zein dosierrean jaso den.

3. Erabaki hau ALHAOn argitaratzea, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89.5. artikulua xedatutakoaren ildotik.

4. Erabaki honen kontra, amaiera ematen baitio administrazio-bideari, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da zuzenean Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatuta, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluekin bat etorritik.

Vitoria-Gasteizen, 2014ko irailaren 26an

*Alkate lehendakaria*

JAVIER MAROTO ARANZABAL

#### ARAUDIA

### III. LIBURUKIA. ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ARAU OROKORRAK

#### V. TITULUA. ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ARAU OROKORRAK

#### 2. KAPITULUA: ERABILERARI BURUZKO ARAU OROKORRAK

##### 1. atala. Arauaren egitura orokorra.

##### 5.02.01. artikulua. Arauaren helburua

Erabilerari buruzko arau hauek lur-eremuen eta eraikinen erabilera desberdinak arautzen dituzte, eta plan orokor honetan definitutako lur-eremuaren kategoria desberdinen arabera lur horietan gara daitezkeen erabilerak zehazten.

1. idatz-zatia. Lurzoruaren kalifikazio desberdinei esleitutako erabilerak arautzea.

**5.02.02. artikulua. Erabileren egituraketa eta definizioak**

## (1) Erabileren sailkapena

Onibarren erabilerak finkatzeko eta horiek modu egokian arautzeko, kontzeptu funtzional hauek definitu dira:

## a) Erabileraren sailkapena, gero esleitzeko.

- Erabilera globala.
- Erabilera bereizgarria.
- Erabilera xehatua.

## b) Erabileraren sailkapena, erabileraren arabera.

- Erabilera publikoa.
- Erabilera pribatua.
- Erabilera kolektiboa.

## c) Erabileren sailkapena, beste erabilera batzuekiko bateragarritasuna arautzeko.

- Baimendua.
- Bateragarria.
- Debekatua.
- Osagarria.
- Laguntzailea.
- Toleratua.
- Gomendatua.
- Behin-behinekoa.

## d) Erabileraren sailkapena, titulartasunaren arabera.

- Jabari publikoko erabilerak.
- Jabari pribatuko erabilerak.

## (2) Erabilera-mota bakoitzaren definizioa.

## e) Erabilera globalak.

Planak aukeratutako hiri-garapenaren eredia osatzen duten zona desberdinen garapenerako ezarritako erabilera da.

Sistema orokorren artean dauden zonen barnean plan orokorrak zehaztutako erabilera bereizgarrien sintesia dira erabilera globalak; lehentasuna duen erabilera bereizgarria adierazten dute, eta zona bakoitzeko gainerako erabilera xehatuen bateragarritasun-erregimena definitzen.

## f) Erabilera bereizgarria.

Eremu, lurzati edo barruti batean nagusi den erabilera da. Berariazko aprobetxamenduak edo batez besteko aprobetxamenduak —eremu bati ala barruti bati dagokion— definituko dute horren trinkotasuna, edo, lurzati bati badagokio, berariazko aprobetxamenduak edo mugak.

## g) Erabilera xehatua.

Planean jasotzen diren erabilera zehatzenak dira, eremu bakoitzeko erabilera bereizgarriekiko bateragarritasun-erregimena arautzen dutenak, edo hornidura sistema orokor eta lokalei izaera baztertzailaz esleitzen zaizkienak.

## h) Erabilera publikoa.

Jabari publiko nahiz pribatuko ondasun, ekipo edo instalazioetan garatzen direlarik ere, nornahik baliatzekoak direnak dira erabilera publikoak, muga bakarrarekin, zein baita jarduerari dagozkion baldintzak bete behar direla, eta administrazioak nahiz, haren orde, partikularrek kudeatzen dituzte.

## i) Erabilera pribatua.

Erabilera kolektiboetan sartzen ez direlarik, partikularrek jabetza pribatuko ondasunetan egiten dituztenak dira erabilera pribatuak —ondasunaren gain jabari-motaren bat dagoelako dago mugatua erabilera—.

## j) Erabilera kolektiboa.

Erabilera kolektiboak, jardueraren kanpoko nahiz barneko baldintzak betetzeko beharrezko ondorioz, kolektibitatearen erabilera diskriminatua edo ez diskriminatua duten jabetza publiko nahiz pribatuak dira; baldintza horiek administrazioak edo partikularrek askatasunez kudea ditzakete eta ondokoak izan daitezke: elkarte, talde, sozietate, klub edo antzeko beste erakunde bateko kide izatea edo kuota edo sarrera bat ordaintzea nahiz antzeko beste ordainketaren bat egitea.

## k) Erabilera baimendua.

Planak esleitutako erabilera xehatuak dira, eta eraikuntzari buruzko ordenantzek definitutako bateragarritasun-erregimenaren arabera horiekin bateragarriak direnak.

## l) Erabilera bateragarria.

Erabilera nagusiaren eraikuntzari buruzko ordenantzak lurzati edo eraikin batean onartzen dituen erabilera xehatuak dira.

Eraikuntzari buruzko ordenantzak erabilera bateragarriaren izaera ezartzen du eta, hala dagokionean, baita baldintzak ere.

## m) Erabilera debekatuak.

Segurtasunaren, osasunaren, eragozpenen nahiz arriskuen alorrean Estatuko eta autonomia erkidegoko xedapenek halakotzat jotakoak dira erabilera debekatuak, baita arau hauen baitako erabileren bateragarritasun eta bateraezintasun arauak betetzen ez dituztenak ere.

Orobat dira erabilera debekatuak lur-eremu jakinei dagokionez planeko eraikuntzari buruzko ordenantzetan nahiz plan partzialen eta plan berezien ordenantzetan halakotzat jotzen direnak.

## n) Erabilera osagarria.

Hirigintza-legediak edo plan orokorreko zehaztapenek hala galdatzen dutelarik erabilera bereizgarriarekin batera ezinbestekoa dena da erabilera osagarria, zenbait parametrori dagokionez harekiko proportzio jakinak gorde behar dituen —erabilera bereizgarriak berekin dakarren nahitaezko ekipamendu edo hornidura izaki, hots, hura ezartzeko ezinbesteko baldintza—.

## o) Erabilera osagarria.

Beste erabilera batzuen —nagusien— osagarritzat jotzen dira eskaintzen duten zerbitzua dela eta haiei lotuta daudenak. Horregatik, hain zuzen ere, funtzionalki erabilera nagusian integratuta ezarri behar dira, lurzati berean. Aldi berean, erabilera nagusi horrek erabilera bereizgarri nahiz erabilera bateragarriaren izaera propioa izan ahalko du.

## p) Erabilera toleratua.

Eremuko erabilera bereizgarriarekin bat ez etorri arren planean bateragarritzat jotzen direnak dira erabilera toleratuak, eta hari dagokion eraikuntzari buruzko ordenantzako bateragarritasun

arauetara ez egokitu arren antolamendutik kanpo utzitako zirkunstantzietan egokitzen ez direnak.

q) Erabilera gomendatua.

Hornidura eta zerbitzuen sistema orokor eta lokalei erabilera bereizgarriak esleitzeak aukera ematen du erabilera bereizgarrietako batean modu arautuan integratutako erabilera xehatuaren artean aukeratzeko edo horiek eraldatzeko. Aukera hori gorabehera, posible diren erabileretako bat ezartzeari lehentasuna ematea gomendatzen du planak. Lehentasunez ezarri beharreko horiei esaten zaie 'erabilera gomendatu'.

r) Behin-behineko erabilerak.

Kalifikazio xehatu desberdinik ez duten lurzatieta aldi batez baimentzen diren erabilerak dira, uste delarik interes orokor bati erantzuten diotela eta, gehiegizko inbertsiorik eskatzen ez dutenez, erraz bihur daitezkeela lehengora.

s) Jabari publikoko erabilera.

Plangintza-araudiko 19.1.c) eta 29.1.d) eta e) artikuluen ildotik, erabilera publiko edo kolektiboetarako izendatzen diren jabariek —hala izatea interes publiko edo sozialekotasun jotzen delarik— titulartasun publikoa izan behar dutela jasotzen da plan orokorrean.

t) Jabari pribatuko erabilerak.

Plangintza-araudiko 19.1.c) eta 29.1.d) artikuluen ildotik, aurreko puntuan sartzen ez diren gainerako erabileren titulartasun pribatua edo ondare-titulartasuna proposatzen da plan orokorrean.

### 5.02.03 artikulua. Erabilerak arautzea

Erabilerei buruzko honako arauak 5.02.07 artikuluko Jarduerak Kategoriaka Mugatzeko Estandarren Koadroarekin eta, lur-motaren arabera, ondoko arauarekin batera erabiliko dira:

a) Sistema orokorren lurzoruan, arau hauetako 2. kapituluko IV. tituluko Sistema Orokorraren Erregimeneko dagozkion arauarekin.

b) Hiri-lurzoruan, ordenantza arautzaileetako bakoitzean berariazko bateragarritasun-erregimena finkatuz.

c) Lurzoru urbanizagarrian, erabilera globalen definizioarekin eta trinkotasunarekin, eta erabileren bateragarritasun-erregimenarekin.

d) Lurzoru urbanizaezinean, erabilera nagusien berariazko zehaztapenarekin eta definitutako kategoria bakoitzean onartutako erabilera bateragarriekin; berariaz baimendu ez diren erabilerak debekatuta egongo dira.

*2. atala. Erabileren erregimen orokorra.*

...

2. idatz-zatia. Erabileren bateragarritasun erregimena.

### 5.02.05 artikulua. Kategorien eta egoeren egituraketa

Lurzoruari dagokion sailkapenean ezarritakoa izango da, aurreko ataleko 5.02.03 artikuluan adierazitakoaren ildotik.

1. Bateragarritasun-erregimenaren egitura hau izango da:

a) Sailkatutako jarduera desberdinetarako, Jarduerak Kategoriaka Mugatzeko Bateragarritasunen eta Estandarren Koadro Orokorrean oinarrituta.

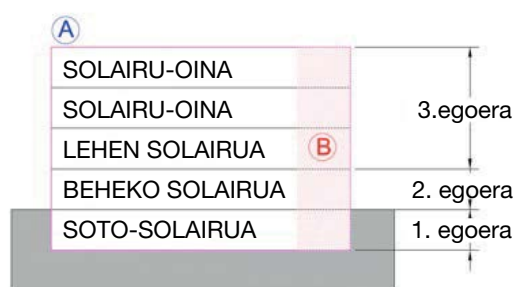
b) Erabilera desberdinetarako, hirian duten kokapenaren arabera kategoriak ezarri; honela:

I. kategoria: Erabilera bateragarriak, bestelako erabilera bereizgarria duten eraikinen barruan.

- . 1. egoera: Sotoa.
- . 2. egoera: Beheko solairua.
- . 3. egoera. Lehen solairua.

Etxebizitza-solairuak.

1. grafikoa: bateragarritasunaren I. kategoria.



Eraikinarek sekzioa

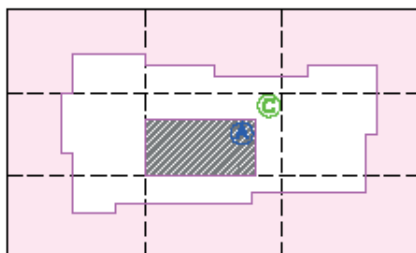
- A Eraikinaren erabilera bereizgarria
- B Erabilera bateragarria

II kategoria: eraikinen erabilera bereizgarriak, kalifikazio xehatu desberdina duten lurzatietan.

Hiru egoera aurreikusten dira:

- 1. egoera: erregistroaren arabera bereiziak diren lurzatietako erabilerak, etxadien barruan.
- 2. egoera: erregistroaren arabera bereiziak diren eta errepidera edo espazio publikora jotzen duten lurzatietako erabilerak, eraikin atxikian.
- 3. egoera. erregistroaren arabera bereiziak diren eta errepidera edo espazio publikora jotzen duten lurzatietako erabilerak, eraikin isolatuan.

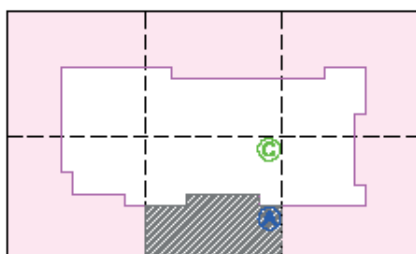
2. grafikoa: bateragarritasunaren II. kategoria.



II. KAT.

## 1. EGOERA

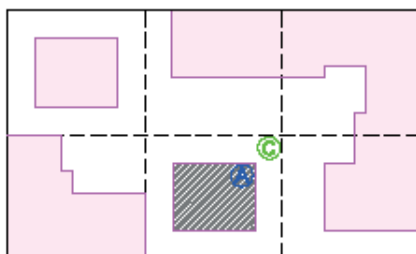
Erregistroaren arabera bereziak diren lurzatietakoko erabilerak, etxadien barruan



II. KAT.

## 2. EGOERA

Erregistroaren arabera bereziak diren eta errepidera edo espazio publikora jotzen duten lurzatietakoko erabilerak, eraikin atxikian.



II. KAT.

## 3. EGOERA

Erregistroaren arabera bereziak diren eta errepidera edo espazio publikora jotzen duten lurzatietakoko erabilerak, eraikin isolatuan.

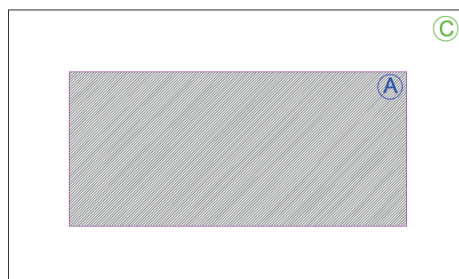
\* ATXIKI kontzeptuak eraikinari lotua esan nahi du, ez mugari lotua.

— Eraikuntza-lerroa  
 - - Lurzatia  
 ▨ Eraikina

🌐 Eraikinaren erabilera bereizgarria  
 Ⓢ Lurzatiaren kalifikazio xehatua



- III kategoria: eraikinaren erabilera bereizgarria, kalifikazio xehatu bera duten lurzatietan.
3. grafikoa: bateragarritasunaren III. kategoria.



### III. KAT.

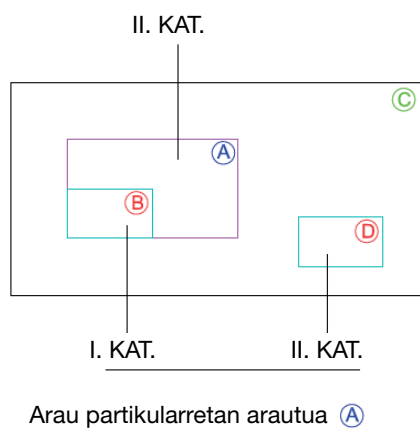
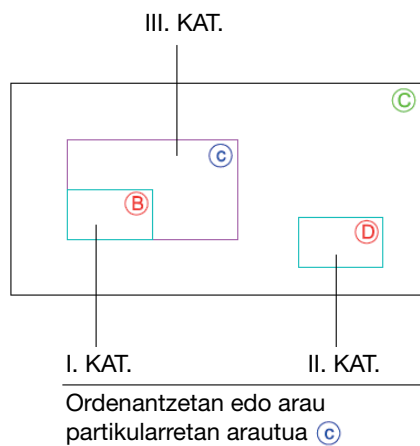
- Ⓐ Eraikinaren erabilera bereizgarria
- Ⓒ Lurzatiaren kalifikazio xehatua

c) Kategoria horiek, egoeretan zatituta, erabilerek izan ditzaketan kokapenak zehaztuko dituzte lurzoru-mota bakoitzean, eta —erabilera globalari buruzko arau orokorrekin eta erabilera xehatuari buruzko berariazkoekin batera— bertan dena delako jarduera edo erabilera ezartzeko baldintzak zehaztuko.

2. Aurreko puntuetan jasotakoa gorabehera, Jarduerak Kategoriaka Mugatzeko Estandarren Koadroan agertzen diren baldintzetara egokitu beharko dira erabilera guztiak, etxebizitza-erabileretan nahiz gizakien ohiko presentzia eskatzen dutenetan ingurumen-inpaktu itzulezinak eta eragozpenak kontrolatze aldera.

