

## I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**242/2016 Foru Agindua, urriaren 6koa, behin betiko onartzen duena Aguraingo udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra, Egileor, Alangua eta Arrizalari dagokienean, eta onartu egiten dituen Toki Administrazioaren eta Lurralde Orekaren Saileko foru diputatuaren martxoaren 28ko 148/2011 Foru Aginduan, Aguraingo udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra baldintzekin onartu eta bertan behera utzi zuenean, ezarritako baldintzak**

#### I. AURREKARIAK

Lehenengoa. Toki Administrazioaren eta Lurralde Orekaren Saileko foru diputatuaren martxoaren 28ko 148/2011 Foru Aginduaren bitartez, behin betiko onartu zen, aldaketa hauekin, Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren espedientea, herriguneari eta Opakuari dagokienean:

a. AIU 20/21 "Opakuako errepidea" eta AIU 28 "Litutxipi ipar ekialdea" eremuetan sartutako lursailei kendu egingo zaie sektorizatutako lurzoru urbanizagarri sailkapena, eta, aurrerantzean, lurzoru urbanizaezin sailkapena izango dute.

b. AIU 16 "Mendebaldeko zabalgunea", AIU 38 "Ugarte" eta AIU 29 "N1 industrial" eremuetan sartutako lursailei kendu egingo zaie sektorizatutako lurzoru urbanizagarri sailkapena, eta udalak aukeratuko du sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri edo lurzoru urbanizaezin sailkatuko dituen.

Onartu egin zen, halaber, Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren behin betiko onarpena bertan behera uztea, Egileor, Alangua eta Arrizalako herriguneei dagokienean, erdigune horietako etxebizitza posibleen kopuruak gainditu egiten baitzuen bertan dagoen etxebizitza kopurua.

Bigarrena. Ebazpenaren lehenengo puntuko a eta b idatz zatietan eta bigarren puntuan ezarritako baldintzak funtsezkotzat jo ziren eta, horrenbestez, Aguraingo Udalak jendaurrean jarri behar izan zituen hirigintzako jarduerarako 20/21 eta 28 eremuetako sailkapen kentzeak eta hirigintzako jarduerarako 16, 38 eta 29 eremuen gainean onartzen dituen proposamen berriak. Halaber, Egileor, Alangua eta Arrizalako herriguneei buruz onartzen dituen proposamen berriak jendaurrean jarri behar izan zituen.

Hirugarrena. Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren urriaren 24ko 528/2013 Foru Aginduaren bidez, betetzat eman ziren martxoaren 28ko 148/2011 Foru Aginduan ezarritako baldintza ez funtsezkoak, eta argitaratu egin zen zati batean bateratutako agirian jasotako araudia; argitaratu ere, 2014ko otsailaren 10ean, ALHAOn (16 zk.). Era berean, 528/2013 Foru Agindu horren xedapen zatiko hirugarrenak arautzen zuen ezinbestekoa zela Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokor osoaren testu bateratu eguneratu bat aurkeztea.

Laugarrena. Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean 2015eko martxoaren 4ko sarrerara data daukan idazki baten bidez, Aguraingo Udalak bidali zuen onar zedin Hiri Antolamendurako Plan Orokorren testu bateratuaren espedientea. Testu horretan behin betiko onartu behar izanik bertan behera utzi ziren zehaztapenak jasotzen ziren, bai eta jendaurrean berriro jarri behar ziren zehaztapenak ere. Azaroaren 10eko 399/2015 Foru Aginduaren bidez xedatu zen ez ematea betetzat Toki Administrazioaren eta Lurralde Orekaren Saileko foru diputatuaren martxoaren 28ko 148/2011 Foru Aginduan ezarritako baldintzak.

Bosgarrena. Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean 2016ko ekainaren 17ko sarrera data daukan idazki baten bidez, Aguraingo Udalak beste testu bateratu baten agiria bidali zuen onar zedin.

Agiri hori jendaurrean jarri zen, ALHAOn (49 zk.), 2016ko maiatzaren 2an, EHAAn (91 zk.), 2016ko maiatzaren 16an, El Correo egunkarian, 2016ko maiatzaren 4an, eta udalaren iragarki taulan argitaratutako iragarkien bidez.

Espedientea jendaurrean egon zen bitartean, bost alegazio aurkeztu ziren, zeinei buruzko txostena egin zuen idazketa lantaldeak, eta udalak, 2016ko ekainaren 13ko bilkuran, onartu egin zuen testu bateratu hori, bai eta aurkeztutako alegazioak ezestea ere.

## II. OINARRIAK

Lehenengoa. Prozedurari dagokionez, adierazi ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, ez duela arautzen nola egin behar den behin betiko onarpen ekitaldian onarpen baldintzatua lortzen duten edo behin betiko onartu behar izanik bertan behera gelditzen diren zehaztapenak jasotzen dituen agiria. Azken hori da Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean gertatu zena.

Horiek horrela, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren, 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrienaren, zioen adierazpenean xedatutakoa aplikatuz, 1978ko Planeamendu Arautegian xedatutakoetara jo beharko da ordez.

Jakinarazi behar da, halaber, behin betiko onarpenaren ondoren sartu beharreko aldaketak jasotzen dituen agiriari, oro har, testu bateratu esaten bazaio ere, ez gaudela zenbait lege arau barreiatu lege-gorputz bakar batean biltzeko egiten diren legegintzako dekretuen izaera juridiko bera duen agiri baten aurrean. Areago, ez 1976ko Lurzoru legean ez Planeamendu Arautegian ez da erabiltzen testu bateratu terminoa.

Horiek horrela, esan behar da Planeamendu Arautegiaren 132.3 artikuluan jasotako arautzetik ondorioztatzen dela testu bateratuak bakarrik zuzendu behar dituela behin betiko onarpen egintzan finkatu diren hutsak, funtsezkoak izan ala ez, bai eta behin betiko onartzea bertan behar utzi diren zehaztapenak ere. Egin ezin dena da behin betiko onartu diren zehaztapenak aldatu, bateratze lana ezin baita erabili hirigintza legedia planeamenduaren aldaketen arloan betetzea saihesteko.

Bigarrena. Agiri tekniko hau osatzen du funtsezko ez diren baldintzen testu bateratuaren zati batek, betetzat jo zirenak 528/2013 Foru Arauaren bidez; haren araudia argitaratu zen 2014ko otsailaren 10eko ALHAOn (16 zk.). Ondorioz, agiriaren zati hura indarrean dago argitaratu zenetik, eta behar bezala bideratuta dago harrezkero. Hala ere, urriaren 4ko 528/2013 Foru Aginduak, xedapen zatiko hirugarrenean xedatzen zuen beharrezkoa zela Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokor osoaren testu bateratu eguneratu bat aurkeztea.

Agiri teknikoa aztertuta, egiaztatu da betetzen direla bai martxoaren 28ko 148/2011 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bai urriaren 24ko 528/2013 Foru Aginduan ezarritakoak.

Hirugarrena. BOEren transferentziei dagokienez, 148/2011 Foru Aginduak behin betiko onartu zuen zati batean Aguraingo plan orokorra, egoitzarako eremuei dagokienez, kontuan izanik Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Sailaren 2011ko otsailaren 16ko aginduz baimendutako babespeko etxebizitzaren eraikigarritasuna eta kopurua, justifikatu ondoren lurzoru eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikulua eta aurrekoa garatzeko premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 26. artikulua.

148/2011 Foru Aginduak hiri antolamendurako plan orokorra zati batean onartzeko finkatutako baldintzen ondorioz, sailkapenetik hainbat eremu ateratzeak ezinbestez eskatzen zion BOEren egoitza kuantifikazioa berrantolatzea aurreikusitako eremu bakoitzari, berriro aztertuta babespeko etxebizitzaren transferentziak hiri lurzoruko eta sektorializatutako lurzoru urbanizagarriko eremuen artean.

Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuaren 2016ko apirilaren 19ko agindu bidez, baimendu egiten da, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruaren eta hirigintzarenaren, 80.4 artikuluan eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren, hirigintzako estandarrei buruzkoaren, 15. artikuluan xedatutako prozeduraren arabera, babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak modu globalean betetzea, etxebizitza transferentziak eginez Aguraingo hiri antolamendurako plan orokorraren testu bateratu berriaren baitan.

Laugarrena. Jendaurrean azkenekoz egon zen bitartean aurkeztutako alegazioei dagokienez, 2016ko ekainaren 23ko data duen lege txostenean egindako azterketa bat dator udalbatzak, aurkeztutako bost alegazioak ezesteko, oinarri erabili duen idazketa taldearen irizpidearekin.

Horregatik, Lurralde Antolamenduaren eta Hirigintzaren Zerbitzuaren txosten teknikoa eta juridikoa ikusirik, nire eskumeneko ahalmenak erabiliz, hau

#### XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Behin betiko onartzea Aguraingo udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra, Egileor, Alangua eta Arrizalako herriguneetako antolamenduari dagokionean.

Bigarrena. Betetzat ematea Toki Administrazioaren eta Lurralde Orokorraren Saileko foru diputatuaren martxoaren 28ko 148/2011 Foru Aginduan ezarritako funtsezko baldintzak. Foru agindu horren bidez behin betiko onartu zen baldintzekin eta bertan behera utzi Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorra.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Laugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du eta haren aurka, zuzenean, administrazioarekiko auzi errekurtsioa jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan, bi hilabeteko epean, ebazpena jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2016ko urriaren 6a

*Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatua*  
*JOSEAN GALERA CARRILLO*

**HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE AREEN FITXAK

AIU 1: ERDI AROKO HERRIGUNEA			GAK OA	1000000	AZALERA	87.799	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Aguraingo sorrerako herrigunea; Erdi Aroko egitura du, ipar-hego orientazioa duten hiru kale nagusiren formazio planoaren arabera; zeharka zenbait kantoik zeharkatzen dituzte.							
Areako antolamendu xehakaturik indarrean dagoen Birgaitze Integratuko Plan Bereziari dagokio. Areako ingurumen ezaugarriak eta ezaugarri orokorrak finkatu dira, existitzen diren eraikinei, bideei eta eraikinak okupatu gabeko espazioari dagokienez.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	1A10	Herrigune historikoko bizitegi eremua		AZALERA	87.799	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Indarrean dagoen Erdi Aroko herrigunea Birgaitzeko Plan Bereziaren ezarritakoak izango dira.							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Indarrean dagoen Erdi Aroko herrigunea Birgaitzeko Plan Bereziaren ezarritakoak izango dira.							
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORU FINKATU GABEA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
ZUZENEAN GAUZATZEA indarrean dagoen Erdi Aroko herrigunea Birgaitzeko Plan Bereziaren barruan.							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
Indarrean dagoen Erdi Aroko herrigunea Birgaitzeko Plan Bereziaren gauzatzea.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHAKATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Plan bereziak, bere ordenamenduan, II.3 Zonakate xehakaturik planoan grafikoki jasotako zonakate xehakaturik aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin badaitezke ere.							
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>							
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>							
Aren Zonakate Xehakaturik baldintzak indarrean dagoen Erdi Aroko herrigunea Birgaitzeko Plan Bereziaren jasotako zehaztapenetara egokituko dira.							
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Indarrean dagoen Erdi Aroko herrigunea Birgaitzeko Plan Bereziaren jasotako zehaztapenetara egokituko dira.							
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>							
Indarrean dagoen Erdi Aroko herrigunea Birgaitzeko Plan Bereziaren jasotako zehaztapenetara egokituko dira.							
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAKETAKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>							
Indarrean dagoen Erdi Aroko herrigunea Birgaitzeko Plan Bereziaren jasotako zehaztapenetara egokituko dira.							

AIU 2: HIRI LURZORU ISOLATUAK			GAK OA	2000000	AZALERA	5.685	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Ereму hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guzietan.							
Eremuaren ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzen dira, bai dauden eraikinei, bai bideei dagokienez. Bost etxebizitza bakartu, etxebizitza bloke bat eta erabilera mistoko lurzati bat (etxebizitza eta gazta denda) sartu dira.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	2A20	Eraikin Ireki Intentsioen Egoitza Zona	AZALERA		411	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
	ZON A	2A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona	AZALERA		2.895	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
	ZON A	2B20	Industrialde berezia	AZALERA		2.379	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
APROBETXAMENDUA FINKATUA							
Finkatuko den eraikinean, arauko eraikigarritasun aprobetxamendua eraikin nagusi finkatuaren egungo formatik ateratakoa izango da; eraikin gutxi duten lurzatietan 0,30 m <sup>2</sup> (I)/m <sup>2</sup> (P)ri dagokion eraikigarritasunera iristea onartzen da.							
ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK							
Eraikin finkatua: profila eta altuera finkatu ditu.							
Eraikin berriak							
S+IIP							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORU FINKATUA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
ZUZENENKO GAUZATZEA							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Bat ere ez							

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>				
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>				
		Areako zonakatze xehakatu baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehakatu" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Eguno baldintzetan finkatutako lurzati eraikien eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira, dagoen eraikuntza errealitateari egokitu.		

AIU 3: IGERILEKUAK EGOITZAKOAK			GAK OA	3000000	AZALERA	9.890	m <sup>2</sup>
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
<p>Area hori 95eko Arau Subsidiarioetako PERIrekin bat dator erabat. Helburu berberak ditu, hau da, dentsitate baxuko zona bat tartekatzen du ekipamendu zonaren eta Erdi Aroko herrigunearen artean, altuera mugatua duenez alde zahar eraikiaren silueta eta harresiaren profila erabat zaindu ditzan. Mehelin arteko familia bakarreko etxebizitza da planteatzen den tipologia.</p> <p>Planteatu den antolamendua, oro har, esparruen Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualean zehazitutako parametroetan jaso da: SAU-S-0, SAUS-1, SAU-S-2, SAU.-S-3, SAU.-S-4 eta PERI 1</p>							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	3A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona	AZALERA		7.706	m <sup>2</sup>
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
			SESTRA GAINEKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA			6.249	m <sup>2</sup> (t)
			SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA				
			Antolamenduarien ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduko sotoko solairu bati dago lotuta eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetatiko derrigorrezko atzerapenak izanik.				
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>							
			Eraikin finkatua: profila eta altuera finkatu ditu.				
			Lurzatiaren eraikineren profila 3a2001			S+IIP	
			Lurzatiaren eraikineren profila 3a2003			S+IIP	
			Lurzatiaren eraikineren altuera 3a2001			10,00	m
			Lurzatiaren eraikineren altuera 3a2003			7,00	m
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
			Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera:			29	u.
			Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubieneko eraikigarritasuna:			200	m <sup>2</sup>
			Eremu hori 1.250 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 15 p 15a2007" eremura 1.050 m <sup>2</sup> transferitu dira.				
			Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubieneko eraikigarritasuna:			0	m <sup>2</sup>
			Eremu hori 1.250 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 13" eremura 1.250 m <sup>2</sup> transferitu dira.				
	ZON A	3F10	Hiri parkea	AZALERA		2.184	m <sup>2</sup>
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
			HIRI LURZORU FINKATU GABEA				
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
			PLAN BEREZIA. PLAN BEREZIAK garatzeko JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira.				
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
			Plan Berezia gauzatzea.				
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
			Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.				
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
			Plan bereziak, bere antolamenduan, II.3 Zonakate Xehakaturako planoan grafikoki jasotako zonakate xehakaturako aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin badatitzeke ere.				
			EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko LAPren 3. Atalean definitutako gubieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira (surialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.				
			Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urrunteez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapituluua, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPeko E.1 idatz zatian (surialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzoru erabilteko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuen mailaren arabera.				
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>							

<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>				
		Eremuko zonakatzeko xehakatu baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Eraikinetako fatxada nagusiek zonakatzeko xehakatu adierazitako bideen lerrokadura errespetatuko dute, kasuan kasuko birdoitzeak egin badalitezke ere. Zonakatzeko II.3 Zonakatzeko xehakatu planoan grafiatu da.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezina izango dira.		
		Ibaizteko landaretza berreskuratu da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahasa eta haliza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein molatako bideak saihestuko dira, eta hura landare guztiz landaluta geratuko da.		
		Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAKETAKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>				
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZAKETAKO BALDINTZA OROKORRAK</b>				
		Ezarritako jarduketako sistema kontzertatziokoa da.		
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>				
		Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.		
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezina izango dira.		
<b>GAUZATZE EPEAK</b>				
		Plan Berezia idazteko eta behin betiko onartzeko epea URTE Biko izango da, Plan Orokor hau onartzen den egunetik zenbatuta.		



AIU 4: KIROL ETA HEZKUNTZA ARLOKOA			GAK OA	4000000	AZALERA	83.067	m 2	
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>								
Foru kalearen iparraldean kokatutako eremua; ekipamendu hornidura garrantzitsu bat estrategikoki bertan dago kokatuta: kirol arlokoak (kiroldegia, igerileku estaliak eta estali gabeak, futbol zelaiak), Ertzaintzaren eraikina eta harrera zentroa eta Gurutze Gorriko laguntza eraikinak ere bertan daude. Eremuko ezagarririk orokorreki eustea proposatzen da, une honetan dituen ekipamendu erabilerei eutsiz; bertan jarduketak bertatik egitea aurreikusi da, besteak beste, gaur egun dauden instalazioak osatzeko jarduketak.								
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>								
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>								
ZON A	4C10	Hirugarren sektoreko erabilereleko zona		AZALERA	3.172	m 2		
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>								
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.								
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>								
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.								
ZON A	4E30	Hiribide nagusiak		AZALERA	1.415	m 2		
ZON A	4E60	Aparkalekua edo garajea.		AZALERA	2.039	m 2		
ZON A	4F10	Hiri parkea		AZALERA	2.146	m 2		
ZON A	4G10	Komunitate ekipamenduko zona		AZALERA	72.075	m 2		
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>								
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK								
						HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA	72.075	m 2(t )
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>								
Idatzi beharreko plan berezian ezarritakoak izango dira.								
ZON A	4H10	Ibai ibilguak		AZALERA	2.220	m 2		
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>								
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>								
LURZORU URBANIZAGARRIA								
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>								
PLAN BEREZIA. PLAN BEREZIAK gauzaketarako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira.								
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>								
GAUZATZEN. Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera. Idatzi beharreko plan berezia GAUZATZEA.								
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>								
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.								
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>								
Plan bereziak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatzeko Xehakaturako planoen grafikoki jasotako zonakatzeko xehakaturako aintzat hartu behar du, kasuan kasuko doiketak egin baditezke ere.								
EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko LAPren 3. Atalaren definitutako gubieneko eraikuntza atzerapenak bete behar dira (sursialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.								
Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urrunteez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapituluak, 6.8.5.5 idatz zatia) eta EAEko Ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPeko E.1 idatz zatian (sursialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilera eta antolamendua lurzorua erabilteko irizpideetara egokitu behar dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.								

3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA		
3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA		
		Eremuko zonakatze xehakatuiko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.
3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK		
		Eraikitako lurzatiaren eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.
		4e6001 lurzatiak jabari pribatua du, erabilera publikoko zortasunarekin.
3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.
		Ibaiertzeko landaretza berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta halitza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.
		Landare lurriari dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.

AIU 5: SAN JORGE		GA KO A	5000000	AZALERA	20.735	m 2
<b>1 ANTO</b>						
<b>LAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>						
Auzoaren izaera bizitegikoa eta nekazaritza eta abeltzaintzakoa da, eta dentsitate txikiko etxebizitzak dauzka. Bizitegi erabilera finkatu eta biltegiak etxebizitza bihurtzea erraztu nahi da.						
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORAREN ESPEDIENTE"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan, salbu eta kalifikazio globaleko esparruetako azalerei dagokienez, akats edo hutsunez dokumentu hartan ez zen ezabatu "Hiribide nagusiei" zegokiena, horren esparrua desagertu egin behar baitzen AFaren Errepide Zerbitzuak hala ezarrita. AIU 5 eremuaren azalera guztia aurrerantzean ere 20.735 m <sup>2</sup> -koa izango da.						
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>						
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>						
	ZO NA	5A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona	AZALERA	20.735	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>						
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK						
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA						
12.441						
m 2( t)						
SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA						
Antolamenduaren ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduetako sotoko solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetatikoa derrigorrezko atzerapenak izanik.						
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Izapidetu beharreko hiri ordenamenduko plan berezian xedatutakoak izango dira.						
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>						
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>						
HIRI LURZORU FINKATU GABEA						
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>						
PLAN BEREZIA. PLAN BEREZIAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira.						
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>						
Izapidetu beharreko hiri ordenamenduko plan berezia burutzea.						
<b>HIRIGINTZA USTIAPENA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>						
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.						
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>						
Plan bereziak, bere ordenamenduan, II.3 Zonakatzeko xehakatu planoan grafikoki jasotako zonakatzeko xehakatu aintzat hartu behar du, kasuan kasuko doiketak egin badaitezke ere.						

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>				
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>				
		Eremuko zonakatze xehakatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Izapidetu beharreko hiri ordenamenduko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>				
		Izapidetu beharreko hiri ordenamenduko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAKETAKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>				
		Izapidetu beharreko hiri ordenamenduko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
		62 m <sup>2</sup> -ko AE 5.1 hornidura publikoak gauzatzeko jarduera eremua mugatu da, eremuaren urbanizatzea osatzeko behar diren lurak lortu xedez.		
<b>3.5 GRAFIKOAK</b>				
		KUDEAKETA BALDINTZAK	E: 1/500	

AIU 6: SANTA BARBARA HEGOALDEA			GAK OA	6000000	AZALERA	15.976	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Planteatu den antolamendua, oro har, esparruen Arau Subsidiarioen Aidaketa Puntualean zehaztutako parametroetan jaso da: S.A.U.-S-0, S.A.U.-S-1,S.A.U.-S-2, S.A.U.-S-3 S.A.U.-S-4 eta P.E.R.I. 1, 2001eko apirilko testu bateginarekin eta behin betiko onespenearekin. Eraikin ireki intentsiboko egoitza zonaldetara gisa planteatu da. Garapen berriak eremu mugakideetan aurreikusitako antolamendura egokitzea da asmoa, bigarren mailako zirkulazio bideei jarraipena emateko. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremua kasuan kasuko plan partziala idatziz izapidetuz garatuko da.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
ZON A	6A20	Eraikin Ireki Intentsiboaren Egoitza Zona			AZALERA	14.222	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
SESTRA GAINEKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA						9.245	m2(t )
SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA							
Antolamenduari ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduko solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetaliko derrigorrezko atzerapenak izanik.							
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>							
Eraikuntzaren profila:						S+IIIP	
Eraikuntzaren altuera						10,00	m
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera:						57	u.
2005/11/17an behin betiko onartutako antolamendu xehakaturako duen eremua, 2/2006 Legea argitaratu aurretik, BPEko lurzoru enpresa bidezko zehaztasunak baliozkatu egin dira. Alpatutako legean ezarritako irizpideak aplikatzen dira HAPON ezarritako eraikigarritasuna areagotzeko.							
Aurreko antolamendu xehakaturako plangintzak emandako eraikigarritasuna: 6.880m2 (1.380 m2 VPORT/E eta 0 m2 VPORT) HAPON emandako eraikigarritasuna 6.934 m2 (ERAIK. GUZTIRA-HIRUGARREN SEKTOREA) Eraikigarritasunaren areagotzea hau da 6.934m2-6.880m2= 54 m2 Hauetako dagokio: %55 honetan 54 m2 = 30m2 VPORT/E %20 honetan 54 m2 = 11m2 VPORT EMAITZA: 1.380 m2 + 30 m2 = 1410 m2 VPORT/E 0 m2 + 11 m2 = 11 m2 VPORT							
Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:						1.380	m2
Eremu horri 1.410 m2-ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 15 p 15a2007" eremura 30 m2 transferitu dira.							
Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:						0	m2
Eremu horri 11 m2-ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 13" eremura 11 m2 transferitu dira.							
Hirugarren erabilerrako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoak. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerrako barik egoitza erabilerrako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.						25	%
ZON A	6F10	Hiri parkea			AZALERA	1.754	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
LURZORU URBANIZAGARRIA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
PLAN PARTZIALA PLAN PARTZIALAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira. Edonola ere, PLAN PARTZIALAK eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEK SEKTOREKO eta abikitako SISTEMA OROKORRETA urbanizatzeko eta eraikitze obrak koordinatuta burutzen direla bermatuko dute, aurreikusitako jarduerak ondo funtzionatu eta garatu ahal izateko.							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
Plan partziala gauzatzea.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>SEKTOREARI LOTUTAKO SISTEMA ORKORRAK</b>							
HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE AREAN sartutako SISTEMA OROKOR guztiak geratzen dira sektoreari abikita.							

<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHAKATUKO ZEHAZTAPENAK</b>		
		Plan partzialak, bere antolamenduan, II.3 Zonakate xehakaturako planoan grafikoki jasotako zonakate xehatua aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin badaitezke ere.
		EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko LAPren 3. Atalean definitutako gutxieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira (saurialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehiengoko uraldi lerrotik.
		Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, alpatutako uruntzeaz gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarrabideetan (8. kapitulu, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko Ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPeko E.1 idatz zatian (saurialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzoru erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>		
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>		
		Eremuko zonakate xehatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan partzialean jasotako zehaztapenak beteko dituzte.
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>		
		Eraikinetako fatxada nagusiek zonakate xehakaturako adierazitako bideen lerrokatara errespetatuko dute, kasuan kasuko bidoitza egin badaitezke ere. Zonakate II.3 Zonakate xehakaturako planoan grafiatu da.
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.
		Ibalertzeko landaretza berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta haitza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landare guztiz landatuta geratuko da.
		Landare-lurrari dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAKETAKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>		
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>		
		Ezarritako jarduketako sistema kontzertatutakoa da.
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>		
		Ordenamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak.
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.
<b>GAUZATZE EPEAK</b>		
		Plan partziala idatzteko eta behin betiko onartzeko epea URTE Biko izango da, Plan Orokor hau onartzen den egunetik zenbatuta.