3. II. kategoriako 1. egoeran —etxadien barnean autonomo gisa erregistratutako lurzatietako erabilerak— eraikitze baldintzak errepide publikora begira dagoen lurzati nagusiari aplikatutako Eraikuntzari eta Erabilerari buruzko Ordenantzak definitutakoak izango dira.

## SINTESIA



- A** Eraikinaren erabilera xehatua ≠ Lurzatiaren kalifikazio xehatua
- C** Eraikinaren erabilera xehatua = Lurzatiaren kalifikazio xehatua
- B** Erabilera xehatua
- C** Lurzatiaren kalifikazio xehatua
- D** C-koaz bestelako erabilera, jarduera nagusiari lotua

**5.02.06 artikulua. Berariazko erregimena hiri-lurzoruan**

Hiri-lurzoruko bateragarritasun-erregimena onibar bakoitzean arautuko da, aplikatu beharreko Eraikuntzari buruzko Ordenantzaren arabera. Ordenantza horrek bateragarritasun-fitxa jasotzen du, non zehazten den ordenantzaren berezko erabilerarekin batera zein erabilera global eta xehatu izan daitezkeen, eta, erabilera horien baitan, zein kategoria eta egoera jakinetan, aurreko artikuluan definitutakoak abiapuntutzat hartuta.

Orobat zehazten dira erabilera bereizgarria duen zona batean kokatuta egoteagatik zenbait erabilera zehatzek bete behar dituen berariazko baldintzak.

Bateragarritasun-erregimena —hiriko kokalekuaren arabera hirigintza-irizpideek definitua—, Jarduera Mugatzeko Estandarren Laukia eta erabilera global eta xehatu berariazko baldintzak —erabileraren berariazkotasun-irizpideek definituak— uztartzen direlarik, kokatu beharreko jarduerak bete behar dituen baldintzen mosaikoa ageri da, hiriko kokalekuaren arabera.

...

**3. KAPITULUA: ERABILEREI BURUZKO ARAU PARTIKULARRAK**

*3. atala. Hirugarren sektoreko erabilera.*

2. idatz-zatia. Erabilera globalaren baldintza orokorrak.

**5.03.17 artikulua. Kategoria guztietarako baldintza komunak**

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako lokalek jarduera zehatzari dagozkion xedapen sektorialak bete beharko dituzte —lokalak, autonomia erkidegokoak nahiz Estatukoak—.

2. Era berean, araudi hau indarrean den bitartean alor bakoitzean sortzen diren erregulazio berrietara egokitu behar dira.

Zehazki, Plan Orokor honetako arauak garatze aldera, ordenantzak onartu ahalko ditu udalak, non osatu eta zabaldu egingo diren ingurumen, banaketa, higiene eta aireztapen baldintzei buruzko berariazko erregulazioak nahiz segurtasunaren, suteen kontrako babesaren, zaraten eta bestelakoen alorreko buruzkoak.

3. Hirugarren sektoreko erabileretarako lokalak instalatzea debekatu ahalko du udalak zenbait onibar edo lurzatitan, horien neurrien, aurreikus daitekeen jendartearen, sarbideen neurrien, trafiko-egoeraren eta hirigintzako antzeko beste arazoien ondorioz hala egitea komeni bada, salbu eta, kasuan kasu, neurri zuzentzaile egokiak hartzea posible bada eta hartzen badira.

4. Hirugarren sektoreko instalazioek establezimendu publikoen berariazko legedira moldatu beharko dute —udalerriko zirkunstantzia berezietara egokitu ahalko da legedi hori, ordenantza bidez—.

5. Oro har, hirugarren sektoreko erabilerek bide edo espazio libre publiko gisa kalifikatutako lur-eremuekin lotuta izango dute sarbidea, salbu eta barneko lokaletan —galeriak, adibidez (merkataritzakoak, bulegoak)— edo plan partzial, plan berezi eta xehetasun-azterketetan besterik zehazten denean.

Horretatik salbuetsita egongo dira Babes Erregimen Berezian sartzen direlako nahiz beren egituraketa arkitektoniko bereziagatik hutsarteak irekitzea debekatuta dagoen eraikinak.

6. Hirugarren sektoreko jarduerak beste erabilera batzuekin partekatzen badute eraikina, baldintza hauek bete beharko dira:

— Jendea hartzea helburua duten zonek gutxienez 6 metro koadroko azalera izan beharko dute (merkataritza-jarduera zehatz batzuetan izan ezik —loteria salmenta eta abar—, udal-zerbitzu teknikoaren txostenak azalera hori murrizteko baimena ematen duelarik), eta ezingo dira pasabide gisa erabili eta ezingo dute etxebizitzekin lotura zuzena izan.

— Eraikinean etxebizitzaren erabilera baldin badago eta kasu bakoitzean ordenantza partikularrak zehaztutakoa kontuan izanik, etxebizitza horiek sarrera, eskailera eta igogailu independenteak izan beharko dituzte.

— Horretatik salbuetsita egongo dira Babes Erregimen Berezian sartzen direlako nahiz beren egituraketa arkitektoniko bereziagatik hutsarteak irekitzea debekatuta dagoen eraikinak.

Lokala osorik sotoan edo erdisotoan kokatuta badago, beheko forjatuko goiko aurpegiaren kota berdina izango duen sartzeko plataforma horizontala izan beharko du (patio ingelesaren antzekoa), gutxienez 2,50 metro luze. Puntu horretatik bide publiko edo espazio librearen letroradurara eta sestrara arteko ezpondak gehienez ere 60 gradu izan beharko ditu.

— Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikinen altuera aplikatu beharreko ordenantzan zehaztutakoa izango da.

— Jendaurreko zerbitzurako eskailerek gutxienez 1,00 metro zabal izan beharko dute zerbitzu horretarako bakarrik baliatzen badira, eta 1,30 metro erabilera partekatua bada.

7. Lokaletako argia eta aireztapena naturalak nahiz artifizialak izan ahalko dira.

a) Lehen kasuan, argiztapen eta aireztapen hutsarteen azalera, guztira, ezingo da izan lokalaren plantaren hamarren bat gutxiago. Salbuetsita geratzen dira biltegi, trasteleku eta korridore eta ez beste diren lokalak.

b) Bigarren kasuan, argiztapen eta aireztapen instalazioen proiektu xehatuak aurkeztea galdatuko da, eta onartu egin behar ditu Udalak; lokala ireki aurretik, baita beste edozein unetan ere, ikuskatu egin ahalko dira instalazio horiek.

c) Egokiak ez badira, edo ez badute behar bezala funtzionatzen, lokal osoa edo zati bat itxi ahal izango du Udalak, neurri zuzentzaileak hartu bitartean.

8. Aparkalekuaren edo ibilgailuak gordetzeko tokien kokapenari dagokionez, aparkaleku pribatuaren erabilera xehatuaren berariazko baldintzei buruzko titulu eta kapitulu honetako 10. atalean ezarritakoa bete beharko da, nahitaezko aparkalekuen nahiz aukerako aparkalekuen kasuan.

9. Hirugarren sektoreko erabilera izango duen lokal baten banaketan ez da onartuko erakusmahaia, salmenta-gunea edo jendearentzako gelak zuzenean bide publikoaren ondoan egotea.

10. Komunaren gutxienerako altuera librea 2,20 m-koa izan beharko da.

#### **5.03.18 artikulua. Hirugarren sektoreko erabileren baldintza partikularrak I. kategorian**

1. Bigarren egoeran, 100 m<sup>2</sup> eraikitik beherako azalera duten jarduerak gutxienez 3,20 m-ko aurrealdea izan beharko dute bide edo espazio libre publiko gisa kalifikatutako lur-eremuetara. 100 m<sup>2</sup> eraikitik gorako azalera dutenek, berriz, gutxienez 3,20 m-ko aurrealdea izan beharko dute bide edo espazio libre publiko gisa kalifikatutako lur-eremuetara, eta 0,40 m gehiago 25 m<sup>2</sup> eraiki edo zati txikiagoko.

2. 2. egoerako jarduerak 1. eta 3. egoeretako beste azalera batzuekin handitzen badira, aurreko 1. eta 2. puntuen arabera erregulatuko dira aurrealdeak, azalera neurtzeko orduan beheko solairuarena eta gainerakoaren ehuneko 25 aintzat hartuz.

#### **5.03.19 artikulua. Hirugarren sektoreko erabileren baldintza partikularrak II. kategorian**

1. Plan orokor honetan I. egoeran ez direnez kalifikatzen hirugarren sektoreko erabilerarako lurzatiak, hala sailkatu beharreko jarduerak aplikatu beharreko ordenantzak joko ditu erabilera baimendu, bateragarri edo debekatutzat, eta erabilera eta eraikuntzari buruzko baldintzak bertan arautuko dira.

Aplikatzekoa den ordenantzako bateragarritasun laukiak 1. egoeran —eraikin eksklusiboak etxadi patioan— baimentzen dituen hirugarren sektoreko erabilerak zuzeneko bidea izan

beharko dute kalera, korridore estali nahiz estaligabeen bitartez, zeinek azalera eta erabilera araberako sekzioa izan beharko baitute, eta, inolaz ere ez 2,50 m baino gutxiagoko zabalera —edo 3,00 m baino gutxiagokoa, 300 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azaleretan—.

2. Hirugarren sektoreko erabileraz bestelako sailkapen globala duten lurzatieta 2. egoerarako, honela definitzen dira erabilera xehatuaren baldintzak:

Hirugarren sektoreko sailkapen xehatua ez duen eraikuntza hartzen duen lurzati batean hirugarren sektoreko erabilera bat kokatzearen ondorioz suertatzen bada 2. egoera, ordenantza horretan jasotzen den erabileren bateragarritasun-erregimenak argituko ditu instalatzeko aukera eta baldintzak —behar diren berariazko baldintzak ezarriko ditu—.

Nolanahi ere, 2. egoerarako, dagokion ordenantzan arautuko dira eraikuntza-baldintzak.

3. 3. egoeran, lerrokaduren eta kalifikazio xehatuaren 1: 2000 planoan lurzatiarako finkatutako erabilera bereizgarria, erabilera globalaren arau orokorrak eta erabilera xehatuaren arau partikularrak aintzat hartuz zehaztuko dira erabilera-baldintzak.

Ekipamendu-erabilerarako kategoria eta egoera berean ezarritakoak berak izango dira eraikuntza-baldintzak.

5.03.19. bis artikulua. Hirugarren sektoreko erabileren baldintza partikularrak III. kategorian.

Egoera hori plan orokorreko hirugarren sektoreko kalifikazio xehatua duen lurzati batean gertatuz gero, erabilera zuzenean arautuko dute erabilera globalaren arau orokorrek eta dena delako erabilera xehatuaren erabilera arau partikularrek.

Eraikuntza-baldintzak, beti ere, hirugarren sektorerako erabilera duen lurzati kokatua da goen eremuan nagusi den ordenantzak arautuko du. Interpretatzeko orduan zalantza sortuz gero, ondoko lurzatieta aplikatzeko den ordenantzak izango du lehentasuna.

3. idatz-zatia: Erabilera xehatuaren baldintza partikularrak.

### **5.03.20 artikulua. Merkataritza-erabileraren baldintza partikularrak**

1. Kategoria guztietarako baldintza komunak.

...

2. Azoka txikien baldintza partikularrak.

Merkataritza-establezimenduak dira eta areto edo lokal baten barnean hainbat salmenta-bulego biltzen da. Udal teknikariek idatzitako udal ordenantzaren bidez arautuko da.

3. Merkataritza-erabileraren baldintza partikularrak I. kategorian.

a) 1. egoeran.

— Jarduerak bide edo espazio libre eta publiko gisa kalifikatutako lur-eremutik sarrera zuzena izango du eta, kopuruari eta gutxieneko zabalerrari dagokienez, ondokoak beteko dira: 1,20 m-ko sarrera bat 100,00 m<sup>2</sup> eraiki arte, 1,20 m-ko bi sarrera 100,00 eta 200,00 m<sup>2</sup> eraiki artean, 1,60 m-ko bi sarrera 200,00 eta 500,00 m<sup>2</sup> eraiki artean, eta 0,80 m gehiago 200,00 m<sup>2</sup> eraiki edo zatiko.

— Sarrera beheko solairutik egiten denean, b) epigrafeko hirugarren gidoiko parametroak beteko ditu eta sarreren gutxieneko zabalera solairuen azalera osoaren araberakoak izango dira.

— Egoera honetako lokaletara sartzeko ateak kanpoko sestraren kotan kokatuko dira eta kanporantz irekiko dira.

## b) 2. egoeran.

– Jarduerak bide edo espazio libre eta publiko gisa kalifikatutako lur-eremutik sarrera zuzena izango du, gutxieneko zabalera hauekin: 0,80 m 100,00 m<sup>2</sup> eraiki arte, 1,20 m 100,00 eta 200,00 m<sup>2</sup> eraiki artean, 1,80 m 200,00 eta 500,00 m<sup>2</sup> eraiki artean eta 0,80 m gehiago 200,00 m<sup>2</sup> eraiki edo zatiko.

– 100,00 m<sup>2</sup> eraikiko azalera baino handiagoa duten jardueretan, ateak kanporantz irekiko dira.

– Egoera honetako jarduerak 1. eta 3. egoeretako beste azalera batzuekin handitzen badira, aurreko puntuen arabera erregulatuko dira aurrealdeak, azalera neurtzeko orduan solairu guztienak batzetik ateratzen dena aintzat hartuz.

– Beheko solairuarekin lotura duten sotoetan ezartzen diren jarduerak baldintza hauek bete beharko dituzte, gainera:

Sotoetan jartzen diren merkataritza-lokalak ezingo dira goiko lokaletik erabat bereizita egon, eskailera edo bestelako hutsarteen bitartez lotuta baizik. Baldintza hau betetzeko, ukipen-zona beheko solairuko azalarekin bat etorriko den proiektio bertikala duen goiko solairuko azalera izango da.

Ukipen-azalera jarduera osoaren ehuneko 25 baino handiagoa izan beharko da.

Ukipen-zonaren ehuneko 15, gutxienez, bi solairuen arteko irekiera moduan erabiliko da. Ehuneko 15 hori lortzeko hutsarte guztien eta eskaileren azalera batu ahal izango dira. Irekiera horietako batek, gutxienez, 15,00 m<sup>2</sup> izan beharko ditu, neurri horrek nahitaezko ehuneko 15 hori gainditzen ez badu; gutxieneko absolutua 8,00 m<sup>2</sup> izango da.

– Merkataritza-lokalaren azalera osoaren ehuneko 50, gutxienez, beheko solairuan izan beharko da.

c) Merkataritza-solairuarteak ezingo dira beheko solairuko lokaletik erabat bereizita egon. Aurreko puntuan araututako modu berean bermatu beharko da bien arteko lotura.

d) Beheko solairuko eta solairuartereko merkataritza-lokalen gutxieneko altuera libreak, hurrenez hurren, 2,50 m eta 2,25 m-koak izango dira, jendeak erabiltzeko direnean. Solairuarteretan bakarrik onartuko dira altuera txikiagoak, biltegi gisa baino ez erabiltzekotan, eta beheko lokaleko komunean.

Erdisotoan eta sotoan gutxieneko altuera 2,50 m-koa izango da jendeak erabiltzeko denean.

e) Hiri-espazioaren konposizioa dela eta, eta eraikinaren gainerako zatiekin bat etortzeko, ez dira fatxada itsuak onartuko eta, edozein kasutan ere, fatxadaren bitartez sartzen den argiztapen naturala errespetatu beharko da, 5.01.30-6 artikuluan zehaztutakoari jarraiki.

f) Merkataritza-jardueraren azalera osoa 300,00 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada eta udal zerbitzu teknikoaren arabera zama-lanak egiteko leku bat behar badu, gehienez 3.500,00 kg-ko kargako ibilgailu bat hartzeko modukoa egokitu beharko da, jardueraren azalera 500,00 m<sup>2</sup>-tik beherakoa bada, eta beste 500,00 m<sup>2</sup> edo zatiko, beste ibilgailu bat gehiago hartzeko modukoa, azalera erabilgarri osoaren ehuneko 10 hartzen duena.