AIU 7: MISIOLARIAK		GAK OA	7000000	AZALERA	10,915	m <sup>2</sup>
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>						
Planteatu den antolaketa, oro har, esparruen Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualen zehaztutako parametroetan jaso da: S.A.U.-S-0, S.A.U.-S-1, S.A.U.-S-2, S.A.U.-S-3 S.A.U.-S-4 eta P.E.R.I. 1, 2001eko apirilko testu bateginarekin eta behin betiko onespenerekin. Eraikin ireki intentsiboko egoitza zonalde gisa planteatu da. Garapen berriak eremu mugakideetan aurreikusitako antolamendura egokitzea da asmoa, bigarren mailako zirkulazio bideei jarraipena emateko. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremua kasuan kasuko plan partziala idatziz eta izapidetuz garatuko da.						
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>						
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>						
	ZON A	7A20	Eraikin Ireki Intentsiboen Egoitza Zona	AZALERA	10,915	m <sup>2</sup>
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>						
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK						
			SESTRA GAINEKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA		7,095	m <sup>2</sup> (t)
			SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA			
			Antolamenduaren ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduko sotoko solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetatik derrigorrezko atzerapenak izanik.			
ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK						
			Eraikinaren profila:		S+IIIP	
			Eraikinaren altuera:		10,00	m
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
			Etebizitza kopurua, gutxi gorabehera:		44	u.
			Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:		1,100	m <sup>2</sup>
			Eremu horri 2.927 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 15 p 15a2007" eremura 1.827 m <sup>2</sup> transferitu dira.			
			Araubide tasatuko babes ofizialeko etebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:		0	m <sup>2</sup>
			Esparru horri 1.064 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 13" esparrura 1.064 m <sup>2</sup> transferitu dira.			
			Hirugarren erabilerrako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoak. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerrako barik egoitza erabilerrako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.		25	%
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>						
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>						
LURZORU URBANIZAGARRIA						
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>						
PLAN PARTZIALA PLAN PARTZIALAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira. Edonola ere, PLAN PARTZIALAK eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEK SEKTOREKO eta abixitako SISTEMA OROKORRETAKO urbanizatzeko eta eraikitze obrak koordinatuta burutzen direla bermatuko dute, aurreikusitako jarduerak ondo funtzionatu eta garatu ahal izateko.						
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>						
Plan partziala gauzatzea.						
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>						
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.						
<b>SEKTOREARI LOTUTAKO SISTEMA OROKORRAK</b>						
HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE AREAn sartutako SISTEMA OROKOR guztiak geratzen dira sektoreari abxikita.						
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>						
Plan partzialak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatze Xehakaturako planoan grafikoki jasotako zonakatze xehatua aintzat hartu behar du, kasuan kasuko doiketak egin badaitzke ere.						

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>				
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>				
		Eremuko zonakatzeko xehakatuak baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan partzialan jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Eraikinetako fatxada nagusiek zonakatzeko xehatutako adierazitako bideen lerroak errespetatu behar dira, kasuan kasuko baldintzak egin behar diren ere. Zonakatzeko II.3 Zonakatzeko xehatutako planoan grafiatu da.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako eslehitutako karga saihestezinak izango dira.		
		Landare lurriari dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAKETAKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>				
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>				
		Ezarritako jarduketako sistema kontzertatutakoa da.		
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>				
		Ordenamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak.		
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako eslehitutako karga saihestezinak izango dira.		
<b>GAUZATZE EPEAK</b>				
		Plan partziala idazteko eta behin betiko onartzeko epea URTE Biko izango da, Plan Orokor hau onartzen den egunetik zenbatuta.		



AIU 8: SANTA BARBARA IPARRALDEA			GAK OA	8000000	AZALERA	12.682	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Planteatu den antolaketa, oro har, esparruen Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualean zehaztutako parametroetan jaso da: S.A.U.-S-0, S.A.U.-S-1, S.A.U.-S-2, S.A.U.-S-3 S.A.U.-S-4 eta P.E.R.I. 1, 2001eko apirilko testu bateginarekin eta behin betiko onespenerekin. Eraikin ireki intentsiboko egoitza zonalde gisa planteatu da. Garapen berriak eremu mugakideetan aurreikusitako antolamendura egokitzea da asmoa, bigarren mailako zirkulazio bideei jarraipena emateko. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremua kasuan kasuko plan partziala idatziz eta izapidetuz garatuko da.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	8A20	Eraikin Ireki Intentsiboen Egoitza Zona		AZALERA	11.006	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
SESTRA GAINKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA							
SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA							
Antolamenduaren ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduko sotoko solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetatik derrigorrezko atzerapenak izanik.							
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>							
Eraikinaren profila:							
S+IIIIP							
Eraikinaren altuera:							
10,00 m							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera:							
45 u.							
Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubiniako eraikigarritasuna:							
1.100 m2							
Eremu horri 2.951 m2-ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 15 p 15a2007" eremura 1.851 m2 transferitu dira.							
Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubiniako eraikigarritasuna:							
0 m2							
Eremu horri 1.073 m2-ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 13" eremura 1.073 m2 transferitu dira.							
Hirugarren erabilerrako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoak. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerrako barik egoitza erabilerrako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.							
25 %							
	ZON A	8F10	Hiri parkea		AZALERA	1.676	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
LURZORU URBANIZAGARRIA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
PLAN PARTZIALA PLAN PARTZIALAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira. Edonola ere, PLAN PARTZIALAK eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEK SEKTOREKO eta abixikitako SISTEMA OROKORRETAKO urbanizatzeko eta eraikitze obrak koordinatuta burutzen direla bermatuko dute, aurreikusitako jarduerak ondo funtzionatu eta garatu ahal izateko.							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
Plan partziala gauzatea.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>SEKTOREARI LOTUTAKO SISTEMA OROKORRAK</b>							
HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE AREAn sartutako SISTEMA OROKOR guztiak geratzen dira sektoreari abixikita.							

2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK		
		Plan partzialak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatze xehakaturako planoan grafikoki jasotako zonakatze xehatua aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiak egin badaitezke ere.
		EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko LAren 3. atalean definitutako gubieneko erakuntza atzerapenak bete beharko dira (suntalde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.
		Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urruntzeek gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarrabideetan (8. kapituluak, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko Ibaiek eta Errekak Antolamendurako LAren E.1 idatz zatian (suntalde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete beharko dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzoru erabilizko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.
3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA		
3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA		
		Eremuko zonakatze xehatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan partzialen jasotako zehaztapenak beteko dituzte.
3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK		
		Eraikinetako fatxada nagusiek zonakatze xehatuan adierazitako bideen lerroakadura errespetatu behar dute, kasuan kasuko birdotzeak egin badaitezke ere. Zonakatzea II.3 Zonakatze xehatua planoan grafiatu da.
3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.
		Ibaizteko landaretza berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahasa eta haliza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landare guztiz landatuta geratuko da.
		Landare-lurrari dagozkion lurzoru horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.
3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAKETAKO BALDINTZA JURIDIKOAK		
KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK		
		Ezarritako jarduketara sistema kontzertatutakoa da.
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK		
		Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak.
URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.
GAUZATZE EPEAK		
		Plan partziala idazteko eta behin betiko onartzeko epea URTE Biko izango da, Plan Orokor hau onartzen den egunetik zenbatuta.

AIU 9: ZADORRA HEGOALDEA				GAK OA	9000000	AZALERA	18.021	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>								
Planteatu den antolaketa, oro har, esparruen Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuallean zehaztutako parametroetan jaso da: S.A.U.-S-0, S.A.U.-S-1, S.A.U.-S-2, S.A.U.-S-3 S.A.U.-S-4 eta P.E.R.I. 1, 2001eko apirilko testu bateginarekin eta behin betiko onespenerekin. Eraikin ireki intentsiboko egoitza zonalde gisa planteatu da. Garapen berriak eremu mugakideetan aurreikusitako antolamendura egokitzea da asmoa, bigarren mailako zirkulazio bideei jarraipena emateko. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremua kasuan kasuko plan partziala idatziz eta izapidetuz garatuko da.								
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>								
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>								
	ZON A	9A20	Eraikin Ireki Intentsiboen Egoitza Zona	AZALERA			14.223	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>								
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK								
			SESTRA GAINEKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA				9.245	m2(t )
			SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA					
			Antolamenduaren ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduko sotoko solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetatik derrigorrezko atzerapenak izanik.					
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>								
			Eraikuntzaren profila:				S+IIIIP	
			Eraikinaren altuera				10,00	m
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>								
			Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera:				57	u.
			Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubxieneko eraikigarritasuna:				1.400	m2
			Eremu horri 3.814 m2-ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 15 p 15a2007" eremu 2.414 m2 transferitu dira.					
			Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubxieneko eraikigarritasuna:				0	m2
			Eremu horri 1.387 m2-ko eraikigarritasuna dagokio. "UE 18.3" eremura 641 m2, "UE 18.8" eremura 736 m2 eta "UE 12.5" eremura 10m2 transferitu dira.					
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoak. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako barik egoitza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.				25	%
	ZON A	9F10	Hiri parkea	AZALERA			1.920	m2
	ZON A	9H10	Ibai ibilguak	AZALERA			1.878	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>								
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>								
LURZORU URBANIZAGARRIA								
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>								
			PLAN PARTZIALA PLAN PARTZIALAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira. Edonola ere, PLAN PARTZIALAK eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN SEKTOREKO eta abixikitako SISTEMA OROKORRETAKO urbanizatzeko eta erakitzeko obrak koordinatuta burutzen direla bermatuko dute, aurreikusitako jarduerak ondo funtzionatu eta garatu ahal izateko.					
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>								
			Plan partziala gauzatzea.					
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>								
			Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.					
<b>SEKTOREARI LOTUTAKO SISTEMA OROKORRAK</b>								
			HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE AREAn sartutako SISTEMA OROKOR guztiak geratzen dira sektoreari abikila.					

<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>		
		Plan partzialak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatzeko Xehakaturako planoan grafikoki jasotako zonakatzeko xehatua aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin baditezke ere.
		EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko LAPren 3. Atalean definitutako gutxieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira (surialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.
		Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urrunteez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarrabideetan (8. kapituluak, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPEko E.1 idatz zatian (surialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilera eta antolamendua lurzoru erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>		
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>		
		Eremuko zonakatzeko xehatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan partzialean jasotako zehaztapenak beteko dituzte.
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>		
		Eraikinetako fatxada nagusiek zonakatzeko xehatuan adierazitako bideen lerrokadura errespetatu behar dute, kasuan kasuko bidoitza egin baditezke ere. Zonakatzeko II.3 Zonakatzeko xehatua planoan grafiatu da.
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak bane, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.
		Ibaieratzeko landareza berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahasa eta haliza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.
		Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAKETAKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>		
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>		
		Ezarritako jarduketako sistema kontzertziatua da.
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>		
		Ordenamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak.
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak bane, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.
<b>GAUZATZE EPEAK</b>		
		Plan partziala idazteko eta behin betiko onartzeko epea URTE Biko izango da. Plan Orokor hau onartzen den egunetik zenbatuta.