Zamalanak egiteko leku horren azalera erabiltzen duten ibilgailuek maniobra egiteko aukera eman beharko du, bide publikotik aurreraka sartu eta bertara aurreraka ateratzerik izan dezaten.

g) 22: 00etatik 08: 00etara, jardueraren funtzionamendurako eta Udalak horretarako baimena ematen duenean soilik egin ahal izango dira zama-lanak, eta gehienez 3.500 kg-ko karga duten ibilgailuekin egingo dira. Goian zehaztutako azalera daudenean, horretarako prestatutako gunean egingo dira lan horiek.

h) Galeria edo pasabide moduan antolatutako merkataritza-lokalak onartzen dira eta sotoan, beheko solairuan nahiz lehenengo solairuan ezarri ahal izango dira, baina sotoan edo lehenengo solairuan ezartzen badira, beheko solairuan azalera osoaren ehuneko 35ari dagokion azalera izan behar dute gutxienez. Baldintza partikular hauek bete beharko dira:

. Pasabideak, gutxienez, jendea sartzeko bi sarrera izango ditu, gutxienez lau metro zabal bakoitza, eta elkarrengandik urrun kokatuak.

. Sarreraren ardatzen arteko distantzia, gutxienez, azalera oinarritzat hartuz kalkulaturako gutxienerako aldearen erdia izango da.

. Sarreraren sakonera ez da zabalera baino txikiagoa izango.

. Lokalek aurrean izango dituzten korridoreen zabalera gutxienez 3 m-koa izango da.

. Lokal desberdinei dagokien komunak toki berean bildu ahal izango dira. Horien beharra kalkulatzeko, espazio komunak eta erabilera publikoko azalera zenbatuko dira.

. Solairuen arteko eskaileren neurriak indarrean dagoen araudiaren arabera kalkulatu dira, eta gutxienez 1,20 m zabal izango dira.

. Zamaletarako azalera modu komunean jar daiteke, merkataritza jardueran baliatzen diren lokal guztien azalera erabilgarriak zenbatuz kalkulua egiteko orduan, aurreko moduluak aintzat harturik.

#### 4. Merkataritza-erabileren baldintza partikularrak II. kategorian

a) I. egoeran merkataritza-erabilera onartzeko, etxadietako patioan eraikitako zatiak, gehienez, 1.000,00 m<sup>2</sup> izan behar ditu eta merkataritza-jarduera horrek beheko solairuan esparru horretako aurrealde egokia izan behar du —bertan funtzionalki integratuta—; lokalak 500,00 m<sup>2</sup> baino gutxiago baditu, ematen duen kale bakoitzera, gutxienez, 10,00 m-ko aldea izango du eta 0,50 m gehiago 25,00 m<sup>2</sup> eraiki edo zatiko.

— Gutxienerako altuera libreen baldintzak I. kategoriako berak izango dira.

I. kategoriarako definitutako antzeko azalera eskatuko dira aparkalekuetarako.

5. Merkataritza-erabilerari buruzko baldintza partikularrak III. kategorian eta sailkapen global berean.

a) III. kategorian merkataritza-erabilera duten lokal handiak eta Plan Orokorra aldatzen bada ager daitezkeenak ondorengo baldintzen arabera arautuko dira:

...

4. idatz-zatia. Erabilera-bateragarritasunaren baldintzak hirugarren sektoreko erabilera globalaren barnean modu zehatuan kalifikaturako lurzatietan.

**5.03.22 artikulua. I., II. eta III. kategorietako erabilerak**

## 1. I. kategoriako erabilerak.

a) Erabilera-bateragarritasunen laukia

b) Bateragarritasun-baldintzak.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R			
BULEGO ETA BANKETXEAK	1					29	9		11	14	17	20		21	24									27	28		
DENDA ETA AZOKAK	1		3			6			12	14	18	20		22	25			6						27	28		
HOTELAK EGOITZA KOMUNITARIOAK	2		4			7	10		13	15				23	26			7						27	28		
ESTABLEZIMENDU PUBLIKOAK	1		5			8	8			14	19													27	28		
		R		P				T							E										I	S	A

BAIMENDUA	5	BAIMENDUA, BALDINTZEKIN	DEBEKATUA
-----------	---	-------------------------	-----------

R	Bizilekua	T	Hirugarren sektorea	ES	Osasuna	I	Azpiegiturak
RU	Bizileku familibak.	TO	Bulego eta banketxeak	EA	Laguntza-zerbitzuak	IE	Energia-azpiegiturak
RC	Bizileku kolektiboa	TC	Denda eta azokak	EC	Kultura	S	Hiri zerbitzu orokorrak
P	ekoizpena	TH	Hotel eta egoitzak	EK	Ikuskizunak	SU	Hiri zerbitzuak
PI	Industria	TB	Establez. publikoak	ER	Erljiosoa	A	Aparkalekuak
PT	Lantegi eta biltegiak	E	Ekipam. komunitarioak	EU	Unibertsitatea	AP	Aparkaleku publikoak
PA	Nekazar. eta abeltz.	ED	Kirola	EI	Administrazio publikoa	AR	Aparkaleku pribatua
		EE	Hezkuntza	EP	Defentsa		
				EZ	Zuzkidura-alojamendua		

1. baldintza. Zaintzailearen etxebizitza bakarrik onartzen da, eta haxe izango da proportzioa: lursailaren 1.000,00 m<sup>2</sup> ko bat. Gehiengo absolutua bi etxebizitzakoa izango da, eta horien jabetza gainontzeko eraikinari lotuko zaio.

2. baldintza. Erabilera nagusiak ondo funtzionatzearen ardura duten langileen etxebizitzak bakarrik (zuzendaria, zaindaria, mantentzekoak...).

3. baldintza. Beheko solairuan bakarrik onartzen da, sarbide bereizita duelarik, eta azalera eraikia, gehienez, sestra gainean eraikitako guztiaren ehuneko 25. Potentzia muga I. kategoriako 2. egoerari dagokiona izango da.

4. baldintza. Erabilera nagusiarekin zerikusia dutenak bakarrik onartzen dira, eta horien jabetza erregimena establezimenduaren beraren erabilera pribatua izango da. Potentzia muga: I. kategoria.

5. baldintza. Erabilera nagusiarekin zerikusia dutenak bakarrik onartzen dira, eta horien jabetza erregimena establezimenduaren beraren erabilera pribatua izango da.

6. baldintza. OR-2 ordenantza aplikatzen den eremuaren barruan finantza zerbitzuen — banketxe kreditu etxeak — erabilerarako: Proiektutik eta hasierako lizentziatik, zati batean edo eraikin osoan berariaz erabilera hori xede duten eraikinetan baimentzen da. Esku aldatzeetan ere gorde egingo da.

Gainerako egoerarako: Sestra gainetik baino ez da baimentzen eta honako hiru baldintzak bete behar dira:



a) Gehienezko azalera eraikia, elementu komunak barne, sestraren gaineko azalera eraiki osoaren ehuneko 50 izango da. Ondo definitutako eremuetan kokatu beharko da, solairu osoetan, altueran bata bestearen gainean jarritako eremuetan, eta abar.

b) Bulegoetarako lokalek, gutxienez, 50,00 m<sup>2</sup>-ko batezbesteko azalera erabilgarri izango dute.

c) Bulegoetarako lokalek, gutxienez, 30,00 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarri izango dute.

7. baldintza. Beheko solairuan bakarrik onartzen da, baina lehen solairura ere luza daiteke, baldin eta lehen solairuko azalera beheko solairuan eraikitakoaren neurria edo gutxiago badu.

Erabilera horretarako baliatuko den azalera, beheko solairuan eraikitakoaren ehuneko 20 izango da, gehienez.

8. baldintza. Sestra gaineko solairuetan bakarrik baimentzen da, baldin eta azalera sestra gainean eraikitako azalera guztiaren gehieneko ehuneko onargarria (ehuneko 25) barne hartzen bada, osagarriak diren hirugarren sektoreko erabilerei dagokien azalera guztiak batuta.

9. baldintza. Merkataritza erabilera beheko solairuan bakarrik baimentzen da. Lehen solairuan eta sotoan baimendu egingo da, baldin eta beheko solairuaren handitzeak izanik funtzio aldetik berari lotuta badaude, eta bi solairuen artean beheko solairuan eraikitako azalaren ehuneko 75a osatzen ez badute.

10. baldintza. Merkataritza erabilera beheko solairuan bakarrik baimentzen da. Erabilera horretarako baliatuko den azalera, beheko solairuan eraikitakoaren ehuneko 50 izango da, gehienez.

Merkataritza erabilera honek barne hartzen ditu bide publikotik sarbiderik ez duten establezimendu publikoak —eta horiei erabilera beheko solairura eta lehenera zabaltzea uzten zaie—, baldin eta sotoaren azalera beheko solairuan eraikitakoaren halako bi baino gehiago ez bada. Edonola ere, abiler horretarako baliatuko den azalera, eraikinean beheko solairuan eraikitakoaren ehuneko 50 izango da gehienez.

11. baldintza. 12. baldintzako b) eta c) kasuetan bakarrik onartzen dira.

12. baldintza.

a) Beheko solairuaren gaineko solairuetan I. taldeko establezimendu publikoak baimentzen dira —merkataritza-erabilera izango dute, ez baitute sarbide zuzena bide publikotik—, baina sestraren gainean eraikitako azalera osoaren ehuneko 15 hartuko dute gehienez.

b) Beheko solairuan establezimendu publikoak baimentzen dira.

c) Establezimendu publikoak beheko solairuan onartzen dira, eta sotora luzatzea, baldin eta elkarren artean lotuta badaude, sotoan eraikitako azalera beheko solairuan eraikitakoaren bikoitza baino gehiago ez bada, eta bi solairuek espazio publikora sarbide zuzena badute.

13. baldintza. 12. baldintzako b) eta c) kasuetan bakarrik onartzen dira.

14. baldintza. Kirol ekipamenduen erabilera onartzen da, baldin eta horren azalera sestra gainean eraikitako guztiaren ehuneko 25 gainditzen ez badu.

15. baldintza. Kirol ekipamenduen erabilera onartzen da, baldin eta horren azalera sestra gainean eraikitako guztiaren ehuneko 25 gainditzen ez badu.

Gehieneko azalera onargarria zenbatzeko orduan, erabilera honetarako azalera eraikia merkataritzaren barruan sartuko da.

17. baldintza. Hezkuntza ekipamendua beheko solairuan eta goikoetan baimentzen da, baldin eta hizkuntza akademiak, oposizioetarako akademiak eta adinekoentzako irakaskuntza

bereziaren alorrekoak badira. Hezkuntza erabilerarako baliatuko den azalera sestra gainean eraikitakoaren ehuneko 25 izango da, gehienez.

18. baldintza. Bulego erabilerarako araututako eremu eta gehienezko azaleretan (6. baldintza) baimendu egiten da hezkuntza ekipamenduen erabilera. Hezkuntzarako baliatuko den azalera ezin izango da bulegoetarako baimendutakoaren ehuneko 50 baino gehiago izan. Hizkuntza, oposizio eta helduentzako irakaskuntza berezira diren akademiak eta antzekoak bakarrik baimenduko dira.

19. baldintza. Jarduera nagusiarekin loturako hezkuntza ekipamenduen erabilerak bakarrik onartuko dira (musika, dantza, ostalaritza...). Sestra gaineko solairuetan kokatuko dira, eta azalera ezin izango da sestra gainean eraikitako azalera guztiaren ehuneko 10 baino gehiago izan.

20. baldintza. Osasun arloko ekipamenduak beheko solairuan bakarrik onartzen dira, beti ere bide publikotik zuzeneko sarbidea badute.

21. baldintza. Kultur ekipamendua lehen solairuan, beheko solairuan eta sotoan bakarrik baimentzen da. Sotoaren erabilera beheko solairukoaren zabalpen gisa hartzen da, eta beheko solairuan ezin izango du erabilera horri eskainitako azaleraren halako bi baino gehiago izan.

22. baldintza. Bulego erabilerarako araututako eremu eta gehienezko azaleretan kultur ekipamenduen erabilera baimentzen da.

23. baldintza. Kultur ekipamendua beheko solairuan eta sotoan bakarrik baimentzen da. Sotoaren erabilera beheko solairukoaren zabalpen gisa hartu behar da, eta ezin izango du beheko solairuan erabilera horri eskainitako azaleraren halako bi baino gehiago izan. Gehieneko azalera onargarria zenbatzeko orduan, erabilera honetarako azalera eraiki guztia merkataritzaren barruan sartuko da.

24. baldintza. Ikuskizunetarako ekipamenduen erabilera lehen solairuan, behekoan eta horrek sotoan duen luzapenean bakarrik baimentzen da. Sotoan gehienez baimendutako azalera, beheko solairuan erabilera horretarako baliatuko den azalera eraikiaren ehuneko 75 izango da.

25. baldintza. Lehen solairuan, behekoan eta sotoan duen luzapenean bakarrik baimentzen da ikuskizunetarako ekipamenduen erabilera, bulegoetarako araututako eremuetan eta horien gehienezko azaleretan. Sotoaren gehienezko azalera, beheko solairuan erabilera horretarako baliatuko den azalera eraikiaren ehuneko 75 izango da.

26. baldintza. Ikuskizunetarako ekipamendua beheko solairuan eta horrek sotoan duen luzapenean bakarrik baimentzen da. Sotoan gehienez baimendutako azalera, beheko solairuan erabilera horretarako baliatuko den azalera eraikiaren ehuneko 75 izango da. Gehieneko azalera onargarria zenbatzeko orduan, erabilera honetarako azalera eraiki guztia merkataritzaren barruan sartuko da.

27. baldintza. Sestra azpian onartzen da, eta gehienez hiru solairu, aparkaleku pribaturako eskatutako azalera barne.

Altuerako eraikinak eragiten ez dien eremuetan onartzen da beheko solairuan; ez, orde, urbanizazio pribatua nahitaezkoa den eremuetan. Etxadi patioetan ez da inolaz ere onartuko.

Estalki-solairuan baimentzen da, erabilera berezian. Estalki-solairu hori beste erabilera batzuekin partekatzekotan, bereizketa fisikoa izan beharko da aparkaleku erabileraren eta haien artean.

28. baldintza. Sotoetan onartzen da, eta gehienez bi solairu. Beheko solairuan bakarrik onartzen da, altuerako eraikinak eragiten ez dien eremuetan; ez, orde, urbanizazio pribatua nahitaezkoa den eremuetan. Etxadi patioetan ez da inolaz ere onartuko.

Estalki-solairuan baimentzen da, erabilera berezian. Estalki-solairu hori beste erabilera batzuekin partekatzekotan, bereizketa fisikoa izan behar da aparkaleku erabilerean eta haien artean.

29. baldintza. I. kategoriako establezimendu izango dira bulegoetarako eraikinetan daudenak (DB SI oinarriko dokumentuaren terminologiaren arabera).

OR-2 ordenantzaren aplikazio eremuan, bulegoetarako erabili ahalko dira establezimendu horiek, baina finantza zerbitzuen bulegoak –banketxe eta kreditu etxeak– ez badira, horiek proiektutik eta hasierako lizentziatik zati batean edo eraikin osoan berariaz erabilera hori xede duten eraikinetan baino ez baitira baimenduko. Esku aldatzeetan ere gorde egingo da.

### 2. II. kategoriako erabilerak.

- a) Erabilera-bateragarritasunen laukia.
- b) Erabileren bateragarritasun baldintzak.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R
BULEGO ETA BANKETXEAK				1		5				1					1									SIT.1
						5		2		3	3	3	4											SIT.2
						5		2		3	3	3	4											SIT.3
DENDA ETA				1						1					1									SIT.1
AZOKAK								2		3	3	3	4											SIT.2
								2		3	3	3	4											SIT.3
HOTELAK ETA				1						1					1									SIT.1
EGOITZA										3	3	3	4											SIT.2
KOMUNITARIOAK										3	3	3	4											SIT.3
ESTABLEZIMNDU PUBLIKOAK				1		5				1					1									SIT.1
						5		2		3	3	3	4											SIT.2
						5		2		3	3	3	4											SIT.3
	R			P				T				E					I	S		A				

<input type="checkbox"/>	BAIMENDUA	<input type="checkbox"/>	5	BAIMENDUA, BALDINTZEKIN	<input type="checkbox"/>	DEBEKATUA
--------------------------	-----------	--------------------------	---	-------------------------	--------------------------	-----------

R	Bizilekua	T	Hirugarren sektorea	ES	Osasuna	I	Azpiegitura
RU	Bizileku familibak.	TO	Bulego eta banketxeak	EA	Laguntza-zerbitzuak	IE	Energia-azpiegitura
RC	Bizileku kolektiboa	TC	Denda eta azokak	EC	Kultura	S	Hiri zerbitzu orokorrak
P	Ekoizpena	TH	Hotel eta egoitzak	EK	Ikuskizunak	SU	Hiri zerbitzuak
PI	Industria	TB	Establez. Publikoak	ER	Erlijosoa	A	Aparkalekuak
PT	Lantegi eta biltegiak	E	Ekipam. komunitarioak	EU	Unibertsitatea	AP	Aparkaleku publikoak
PA	Nekazar. Eta abeltz.	ED	Kirola	EI	Administrazio publikoa	AR	Aparkaleku pribatuak
		EE	Hezkuntza	EP	Defentsa		
				EZ	Zuzkidura-alojamendua		

1. Etxadi-patioan baimentzen da erabilera hori, bateragarritasun-erregimen orokorra betetzen delarik, baita lurzatia okupatu eta eraikitze baldintzak ere, bereizi zeneko eta bide publikora jotzen duen lurzatiaren batera. Beheko solairuak kalera ematen duen alde bat izan behar du, 5,00 ml baino gehiagokoa.