AIU 10: ZADORRA IPARRA				GAK OA	10000000	AZALERA	31.902	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>								
Planteatu den antolaketa, oro har, esparruen Arau Subsidiarioen Aidaketa Puntualean zehaztutako parametroetan jaso da: S.A.U.-S-0, S.A.U.-S-1, S.A.U.-S-2, S.A.U.-S-3 S.A.U.-S-4 eta P.E.R.I. 1, 2001eko apirilko testu bateginarekin eta behin betiko onespenerekin. Garapen bikiko eraikinen egoitza zonalde gisa planteatu da. Garapen berriak eremu mugakideetan aurreikusitako antolamendura egokitzea da asmoa, bigarren mailako zirkulazio bideei jarraipena emateko. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremua kasuan kasuko plan partziala idatziz eta izapidetuz garatuko da.								
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>								
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>								
	ZON A	10A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona	AZALERA			21.198	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>								
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>								
				SESTRA GAINEKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA			9.727	m2(t )
				SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA				
				Antolamenduaren ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduko sotoko solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetatikoa derrigorrezko atzerapenak izanik.				
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>								
				Eraikinen profila:			S+IP+BC	
				Eraikinen altuera				m
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>								
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera:			38	u.
				2006ko Irailaren 19an hasieran onetsitako plan partziala duen eremua, eta behin betiko 2007/2/16an, 2/2006 Legearen BPEen estandarretara egokitu beharrik gabe, laugarren xedapen iragankorrean xedatutakoarekin bat etorritik, "Babes publikoko etxebizitzaren araubiderei bat daukaten etxebizitzaren estandarrek aplikatzea".				
				Aurreko antolamendu xehakaturiko planeamenduak emandako eraikigarritasuna: 9.727 m2 (0 m2 VPORG/E y 0 m2 VPORT) HAPOn emandako eraikigarritasuna: 9.727 m2 Eraikigarritasunaren areagotzea 9.727m2-9.727m2= 0 m2 Hauetako dagokie: %55 hemen 0 m2 = 0 m2 VPORG/E %20 hemen 0 m2 = 0 m2 VPORT EMAITZA: 0 m2 + 0 m2 = 0 m2 VPORG/E 0 m2 + 0 m2 = 0 m2 VPORT				
				Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:			0	m2
				Araubide tasatutako babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:			0	m2
				Hirugarren erabilerrako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa:			0	%
	ZON A	10E30	Hiribide nagusiak	AZALERA			7.580	m2
	ZON A	10F10	Hiri parkea	AZALERA			3.124	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>								
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>								
				LURZORU ERAIKIGARRIA				
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>								
				PLAN PARTZIALA PLAN PARTZIALAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira. Edonola ere, PLAN PARTZIALAK eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEK SEKTOREKO eta atxikitako SISTEMA OROKORRETAKO urbanizatzeko eta eraikitze obrak koordinatuta burutzen direla bermatuko dute, aurreikusitako jarduerak ondo funtzionatu eta garatu ahal izateko.				
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>								
				Plan partziala gauzatzeko.				
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>								
				Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.				
<b>SEKTOREARI LOTUTAKO SISTEMA OROKORRAK</b>								
				HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE AREAn sartutako SISTEMA OROKOR guztiak geratzen dira sektoreari atxikita.				

<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>		
		Plan partzialak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatzeko xehakaturako planoan grafikoki jasotako zonakatzeko xehatua aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin badaitezke ere.
		EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko LAPren 3. Atalean definitutako gutxieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira (surialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.
		Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, alpatutako urrunteez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarrabideetan (8. kapituluak, 6.8.8.5 idatz zalia) eta EAEko Ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPeko E.1 idatz zatian (surialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzoru erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>		
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>		
		Eremuko zonakatzeko xehatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan partzialean jasotako zehaztapenak beteko dituzte.
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>		
		Eraikinetako fatxada nagusiek zonakatzeko xehatua adierazitako bideen lerrokadura errespetatu behar dute, kasuan kasuko birdoitzeak egin badaitezke ere. Zonakatzeko II.3 Zonakatzeko xehatua planoan grafiatu da.
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak baine, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga sailhestezinak izango dira.
		Ibaierako landareta berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta halza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak sailhestuko dira, eta hura landare guztiz landatuta geratuko da.
		Landare lurri dagozkion lurzoru horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZAKETAKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>		
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>		
		Ezarritako jarduketako sistema kontzertatutakoa da.
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>		
		Ordenamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak.
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak baine, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga sailhestezinak izango dira.
<b>GAUZATZE EPEAK</b>		
		Plan partziala idazteko eta behin betiko onartzeko epea URTE Biko izango da, Plan Orokor hau onartzen den egunetik zenbatuta.

AIU 11: KLARETARRAK				GAK OA	11000000	AZALERA	14.536	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>								
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.								
Eremuaren ezaugarri orokorrak finkatzen dira, eta egun dauden hirugarren sektoreko erabilerak iraun egiten dute; ez da aurreikusten mantentze eta osatzeari dagokien jarduketarik bertan.								
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>								
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>								
	ZON A	11C10	Hirugarren sektoreko erabileretako zona		AZALERA	11.627	m 2	
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>								
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.								
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>								
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.								
	ZON A	11F10	Hiri parkea		AZALERA	2.053	m 2	
	ZON A	11H10	Ibai ibilguak		AZALERA	856	m 2	
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>								
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>								
HIRI LURZORUA								
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>								
ZUZENEKO GAUZATZEA								
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>								
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.								
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>								
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.								
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>								
EAEko ibaiak eta Errekek Antolatze LARen 3. Atalean definitutako gubieneko eraikuntza atzerapenak bete behariko dira (suaialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohioko gehieneko uraldi lerrotik.								
Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urrunteez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapitulua, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LApeko E.1 idatz zatian (suaialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzorua erabilizko irizpideetara egokitu behar dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.								

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>				
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>				
		Eremuko zonakatze xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Eguno baldintzetan finkatutako lurzati eraikien eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira, dagoen eraikuntza erreallitateari egokitu.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga sailhestezina izango dira.		
		Ibaitezko landaretza berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahats eta haltza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak sailhestuko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.		
		Landare lurriari dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		



AIU 12: SANTA MARIA			GAK OA	12000000	AZALERA	75.091	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Herriguneko iparraldeko mugako zona da, eta Gordoara joateko irteera errepidea alde guztietatik inguratzen du. OD-I eta D-I zaharrei dagokie.							
Egoitza erabilera esklusiboko familia bakarreko etxebizitza eta nekazaritza ustiatzeko erabilera aldi berean mantentzea proposatu da, eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.							
Garapen bixiko eraikinen egoitza zonalde gisa planteatu da.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	12A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona	AZALERA		62.750	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>							
<b>APROBETXAMENDU FINKATUA</b>							
Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinetan, arauzko eraikigarritasun fisikoa eraikin nagusi finkatuaren egungo formatik ateratakoa izango da; ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan 0,30 m <sup>2</sup> (1)/m <sup>2</sup> (P)ri dagokion eraikigarritasunera iristea onartzen da, gutxieneko lurzati 1.000 m <sup>2</sup> (P)koa izanik eta 2.000 m <sup>2</sup> (P) bi familientzako etxebizitza ezartzeko kasuetan; hala ere, ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten lurzatiak ere finkatzen dira.							
<b>APROBETXAMENDU BERRIA</b>							
Mugatutako egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikinen kasuetan, arau zehatz honetan eraikinen altuera, profila eta lerroakurak espresuki definituta daudenean, arauko eraikuntza aprobetxamendua baimendutako gehienezko inguratzaleari dagokiona izango da.							
UE 12.5 egikaritze unitatean aurreikusitako eraikuntza berriaren kasuan, arauko eraikigarritasun aprobetxamendua 0,30 m <sup>2</sup> (1)/m <sup>2</sup> (P)-ko sestra gaineko eraikin bati aplikatu beharrekoa izango da, ezarritako baldintza orokorreki egokitu beharrekoa. Antolamenduaren ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduko sotoko solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna sestra azpian, salbuespen bakarra haren mugetaliko derrigorrezko atzerapenak izanik.							
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>							
Eraikin finkatua: profila eta altuera finkatu ditu.							
Eraikinen profila UE 12.1, UE 12.2, UE 12.3 eta UE 12.4 unitateetan							
Arau zehatz honetan kasuan kasuko grafikoetan grafikoki zehaztu dira.							
Eraikuntza profila UE 12.5 unitatean eta ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan.							
Eraikinen altuera UE 12.1, UE 12.2, UE 12.3 eta UE 12.4 unitateetan							
Arau zehatz honetan kasuan kasuko grafikoetan grafikoki zehaztu dira.							
Eraikuntza profila UE 12.5 unitatean eta ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan.							
7,00 m							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 12.1 unitatean.							
15 u.							
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 12.2 unitatean.							
14 u.							
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 12.3 unitatean.							
12 u.							
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 12.4 unitatean.							
6 u.							
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 12.5 unitatean.							
33 u.							
ZON A	12E30	Hiribide nagusiak			AZALERA	4.316	m 2
ZON A	12F10	Hiri parkea			AZALERA	5.536	m 2
ZON A	12H10	Ibai ibilguak			AZALERA	2.489	m 2

<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>					
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>					
			HIRI LURZORU FINKATU GABEA mugatutako egikaritze unitateetan sartutako lurri dagokienez. HIRI LURZORU FINKATUA gainerako kasuetan.		
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>					
			2/2006 Legean xedatutakoa betetzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUERA INTEGRATUTzat hartzen da. JARDUERA INTEGRATUAK burutzeko 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa beteko da. Hala ere, lehenago derrigorrez izapidetu eta onartu beharko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA Plan Orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERTINBANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUERA INTEGRATUENTZAT.		
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>					
			GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.		
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>					
			Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.		
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>					
			EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LAPren 3. Atalean definitutako gubieneko erakuntza atzerapenak bete beharko dira (surialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.		
			Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urruntzeez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapituluua, 6.8.5.5 idatz zatia) eta EAEko Ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPeko E.1 idatz zatian (surialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzoria erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuen mailaren arabera.		
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>					
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>					
<b>ZONAKATZE XEHAKATUKO BALDINTZAK</b>					
			Eremuko zonakatze xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.		
<b>ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIAK</b>					
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDU BERRIA</b>					
			UE 12.1 unitatean	1.950	m 2(t )
			UE 12.2 unitatean	1.848	m 2(t )
			UE 12.3 unitatean	1.560	m 2(t )
			UE 12.4 unitatean	780	m 2(t )
			UE 12.5 unitatean	8.142	m 2(t )
<b>ETXEBIZITZA BERRIEN KOPURUA</b>					
			UE 12.1 unitatean (Aurreikuspena)	15	u.
			Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	0	m 2
			Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	730	m 2
			Eremu honi 1.950 m <sup>2</sup> –ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "UE 15.1" eremura 489 m <sup>2</sup> eta "UE 18.7" eremura 731m <sup>2</sup> transferitu dira.		
			UE 12-2 unitatean (Aurreikuspena)	14	u.
			Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	0	m 2
			Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	730	m 2
			Esparru honi 1.848 m <sup>2</sup> –ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "AIU 15 p 15a2007" esparrura 1.118 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
			UE 12.3 unitatean (Aurreikuspena)	12	u.
			Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	0	m 2
			Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	548	m 2
			Eremu honi 1.560 m <sup>2</sup> –ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "AIU 15 p 15a2007" esparrura 1.012 m <sup>2</sup> transferitu dira.		

				UE 12.4 unitatean (Aurreikuspena)	6	u.
				Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua);	0	m 2
				Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	183	m 2
				Ereму honi 780 m <sup>2</sup> –ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "AIU 15 p 15a2007" eremura 597 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
				UE 12.5 unitatean (Aurreikuspena)	33	u.
				Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	0	m 2
				Ereму horri 1.628 m <sup>2</sup> –ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 15 p15a2007" eremura 628 m <sup>2</sup> eta "AIU 15 p15a2008" eremura 1.000 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
				Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	1.638	m 2
				Ereму horri 1.628 m <sup>2</sup> –ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 9" eremura 10 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
				Egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikin berrietarako baldintzak grafikoki jaso dira arau zehatz honi dagozkion grafikoetan. UE 12 egikaritze unitateari dagokionez, kasuan kasuko azterlan xehatuak zehaztuko ditu eraikinen behin betiko lerroakadurak eta sestrak, ondorioz dauden lurzatiaren arabera; II.4 planan jasotakoak informatzeko baino ez dira. Edonola ere, gutxienez 5 m-ko atzerapena egongo da lurzatiaren mugetara.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>						
				Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.		
				Ibaitezko landaretza berreskuratzeko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratzeko hori inguru horretako sahas eta haltza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihesteko dira, eta hura landare guzti landatuta geratuko da.		
				Landare lurri dagozkion lurzoru horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>						
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>						
				Ezarrirako jarduketa sistema kontzertziakoa da.		
				AE 12.1 (240 m <sup>2</sup> ), AE 12.2 (218 m <sup>2</sup> ), AE 12.3 (660 m <sup>2</sup> ), AE 12.4 (967 m <sup>2</sup> ), AE 12.5 (161 m <sup>2</sup> ), AE 12.6 (632 m <sup>2</sup> ) hornidura publikoetako gauzatze jarduketa eremuak mugatu dira, Zadorra ibaiko babes paxa ezartzeko beharrezko lurralde lortzeko eta areako urbanizazio lanak osatzeko. Lurzatiak kasuan gutxieneko lurzati eremu horien gauzatzearen aurretik une honetako neurketaren arabera ezarriko da.		
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>						
				Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.		
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>						
				Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.		
<b>GAUZATZE EPEAK</b>						
				Urbanizatze eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.		
<b>3.5 GRAFIKOAK</b>						
				KUDEAKETA BALDINTZAK	E: 1/500- 1/1000	
				ERAIKUNTZA BALDINTZAK	E: 1/500- 1/1000	