2. Egoitzetarako kalifikazio globala duten lurzatieta eta OR 2 eta OR 3 ordenantzen esparruan bakarrik. Egoitzetarako dagokien ordenantza ezarritako parametroak bete behar dituzte eta debekatuta dago antolakuntzatik kanpoko eremuei eragitea.

3. OR-2 ordenantza aplikatzen den eremuetan ez dira erabilera horiek baimenduko.

4. Administrazio publikoaren menpeko hirugarren adinekoentzako egoitzetan bakarrik baimenduko da laguntza erabilera.

5. OR-2 ordenantza aplikatzen den eremuaren barruan finantza zerbitzuen –banketxe kreditu etxeak– erabilerarako: Proiektutik eta hasierako lizentziatik, zati batean edo eraikin osoan berariaz erabilera hori xede duten eraikinetan baimentzen da. Esku aldatzeetan ere gorde egingo da.

Gainerako egoerentzako: Baldintzarik gabe.

4. atala. Ekipamendu erabilera.

...

2. idatz-zatia. Erabilera globalaren baldintza orokorrak.

**5.03.25 artikulua. Katgoria guztietarako baldintza komunak**

1. Ekipamendu-erabilera duten instalazioek dagozkien erabilera xehatuei buruzko xedapen lokal, autonomiko eta estatalak oro bete behar dituzte, baita arau hauen indarraldian onartzen direnak ere.

2. Aparkalekuen edo ibilgailuak gordetzeko tokien kokapenari dagokionez, aparkaleku pribatuen erabilera xehatuaren berariazko baldintzei buruzko kapitulu honetako 10. atalean ezarritakoa bete beharko da.

3. Gutxieneko lurzatia. Dagozkion baldintza partikularrak aplikatuz zehaztuko da.

4. Itxiturak. Eraikuntza irekiko mota, katgoria eta okupazio-kasu guztietarako arautuko dira lurzatiaren itxiturak, lurzatia ixtea beharrezkoa delarik. Testuinguruaren morfologiarekin bat etorri eta ordenantzak ezarritako baldintzak errespetatuz egingo da. Egoera bereziak xehetasun azterketaren bidez definituko dira.

3. idatz-zatia. Erabilera xehatuaren baldintza partikularrak, katgoriaka.

**5.03.26 artikulua. Katgoria guztietarako baldintza komunak**

1. Ekipamendu erabileren bateragarritasuna nagusiki etxebizitzetarako diren eraikinen, eremuen edo zonen barnean sektoreko araudi desberdinen arabera aztertu behar da.

2. Eraikuntzari buruzko baldintzak katgoriaren eta egoeraren arabera ezarriko dira, Eraikuntzari eta Erabilerari buruzko Ordenantza bat baliatuz, edo arau hauek.

3. Bateragarritasunari buruzko baldintzak ondoko hauek arautuko dituzte: Erabileren Bateragarritasunari buruzko Erregimen Orokorrak –arau hauetako 5.02.05 eta 5.02.06 artikuluetan–, ondoren zehaztutako katgoria eta egoeren arabera baldintza partikularrek eta aplikatu beharreko ordenantzak ezarritako bateragarritasunari buruzko baldintza bereziak.

4. Nolanahi ere, ekipamendu erabilerarekin bateragarri izango dira erabilera nagusiaren osagarri diren bestelako erabilerak, jarduera garatzeko beharrezkotzat jotzen direnak, hala nola banku-instalazioak, ostalaritzakoak eta abar. Irabazi asmoko erabilera gisa ezarri ahal izango dira erabilera horiek, baldin eta lur sailaren eraikigarritasun fisikoaren ehuneko 5a gainditzen ez badute.

5. Orobat izango da bateragarri lurrazpiko aparkalekuen irabazi asmoko erabilera. Aparkaleku publikoak nahiz pribatuak izan ahalko dira. Hortaz, hirigintza eraikigarritasuna kalkulatzeko aintzat hartuko den bolumen eraikia izango da.

Erabilera horrek ez du kontuan izan beharko aurreko epigrafean adierazitako ehuneko 5eko muga, baina ezingo du gainditu kasuan kasu kokatzen deneko lur sailerako finkatutako okupazioa, eta hiru soto-solairuko sakoneran gauzatu ahal izango da.

Aparkalekuei dagozkienetan kapitulu honetako 10. atalean adierazten diren baldintza orokor eta partikularrak aplikatuko zaizkie.

Kalifikazio globala bat datorren III. katgoriako ekipamendu lurzatiaren edo ekipamendu sistema orokorretan jardunez gero, 4. eta 5. puntuetan adierazitako erabilera bateragarriak gauzatzekotan erabilerak eta intentsitateak arautzen dituen plan berezia idatzi beharko da. Gainerako kasuetan Plan Berezia borondatezkoa izango da.

**5.03.27 artikulua. Baldintza partikularrak I. kategorian**

1. Aplikatu beharreko ordenantzak onartzen duelarik, beheko solairuan, lehen solairuan eta solairuarte onartuko dira ekipamenduak, elementu independenteen bidez lotuak, sektoreko araudietan zehazten eta merkataritza-erabilerarako 5.03.20 3 a), b), c) eta e) artikuluan galdatzen diren neurri eta ezaugarriekin.

2. Gutxieneko altuera librea 2,60 m-koa izango da.

**5.03.28 artikulua. Baldintza partikularrak II. kategorian**

1. Ordenantza bakoitzeko bateragarritasun-erregimenak 1. egoeran etxadi-patioan baimendutako ekipamenduek sarbide zuzena izan behar dute kaletik, pasabide estali edo estaligabeen bidez, zeinen zabalera librea 3,00 m-koa izango den erabilera horretara zuzendutako azalera 300,00 m<sup>2</sup> eraiki baino txikiagoa bada. Handiagoa bada, 1,00 m handituko da zabalera, 300 m<sup>2</sup> edo zatiko.

Gutxieneko altuera librea 3,00 m-koa izango da beheko solairuan eta 2,80 m-koa gaineraoetan.

Dena delako ordenantzakoak izango dira eraikuntza-baldintzak, eta baimentzen den jarduera hartzen duen lurzatiaren jatorrikoaren gainean aplikatuta, 5.02.055 artikulua ildotik.

Eraikin berriak gutxienez 5,00 m-ko distantzia errespetatu beharko du lurzatian lehendik dauden eraikinetatik, argi edo ikuspen zortasunik badago.

Etxadietako patioetan kalifikatutako ekipamenduak zona horretan nagusi den ordenantzaren arabera arautuko dira

2. 2. egoeran honela definituko dira erabilera-baldintzak:

Erabilera bereizgarria ekipamenduarenaz beste duen ordenantza baten bitartez. Kasu honetan, ordenantza bakoitzak araututako erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzek zehaztuko dute lurzati bati edo eraikin oso bati ekipamenduen erabilera esleitu ahal izango zaion, eta eraikuntzari buruzko baldintzak ordenantza berarenak izango dira (eraikin-bolumen gisa honakoa ulertuko da: har daitekeen azalera bider eraiki daitekeen gehieneko altuera).

3. 3. egoerarako erabilerari buruzko baldintzak arau hauek eta erabilerari dagokion sektorekoek adierazitakoak izango dira.

Eraikuntzari buruzko baldintzak esleitzeko lurzati-mota desberdinak zehaztu dira formaren ikuspuntutik eta ondoan dituzten kalifikazioak kontuan izanik eta, bestalde, suposizioak ere zehaztu dira, Plan Orokorrek ekipamenduetarako lurzattia barne hartzen duen Kalifikazio Xehatuaren Planoetan definitutako zonaren barnean nagusi den ordenantzarekin lotuta.

...

**5.03.29 artikulua. Baldintza partikularrak III. kategorian**

Lurzattia ekipamendu-erabilera bereizgarriarekin lotzen duen kalifikazio xehatua dagoenean, planak zehaztuko du erabilera zuzenean; erabilera bereizgarria ekipamendu orokorra denean, lehenengo erabilera aukeratzeko edo aurrekoa aldatzeko modua 5.03.30 artikuluan zehaztua izango da.

— Lurzattia ekipamendu-erabilera bereizgarriarekin lotzen duen kalifikazio xehatua dagoenean, eraikuntza-baldintzak mekanismo desberdinen bidez arautzen dira eta Udalak hartuko du azken erabakia, aukera bakoitzaren egokitasunari buruzko txosten teknikoetan oinarrituta:

. Ekipamendu-lurzattia kokatuta dagoen etxadiari dagokion Eraikuntzari buruzko Ordenantza aplikatuko da. Dena dela, aplikazio hori ordenantza honek arautzen dituen baldintza tipologiko eta bolumetrikoei buruzkoa izango da (eraikin-bolumen gisa honakoa ulertuko da: har daitekeen

azalera gehi eraiki daitekeen gehieneko altuera) eta ez erabilera bereizgarriari buruzkoa; lurzati honen kasuan, erabilera hori, kalifikazio xehatu zehatzari dagokionak definituko du.

. Bereizitako Lurzatiako Eraikuntza Irekiei buruzko OR5 Ordenantza Arautzailea aplikatuko da, eta kasu honetan eraikigarritasuna  $2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  handituko da. Gainerako baldintza bolumetrikoak ordenantza horrek zehaztuko ditu, baina ez erabilerari dagozkionak, aurreko idatz-zatian araututakoari jarraiki.

. Plana onartu aurretik zegoen ekipamendua baldin bada eta berritzeko edo handitzeko baimena eskatzen bada, baimen hori aurreko bi aukerak kontuan izanik emango da edo, bestela, hirugarren bat bilatuko da; azken aukera horrek gaur egun eraikitako azalera ehuneko 15 handitzeko aukera emango dio, baina udal txosten teknikoak onargarria eta gomendagarria dela adierazi behar du eta, edozein kasutan, ez ditu kaltetuko inguruko finken higiene-baldintzak (argiztapena eta eguzkia).

III. kategorian, kalifikazio globala berdina delarik, II. kategorian ezarritako erabilera eta eraikuntza araua berberak baliatuko dira.

Plangintza onetsi aurretik zegoen ekipamendua bada, berritu edo zabaltzeko lanak eskatzen dituen, baimena aplikatu behar diren hirigintza arauen arabera emango da, aurreko paragrafoan xedatutakoarekin bat; plangintza orokorra behin betiko onestean dagoen eraikitako azalera ehuneko 10ean handitzea ahalbidetuko duen bigarren alternatiba bat onartuko da, beti ere, udalaren txosten teknikoarekin bat, egin ahal bada eta egitea komenigarria bada, eta finka mugakideen higiene baldintzak kaltetzen ez diren bitartean (argizatzea eta eguzkimendua).

Gainera, III. kategoriako ekipamenduak garatzeko Plan Berezia idazteko aukera izango da, eta bertan, ezaugarri bereziak aintzak hartuta, aurreko paragrafoetan adierazitakoez bestelako berariazko baldintzak finkatzekoa, baldin eta udal teknikarien txostenaren arabera aukera hori egoki bada. Halakoetan, II. kategorian aurreikusitako prozedura aplikatzearen ondorioz ateratzen dena izango da gehienezko eraikigarritasuna.

4. idatz-zatia. Ekipamendu orokorreko zonen erregimen berezia.

#### **5.03.30. artikulua. Erregimen berezia**

Ekipamendu orokorreko kalifikazio xehatua duen lurzati bati gomendatutako erabilera esleitzeko edo plan orokorrak nahiz izapide honen bidez gomendatutakoa aldatzeko egintza ez da, Hirigintza Plangintzaren Araudiko 161. artikuluan aurreikusitako eraginetarako, plan orokorraren aldaketa gisa ulertuko, baizik eta plan orokorreko aurreikuspenen xehetasunezko egokitze edo zehaztapen gisa.

*5. atala. Hiri zerbitzuen erabilera.*

1. idatz-zatia. Definizioa eta hartzen dituen erabilera xehatuak.

....

2. idatz-zatia. Erabilera globalaren baldintza orokorrak.

#### **5.03.33 artikulua. Kategoria guztietarako baldintza komunak**

1. Gasolindegien eta ibilgailuentzako erregaiak, karburanteak, elektrizitatea eta gasa hornitzeko edo saltzeko bestelako instalazioen kokapenari, erabilerei, onartutako motei, hirigintza-parametroei eta urbanizazioari buruzko baldintzak V. titulu honetako 5. kapituluaren arautzen dira (5.05.01 artikulutik 5.05.14ra).

2. Lurzatiaren, okupazioaren eta eraikuntzaren baldintzen erregulazioa arau hauetan ekipamendu publikoen erabilerarako ezarritako bera izango da.

## 5. KAPITULUA: IBILGAILUENTZAKO ERREGAI ETA KARBURANTEEN HORNIDURA EDO SALMENTARAKO INSTALAZIOEI BURUZKO ARAU PARTIKULARRAK

### 1. atala. Atarikoak.

#### 5.05.01. artikulua. Aplikazio eremua

Ibilgailuentzako erregaiak, karburanteak, elektrizitatea eta gasa hornitu nahiz saltzen duten Gasteizko udalerriko instalazioei aplikatuko zaizkie ordenantza honen baitan biltzen diren arauak, zein orobat izango diren aplikatzekoak errepideen foru sarean kokatutakoetan, Arabako Foru Aldundiak arautu bitartean.

#### 5.05.02 artikulua. Zerbitzugunearen definizioa

Errepideen ondoan —berariaz zirkulazioaren beharrak asetzerazuzenduta— dauden instalazio eta zerbitzuak dira, zeinen baitan sartzen diren karburanteak, elektrizitatea eta gasa hornitzeko lekuak, hotelak, jatetxeak, autoak konpontzeko lantegiak eta errepideen erabiltzaileen segurtasun eta erosotasunerako antzeko zerbitzuak.

#### 5.05.03 artikulua. Gasolindegiaeren definizioa

Gasolina, gasolioa, lubrifikatzaileak, elektrizitatea eta gasa saltzen dituzten instalazioak dira.

Beren ezaugarrien eta erabilera osagarrien arabera, hiru mota bereizi dira:

##### 1. Gasolindegia txikiak.

Ibilgailuentzako hiru gasolina eta gasolio mota edo gehiago saltzen dituzten gasolindegia dira, eta ibilgailuetarako elektrizitatea edo gasa saltzen dutenak. Ura eta airea hornitzeko behar diren tresnak eduki behar dituzte instalazioaren eremuan, eta suteen prebentziorako eta sua itzaltzeko beharrezkoak diren bitartekoak, indarrean dagoen araudiaren ildotik.

Honako espazio hauek ere izan ditzakete:

— Bulegoa.

— Komuna.

— Biltegia.

— Aldagela.

— Denda.

##### 2. Jatetxerik gabeko gasolindegia osoak.

Zerbitzu hauetako batzuk edo guztiak ere badituzten gasolindegia txikiak dira:

— Lantegia.

— Autoak gordetzeko lekua.

— Autoak garbitzeko trena.

— Presio-garbiketa.

— Xurgagailuak.

— Olioaldatzeko makinak.

— Ibilgailuak zaintzeko gunea.