AIU 13: MADURA IPARRALDEA			GAK OA	13000000	AZALERA	40.320	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremu hau etorkizuneko hiriko garapenean jaso da, "Ekialdeko Zabalgunea" martxan jarri eta gero. Zona egituratu da nukleoko bideekin lotuz eta perimetroan inguraketa bidea gauzatzuz.							
Garapen berria area mugakideetara egokitu da, bereziki Madurako auzo zaharrean. Eraikin ireki intentsiboko egoitza zonalde gisa planteatu da. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremua kasuan kasuko plan partziala idatziz eta izapidetuz garatuko da.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	13A20	Eraikin Ireki Intentsiboen Egoitza Zona		AZALERA	19.067	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
			SESTRA GAINEKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA			19.600	m2(t )
			SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA				
			Antolamenduaren ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduko sotoko solairu biri lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarra halien mugetatik derrigorrezko atzerapenak izanik.				
ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK							
			Eraikinaren profila:			S+IIIIP	
			Eraikinaren altuera			10,00	m
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
			Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera:			157	u.
			Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubieneko eraikigarritasuna:			8.624	m2
			Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubieneko eraikigarritasuna:			7.056	m2
			Eremu horri 3.136 m2-ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 3" eremutik 1.250 m2., "AIU 6" eremutik 1.1m2., "AIU 7" eremutik 1.064 m2., "AIU 8" eremutik 1.073 m2. eta "UE 19.2" eremutik 502 m2 transferitu dira.				
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoak. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako barik egoitza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.			20	%
	ZON A	13E30	Hiribide nagusiak		AZALERA	8.866	m2
	ZON A	13F10	Hiri parkea		AZALERA	10.679	m2
	ZON A	13G10	Erkidego ekipamendua		AZALERA	138	m2
	ZON A	13H10	Ibai ibilguak		AZALERA	1.570	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
LURZORUAREN SAILKAPENA							
LURZORU URBANIZAGARRIA							
PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA							
PLAN PARTZIALA PLAN PARTZIALAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira. Edonola ere, PLAN PARTZIALAK eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEK SEKTOREKO eta atxikitako SISTEMA OROKORRETAKO urbanizatzeko eta eraikitze obrak koordinatuta burutzen direla bermatuko dute, aurreikusitako jarduerak ondo funtzionatu eta garatu ahal izateko.							
JARDUKETA PROGRAMA							
Plan partziala gauzatzeko.							
HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
SEKTOREARI LOTUTAKO SISTEMA OROKORRAK							
HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE AREAn sartutako SISTEMA OROKOR guztiak geratzen dira sektoreari atxikita.							

<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>				
		Plan partzialak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatzeko Xehakatuaren planoan grafikoki jasotako zonakatzeko xehatua aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin badatezke ere.		
		Gubienerako honako atzerapenak bete beharko dira: 15 m eraikinarentzat eta 5 m urbanizazioarentzat, ubideratze lerrotk, definituta dagoen tokietan, edo mugaketa edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotk.		
		Uholdeak izateko arriskuak duten eremuetan, aipatutako urrunteez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarrabideetan (8. kapituluak, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPEko E.1 idatz zatian (isurialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilera eta antolamendua lurzoru erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.		
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>				
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>				
		Eremuko zonakatzeko xehatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan partziallean jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Eraikinetako fatxada nagusiek zonakatzeko xehatuan adierazitako bideen lerrokatuta errespetatuko dute, kasuan kasuko birlotzeak egin badatezke ere. Zonakatzeko II.3 Zonakatzeko xehatua planoan grafiatu da.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztiak eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga sailhestezina izango dira.		
		Ibaieratzeko landaretzako berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztiak. Berreskuratze hori inguru horretako sahasa eta haitza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak sailhestezina dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.		
		Landare lurri dagozkion lurzoru horizonteko organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>				
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>				
		Ezarritako jarduketako sistema kontzertziatua da.		
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>				
		Ordenamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak.		
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztiak eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga sailhestezina izango dira.		
<b>GAUZATZE EPEAK</b>				
		Plan partziala idatzteko eta behin betiko onartzeko epea URTE Biko izango da, Plan Orokor hau onartzen den egunetik zenbatuta.		

AIU 14: MADURA		GAK OA	14000000	AZALERA	31.530	m <sup>2</sup>
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>						
Hiri jarraitutasunarekin erkatuta area isolatu bat da, dentsitate baxuko etxebizitzetan egoitza eta nekazaritza eta abeltzaintza izaera du; tipologia, oro har, eraikin atxikiena da.						
Inguruan planteatzen diren egoitza garapen berrietako hiri bilbean integratzea lortu nahi da.						
Bizitegi erabilera finkatu eta biltegiak etxebizitza bihurtzea erraztu nahi da.						
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>						
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>						
ZON A	14A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona		AZALERA	26.926	m <sup>2</sup>
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>						
ERAIKIGARRITASUN APROBETAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK						
APROBETAMENDU FINKATUA						
Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinetan, arauzko eraikigarritasun fisikoa eraikin nagusi finkatuaren egungo formatik ateratakoa izango da; ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan 0,60 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (P)ri dagokion eraikigarritasunera iristea onartzen da, gutxieneko lurzati 500 m <sup>2</sup> (P)koa izanik, eta 1.000 m <sup>2</sup> (P)-koa bi familiantzako etxebizitza ezarritik gero; hala ere, ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten lurzatiak ere finkatzen dira.						
Zonifikazio xehakaturko a3013 lurzatiari, egikaritze unitateetan jaso gabeko katastro lurzatiari, eraikigarritasuna 170m <sup>2</sup> (t)-ra arte handitzea baimentzen da, eta lurzatiaren okupazioa arau zehatzeko II-4 planoaren arabera, existitzen den eraikin nagusiaren altuera eta profila mantenduz, eta beheko solairuan gehienez 3 m-ko altuerarekin.						
APROBETAMENDU BERRIA						
SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA UE 14.1 EGIKARITZE UNITATEAN					974	m <sup>2</sup> (t)
SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA UE 14.2 EGIKARITZE UNITATEAN					900	m <sup>2</sup> (t)
SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA UE 14.3 EGIKARITZE UNITATEAN					1.114	m <sup>2</sup> (t)
SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA UE 14.4 EGIKARITZE UNITATEAN					360	m <sup>2</sup> (t)
SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA:						
Antolamenduaren ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduko sotoko solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarria haien mugetatikoa derrigorrezko atzerapenak izanik.						
ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK						
Eraikin finkatua: profila eta altuera finkatu ditu.						
Eraikuntza profila UE 14.1, UE 14.2, UE 14.3 eta UE 14.4 unitateetan eta ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan.					S+HIP+BC	
Eraikinaren altuera UE 14.1 eta UE 14.3 unitateetan eta ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan.					7,00	m
Eraikuntzaren altuera UE 14.2 eta UE 14.4 unitateetan.						
Existitzen den altuera handieneko eraikinarena.						
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 14.1 unitatean.					5	u.
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 14.2 unitatean.					4	u.
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 14.3 unitatean.					6	u.
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 14.4 unitatean.					2	u.
ZON A	13B20	Industrialde berezia		AZALERA	4.146	m <sup>2</sup>
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.						
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.						
ZON A	14F10	Hiri parkea		AZALERA	458	m <sup>2</sup>

<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>				
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>				
			HIRI LURZORU FINKATU GABEA mugatutako egikaritze unitateetan sartutako lurri dagokienez. HIRI LURZORU FINKATUA gainerako kasuetan.	
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>				
			2/2006 Legean xedatutakoa betetzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUERA INTEGRATUTzat hartzen da. JARDUERA INTEGRATUAU burutzeko 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa behelko da. Hala ere, lehenago derrigorrez izapidetu eta onartu beharko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA Plan Orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERTINBANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUERA INTEGRATUENTZAT.	
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>				
			GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.	
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>				
			Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.	
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>				
			Bat ere ez	
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>				
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>				
<b>ZONAKATZE XEHATUKO BALDINTZAK</b>				
			Eremuko zonakatze xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.	
<b>ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIAK</b>				
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDU BERRIA</b>				
		UE 14.1 unitatean		974 m 2(t)
		UE 14.2 unitatean		900 m 2(t)
		UE 14.3 unitatean		1.114 m 2(t)
		UE 14.4 unitatean		360 m 2(t)
<b>ETXEBIZITZA BERRIEN KOPURUA (INFORMAZIO DATUA)</b>				
		UE 14.1 unitatean (Aurreikuspena)		5 u.
		Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	0	m 2
		Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	183	m 2
		Eremu honi 974 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "AIU 15 p 15a2008" eremura 719 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
		UE 14.2 unitatean (Aurreikuspena)	4	u.
		Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	0	m 2
		520 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna daukaten eremuak, linkatu beharrekoak, une honetako planeamendurekin bat etoriz. Eraikigarritasuna 380 m <sup>2</sup> (900-520) areagotu da. VPORG/E 0 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua).		
		Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	183	m 2
		520 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna daukaten eremuak, linkatu beharrekoak, une honetako planeamendurekin bat etoriz. Eraikigarritasuna 380 m <sup>2</sup> (900-520) areagotu da. VPORG/E 380 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "AIU 15 p 15a2008" eremura 197 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
		UE 14.3 unitatean (Aurreikuspena)	6	u.
		Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	0	m 2
		Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	183	m 2
		Eremu honi 1.114 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "AIU 15 p 15a2008" eremura 931 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
		UE 14.4 unitatean (Aurreikuspena)	2	u.
		Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	0	m 2
		262 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna daukaten eremuak, linkatu beharrekoak, une honetako planeamendurekin bat etoriz. Eraikigarritasuna 98 m <sup>2</sup> (360-262) areagotu da. VPORG/E 0 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua).		
		Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	0	m 2
		262 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna daukaten eremuak, linkatu beharrekoak, une honetako planeamendurekin bat etoriz. Eraikigarritasuna 98 m <sup>2</sup> (360-262) areagotu da. VPORG/E 98 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "AIU 15 p 15a2008" eremura 98 m <sup>2</sup> transferitu dira.		

<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikin berrietarako baldintzak grafikoki jaso dira arau zehatz honi dagozkion grafikoetan.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako eslelitutako karga saihestezinak izango dira.		
		Landare lurran dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>				
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>				
		Ezarrিতাকo jarduketa sistema kontzertatziokoa da.		
		46 m <sup>2</sup> -ko AE 14.1 eta 163 m <sup>2</sup> -ko AE 14.2 homidura publikoen gauzatze jarduketa eremuak mugatu dira, areako urbanizatzea osatzeko behar diren lurak lortu xedez.		
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>				
		Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.		
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako eslelitutako karga saihestezinak izango dira.		
<b>GAUZATZE EPEAK</b>				
		Urbanizatze eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.		
<b>3.5 GRAFIKOAK</b>				
		KUDEAKETA BALDINTZAK		E: 1/500
		ERAIKUNTZA BALDINTZAK		E: 1/500



AIU 15: EKIALDEKO ZABALGUNEA				GA KO A	15000000	AZALERA	116.40 6	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>								
<p>Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen "PARTZIALKI": "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une hartan argitaratu zen zatia une honetan indarrean dago, argitaratu zen bezala, arlo guztietan, salbu eta "Eraikin Ireki Intentsiboen Egoitza Zona" kalifikazio globalerako eremuko azalerari dagokiona, akatsez edo hutsunez ez baitzen egokitu (88.187 m<sup>2</sup>-tik 89.698 m<sup>2</sup>-ra), AIU48: "BIDE-SISTEMA OROKORRA: FORU SAREA" eremu sortu berrian sartu zelako. Horrenbestez, eremuaren azalera guztia 116.406 m<sup>2</sup> da.</p> <p>Proposatutako ordenamenduak, eremu horrentzako arau subsidiarioen kasuan kasuko aldaketak eta dagokion plan partzialak garatutakoa finkatzen du; hala, haren eraikigarritasun osoa apur bat handitzen du, halako sektoreentzat indarrean dauden irizpideei jarraiki, eta handitze hori eraiki gabeko lurzatietan eta ondoko egikaritze unitatean pilatu da.</p>								
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>								
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>								
	ZO NA	15A20	Eraikin Ireki Intentsiboen Egoitza Zona	AZALERA			89.698	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>								
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK								
APROBETXAMENDU FINKATUA								
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira. 15a2005 lurzatian hirugarren sektoreko erabilera beheko solairu osoan finkatzen da.								
APROBETXAMENDU BERRIA								
Mugaturako egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikinen kasuetan, arau zehatz honetan eraikinaren altuera, profila eta lerrokatadak espresuki definituta daudenean, arauko eraikuntza aprobetxamendua baimendutako gehienezko inguratzaileari dagokiona izango da.								
			SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA 15a2003 lurzatian:				3.375	m 2 (t)
			SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA 15a2007 lurzatian:				15.300	m 2 (t)
			SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA 15a2008 lurzatian:				9.800	m 2 (t)
SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA								
Antolamenduaren ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabaldutako sotoko solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetatikoa derrigorrezko alzerapenak izanik.								
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>								
Eraikin finkatua: profila eta altuera finkatu ditu.								
Eraikinaren profila UE 15.1 unitatean								
Arau zehatz honetan kasuan kasuko grafikoetan grafikoki zehaztu dira.								
			Eraikinaren profila 15a2003 lurzatian					S+IIP
			Eraikinaren profila 15a2007 lurzatian					S+IVP
			Eraikinaren profila 15a2008 lurzatian					S+IVP
Eraikinaren altuera UE 15.1 unitatean								
Arau zehatz honetan kasuan kasuko grafikoetan grafikoki zehaztu dira.								
			Eraikinaren altuera 15a2003 lurzatian				7,00	m
			Eraikinaren altuera 15a2007 lurzatian				13,00	m
			Eraikinaren altuera 15a2008 lurzatian				13,00	m
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>								
			Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 15.1 unitatean.				42	u.
			Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, 15a2003 lurzatian				27	u.
			Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, 15a2007 lurzatian				118	u.
			Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, 15a2008 lurzatian				74	u.

	ZO NA	15C10	Hirugarren sektoreko erabileretako zona	AZALERA	2.608	m <sup>2</sup>
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>						
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK						
APROBETXAMENDU FINKATUA						
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.						
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>						
Eraikin finkatua: profila eta altuera finkatu ditu.						
	ZO NA	15E30	Hiribide nagusiak	AZALERA	7.015	m <sup>2</sup>
	ZO NA	15F10	Hiri parkea	AZALERA	13.007	m <sup>2</sup>
	ZO NA	15G10	Erkidego ekipamendua	AZALERA	4.078	m <sup>2</sup>
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>						
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>						
HIRI LURZORU FINKATU GABEA mugatutako egikaritze unitateetan sartutako lurri dagokienez. HIRI LURZORU FINKATUA gainerako kasuetan.						
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>						
2/2006 Legean xedatutakoa beletzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUERA INTEGRATUTzat hartzen da. JARDUERA INTEGRATUAK burutzeko 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa beteko da. Hala ere, lehenago derrigorrez izapidetu eta onartu beharko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA Plan Orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERDINBANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUERA INTEGRATUENTZAT.						
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>						
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.						
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>						
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.						
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>						
Bat ere ez						
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>						
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>						
<b>ZONAKATZE XEHAKATUKO BALDINTZAK</b>						
Eremuko zonakatze xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.						
<b>ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIAK</b>						
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDU BERRIA</b>						
			UE 15.1 unitatean:		7.809	m <sup>2</sup> (t)
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako barik egoitza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.		33	%
			15a2003 lurzatian:		3.375	m <sup>2</sup> (t)
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa 15a2003 lurzatian:		0	%
			15a2007 lurzatian:		15.300	m <sup>2</sup> (t)
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa 15a2007 lurzatian:		0	%
			15a2008 lurzatian:		9.800	m <sup>2</sup> (t)
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa 15a2008 lurzatian:		0	%

ETXEBIZITZA BERRIEN KOPURUA						
				UE 15.1 unitatean (Aurreikuspena)	42	u.
				Eraikigarritasun finkatua duten eremuak, 2007/04/03an behin betiko onartutako "EKIALDEA-1" Sektoreko Plan Partzialeko hirugarren aldatetarekin bat etorri.		
				Aurreko antolamendu xehatuko planeamenduak emandako eraikigarritasuna 375 m <sup>2</sup> (0 m <sup>2</sup> VPORG/E y 0 m <sup>2</sup> VPORT) HAPOn emandako eraikigarritasuna 5.232 m <sup>2</sup> Eraikigarritasuna areagotzea 5.232 m <sup>2</sup> -375 m <sup>2</sup> =4.857 m <sup>2</sup> Hauetako dagokie: %20 honen gainean 4.857 m <sup>2</sup> = 971 m <sup>2</sup> VPORG/E %20 honen gainean 4.857 m <sup>2</sup> = 971 m <sup>2</sup> VPORT EMAITZA: 0 m <sup>2</sup> + 971 m <sup>2</sup> = 971 m <sup>2</sup> VPORG/E 0 m <sup>2</sup> + 971 m <sup>2</sup> = 971 m <sup>2</sup> VPORT		
				Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	971	m <sup>2</sup>
				Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	1.460	m <sup>2</sup>
				Eremu hori 971 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "UE 12.1" eremura 489 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
				15a2003 lurzatian (Aurreikuspena)	27	u.
				Eraikigarritasun finkatua duten eremuak, 2007/04/03an behin betiko onartutako "EKIALDEA-1" Sektoreko Plan Partzialeko hirugarren aldatetarekin bat etorri. Eraikigarritasuna ez da areagotu.		
				Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	0	m <sup>2</sup>
				Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	0	m <sup>2</sup>
				15a2007 lurzatian (Aurreikuspena)	118	u.
				Eraikigarritasun finkatua duten eremuak, 2007/04/03an behin betiko onartutako "EKIALDEA-1" Sektoreko Plan Partzialeko hirugarren aldatetarekin bat etorri.		
				Aurreko antolamendu xehatuko planeamenduak emandako eraikigarritasuna 9.000 m <sup>2</sup> (0 m <sup>2</sup> VPORG/E eta 1.750m <sup>2</sup> VPORT) HAPOn emandako eraikigarritasuna 15.300 m <sup>2</sup> Eraikigarritasuna areagotzea 15.300 m <sup>2</sup> - 9.000 m <sup>2</sup> =7.300 m <sup>2</sup> Hauetako dagokie: %20 honen gainean 7.300 m <sup>2</sup> = 1.460 m <sup>2</sup> VPORG/E %20 honen gainean 7.300 m <sup>2</sup> = 1.460 m <sup>2</sup> VPORT EMAITZA: 0 m <sup>2</sup> + 1.460 m <sup>2</sup> VPORG/E 1.460 m <sup>2</sup> + 1750 m <sup>2</sup> = 3.210 m <sup>2</sup> VPORT		
				Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	9.800	m <sup>2</sup>
				Eremu hori 1.460 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 3" eremutik 1.050 m <sup>2</sup> . "AIU 6" eremutik 30 m <sup>2</sup> . "AIU 7" 1.827 m <sup>2</sup> . "AIU 8" eremutik 1.851 m <sup>2</sup> . "AIU 9" eremutik 2.414 m <sup>2</sup> . "UE 18.3" eremutik 272 m <sup>2</sup> . "UE 18.6" eremutik 200 m <sup>2</sup> . "UE 18.10" eremutik 69 m <sup>2</sup> eta "UE 12.5" eremutik 628 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
				Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	5.500	m <sup>2</sup>
				Eremu hori 3.210 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "UE 12.2" eremutik 1.118 m <sup>2</sup> . "UE 12.3" eremutik 1.012 m <sup>2</sup> eta "UE 18.1" eremutik 160 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
				15a2008 lurzatian (Aurreikuspena)	74	u.
				Eraikigarritasun finkatua duten eremuak, 2007/04/03an behin betiko onartutako "EKIALDEA-1" Sektoreko Plan Partzialeko hirugarren aldatetarekin bat etorri.		
				Aurreko antolamendu xehatuko planeamenduak emandako eraikigarritasuna 3.375 m <sup>2</sup> (0 m <sup>2</sup> VPORG/E y 0 m <sup>2</sup> VPORT) HAPOn emandako eraikigarritasuna 9.800 m <sup>2</sup> Eraikigarritasuna areagotzea -3.375 m <sup>2</sup> -375 m <sup>2</sup> =4.857 m <sup>2</sup> Hauetako dagokie: %20 honen gainean 6.425 m <sup>2</sup> = 1.285 m <sup>2</sup> VPORG/E %20 honen gainean 6.425 m <sup>2</sup> = 1.285 m <sup>2</sup> VPORT EMAITZA: 0 m <sup>2</sup> + 1.285 m <sup>2</sup> = 1.285 m <sup>2</sup> VPORG/E 0 m <sup>2</sup> + 1.285 m <sup>2</sup> = 1.285 m <sup>2</sup> VPORT		
				Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	3.600	m <sup>2</sup>
				Eremu hori 1.285 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "UE 18.9" eremutik 1.254 m <sup>2</sup> eta "UE 12.5" eremutik 1.000 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
				Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:	6.200	m <sup>2</sup>
				Eremu hori 1.285 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "UE 12.4" eremutik 597 m <sup>2</sup> . "UE 14.1" eremutik 791 m <sup>2</sup> . "UE 14.2" eremutik 197 m <sup>2</sup> . "UE 14.3" eremutik 931 m <sup>2</sup> . "UE 14.4" eremutik 98 m <sup>2</sup> . "UE 18.9" eremutik 524 m <sup>2</sup> eta "UE 18.10" eremutik 1.749 m <sup>2</sup> transferitu dira.		

<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikin berrietarako baldintzak grafikoki jaso dira arau zehatz honi dagozkion grafikoetan.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga sailhestezina izango dira.		
		Landare lurriari dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>				
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>				
		Ezarritako jarduketa sistema kontzertaziokoa da.		
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>				
		Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.		
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga sailhestezina izango dira.		
<b>GAUZATZE EPEAK</b>				
		Urbanizatzeko eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.		
<b>3.5 GRAFIKOAK</b>				
		KUDEAKETA BALDINTZAK	E: 1/1000	
		ERAIKUNTZA BALDINTZAK	E: 1/1000	

AIU 16: MENDEBALDEKO ZABALGUNEA		GAK OA	16000000	AZALERA	239.780	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>						
Eremu hau etorkizuneko hiriko garapenean jasoko da, eta egoitza hazkunderako bigarren erreserba izango da. "Ekialdeko Zabalgunea" martxan jarri eta gero. Eraikin ireki intentsiboko egoitza zonalde gisa planteatu da.						
Area mugakideen garapen berrira egokitu nahi da, bereziki hilerria, horren inguruan dauden espazio libreak aurkituz.						
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>						
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>						
Eremu honetako zonifikazio globaleko araubidea, kasuan kasuko zona globalera atxikitzea barne, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planak zehaztuko du.						
Plan hau idatzi eta onartzen den bitartean, eremuan integratutako lurralde indarrean dagoen hirigintza legedian zein lurzoru urbanizazinerako Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza araubidearen mende dagoela ulertuko da, baita erabilera eta eraikuntza baldintzei dagokienez ere.						
Instalazio eta eraikin berriak eraikitzea ez da baimenduko nekazaritza ustiategi zein azken lurzoru mota horretan baimendutako jardura eta beste erabilera batzuei lotuta egon, ezta baserriak edo lehenagotik zeuden eraikinak birgaitzeko ere ez.						
Aurreko hirigintza araubidearen ordezkari Sektorizazio Planak zehaztutakoa jarriko da, honako irizpide hauei egokitzuz:						
Babes publikoko egoitza garapenaren aurreikuspena						
Udalerriko hornidura orokorren sarean integratu beharreko hiri parke bat aurreikustea.						
Antolamendua zehaztea ibai inguruaren gaineko balizko eraginak saihesteari berariaz erreparatuz.						
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>						
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>						
SEKTORIZATU GABEKO LURZORU URBANIZAGARRIA						
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>						
SEKTORIZAZIO PLANA						

AIU 17: HILERRIA			GAK OA	17000000	AZALERA	16.718	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI, AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.							
Dagoen ekipamendu zuzkidura egungo ezaugarriekin finkatzen da, eremuaren barneko birmoldaketa egin badaiteke ere.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	17G10	Komunitate ekipamenduko zona	AZALERA		16.718	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA							
						8.359	m 2 ( t )
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Idatzi beharreko plan berezian ezarritakoak izango dira.							
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORUA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
PLAN BEREZIA. PLAN BEREZIAK gauzaketak JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira.							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera. Idatzi beharreko plan berezia GAUZATZEA.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Plan bereziak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatze Xehakaturako planoan grafikoki jasotako zonakatze xehatua aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin badaitezke ere.							
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>							
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>							
Eremuko zonakatze xehatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.							
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Eraikitako lurzatiaren eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.							