##### 3. Jatetxea duten gasolindegia handiak.

Zerbitzu hauetako batzuk edo guztiak ere badituzten gasolindegia txikiak edo jatetxerik gabeko gasolindegia handiak dira:

- Kafetegia.
- Taberna.
- Jatetxea.

#### **5.05.04 artikulua. Homikuntza-unitateen definizioa**

Gasolina, gasolioa eta lubrifikatzailak bakarrik —hiru produktu baino gutxiago— eta elektrizitatea edo gasa hornitzen edo saltzen dituzten instalazioak dira. Gehenez bi hornigailu eta lau tutu malgu izango dituzte. Suteen prebentziorako eta sua itzaltzeko behar diren bitartekoak eduki behar dituzte, indarrean dagoen araudiaren ildotik.

Honako espazio hauek ere izan ditzakete:

- Bulegoa.
- Komuna.
- Biltegia.
- Aldagelak.

...

*3. atala. Gasolindegien erregulazioa.*

#### **5.05.09 artikulua. Hiri-lurzoruan**

##### **1. Kokapena.**

Honela kalifikatutako lurzatietara mugatuko dira gasolindegia:

1. Garraio-geltokien kalifikazio xehatua.
2. Hiri-zerbitzu handien kalifikazio xehatua, 1. puntu honen azken paragrafoan adierazten den distantzia-parametroa betetzen bada.
3. Industriako kalifikazio xehatua: OR-11 ordenantza aplikatuko da. Erabileren bateragarritasun-erregimena: II. kategoria, 3. egoera.
4. Lantegi eta biltegien kalifikazio xehatua: OR-12 ordenantza aplikatuko da. Erabileren bateragarritasun-erregimena: II. kategoria, 3. egoera.
5. Merkataritza kalifikazio xehatua, baldin eta merkataritza establezimendua merkataritza establezimendu handizat jo badaiteke autonomia-legediaren arabera, eta instalazioa haren ekipamenduen baitan sartzen bada.

Aurreko betekizunak betetzen dituzten gasolindegi berriek, gainera, gutxienez 50 metroko distantzia errespetatu beharko dute erregaia eta karburantea hornitu eta gordetzeko lekuaren eta bizileku, ekipamendu edo hirugarren sektoreko kalifikazio xehatua duten lurzatiaren artean. Sestraren gainean nahiz azpian hornigailu eta biltegiek okupatzen duten azalera joko da hornitu eta gordetzeko lekutzat.

##### **2. Onartzen diren motak.**

Aurreko atalean adierazitako kokapenetan honelako gasolindegia bakarrik onartuko dira:

a) Modu xehatuan garraio-geltoki gisa kalifikatu diren lurzatiaren:

- Gasolindegi txikia.
- Jatetxerik gabeko gasolindegi osoa.

a) Modu xehatuan hiri zerbitzu handi gisa kalifikatu diren lurzatiaren:

- Gasolindegi txikia.
- Jatetxerik gabeko gasolindegi osoa.



c) Modu xehatuan industria gisa kalifikatu diren lurzatieta (OR-11); II. kategorian, 3. egoeran:

– Jatetxea duen gasolindegi handia.

d) Modu xehatuan lantegi eta biltegi gisa kalifikatu diren lurzatieta (OR-12); II. kategorian, 3. egoeran:

– Gasolindegi txikia.

e) Merkataritza-establezimendu handien erabilera osagarri gisa, modu xehatuan merkataritza gisa kalifikatu diren lurzatieta:

– Jatetxerik gabeko gasolindegi osoa.

### 3. Hirigintza-parametroak.

Hiri Antolamenduko Udal Plangintzaren barnean Babes Erregimen Berezian egituraren kontserbaziorako katalogatutako eraikinetan, gaur egungo hirigintza-parametroak eta erabilerak errespetatuko dira.

Gainerako eraikin eta instalazioetan, lurzati kalifikazioaren eta gasolindegi-moten arabera 1. laukian zehazten diren hirigintza-parametroak errespetatu beharko dira.

Lurzatiaren barruan, Hiri Antolamenduko Plangintza Orokorreko hirigintza-arauetan zehazten diren adina aparkaleku jarri beharko dira. Bost metro koadro erabilgarri edo zatiko aparkaleku batekoa izango da kafetegi, taberna eta jatetxeetako aparkaleku publikoen zuzkidura, gutxienez.

1. LAUKIA. GASOLINDEGIAK HIRI-LURZORUAN: HIRIGINTZA-PARAMETROAK.

LURZORUAREN KALIFIKAZIO XENATUA	ZEBRITZUGUNE NOTA	LURZORUAREN SUTXI AZALERA	LURZORUAREN SUTXI AURREALDEA	LURZORUAREN SUTXI OKUPAZIOA	GEHIEN AZALERA ERAKILDA	GEHIEN SOSAIKOHURRIA SISTRAGANIAN	GEHIENKO ALTUERA		MARKES. SEHIEKO AZALEA	GULTXIEREKOZEBRITZUGUNEAK			
							ERAKITZA	MARKES. III		INSTALAZIOAKETA FRANKITZAK	MUGA III	AURREALDEA III	MUGA III
GARRALO SHELOIA	.J.MURRITZUA -OSOA J.AIETX. garr	1.500	1.500	20	400	2	8	8	500	8	4.50	5	3
HIRI ZEBRITZU HANDIAK	.J.MURRITZUA -OSOA J.AIETX. garr	750	750	20	200	2	8	8	500	8	4.50	6	3
INDUSTRIA OR-11	.J.MURRITZUA -OSOA J.AIETX. garr	5.000	1.500	20	1.000	2	8	8	500	8	4.50	6	3
LANTEGIAK ETA BULTEGIAK OR-12	.J.MURRITZUA -OSOA J.AIETX. garr	1.250	750	20	200	2	8	8	500	8	4.00	3	3
MERKATARITZA ESTABLEZ. HANDIAK MERKATARITZA	.J.MURRITZUA -OSOA J.AIETX. garr	5	400	1	400	2	8	8	500	8	4.50	6	3

LURZORUAREN KALIFIKAZIO XENATUA	ZEBRITZUGUNE NOTA	ERABILERABALDINTZAK GEHIENKOAZALEAK		LURZORUAREN SUTXI AURREALDEA	LURZORUAREN SUTXI OKUPAZIOA	GEHIEN AZALERA ERAKILDA	GEHIEN SOSAIKOHURRIA SISTRAGANIAN	GEHIENKO ALTUERA		MARKES. SEHIEKO AZALEA	GULTXIEREKOZEBRITZUGUNEAK		
		BULTEGIKO LANAK HEB	MERKATARITZA HEB					ERAKITZA	MARKES. III		INSTALAZIOAKETA FRANKITZAK	MUGA III	AURREALDEA III
GARRALO ZEBRITZUA	.J.MURRITZUA -OSOA J.AIETX. garr	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HIRI ZEBRITZU HANDIAK	.J.MURRITZUA -OSOA J.AIETX. garr	50	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INDUSTRIA OR-11	.J.MURRITZUA -OSOA J.AIETX. garr	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LANTEGIAK ETA BULTEGIAK OR-12	.J.MURRITZUA -OSOA J.AIETX. garr	50	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MERKATARITZA ESTABLEZ. HANDIAK MERKATARITZA	.J.MURRITZUA -OSOA J.AIETX. garr	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

...

*4. atala. Hornikuntza-unitateen erregulazioa.*

**5.05.12 artikulua. Kokapena**

Gasolindegia jartzeko aukera dagoen hiri-lurzoruko lurzatietan bakarrik kokatu ahal izango dira hornikuntza-unitateak. Horrez gain, ibilgailuentzako elektrizitatea eta gasa hornitzeko unitateak onartuko dira OR-11 ordenantzan araututako I. kategoriako 2. egoeran.

**5.05.13. artikulua. Erabilerak**

5.05.04 artikuluko definizioan adierazten diren erabilerak onartuko dira.

**5.05.14. artikulua. Hirigintza-parametroak**

3. laukian adierazten diren hirigintza-parametroak bete beharko dituzte eraikin eta instalazioek.

## 3. LAUKIA. HORNIKUNTZA-UNITATEAK: HIRIGINTZA-PARAMETROAK.

LURZATIAREN KALIFIKAZIOA	LURZATIAREN GEHIENEN AZALERA m <sup>2</sup>	LURZATIAREN GUTXIENEN AZALERA m <sup>2</sup>	LURZATIAREN GUTXIENEN AURREALDEA m	ERAIKINAREN GEHIENEN OKUPAZIOA ehuneko	GEHIENEN AZALERA ERAIKIA m <sup>2</sup> e	GEHIENEN SOLARIUAK SESTRA GAIN.	GEHIENEN ALTUERA		MARKES. GEHIENEN AZALERA m <sup>2</sup>	GUTXIENEN ATZERAEMANGUNEAK			
							ERLAITZA m	MARK. m		AURREALDEA m	INSTALAZIOAK ETA ERAIKUNTZAK MUGA m	AURREALDEA m	MUGA m
GARRAIO GELTOKIA: AUTOBUSAK	3.500	1.500	20	20	60	1	4	6	200	8	4,50	5	3
HIRI ZERBITZU HANDIAK	3.500	300	15	20	60	1	4	6	100	8	4,50	5	3
INDUSTRIA OR-11, II. kategoriala	5.000	1.500	20	20	60	1	4	6	200	8	4,50	5	3
INDUSTRIA OR-11, I. Kategoria, 2. ego.	OR-11ren arabera	OR-11ren arabera	OR-11ren arabera	OR-11ren arabera	60	1	4	6	200	OR-11ren arabera	OR-11ren arabera	5	3
LANTEGIAK ETA BILTZEAK OR-12	1.250	300	15	20	60	1	4	6	100	6	4,00	3	3

ERABILERA BALDINTZAK	GEHIENEN AZALERA BULEGOAK-BILTE GIA m <sup>2</sup> u
LURZATIAREN KALIFIKAZIOA	20
GARRAIO GELTOKIA: AUTOBUSAK	20
HIRI ZERBITZU HANDIAK	20
INDUSTRIA OR-11, II. kat.	20
INDUSTRIA OR-11, I. kat., 2. ego.	20
LANTEGIAK ETA BILTZEAK OR-12	20

**IV. LIBURUKIA: ERAIKUNTZA ETA ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA****VI. TITULUA: ERAIKUNTZA ETA ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA****11. KAPITULUA: OR-11 ORDENANTZA: ERAIKIN INDUSTRIAL BAKARTUA****6.11.01. artikulua. Definizioa eta aplikazio-eremua**

Industria eremu edo poligonoan kokatua dagoen eta manufaktura edo biltegi jarduerak nahiz biak egiten diren instalazioa jotzen da eraikin industrial bakartutzat. Eraikin bakarrean nahiz ekoizpen-prozesuaren antolakuntza eraginkorra lortze aldera organikoki erlazionatutako eraikinen multzoan gauza daiteke, lurzatiaren muga eta aurrealdeetatik utzi beharreko gutxieneko distantziak errespetatzen direlarik.

OR-11 honen mende dauden eta aurrealdea kale hauetakoren batera duten lurzati kasuan —Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda eta Arkatxa—, jabeek aukeran izango dute, erabileren bateragarritasunari dagokionez, OR-13ko xedapenak betetzea (“Bizileku ez den eraikina, errepide bazterrean”), establezimendu publikoen erabilera xehatuari dagokionean izan ezik, horretan OR-11 ordenantza honetan xedatutakoa aintzat hartu beharko baita. Aukera hori ezingo da aplikatu, inolaz ere, 6.11.05-5 artikuluan jasotzen diren “lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketak” direlakoetan.

**6.11.02. artikulua. Sailkapena**

Ordenantza honetan ez dira mailak bereizi. Hala ere, atzeraemanguneak arautzeko, bi lurzati-mota planteatu dira: 1.500,00 m<sup>2</sup>-tik 10.000,00ra arteko azalerak (1. mota) eta 10.000,00 m<sup>2</sup>-tik gorako azalerak (2. mota).

**6.11.03 artikulua. Lurzatiaren baldintzak****1. Gutxieneko eta gehieneko lurzattia.**

Gutxieneko lurzattia 1.500,00 m<sup>2</sup>-koa izango da, plan orokor honen aurretik onartutako lurzatiketa proiektuaren ondoriozko azalera txikiagoen kasuan izan ezik.

Ez dago lurzatiaren gehieneko azalerarik.

**2. Gutxieneko aurrealdea.**

Bidera jotzen duen aldeak gutxienez 20,00 m-koa izan behar du. Plan orokor hau indarrean sartu aurretik onartutako lurzatiaketen kasuan, bide pribatura jotzen dutenak lurzatiaren aurrealdetzat onartuko dira.

**3. Sakonera eraikigarria.**

Ez da gehienezko sakonera eraikigarrikerik ezarri. 6.11.03 1 eta 2 artikuluetan eta 6.11.04 artikuluan arautzen diren lurzatiaren baldintzen ondorioz egokitzen dena izango da.

**6.11.04 artikulua. Lurzattia okupatzeko baldintzak****1. Nahitaezko atzeraemanguneak.**

1. eta 2. motako lurzatiatan, alboko eta atzeko mugetara, hurrenez hurren, gutxienez 3,50 m eta 4,5 m-ko atzeraemanguneak galdutako dira. 1. motako lurzatiatan, 6,00 m bide publikora jotzen duen aldean, eta 2. motakoetan, berriz, 8,00 m.

**6.11.03 2 artikuluan deskribatzen diren lurzattitze eragiketen kasuan, atzeraemangune berberak eskatuko dira lurzatti-mota guztietan, ulertzen delarik hasierako lurzati mugei nahiz lurzatiketa-eragiketak definitzen dituen dagozkienak bete behar direla. Kasu horietan, bide pribatuaren aldeko atzeraemangunea 4,50 m-koa izango da**

Alboetako mugen, sakoneko mugen eta lerrokaduren ondoan aparkalekuak jarri ahalko dira (markesinarekin edo markesinarik gabe), eta energia elektrikorako dorreak, lurzatiaren

barruko perimetroan nahitaezko atzeraemanguneek definitutako zerrenden zabalera pasagunea bermatzen bada.

Mugekiko atzeraemanguneek definitutako zerrendetan eraikuntzarik gabe geratu behar duen lurzati-partea oztoporik gabe geratu behar da, guztiz nibelatuta, eta 16,00 T-ko kamioiak jasateko moduko zorua izan behar du. Aparkalekurik edo larrialdietako ibilgailuei pasabidea eragotz diezaiekeen bestelako oztoporik ere ezingo da jarri bertan.

Lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehunekoak.

Eraikinek edo instalazioek lurzatian hartuko duten gehieneko azaleraren ehunekoak 1. motako lurzatiaren ehuneko 75ekoa izango da eta 2. motakoetan ehuneko 65ekoa. Hala ere, ehuneko horiek 1. motaren barnean ehuneko 80ra eta 2. motaren barnean ehuneko 75era irits daitezke, lehendik dagoen nabean gauzatzen diren produkzio-prozesuak handitzen badira eta jarduera hori titular berak gauzatzen badu, industri erabilera duten nabeak edo lantegi eta biltegiak 1990eko azaroaren 1.a baino lehenagotik egindakoak badira eta atzeraemanguneen edo lurzatiaren okupazioaren ehunekoaren ondorioz berariazkoazkoa ez den antolamendutik kanpo badaude. Dena den, eraikita dauden bigarren mailako gorputzak, eraikin nagusiaren zati ez direnak, kendu egingo dira atzeraemanguneetan badaude.

Lurrazaleko aparkalekuak —aire zabalean nahiz toldo arin batez estalita—, aire zabaleko biltegi-azalera eta lorategi edo zuhaitziak bakarrik geratuko dira ehuneko horretatik kanpo.

## 2. Itxiturak.

Kale aldeko itxiturak nahitaezkoak izango dira, eta, aldiz, gainetako mugetan, aukerakoak.

— Kale aldeko itxiturak opakoak izango dira gutxienez 0,50 metroko eta gehienez 0,70 metroko altuera arte, eta metal edo landare egitura zeharrargiez eman ahalko zaie jarraipena gehienez 2,20 metro arte.

— Aldameneko lurzatiekiko alboetako eta atzealdeko mugetako itxiturak gehienez 2,20 metroko altuerako material osorik opakoak erabiliz egingo dira.

Kontagailu-armairuak baimentzen dira lurzati-itxituretan integratuta.

### **6.12.05. artikulua. Eraikinaren baldintzak**

#### 1. Eraikinaren neurriak.

##### a) Gehieneko altuera.

Gehieneko altuera 15,00 m-koa izango da.

Industri nabeetan, arrazoi teknikoak tarteko eta alde zurretik eta esanbidez justifikatuta elementu jakinek altuera handiagoak eskatzen badituzte, onartu egingo da, gehieneko mugarik zehaztu gabe.

Biltegitarte pabilioietarako, arrazoi teknikoengatik altuera handiagoak behar diren kasuetan —eta alde zurretik berariaz justifikatzen delarik— erlaitzaren gehieneko altuera ehuneko 50era arte handitzea onartuko da, baldin eta 6.11.04-1 artikuluan arautzen diren nahitaezko atzeraemanguneak 15,00 metrotik gorako altuera halako bi handitzen badira lurzatiaren lerrokatuetatik eta hura adina atzeko eta alboetako mugetatik.

##### b) Gehieneko neurriak oinplanoan.

Ez da gehieneko mugarik ezartzen oinplanoko dimentsioei dagokienez (luzera eta zabalera), ekoizpen prozesuaren logikak eskatzen dituenak izango baitira.

#### 2. Eraikigarritasuna.

0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>a izango da eraikigarritasunari. Horretarako, eraikinen oin guztien azalera zenbatuko dira.

Industri nabeen azalera behin bakarrik zenbatuko da, altuera edozein delarik ere. Aldiz, biltegi-pabilioiena behin bakarrik zenbatuko da 15,00 m-ko erlaitz-altuera arte, baina ehuneko 5 gehituko da altuera hori gainditzen duen eragindako azaleraren 0,50 metroko edo zatiko. Kasu guztietan, solairu bereziak definitzen dituen tarteko forjaturik ez badago egingo da horrela.

Eraikigarritasunari dagokionez, ez dira zenbatuko ekoizpen prozesurako beharrezko diren barruko igarobide edo eraikuntza-elementuak. Era berean, ez dira zenbatuko aire zabaleko aparkaleku edo biltegi espazioak, eta olana edo elementu arinez estaliak, albo eta aurrealde guztietatik irekiak.

### 3. Bereizketa-baldintzak.

Lurzati bereko industri eraikinek gutxienez 4,50 m-ko tartea izan behar dute elkarrengandik, salbu eta organikoki erlazionatutako unitate funtzionalak osatzen badituzte.

### 4. Eraikinaren bestelako baldintzak.

#### a) Altuera libreak.

Produkzio-izaera ez duten eraikin edo solairuetan eta solairuarteetan 2,70 m-ko gutxieneko altuera libre galdatuko da, eta pertsona ugari bil daitekeela aurreikusten den lekuetan — jangelak, ekonomatoak, ikasgelak... — 3,00 m arte luzatuko da hori, 60 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera erabilgarri izanik.

Ekoizpen pabilioi eta lantegietan gutxieneko altuera libre 3,00 m-koa izango da.

#### b) Hegalak.

Alboko eta atzeko fatxadetan hegala libre izango dira, gorputz irtenenak mugekiko gutxieneko atzeraemangunea errespetatzen duelarik —gutxienez 4,00 m-ko altueran dauden eta gehienez 1,00 m-ko zabalera duten hegalkinak salbu—.

Aurrealdeko fatxadan hegala gehienez 1,50 m-koak izango dira, bolumen itxi edo erdi itxiei eusten badiete, eta 3,00 m-koak markesinak edo teilatu-hegala badira. Nolanahi ere, errodadura-gainazalaren edo, hala badagokio, espaloien sestratik gutxienez 4,00 m-ra kokatuko dira.

### 5. Lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketarako baldintza bereziak.

#### a) Definizioa eta aplikazio-eremua.

Lurzatiaren unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko ekintzak bolumen nagusiak zatietan banatu edo bereizteko prozesuan oinarritzen dira; bolumen horietan jabetza desberdinak agertuko dira ondorioz, baina lurzati-unitate horren espazio libre pribaturako jabetza komuna izango dute.

Aplikazio-eremua, OR-11 Ordenantza aplikatuz lur-eremu hiritarraren barruan industri eremutat kalifikatu dena izango da, hiritargia ez den esparruan puntualki hiritar gisa sailkatu den lur-eremuan dauden industriak alde batera utzita.

Lurzatiaren unitateari eutsiz egingo diren zatiketak lehendik zeuden eraikinetan nahiz oin berriko eraikinetan egin daitezke. Edonola ere, ondoren adierazten diren baldintza partikularrak bete behar dituzte, eta epigrafe honetan arautu gabe geratzen diren alderdiak OR-11 Ordenantzako baldintza orokorrekin arautuko dituzte.

#### b) Lurzatiaren baldintzak.

Gehiengo eta gutxieneko lurzatiari eta sakonera eraikigarriari buruzko baldintzak ordenantza honetako 6.11.03 artikuluan arautzen direnak dira.

Eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, lurzatiaren gutxieneko aldeari dagokionez, kontuan hartu behar da eraikitako espazioak zatitzeko erabiltzen den lurzatiaren unitateak bide aldera gutxienez 20,00 m-ko aldea izango duela. Lehendik dauden pabiloietan, aldea gaur egungoa izango da.

c) Lurzatia okupatzeko baldintzak.

Nahitaezko atzeraemanguneak

Handitze-lanetan edo eraikuntza berrietan, 6.11.04 1 artikuluan zehazten diren atzeraemanguneak egingo dira.

Muga eta fatxadetatik bereizteko baldintzen ondorioz sortzen diren espazio libreen erabateko edo zatikako okupazioari dagokionez, zatiketa egin aurretik eragindako eraikitako zatiak eraitsi beharko dira.

– Gehieneko okupazio-ehunekoa:

Lurzatian eraikinek edo instalazioek hartuko duten gehieneko azalera ehuneko 60koa izango da, bai hutsik dauden lurzatietako eraikuntza berrietan eta baita gaur egun eraikita dauden lurzatietako eraikinetako jarduera berri eta mistoetan ere. Ezarritako baldintzen ondorioz sortzen diren espazio libreen erabateko edo zatikako okupazioari dagokionez, zatiketa egin aurretik eragindako eraikitako zatiak eraitsi beharko dira.

Ehuneko horretatik kanpo geratuko diren bakarrak aire zabalean edo olana arinez estalita dauden lur gaineko aparkalekuak izango dira.

d) Eraikuntzaren baldintzak.

– Gehieneko eta gutxieneko azalerak.

Zatikaturako espazioen gehieneko azalerari dagokionez, mugetara arteko tarteari, okupazio-indizeei eta espazio libre komunen baldintzei buruzko parametroak beteko dira.

Zatikaturako espazioen gutxieneko azalerak honako baldintza hauek beteko ditu:

\* Banaketatik sortzen den eremu ororen gutxieneko azalera 200,00 m<sup>2</sup> eraikikoa izan beharko da beheko solairuan.

\* Zatikaturako espazioetako batez besteko azalera eraikia, beheko solairuan, gutxienez 300 m<sup>2</sup>e-koa izango da.

– Gehieneko altuera.

Pabiloi eta biltegi-erabilera duten erakin berriek erlaitzera, teilatu-hegalera edo koskadun gailurraren oinarrira 8,00 m-ko altuera izango dute, eta gehienez ere solairu bat; hala ere, solairuak egin ahal izango dira eta horien azalera lurzatian onartzen den gehieneko eraikigarritasuneri egokitzen zaiolarik. Pabiloiak zatikatzen direnean, zati bakoitzak lurzatiaren azalera osoko aprobeixamendua kontuan hartuta tarteko oinean dagokion erabiltzeko eskubidea izango du.

Lurzatiaren aurreko aldean, bulego, merkataritza edo erakusketetarako eraikinak egin ahal izango dira, hauek eraikin bakartuak ez izan arren eta lurzatiaren unitatearen barnean eraikitako pabiloien eranskinak izan arren.

– Eraiki gabeko lurzatietako bereizteko baldintzak.

Industri eraikin desberdinen artean ez da bereizteko baldintzarik ezarri.

Hutsik dauden lurzatietan, bulegoetara eta jarduera osagarrietara zuzentzen diren eraikinen eta pabiloi eta biltegietara zuzentzen direnen artean gutxienez 4,50 m-ko tarteak utziko dira.

e) Espazio libre komunei buruzko baldintzak.

Lurzatiako espazio libreak eraikitako espazio bereizien multzo osoaren jabari komun eta zati-zatizinen izaera izango du, salbu eta gutxienez 1.500 m<sup>2</sup>-ko lurzatiak eratzen direlarik. Ezingo da hura zatikatzeko obra-itxiturak egin, baina bai seinaleztapenak jarri lurtean — sarbidea, zalmalanak eta ekoizpen-biltegitratzea—. Espazio libre pribatu horrek erabat urbanizatuta geratu behar du azalera osoan.



Lurzatiaren barruko bide pribatuek gutxieneko zabalera hauek bete beharko dituzte:

- Norazko bakarreko bideak, pabilioira sartzeko aterik gabe: 4,00 m.
- Norazko bakarreko bideak, pabilioira sartzeko atea albo batean: 7,00 m.
- Norazko bakarreko bideak, pabilioira sartzeko atea bi alboetan: 10,00 m.
- Bi noranzko duten bideak, pabilioira sartzeko aterik gabe: 7,00 m.
- Bi noranzkoko bideak, pabilioira sartzeko atea albo batean: 10,00 m.
- Bi noranzkoko bideak, pabilioira sartzeko atea bi alboetan: 13,00 m.

Adierazitako bideen zabalera libreetan ezin izango da aparkalekurik jarri, ezta ibilgailuek itxaroteko lekurik ere, baldin eta, dena delako jarduera burutzeko horren beharrik badago.

Biratzeko erradioak bertatik ibil daitezkeen ibilgailu-mota desberdinen ezaugarrien arabera moldatuko dira.

Sarbideen kopurua barnealdeko bide nagusiarekin egingo diren lotuneetara mugatuko da.

#### **6.11.06 artikulua. Ezaugarri estetikoari, konposizioari eta iragarkiei buruzko baldintzak**

Ez da berariazko estetika edo konposizio baldintzarik ezarri, baina, nolahi ere, egungo materialak eta eraikuntza-soluzioak erabiltzea gomendatzen da, ekoizpen-prozesuen logika egoki islatzen dutenak eta ongi irauten dutenak, betiere kontuan izanik industrialdeetan ingurumena agresiboa izaten dela eta elementu kutsatzaile asko izaten dela.

Jardueraren iragarki- eta erakusketa-elementuek ez dituzte lurzatiaren atzeraemanguneei buruzko baldintzak bete beharko, baina inolaz ere ezingo dute plan orokorrean zehaztutako lurzatiaren lerrokadura gainditu, hots, errepide publikoaren edo alboko lurzatiaren gainetik inolako elementurik eduki. Horrez gain, suhiltzaileen kamioiari pasatzen uzteko bideak izan behar duen zabalera inoiz ezingo da hartu. Lurzati bakoitzeko bi iragarki jarri ahal izango dira, eta horien gehieneko altuera lurzatiaren aplikatzeakoa den ordenantzan finkatutakoa izango da. Bi iragarki-elementu jarri gero, horien arteko gutxieneko distantzia 40,00 metrokoa izango da.

#### **6.11.07 artikulua. Erabilera eta bateragarritasun baldintzak**

##### **I. KATEGORIA**

1. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Poligonoetan bakartutako eraikinetan garatzen den ekoizpena da erabilera bereizgarria.

2. - Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

Lurzatiaren unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatikatzeko eragiketetan, zatitzen den espazioaren azalera 1.000,00 m<sup>2</sup>-tik beherakoa bada, OR-12 ordenantzako I. kategoriako erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatuko dira. Azalera hori handiagoa bada, berriz, OR-11 ordenantzako I. kategoriako erabilera eta bateragarritasun baldintzak

Eraikinean garatzen den ekoizpen-erabilerekin lagungarri izan beharko dute erabilera guztiek, prozesuaren baitan erlazioa dutenak.

Ekipamendu erabilerekin baitan, ez dira onartuko bizileku izaera dutenak.

## 3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.

I. KATEGORIA		U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R		
SOLAIRUAK	1									4	5	5	5	5	5			5						7	7	3. EGOERA	
LEHENA	1									4	5	5	5	5	5			5						7	7	3. EGOERA	
BEHEKOA	1						2 3			4	5	5	5	5	5			5	5					6	7	7	2. EGOERA
SOTOA																								7	7	1. EGOERA	
		R	P																				I	S	A		
		BAIMENDUA		5		BAIMENDUA, BALDINTZEKIN										DEBEKATUA											
R	Bizilekua	T	Hirugarren sektorea	ES	Osasuna	I	Azpiegiturak																				
RU	Bizileku familibak.	TO	Bulego eta banketxeak	EA	Laguntza-zerbitzuak	IE	Energia-azpiegiturak																				
RC	Bizileku kolektiboa	TC	Denda eta azokak	EC	Kultura	S	Hiri zerbitzu orokorrak																				
P	Ekoizpena	TH	Hotel eta egoitzak	EK	Ikuskizunak	SU	Hiri zerbitzuak																				
PI	Industria	TB	Establez. publikoak	ER	Erlijosoa	A	Aparkalekuak																				
PT	Lantegi eta biltegiak	E	Ekipam. komunitarioak	EU	Unibertsitatea	AP	Aparkaleku publikoak																				
PA	Nekazar. eta abeltz.	ED	Kirola	EI	Administrazio publikoa	AR	Aparkaleku pribatua																				
		EE	Hezkuntza	EP	Defentsa																						
				EZ	Zuzkidura-alojamendua																						

1. baldintza. Zaintzaile, enkargatu edo jabeen etxebizitzak bakarrik onartzen dira bizileku-erabilera gisa, gehienez 120,00 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarriarekin.

2. baldintza: Fatxada-aurrealdeak gutxienez 8,00 m baditu onartuko da merkataritza-erabilera, eta salmenta azalera erabilgarria 350,00 m<sup>2</sup>tik gorakoa ez bada.

Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezau-garriengatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuen txikizkako merkataritzari ere, zeinetan, gainera, ez den jende etorri handirik aurreikusten, hala nola altzari, ibilgailu, etxetresna elektriko, nekazaritza edo industria makina eta besteren erakusketa eta salmentari.

3. baldintza. Kale hauetan: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda eta Arkatxa.

Merkataritza-erabilera onartzen da, baldin eta salmenta-azalera erabilgarriak jarduera nagusiaren ehunko 25 gaınditzen ez badu, ezta 1.000,00 m<sup>2</sup> erabilgarriak ere.

Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezau-garriengatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuen txikizkako merkataritzari ere, zeinetan, gainera, ez den jende etorri handirik aurreikusten, hala nola altzari, ibilgailu, etxetresna elektriko, nekazaritza edo industria makina eta besteren erakusketa eta salmentari.

4. baldintza. 1. eta 2. multzoetan sailkatutako establezimendu publikoen erabilera onartzen da, gehienez 100,00 m<sup>2</sup> erabilgarriko azalera dutelarik.

Azalera hori handitzerik izango da 50 langile baino gehiagoko enpresetan, 1,50 m<sup>2</sup> erabilgarri langile bakoitzeko.

5. baldintza: Ekipamendu erabilera onartzen da, baldin eta eraikinaren barrutik badu sarbidea eta azalera-mugak errespetatzen baditu: ez dira 250,00 m<sup>2</sup> erabilgarriak gaindituko 10.000,00 m<sup>2</sup>e-tik beherako lurzatietan, edo 500,00 m<sup>2</sup> erabilgarriak industria lurzati handiagoetan.

6. baldintza: Ekoizpen-eraikinak elektrizitatea edo gasa hornitu edo saltzeko unitateak hartu ahalko ditu bere instalazioetan, baldin eta 5.05.14 artikuluan ezarritako hirigintza-parametroak betetzen badira.

7. baldintza: Aparkaleku publiko edo pribatuaren erabilera onartzen da, solairu independentean. Solairu hori beste erabilera batekin partekatzekotan, bereizketa fisikoa izan beharko da bien artean. Estalkipea baldintza berekin onartzen da.