AIU 18: SAN MARTIN-APATEGI-SAN JUAN			GAK OA	18000000	AZALERA	153.774	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremuaren ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzen dira, bai dauden eraikinei, bai bideei dagokienez.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	18A20	Eraikin Ireki Intentsioen Egoitza Zona	AZALERA		115.559	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
APROBETXAMENDU FINKATUA							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
18a2016 lurzatiari existitzen den jarduketara zuzeneko antolamendua finkatu da, S+IVP eraikuntza profilarekin eta 13 m-ko altuerarekin. Zonifikazio gehiagoko planoetan ezarritako lerroak direkin.							
APROBETXAMENDU BERRIA							
Mugatutako egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikinen kasuetan, arau zehatz honetan eraikinaren altuera, profila eta lerroak direkin espresuki definituta daudenean, arauko eraikuntza aprobetxamendua baimendutako gehienezko ingurutzailerari dagokiona izango da.							
			SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA UE 18.9 EGIKARITZE UNITATEAN			5.133	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa UE 18.9 egikaritze unitatean:			25	%
			SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA UE 18.10 EGIKARITZE UNITATEAN			5.133	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa UE 18.10 egikaritze unitatean:			25	%
			SESTRA AZPIKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA UE 18.9 eta UE 18.10 EGIKARITZE UNITATEETAN				
			Antolamendua ondoz, lurzati pribatu oso bati zabalduko sotoko solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarria haien mugetatikoa derrigorrezko atzerapenak izanik.				
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>							
Eraikin finkatua: profila eta altuera finkatu ditu.							
Eraikinaren profila UE 18.1 unitatean							
Eraikinaren profila UE 18.2 unitatean							
Eraikinaren profila UE 18.3, UE 18.4, UE 18.5, UE 18.6, UE 18.7 eta UE 18.8 unitateetan							
Arau zehatz honetan kasuan kasuko grafikoetan grafikoki zehaztu dira.							
Eraikinaren profila UE 18.9 unitatean							
Eraikinaren profila UE 18.10 unitatean							
Eraikinaren profila UE 18.11 unitatean							
Eraikinaren altuera UE 18.1 unitatean							
Eraikinaren altuera UE 18.2 unitatean							
Eraikinaren altuera UE 18.3, UE 18.4, UE 18.5, UE 18.6, UE 18.7 eta UE 18.8 unitateetan							
Arau zehatz honetan kasuan kasuko grafikoetan grafikoki zehaztu dira.							
Eraikinaren altuera UE 18.9 unitatean							
Eraikinaren altuera UE 18.10 unitatean							
Eraikinaren altuera UE 18.11 unitatean							

ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK						
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.1 unitatean.	16	u.
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.2 unitatean.	11	u.
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.3 unitatean.	18	u.
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.4 unitatean.	11	u.
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.5 unitatean.	6	u.
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.6 unitatean.	19	u.
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.7 unitatean.	17	u.
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.8 unitatean.	20	u.
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.9 unitatean.	35	u.
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.10 unitatean.	35	u.
				Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 18.11 unitatean.	2	u.
	ZON A	18A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egotza Zona	AZALERA	7.400	m <sup>2</sup>
ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK						
				Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira. 18a3001 lurzailan S+HIP eraikuntza profila baimentzen da.		
ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK						
				Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.		
	ZON A	18E30	Hiribide nagusiak	AZALERA	8.132	m <sup>2</sup>
	ZON A	18E60	Aparkalekua edo garajea.	AZALERA	1.011	m <sup>2</sup>
	ZON A	18F10	Hiri parkea	AZALERA	18.129	m <sup>2</sup>
	ZON A	18H10	Ibai ibilguak	AZALERA	3.543	m <sup>2</sup>
2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA						
LURZORUAREN SAILKAPENA						
				HIRI LURZORU FINKATU GABEA mugatutako egikaritze unitateetan sartutako lurri dagokienez. HIRI LURZORU FINKATUA gainerako kasuetan.		
PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA						
				2/2006 Legean xedatutakoa betetzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUERA INTEGRATUzart hartzeko da. JARDUERA INTEGRATUAK burutzeko 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa beteko da. Hala ere, lehenago derrigorrez izapidetu eta onartu beharko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA Plan Orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERDINBANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUERA INTEGRATUENTZAT.		
JARDUKETA PROGRAMA						
				GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.		
HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA						
				Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.		
2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK						
				Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legea aplikagarria da, UE 18.9 eta UE 18.10 eremueta egoltza erabilerari ekin aurretik lurzoruaren kalitatea ezagutu eta kontrolatzeko.		
				EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LAPren 3. Atalean definitutako gutxieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira (surialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.		
				Uholdeak izateko arriskua duten eremueta, alpatutako urrunteez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapitulu, 6.8.5 idatz zatia) eta EAEko Ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPEko E.1 idatz zatian (surialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzoru erabilteko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.		



3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA					
3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA					
ZONAKATZE XEHATUKO BALDINTZAK					
			Eremuko zonakatze xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.		
ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIAK					
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDU BERRIA					
			UE 18.1 unitatean	1.596	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egoltza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.	18	%
			UE 18.2 unitatean	1.923	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egoltza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.	30	%
			UE 18.3 unitatean	3.000	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egoltza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.	18	%
			UE 18.4 unitatean	1.364	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egoltza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.	30	%
			UE 18.5 unitatean	962	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egoltza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.	18	%
			UE 18.6 unitatean	3.141	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egoltza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.	18	%
			UE 18.7 unitatean	2.108	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egoltza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.	30	%
			UE 18.8 unitatean	2.480	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egoltza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.	30	%
			UE 18.9 unitatean	5.133	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egoltza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.	25	%
			UE 18.10 unitatean	5.133	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egoltza erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.	25	%
			UE 18.11 unitatean	350	m 2(t )
			Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa:	0	%

ETXEBIZITZA BERRIEN KOPURUA (INFORMAZIO DATUA)					
UE 18.1 unitatean (Aurreikuspena)				16	u.
Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				0	m 2
419 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna daukaten eremuak, finkatu beharrekoak, une honetako planeamenduari bat etorritz. Eraikigarritasuna 890 m <sup>2</sup> (1309-419) areagotu da. VPORG/E 0 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua).					
Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				730	m 2
419 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna daukaten eremuak, finkatu beharrekoak, une honetako planeamenduari bat etorritz. Eraikigarritasuna 890 m <sup>2</sup> (1309-419) areagotu da. VPORG/E 890 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "AIU 15 p 15a2007" esparrura 160 m <sup>2</sup> transferitu dira.					
UE 18.2 unitatean (Aurreikuspena)				11	u.
Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):				0	m 2
294 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna daukaten eremuak, finkatu beharrekoak, une honetako planeamenduari bat etorritz. Eraikigarritasuna 1.052 m <sup>2</sup> (1346-294) areagotu da. VPORG/E 0 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua).					
Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				548	m 2
294 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna daukaten eremuak, finkatu beharrekoak, une honetako planeamenduari bat etorritz. Eraikigarritasuna 1.052 m <sup>2</sup> (1346-294) areagotu da. VPORG/E 1.052 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "UE 18.6" eremua 504 m <sup>2</sup> transferitu dira.					
UE 18.3 unitatean (Aurreikuspena)				18	u.
Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				0	m 2
Aurreko antolamendu xehakaturako planeamenduak eslelitako 1.100 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna duten eremuak (1996an onartutako xehetasuneko azterlanak), BPEen inolako eraikigarritasunik Gabe eremuen azaleraren gainean 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> egoitza eraikigarritasuna ematen zuten. Eraikigarritasuna 1.360 m <sup>2</sup> areagotu da (2.460-1.100). VPORG/E 272 m <sup>2</sup> eraikigarritasuna dagokio. "AIU 15 p 15a2007" eremura 272 m <sup>2</sup> transferitu dira.					
Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				913	m 2
Aurreko antolamendu xehakaturako planeamenduak eslelitako 1.100 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna duten eremuak (1996an onartutako xehetasuneko azterlanak), BPEen inolako eraikigarritasunik Gabe eremuen azaleraren gainean 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> egoitza eraikigarritasuna ematen zuten. Eraikigarritasuna 1.360 m <sup>2</sup> areagotu da (2.460-1.100). VPORG/E 272 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 9" eremutik 641 m <sup>2</sup> transferitu dira.					
UE 18.4 unitatean (Aurreikuspena)				11	u.
Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				0	m 2
Aurreko antolamendu xehakaturako planeamenduak eslelitako 1.084 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna duten eremuak (1996an onartutako xehetasuneko azterlanak), BPEen inolako eraikigarritasunik Gabe eremuen azaleraren gainean 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> egoitza eraikigarritasuna ematen zuten. Eraikigarritasunaren areagotzea negatiboa da, 129 m <sup>2</sup> -koa (955-1.084). VPORG/E 0 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio.					
Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				531	m 2
Aurreko antolamendu xehakaturako planeamenduak eslelitako 1.084 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna duten eremuak (1996an onartutako xehetasuneko azterlanak), BPEen inolako eraikigarritasunik Gabe eremuen azaleraren gainean 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> egoitza eraikigarritasuna ematen zuten. Eraikigarritasunaren areagotzea negatiboa da, 129 m <sup>2</sup> -koa (955-1.084). VPORG/E 0 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "UE 18.5" eremutik 165 m <sup>2</sup> eta "UE 19.1" eremutik 366 m <sup>2</sup> transferitu dira.					
UE 18.5 unitatean (Aurreikuspena)				6	u.
Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				0	m 2
Aurreko antolamendu xehakaturako planeamenduak eslelitako 465 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna duten eremuak (1996an onartutako xehetasuneko azterlanak), BPEen inolako eraikigarritasunik Gabe eremuen azaleraren gainean 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> egoitza eraikigarritasuna ematen zuten. Eraikigarritasuna 348 m <sup>2</sup> areagotu da (813-465). VPORG/E 0 m <sup>2</sup> eraikigarritasuna dagokio. (2/2006 Legeko 80.5 artikulua)					
Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				183	m 2
Aurreko antolamendu xehakaturako planeamenduak eslelitako 465 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna duten eremuak (1996an onartutako xehetasuneko azterlanak), BPEen inolako eraikigarritasunik Gabe eremuen azaleraren gainean 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> egoitza eraikigarritasuna ematen zuten. Eraikigarritasuna 348 m <sup>2</sup> areagotu da (813-465). VPORG/E 348 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "UE 18.4" eremutik 165 m <sup>2</sup> transferitu dira.					

					En UE 18.6 (Número estimado)	19
					Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general yespecial:	0
					Ámbitos con edificabilidad atribuida de 1.575 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenaciónpormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicabauna edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sinningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 1.001 m <sup>2</sup> (2.576-1.575) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 200 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2007" 200 m <sup>2</sup>	
					Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	909
					Ámbitos con edificabilidad atribuida de 1.575 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenaciónpormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicabauna edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sinningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 1.001 m <sup>2</sup> (2.576-1.575) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 200 m <sup>2</sup> . Se transfieren al ámbito "AIU 15 p15a2007" 200 m <sup>2</sup> . Se transfieren desde el ámbito "UE 18.2" 504m <sup>2</sup> y desde el ámbito "UE 18.11" 205 m <sup>2</sup>	
					En UE 18.7 (Número estimado)	17
					Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general yespecial:	0
					Ámbitos con edificabilidad atribuida de 1.728 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenaciónpormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicabauna edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sinningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 180 m <sup>2</sup> (1.476-1.296) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m <sup>2</sup> . (Artículo 80.5de la Ley 2/2006).	
					Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	911
					Ámbitos con edificabilidad atribuida de 1.728 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenaciónpormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicabauna edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sinningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 180 m <sup>2</sup> (1.476-1.296) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 180 m <sup>2</sup> . (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren desde el ámbito "UE 12.1" 731 m <sup>2</sup> .	
					En UE 18.8 (Número estimado)	20
					Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general yespecial:	0
					Ámbitos con edificabilidad atribuida de 1377 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenaciónpormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicabauna edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sinningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 359 m <sup>2</sup> (1.736-1.377) Le corresponde una edificabilidad VPORG/E de 0 m <sup>2</sup> . (Artículo 80.5de la Ley 2/2006).	
					Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	1.095
					Ámbitos con edificabilidad atribuida de 1377 m <sup>2</sup> por planeamiento de ordenaciónpormenorizada anterior (Estudios de Detalle aprobados en 1996) que adjudicabauna edificabilidad residencial de 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de los ámbitos sinningún tipo de edificabilidad VPP. El incremento de edificabilidad es de 359 m <sup>2</sup> (1.736-1.377) Le corresponde una edificabilidad VPORT de 359 m <sup>2</sup> . (Artículo 80.5 de la Ley 2/2006). Se transfieren desde el ámbito "AIU 9" 736 m <sup>2</sup> .	
					En UE 18.9 (Número estimado)	35
					Ámbitos con Proyecto de Reparcelación aprobado en16/5/2002	
					Edificabilidad atribuida por planeamiento de ordenación pormenorizada anterior:4.910 m <sup>2</sup> (1.254 m <sup>2</sup> VPORG/E y 2.350 m <sup>2</sup> VPORT)Edificabilidad residencial atribuida en PGOU 3.850 m <sup>2</sup> Incremento de edificabilidad 3.850 m <sup>2</sup> -4.910 m <sup>2</sup> = -1.060 m <sup>2</sup> Corresponden 20% sobre 0 m <sup>2</sup> = 0 m <sup>2</sup> VPORG/E 20% sobre 0 m <sup>2</sup> = 0 m <sup>2</sup> VPORTRESULTANTE: 1.254 m <sup>2</sup> +0 m <sup>2</sup> = 1.254 m <sup>2</sup> VPORG/E 2.350 m <sup>2</sup> + 0 m <sup>2</sup> = 2.350 m <sup>2</sup> VPORT	
					Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen general yespecial:	0
					A este Ámbito le corresponde una edificabilidad de 1.254 m <sup>2</sup> . Se transfieren alámbito "AIU 15 p15a2008" 1.254 m <sup>2</sup>	
					Edificabilidad mínima para de viviendas de protección oficial de régimen tasado:	1.826
					A este Ámbito le corresponde una edificabilidad de 2.350 m <sup>2</sup> . Se transfieren alámbito "AIU 15 p15a2008" 524 m <sup>2</sup>	