II. KATEGORIA

1. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Eraikinetako baten erabilera bereizgarri ekoizpena delarik, gainerako eraikinen erabilera bereizgarriak haren lagungarria izan beharko du, OR-11 I. kategoriako erabilera eta bateragarritasun baldintzen arabera.

2. - Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

Ekipamendu erabilereen baitan, ez dira onartuko bizileku izaera dutenak.

Eraikinen erabilera bereizgarri ekoizpena ez bada, ondoko laukiko erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatuko dira.

3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.

II. KATEGORIA																								
U C I T A O C H B D E S A C K R U I P Z E U P R																								
3. EGOERA																			1. EGOERA			2. EGOERA		
					1	2	3	4		5	5	5	5	5	5							6		
R P T E I S A		BIMENDUA		5 BIMENDUA, BALDINTZEKIN																			DEBEKATUA	

R	Bizilekua	T	Hirugarren sektorea	ES	Osasuna	I	Azpiegiturak
RU	Bizileku familibak.	TO	Bulego eta banketxeak	EA	Laguntza-zerbitzuak	IE	Energia-azpiegiturak
RC	Bizileku kolektiboa	TC	Denda eta azokak	EC	Kultura	S	Hiri zerbitzu orokorrak
P	Ekoizpena	TH	Hotel eta egoitzak	EK	Ikuskizunak	SU	Hiri zerbitzuak
PI	Industria	TB	Establez. publikoak	ER	Erlijosoa	A	Aparkalekuak
PT	Lantegi eta biltegiak	E	Ekipam. komunitarioak	EU	Unibertsitatea	AP	Aparkaleku publikoak
PA	Nekazar. eta abeltz.	ED	Kirola	EI	Administrazio publikoa	AR	Aparkaleku pribatua
		EE	Hezkuntza	EP	Defentsa		
				EZ	Zuzkidura-alojamendua		

1. baldintza: Bulego-erabilera kale hauetan onartzen da: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda eta Arkatxa.

2. baldintza: Kale hauetan: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda eta Arkatxa.

Merkataritza-erabilera onartzen da, baldin eta salmenta-azalera erabilgarria 2.000,00 m<sup>2</sup>-tik gorakoa ez bada.

Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezau-garriengatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuen txikizkako merkataritzari ere, zeinetan, gainera, ez den jende etorri handirik aurreikusten, hala nola altzari, ibilgailu, etxetresna elektriko, nekazaritza edo industria makina eta besteren erakusketa eta salmentari.

3. baldintza: Kale hauetan: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda eta Arkatxa.

Hotel-establezimenduak baimentzen dira, gehienez 40 logelako edukierarekin eta zerbitzu komunak azalera hotel-plaza bakoitzeko 15,00 m<sup>2</sup>-ak gainditzen ez dituelarik, ezta, inolaz ere ez, ostatu emateko azalera ere.

4. baldintza: 1. eta 2. multzoko establezimendu publikoen erabilera onartzen da, 2.000 m<sup>2</sup> erabilgarriko azalera gainditzen ez dutelarik. 4. multzoko establezimendu publikoak horretarako egokitutako eremuetan bakarrik jarri ahalko dira —Ostalaritzako Establezimendu Publikoei buruzko udal Ordenantza (hotelak izan ezik), III. eta IV. eranskinak—.

5. baldintza: Ekipamendu erabilera horretarako instalazioak onartzen dira, baldin eta lurzatiaren azalera ez baditu 2.000,00 m<sup>2</sup>-ak gainditzen.

6. baldintza: Hiri-zerbitzuen barnean, gasolindegia eta hornidura unitateak soilik onartuko dira —arau hauetako V. Tituluko 5. Kapituluan zehazten diren baldintzak eta arauak betetzen direlarik—, eta tanatorioak, kasu honetan baldintza hauek bete beharko badira ere:

— Gutxieneko jarduera-lurzatia, 7.500 m<sup>2</sup>.

— Eraikinak okupatutako gehieneko azalera, ehuneko 50.

— Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea, bidera edo gutxienez 25 m-ko sekzioa duen espazio publiko libreria, 40,00 m.

#### **6.11.08. artikulua. Baldintza partikularrak**

1. Hirigunetik gertu dauden jarduerak mugatzea.

Gasteiz hiritik gertu dauden industrialdeetan eta, zehazki, iparraldekoetan (Ehari-Gobeu, Arriaga, Gamarra, Betoñu eta Larragana) produkzio-fase desberdinetan ke eta usainak isurtzen dituzten eta zaratak ateratzen dituzten jarduerak murriztu egingo dira, haizeen joeraren arabera atmosfera kutsatzeko arriskua dagoelarik.

Hori kontuan hartuta, irekitzeko baimenaren eskaeran agiri osagarri modura produktu eta zaraten esparruan neurri zuzentzaileen azterketa bat aurkeztu beharko da, hiriguneko ingurumenari kalterik egingo ez zaiola bermatzeko. Neurri horiek hartzea ezinezko izatea nahikoa izango da arauko baimena ukatzeko.

Jada ezarrita dauden jardueretan, neurri zuzentzaile horien instalazio eta ezaugarriei dagokienez epeak eta mugak arautzeko ordenantza berezi bat eman ahal izango da.

Oreitiasolo eta Jauregilanda kaleetako poligonoetan murrizketa bera aplikatuko da.

## 2. Aparkalekua.

Ekoizpen erabilerrako nahitaezkoa izango da lurzatiaren barruko aparkalekua; hain zuzen ere, aparkaleku bat 500,00 m<sup>2</sup> eraikiko, edo zatiko —5.03.65 artikuluan orokorrean ezarritakoaren gainetik egongo da ratio hori—.

Beste erabilera batzuetarako, aparkaleku plazen kopurua erabilera arau partikularren arabera ezartzen dena izango da.

...

## 12. KAPITULUA: OR-12 ORDENANTZA: INDUSTRI ERAIKUNTZATRINKOA

....

### 6.12.04 artikulua. Lurzatia okupatzeko baldintzak

#### 1. Nahitaezko atzeraemanguneak.

Eraikinak alboko mehelinari lotuta egon daitezke, mehelin horietan hutsarteak eta argizuloak irekitzen ez diren bitartean. Argizuloak edo hutsarteak egiten badira, gutxienez 3 m-ko atzeraemangunea eskatuko da.

Lurzatiaren atzealdeari dagokionez, gutxienez 3 m-ko atzeraemangunea izango du.

Bide publikoaren aldeko lerrokadurari dagokionez, bideak 20 m zabal edo zabalagoak badira, 4,50 m-ko atzeraemangunea ezarriko da. Estuagoak badira, gutxieneko atzeraemangunea 1,50 m-koa izango da.

Atzeraemanguneak eraikin eta instalazio finkorik gabeko espazio libreak dira.

#### 2. Lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehunekoa.

Lurzatiak gehienez hartuko duen azalera ehuneko 90ekoa izango da, 6.12.04-1 puntuan zehazten diren baldintzak betetzen direlarik.

#### 3. Itxiturak.

Kale aldeko itxiturak nahitaezkoak izango dira, eta, aldiz, gainetako mugetan, aukerakoak.

— Kale aldeko itxiturak opakoak izango dira gutxienez 0,50 metroko eta gehienez 0,70 metroko altuera arte, eta metal edo landare egitura zeharrargiez eman ahalko zaie jarraipena gehienez 2,20 metro arte.

— Aldameneko lurzatiekiko alboetako eta atzealdeko mugetako itxiturak gehienez 2,20 metroko altuerako material osorik opakoak erabiliz egingo dira.

Kontagailu-armairuak baimentzen dira lurzati-itxituretan integratuta.

### 6.12.05. artikulua. Eraikuntzaren baldintzak

#### 1. Eraikuntza-altuera.

Erlaitzera, teilatu-hegalera edo koskadun estalkiaren edo antzeko soluzioen oinarrira izango duen gehieneko altuera 10 m-koa izango da, bai bulegoei, bai nabe eta lantegiei dagokienez ere.

Berariaz justifikatu denean baldintza teknikoengatik zenbait elementuk altuago izan behar duela, gehienez ere 15,00 m-ko altuera onartuko da.

## 2. Eraikigarritasuna.

Eraikigarritasuna 1,25 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>a-koa izango da. Horri dagozkionetarako, bulego, biltegi eta antzeko eraikinetako solairu guztien azalera zenbatuko dira. Produkzio-nabeen eta horizontaleko biltegien azalera behin zenbatuko da, altuera aparte utzita, baldin eta tartean solairu desberdinak zehazten dituzten forjatuak ez badaude.

Horretarako, bulego-eraikinen, bertikalean biltegitartzeko eraikinen edo antzeko eraikinen oinen azalera zenbatuko dira. Era berean, ez dira zenbatuko aire zabaleko aparkaleku edo biltegi espazioak, eta olana edo elementu arinez estaliak, alboetatik irekiak.

## 3. Bereizteko baldintzak maila guztietarako

Bereizteko baldintzei dagokienez, ez da 6.12.04-1 eta 2 puntuetan araututakoez bestelakorik zehaztu.

Lurzati bereko eraikin berrietan gutxieneko tartea 4,50 m-koa izango da.

## 4. Eraikinaren bestelako baldintzak.

### a) Altuera libreak.

Ez-ekoizle izaera duten eraikin edo solairuetan eta solairuarteetan, gutxienez, 2,70 m-ko garaiera eskatuko da.

Pertsona ugari bil daitekeela aurreikusten den lekuetan —jangelak, ekonomatoak...— 3,00 m arte luzatuko da hori, 60 m<sup>2</sup>e-tik gorako azalera erabilgarria izanik.

Ekoizpen pabilioi eta lantegietan gutxieneko altuera librea 3,00 m-koa izango da.

### b) Hegalak.

Lurzatiaren barruan hegala libre izango dira, atzeko mugatik gutxieneko atzeraemangunea errespetatzen delarik —gutxienez 4,50 m-ko altuera eta gehienez 0,50 m-ko zabalera duen hegala bat salbu—.

Fatxadaren lerrokadura hegala debekatuta egongo dira, salbu eta fatxada 1,50 atzera eramatea erabakitzen delarik; izan ere, halakoetan gehienez ere 1,50 m-ko hegala onartuko da, gutxienez 4 m-ko altueran, espaloi-sestratik.

## 6.12.06 artikulua. Baldintza estetikoak eta konposizioak

Ez da berariazko estetika edo konposizio baldintzarik ezarri, baina, nolana ere, egungo materialak eta eraikuntza-soluzioak erabiltzea gomendatzen da, ekoizpen-prozesuen logika egoki islatzen dutenak, ongi irauten dutenak eta erraz zaintzekoak, bai eraikinean bertan, bai bide aldeko itxituretan.

Jardueraren iragarki- eta erakusketa-elementuek ez dituzte lurzatiaren atzeraemanguneei buruzko baldintzak bete behar, baina inolaz ere ezingo dute plan orokorrean zehaztutako lurzatiaren lerrokadura gainditu, hots, errepide publikoaren gainetik inolako elementurik eduki. Horrez gain, suhiltzaileen kamioiari pasatzen uzteko bideak izan behar duen zabalera inoiz ezingo da hartu. Lurzati bakoitzean iragarki-elementu bakarra jarri ahalko da, eta horren gehienezko altuera zerbitzatzen duen eraikinarena izango da.

## 6.12.07. artikulua. Erabilera eta bateragarritasun baldintzak

### I. KATEGORIA

#### 1. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Erabilera bereizgarria ekoizpena izango da, modu intentsiboan garatua.

Lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketak debekatuta egongo dira.

2. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

Eraikinean garatzen den ekoizpen-erabilera lagungarri izan beharko dute erabilera guztiek.

Ekipamendu erabilera baitan, ez dira onartuko bizileku izaera dutenak.

3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.

I. KATEGORIA																										
	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R		
SOLAIRUAK										2	3	3	3	3	3		3	3	3					4	4	3. EGOERA
LEHENA										2	3	3	3	3	3		3	3	3					4	4	3. EGOERA
BEHEKOA						1			2	3	3	3	3	3		3	3	3					4	4	2. EGOERA	
SOTOA																								4	4	1. EGOERA
	R	P					T							E												
	BAIMENDUA			5			BAIMENDUA, BALDINTZEKIN										DEBEKATUA									
R	Bizilekua			T	Hirugarren sektorea			ES	Osasuna			I	Azpiegiturak													
RU	Bizileku familibak.			TO	Bulego eta banketxeak			EA	Laguntza-zerbitzuak			IE	Energia-azpiegiturak													
RC	Bizileku kolektiboa			TC	Denda eta azokak			EC	Kultura			S	Hiri zerbitzu orokorrak													
P	Ekoizpena			TH	Hotel eta egoitzak			EK	Ikuskizunak			SU	Hiri zerbitzuak													
PI	Industria			TB	Establez. publikoak			ER	Erijijsua			A	Aparkalekuak													
PT	Lantegi eta biltegiak			E	Ekipam. komunitarioak			EU	Unibertsitatea			AP	Aparkaleku publikoak													
PA	Nekazar. eta abeltz.			ED	Kirola			EI	Administrazio publikoa			AR	Aparkaleku pribatua													
				EE	Hezkuntza			EP	Defentsa																	
								EZ	Zuzkidura-alojamendua																	

Eraikinen erabilera bereizgarri ekoizpena ez bada, ondoko laukiko erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatuko dira.

3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.

II. KATEGORIA																																																																							
U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R																																																
				1		2		3		5	5	5	5			5	5					6		3. EGOERA																																															
																								1. EGOERA																																															
				1		2		4		5	5	5	5			5	5							2. EGOERA																																															
		R		P			T							E							I	S		A																																															
		BAIMENDUA					5	BAIMENDUA, BALDINTZEKIN								DEBEKATUA																																																							
R	Bizilekua	T	Hirugarren sektorea	ES	Osasuna	I	Azpiegiturak	RU	Bizileku familiarak.	TO	Bulego eta banketxeak	EA	Laguntza-zerbitzuak	IE	Energia-azpiegiturak	RC	Bizileku kolektiboa	TC	Denda eta azokak	EC	Kultura	S	Hiri zerbitzu orokorrak	P	Ekoizpena	TH	Hotel eta egoitzak	EK	Ikuskizunak	SU	Hiri zerbitzuak	PI	Industria	TB	Establez. publikoak	ER	Erlijosoa	A	Aparkalekuak	PT	Lantegi eta biltegiak	E	Ekipam. komunitarioak	EU	Unibertsitatea	AP	Aparkaleku publikoak	PA	Nekazar. eta abeltz.	ED	Kirola	EI	Administrazio publikoa	AR	Aparkaleku pribatua			EE	Hezkuntza	EP	Defentsa							EZ	Zuzkidura-alojamendua		

1. baldintza. Nekazaritza eta abeltzaintzarako erabilera baimentzen da, industria eta lantegiarekin bateragarri bada.

2. baldintza: Merkataritza-eraikinak onartzen dira, bide aldera gutxienez 8,00 m-ko aldea dutelarik. Gehieneko azalera 500,00 m<sup>2</sup> erabilgarrikoa izango da.

3. baldintza. 1. eta 2. multzoko establezimendu publikoen erabilera onartzen da, gehienez 500,00 m<sup>2</sup> erabilgarriko azalera dutelarik.

4. baldintza. 1. eta 2. multzoko establezimendu publikoen erabilera onartzen da, gehienez 350,00 m<sup>2</sup> erabilgarriko azalera dutelarik.

5. baldintza: 300,00 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera erabilgarria ez duen ekipamendua onartzen da.

6. baldintza. Hiri-zerbitzuen barnean, gasolindegia eta hornidura unitateak soilik onartuko dira, baina arau hauetako V. Tituluko 5. Kapituluan zehazten diren baldintzak eta arauak bete beharko dituzte.

**6.12.08. artikulua. Baldintza partikularrak**

1. Aparkalekua.

Ekoizpen erabilerarako, 500 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duten lurzatietan, nahitaezkoa izango da lurzatiaren barruko aparkalekua; hain zuzen ere, aparkaleku bat 500,00 m<sup>2</sup> eraikiko, edo zatiko —5.03.65 artikuluan orokorrean ezarritakoaren gaineratik egongo da ratio hori—.

Beste erabilera batzuetarako, aparkaleku plazen kopurua erabilera arau partikularren arabera ezartzen dena izango da.

2. Baldintza estetikoak eta konposizioak

Jardueraren iragarki- eta erakusketa-elementuek ez dituzte lurzatiaren atzeraemanguneei buruzko baldintzak bete beharko, baina inolaz ere ezingo dute plan orokorrean zehaztutako



lurzatiaren lerrokadura gainditu, hots, errepide publikoaren gainetik inolako elementurik eduki. Horrez gain, suhiltzaileen kamioiari pasatzen uzteko bideak izan behar duen zabalera inoiz ezingo da hartu. Lurzati bakoitzean iragarki-elementu bakarra jarri ahalko da, eta horren gehieneko altuera zerbitzatzen duen eraikinarena izango da.

### 13. KAPITULUA: OR-13 ORDENANTZA: ETXEBIZITZETARAKO EZ DIREN ARTERIA-BIDE ERTZETAKO ERAIKINAK

#### 6.13.01 artikulua. Definizioa

Ordenantza honek etxebizitzetarako ez diren hiri inguruko eraikinen eremuak arautzen ditu, hauek lehendik dauden autoentzako errepide nagusien edo proposatzen direnen ondoan daudenean. Eremu hauetan industri establezimendu garbiak, lantegiak eta material mugikorren erakusketa eta salmenta-tokiak, lantegietako produkzio-prozesuekin lotutako bulegoen eraikinak edo bestelakoak egon daitezke. Hauen izaera bereizitako lurzati-tako kalitateko eraikin bakartuei dagokiena da, eta beren kabuz zaintzen dituzten lorategiak izan ohi dituzte.

Halaber, OR-11 Ordenantzak (Industri Eraikin Bakartuak) arautzen dituen lurzati-tan, erabilerrari dagokionez partzialki aplikatu ahal izango da, eraikin horiek aurrealdea kale hauetara dutelarik: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda eta Arkatxa.

....

#### 6.13.04 artikulua. Lurzatia okupatzeko baldintzak

##### 1. Nahitaezko atzeraemanguneak.

Alboetako eta atzeko mugei dagokienez, 4,50 m-koa izango da. Lurzatiaren aurrealdean gutxienezko atzeraemangunea 8,00 m-koa izango da; aurrealde hau definitzen duen lerrokadura 5. serieko planoek zehazten dutena izango da (Vitoria-Gasteizko Lerrokadurak eta kalifikazio zehatua).

Lurzatiaren aurrealdean nahitaezko atzeraemanguneak zehazten duen espazio librean ezin izango da instalazio finkorik ezarri, lur gaineko aparkalekuak egiteko ez bada, eta lerrokadura ofizialaren ondoan 3,00 m-ko zerrendan gutxienez lorategiak eta zuhaitzak ezarriko dira.

Alboetako eta atzealdeko mugen ondoan aparkatzeko guneak —markesinarekin edo markesinarik gabe— eta argindar dorreak jarri ahalko dira, aurreko paragrafoetan zehaztu diren atzeraemangunek definitutako zerrendak bermatzen badira.

Mugetara eta fatxadara nahitaez egin beharreko atzeraemangunek definitutako zerrendetan eraikinik gabe dagoen zatia erabat oztoporik gabe libre utziko da, nibelatu egingo da eta 16,00 tonako kamioien joan-etorria jasateko gai izango den bidezorua ezarriko da.

##### 2. Lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehunekoa.

Ez da ehuneko 65 baino handiagoa izango.

Ehuneko horretatik kanpo geratuko diren bakarrak aire zabalean edo olana arinez estalita dauden lur gaineko aparkalekuak izango dira.

##### 3. Itxiturak.

Lurzatiaren itxiturak aukerakoak izango dira perimetro osoan. 0,70 m-ko altuera izan arte material opako iraukorrez egin ahal izango dira eta 2,20 m-ko altuera arte metalezko egiturak edo landareak erabiliz itxi ahal izango dira. Landare eta zuhaixkak erabiliz egiten diren itxiturak nahitaezkoak izango dira lur-eremu urbanizaezinen mugetan. Kontagailu-armairuak baimentzen dira lurzati-itxituretan integratuta.

**6.13.05. artikulua. Eraikinaren baldintzak**

## 1. Eraikinaren neurriak.

## a) Gehieneko altuera.

Bulego edo zerbitzu eraikin gehieneko altuera beheko solairua eta beste bi solairuk osatuko dute, gehienez ere 13,50 m erlaitzeraino.

Ekoizpen edo biltegi eraikin gehieneko altuera 10,00 m-koa izango da.

Nabeen teilatu-hegalen edo erlaitzen gehieneko altuera 6,50 m-koa izango da, eta gailurrena 8,50 m-koa.

## b) Gehieneko neurriak oinplanoan.

Eraikinaren oinplanoko neurria, bide aldeko fatxadan, ez da 65,00 m-tik gorakoa izango.

## 2. Eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun edo eraikuntza-indize garbia ez da izango 1,00 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>a-tik gorakoa izango.

Horretarako, bulego-eraikin oin guztien azalera zenbatuko dira. Lantegi, biltegi eta erakusketa-aretoetako nabeen azalera behin bakarrik zenbatuko da, solairuarte iraunkorrik ez badago behintzat.

Eraikinaren beraren egokitzapen eta zerbitzuetarako erabiltzen ez direnean eta beste erabileraren bat eman zaienean soto eta erdisotoko solairuak ere zenbatuko dira.

Ez dira zenbatuko zerupeko aparkaleku-eremuak, ezta elementu arinez eta alboetatik irekita egindakoak ere.

## 3. Bereizketa-baldintzak.

Lurzati berean eraikitako gorputzak bereizteko, altuenak erlaitzeraino edo teilatu-hegalerraino duen gehieneko altuera hartuko da kontuan.

## 4. Eraikinaren bestelako baldintzak.

## a) Altuera libreak.

Ekoizpen pabilioi eta lantegietan gehieneko altuera librea 3,00 metrokoa izango da.

Produkzio-izaerarik ez duten eraikin edo solairuetan, 2,70 m-ko altuera librea eskatuko da gutxienez, eta pertsona ugari bil daitekela aurreikusten delarik –jangelak, ekonomatoak, proiektzio-aretoak, birziklatzeko ikastaroak, erakusketa-aretoak...– 3,00 m-ra luzatuko da altuera hori, 60 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera erabilgarria duten aretoetan.

## b) Hegalak.

Alboetako eta atzeko fatxadetan, hegalkinak libreak izango dira, betiere gorputz irtenenarekiko gutxienez 4,50 ml-ko atzeraemangunea errespetatzen bada (teilatu-hegaletan izan ezik; horiek gehienez ere 1,00 ml-ko hegalkina izango dute eta 4,00 ml-ko altuera gutxienez).

Aurrealdeko fatxadetan hegala gehienez 1,50 m-koak izango dira bolumen itxi edo erdi itxiei eusten badiete, eta 3,00 m-koak markesina edo teilatu-hegalak badira.

Nolanahi ere, errodadura-gainazalaren edo, hala badagokio, espaloien sestratik gutxienez 4,00 m-ra kokatuko dira.

**6.13.06 artikulua. Baldintza estetikoak eta konposizioak**

Ordenantza honen azpian biltzen diren eraikinek erakusleho industrial izaera edo lorategi-hirietako erregimenaren barnean deszentralizatutako zerbitzuen izaera aintzat hartu behar dute. Hori horrela izanik, fatxadako eta estalkietako materialak kalitatekoak izango dira, eta konposizioan bolumenak, koloreak eta ehundurak zaindu beharko dira.

Jardueraren iragarki- eta erakusketa-elementuek ez dituzte lurzatiaren atzeraemanguneei buruzko baldintzak bete beharko, baina inolaz ere ezingo dute plan orokorrean zehaztutako lurzatiaren lerrokadura gainditu, hots, errepide publikoaren edo alboko lurzatiaren gainetik inolako elementurik eduki. Horrez gain, suhiltzaileen kamioiari pasatzen uzteko bideak izan behar duen zabalera inoiz ezingo da hartu. Lurzati bakoitzeko bi iragarki jarri ahal izango dira, eta horien gehieneko altuera aplikatzeko den ordenantzan finkatutakoa izango da. Bi iragarki-elementu jarriz gero, horien arteko gutxieneko distantzia 40,00 metrokoa izango da.

**6.13.07. artikulua. Erabilera eta bateragarritasun baldintzak**

**I. KATEGORIA**

**1. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.**

Erabilera bereizgarria ekoizpena izango da, arteria-bide ertzean garatua.

Lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketak debekatuta egongo dira.

**2. - Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.**

Eraikinean garatzen den ekoizpen-erabilerearen lagungarri izan beharko dute erabilera guztiek.

Ekipamendu erabilerearen baitan, ez dira onartuko bizileku izaera dutenak.

**3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.**

I. KATEGORIA																									
	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R	
SOLAIRUAK	1								3	4	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	3. EGOERA
LEHENA	1								3	4	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	3. EGOERA
BEHEKOA	1					2			3	4	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	2. EGOERA
SOTOA																							5	5	1. EGOERA
	R	P																							
							5																		
R	Bizilekua		T	Hirugarren sektorea			ES	Osasuna			I	Azpiegiturak													
RU	Bizileku familibak.		TO	Bulego eta banketxeak			EA	Laguntza-zerbitzuak			IE	Energia-azpiegiturak													
RC	Bizileku kolektiboa		TC	Denda eta azokak			EC	Kultura			S	Hiri zerbitzu orokorrak													
P	Ekoizpena		TH	Hotel eta egoitzak			EK	Ikuskizunak			SU	Hiri zerbitzuak													
PI	Industria		TB	Establez. publikoak			ER	Erlijiosoa			A	Aparkalekuak													
PT	Lantegi eta biltegiak		E	Ekipam. komunitarioak			EU	Unibertsitatea			AP	Aparkaleku publikoak													
PA	Nekazar. eta abeltz.		ED	Kirola			EI	Administrazio publikoa			AR	Aparkaleku pribatua													
			EE	Hezkuntza			EP	Defentsa																	
							EZ	Zuzkidura-alojamendua																	

1. baldintza. Zaintzaile, enkargatu edo jabearen etxebizitza bat onartzen da, gehienez 120,00 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarriarekin.

2. baldintza: Fatxada-aurrealdeak gutxienez 8,00 m baditu onartuko da merkataritza-erabilera, salmenta azalera erabilgarriak guztira eraikitakoaren ehuneko 25 gainditzen ez badu.

Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezauzgarrietatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuen txikizkako merkataritzari ere, zeinetan, gainera, ez den jende etorri handirik aurreikusten, hala nola altzari,

ibilgailu, etxetresna elektriko, nekazaritza edo industria makina eta besteren erakusketa eta salmentari.

3. baldintza. 1. eta 2. multzoetan sailkatuak baimentzen dira, gehienez 100,00 m<sup>2</sup> erabilgarriko azalerarekin.

Azalera hori handitzerik izango da 50 langile baino gehiagoko enpresetan, 1,50 m<sup>2</sup> erabilgarri langile bakoitzeko.

4. baldintza. 200,00 m<sup>2</sup>e-tik gorako azalera erabilgarria ez duen ekipamendua onartzen da.

5. baldintza: Aparkaleku publiko edo pribatuaren erabilera onartzen da, solairu independentean. Solairu hori beste erabilera batekin partekatzen, bereizketa fisikoa izan beharko da bien artean. Estalkipean baldintza berekin onartzen da.

**II. KATEGORIA**

1. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

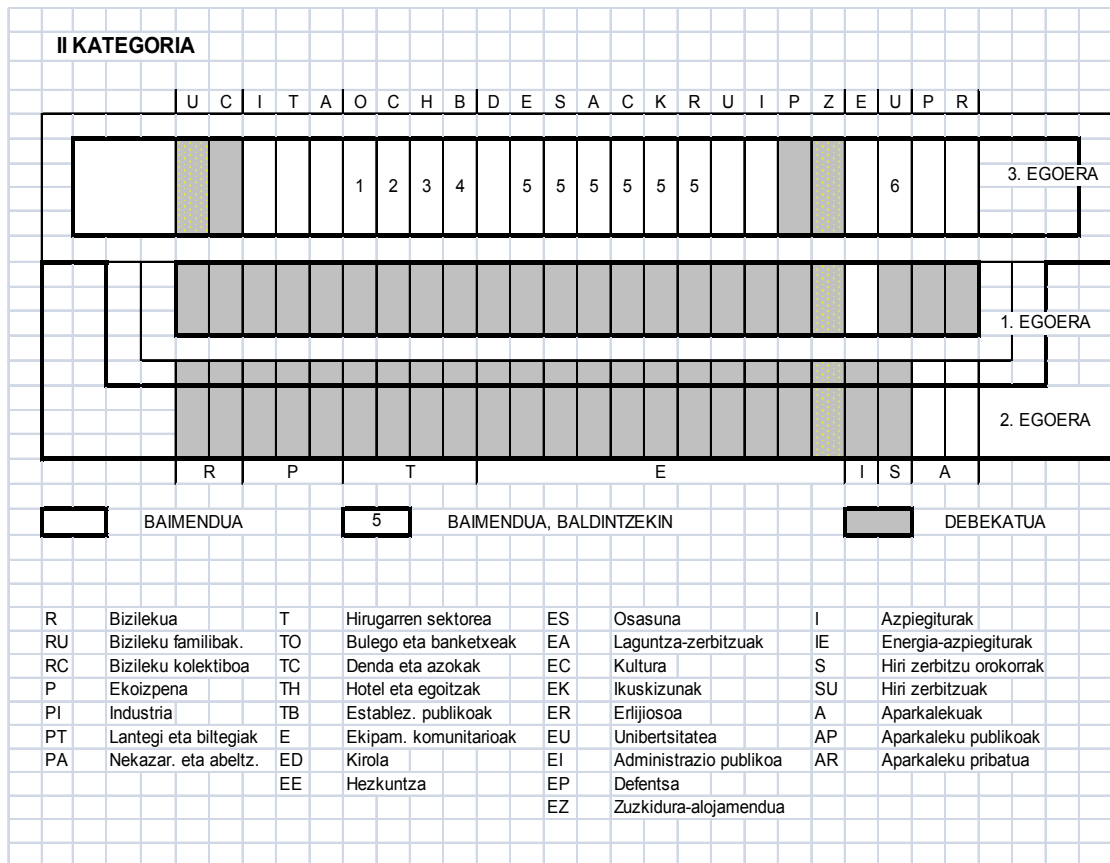
Eraikinetako baten erabilera bereizgarri ekoizpena delarik, gainerako eraikinen erabilera bereizgarriak haren lagungarria izan beharko du, OR-11 I. kategoriako erabilera eta bateragarritasun baldintzen arabera.

2. - Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

Ekipamendu erabileren baitan, ez dira onartuko bizileku izaera dutenak.

Eraikinen erabilera bereizgarri ekoizpena ez bada, ondoko laukiko erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatuko dira.

3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.



1. baldintza: Merkataritza-erabilera onartzen da lurzati partekatuko eraikin bakartuan nahiz erabilera eskusiboko lurzatian.

Lehenengo kasuan, salmenta azalera erabilgarriak guztira eraikitakoaren ehuneko 25 gaitzen ez badu. Bigarrenean, salmenta azalera erabilgarriak 2.000,00 m<sup>2</sup>-ak gaitzen ez baditu.

2. baldintza: Hotel-establezimenduak onartzen dira, gehienez 40 logelako edukierarekin, baina zerbitzu komunak azalera hotel-plaza bakoitzeko 15,00 m<sup>2</sup>-ak gaitzen ez dituelarik.

3. baldintza: 1. eta 2. multzoko establezimendu publikoak onartzen dira.

4. multzoko establezimendu publikoak horretarako egokitutako eremuetan bakarrik jarri ahalko dira —Ostalaritzako Establezimendu Publikoei buruzko udal Ordenantza (hotelak izan ezik), III. eta IV. eranskinak—.

4. baldintza: 300,00 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera erabilgarria ez duen ekipamendua onartzen da.

#### **6.13.08. artikulua. Baldintza partikularrak**

##### **2. Aparkalekua.**

Ekoizpen erabilerarako aparkaleku bat galdatuko da 500,00 m<sup>2</sup> eraikiko, edo zatiko —5.03.65 artikuluan orokorrean ezarritakoaren gaitetik egongo da ratio hori—.

Beste erabilera batzuetarako, aparkaleku plazen kopurua erabileraren arabera ezartzen dena izango da.