UE 18.10 unitatean (Aurreikuspena)				35	u.
			2002/05/16an onartutako Lurzatiakzate Proiektua duten eremuak.		
			Aurreko antolamendu xehatuko planeamenduak emandako eraikigarritasuna 3.506 m <sup>2</sup> (0 m <sup>2</sup> VPORG/E eta 3.506 m <sup>2</sup> VPORT) HAPOn emandako egoitza eraikigarritasuna 3.850 m <sup>2</sup> Eraikigarritasuna areagotzea 3.850 m <sup>2</sup> -3506 m <sup>2</sup> = 344 m <sup>2</sup> Haueri dagokie: %20 honen gainean 344 m <sup>2</sup> = 69 m <sup>2</sup> VPORG/E %20 honen gainean 344 m <sup>2</sup> = 69 m <sup>2</sup> VPORT EMAITZA: 0 m <sup>2</sup> +69 m <sup>2</sup> = 69 m <sup>2</sup> VPORG/E 3.506 m <sup>2</sup> + 69 m <sup>2</sup> = 3.575 m <sup>2</sup> VPORT		
			Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubieneko eraikigarritasuna:	0	m <sup>2</sup>
			Eremu horri 69 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 15 p 15a2007" eremura 69 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
			Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubieneko eraikigarritasuna:	1.826	m <sup>2</sup>
			Eremu horri 3.575 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. "AIU 15 p15a2008" eremura 1.749 m <sup>2</sup> transferitu dira.		
UE 18.11 unitatean (Aurreikuspena)				2	u.
			Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	0	m <sup>2</sup>
			145 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna daukaten eremuak, finkatu beharrekoak, une honetako planeamenduari bat etortz. Eraikigarritasuna 205 m <sup>2</sup> (350-145) areagotu da. VPORG/E 0 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua).		
			Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gubieneko eraikigarritasuna:	0	m <sup>2</sup>
			145 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna daukaten eremuak, finkatu beharrekoak, une honetako planeamenduari bat etortz. Eraikigarritasuna 205 m <sup>2</sup> (350-145) areagotu da. VPORG/E 205 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "UE 18.6" eremua 205m <sup>2</sup> transferitu dira.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>					
			Egungo baldintzetan finkatutako lurzati eraikin eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira.		
			Egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikin berrietarako baldintzak grafikoki jaso dira arau zehatz honi dagozkion grafikoen bidez.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>					
			Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztiak eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.		
			Ibaiertzeko landareta berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta haltza espezieekin egingo da. Zortasun zerrandan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landare guzti landatuta geratuko da.		
			Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>					
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>					
			Ezarritako jarduketa sistema kontzertazioa da, salbu eta UE 18.9 eta UE 18.10 unitateetan; kasu horietan lankidetzakoa izango da.		
			419 m <sup>2</sup> -ko AE 18,1 eta 658 m <sup>2</sup> -ko AE 18,2 homidura publikoen gauzatzeko jarduketa eremuak mugatu dira, areako urbanizatzeko osatzeko behar diren lurrazpiko xedez.		
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>					
			Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.		
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>					
			Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztiak eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.		
<b>GAUZATZE EPEAK</b>					
			Urbanizatzeko eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.		
<b>3.5 GRAFIKOAK</b>					
			KUDEAKETA BALDINTZAK	E: 1/500-1/1000	
			ERAIKUNTZA BALDINTZAK	E: 1/500-1/1000	

AIU 19: ERILLAS DE SAN JUAN INGURUA			GAK OA	19000000	AZALERA	6.865	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Zona hau egituratu eta beteko duen antolamendua proposatzen da, une honetako erabilera eta tipologiari eutsiz.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIÓ GLOBALA</b>							
	ZON A	19A20	Eraikin Ireki Intentsiboen Egoitza Zona		AZALERA	6.545	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
APROBETXAMENDU FINKATUA							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
APROBETXAMENDU BERRIA							
Mugatutako egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikinen kasuetan, arau zehatz honetan eraikinaren altuera, profila eta lerrokadurak espresuki definituta daudenean, arauko eraikuntza aprobetxamendua baimendutako gehienezko ingurutzaileri dagokiona izango da.							
ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK							
Eraikin finkatua: profila eta altuera finkatu ditu.							
Eraikinaren profila UE 19.1 eta UE 19.2 unitateetan							
Arau zehatz honetan kasuan kasuko grafikoetan grafikoki zehaztu dira.							
Eraikuntzaren altuera UE 19.1 eta UE 19.2 unitateetan.							
Arau zehatz honetan kasuan kasuko grafikoetan grafikoki zehaztu dira.							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 19.1 unitatean.							
11							
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera, UE 19.2 unitatean.							
18							
	ZON A	19E30	Hiribide nagusiak		AZALERA	320	m 2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORU FINKATU GABEA mugatutako egikaritze unitateetan sartutako lurri dagokienez. HIRI LURZORU FINKATUA gainerako kasuetan.							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
2/2006 Legean xedatutakoa betetzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUERA INTEGRATUTzat hartzen da. JARDUERA INTEGRATUAU burutzeko 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa beteko da. Hala ere, lehenago derrigorrez izapidetu eta onartu beharko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA Plan Orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERDINBANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUERA INTEGRATUENTZAT.							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Bat ere ez							

3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA					
3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA					
ZONAKATZE XEHATUKO BALDINTZAK					
Eremuko zonakatzeko xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatzeko xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.					
ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIAK					
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDU BERRIA					
UE 19.1 unitatean				1.364	m <sup>2</sup> (t)
Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoak. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egolitzaren erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.				33	%
UE 19.2 unitatean				2.112	m <sup>2</sup> (t)
Hirugarren erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoak. Eraiki horren zati bat hirugarren erabilerarako bank egolitzaren erabilerarako baliatuz gero, horri babes ofizialeko etxebizitza erreserbatzeko indarrean dagoen legedian xedatutako ehunekoak aplikatuko zaizkio, beste esparru batzuetara transferitzeko aukerarik gabe.				33	%
ETXEBIZITZA BERRIEN KOPURUA (INFORMAZIO DATUA)					
UE 19.1 unitatean (Aurreikuspena)				11	u.
Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):				0	m <sup>2</sup>
Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				548	m <sup>2</sup>
Eremu horri 914 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. (Hirugarren erabileraren eraikigarritasun osoa) (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "UE 18.4" eremura 366 m <sup>2</sup> transferitu dira.					
UE 19.2 unitatean (Aurreikuspena)				18	u.
Babes orokor eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):				0	m <sup>2</sup>
Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako gutxieneko eraikigarritasuna:				913	m <sup>2</sup>
Eremu horri 1.415 m <sup>2</sup> -ko eraikigarritasuna dagokio. (Hirugarren erabileraren eraikigarritasuna) (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). "AIU 13" esparrura 502m <sup>2</sup> transferitu dira.					
3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK					
Egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikin berrietarako baldintzak grafikoki jaso dira arau zehatz honi dagozkion grafikoetan.					
3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK					
Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.					
Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitan, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.					
3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK					
KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK					
Ezarritako jarduketa sistema kontzertatutakoa da.					
181 m <sup>2</sup> -ko AE 19.1 hornidura publikoaren gaiztatze jarduketa eremua mugatu da, area urbanizatzea osatzeko.					
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK					
Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, lankatutako eraikinak izan ezik.					
URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK					
Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.					
GAUZATZE EPEAK					
Urbanizatze eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.					
3.5 GRAFIKOAK					
KUDEAKETA BALDINTZAK				E:	1/500
ERAIKUNTZA BALDINTZAK				E:	1/500

AIU 22: LAGARIKA BIDEA, EKIALDIA			GAK OA	22000000	AZALERA	28.676	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
<p>Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.</p> <p>Administrazioarekiko Auzietako Salako Bosgarren Atalak 2001eko Irailaren 29an emandako epaiaren bidez emandako ebazpenaren ondorioz garatu da eremu hau; haren bidez, osorik berretsi zen bere garaian Euskadiko Auzitegi Nagusiak emandako epaia eta plan partzialak eta poligonoaren birzirketarik indar betearen irauan dute.</p>							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	22A20	Eraikin Ireki Intentsioen Egoitza Zona	AZALERA	24.340	m 2	
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Dauden eraikinak euren egungo baldintzetan finkatu dira. Halaber, hutsik dauden orubeetan aurreikusitakoak ere finkatu dira, plan partzialari eta poligonoa birzirketarako proiektuari jarraiki.							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Dauden eraikinak euren egungo baldintzetan finkatu dira. Halaber, hutsik dauden orubeetan aurreikusitakoak ere finkatu dira, plan partzialari eta poligonoa birzirketarako proiektuari jarraiki.							
	ZON A	22E30	Hiribide nagusiak	AZALERA	800	m 2	
	ZON A	22G10	Komunitate ekipamenduko zona	AZALERA	3.536	m 2	
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORU FINKATUA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
ZUZENEKO GAUZATZEA							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Bat ere ez							
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>							
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>							
Eremuko zonakatzeko xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatzeko xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.							
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Egungo baldintzetan finkatutako lurzati eraikien eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira, dagoen eraikuntza errealitateari egokitu.							
Erabilera publikoko zortasuna ezarri da 22a2005 lurzati eraikin azpiko karrerapean.							

AIU 23: LAGARIKA BIDEA, MENDEBALDEA		GA KO A	23000000	AZALERA	44.268	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>						
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen "PARTZIALKI": "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAIINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan. AIUko gainerako eremuari dagokionez, aipatutako foru aginduan behin betiko onartutako 6.744 m <sup>2</sup> -ko "Industria Zona Berezia" kalifikazio globaleko eremua berreskuratu da; horrenbestez, AIU 23-ko azalera, guztira, 44.268 m <sup>2</sup> -koa da berriz ere.						
Areako hirigintza egitura finkatu da, eta eremuaren iparraldean kokatutako industria eremu berezia berrantolatatu da.						
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>						
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>						
	ZO NA	23A20	Eraikin Ireki Intentsiboen Egoitza Zona	AZALERA	32.723	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.						
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.						
	ZO NA	23B20	Industrialde berezia	AZALERA	6.744	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>						
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>						
<b>APROBETXAMENDU BERRIA</b>						
Mugatutako egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikinen kasuetan, arau zehatz honetan eraikinen altuera, profila eta lerroakurak espresuki definituta daudenean, arauko eraikuntza aprobetxamendua baimendutako gehienezko inguratzailerari dagokiona izango da.						
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>						
Eraikinaren profila UE 23.1 unitatean						
Eraikinaren altuera UE 23.1 unitatean						
	ZO NA	23E30	Hiribide nagusiak	AZALERA	4.801	m 2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>						
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>						
HIRI LURZORU FINKATU GABEA mugatutako egikaritze unitateetan sartutako lurri dagokienez. HIRI LURZORU FINKATUA gainerako kasuetan.						
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>						
2/2006 Legean xedatutakoa betetzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUERA INTEGRATUzat hartzen da. JARDUERA INTEGRATUAK burutzeko 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa beteko da. Hala ere, lehenago derrigorrez izapidetu eta onartu beharko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA Plan Orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERDINBANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUERA INTEGRATUENTZAT.						
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>						
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.						
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>						
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.						
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>						
Bat ere ez						



3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA					
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>					
<b>ZONAKATZE XEHATUKO BALDINTZAK</b>					
			Eremuko zonakate xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakate xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.		
<b>ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIAK</b>					
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDU BERRIA</b>					
			UE 23.1 unitatean	7.240	m 2 ( t )
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>					
			Egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikin berrietarako baldintzak grafikoki jaso dira arau zehatz honi dagozkion grafikoeetan.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>					
			Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.		
			Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
			Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>					
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>					
			Ezarritako jarduketa sistema kontzertziatua da.		
			621 m2-ko AE 23.1 eta 531 m2-ko AE 23.2 hornidura publikoen gauzatze jarduketa eremuak mugatu dira, area urbanizatzea osatzeko.		
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>					
			Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.		
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>					
			Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.		
<b>GAUZATZE EPEAK</b>					
			Urbanizatzeko eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.		
<b>3.5 GRAFIKOAK</b>					
			KUDEAKETA BALDINTZAK	E: 1/1000	
			ERAIKUNTZA BALDINTZAK	E: 1/1000	

AIU 24: ROSARIO AUZOA			GAK OA	24000000	AZALERA	13.455	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAIINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.							
Areako ezaugarri orokorrak finkatu nahi dira, existitzen den eraikinari, bideei eta eraikinak okupatu gabeko espazioari dagokienez.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	24A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona		AZALERA	13.455	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORU FINKATUA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
ZUZENEKO GAUZATZEA							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Bat ere ez							
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>							
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>							
Eremuko zonakatze xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.							
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Egungo baldintzetan finkatutako lurzati eraikien eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira, eta lurzatiaren atzeko aldean beheko solairuan eraikitzea baimentzen da.							

AIU 25: LITUXIPI, IPARRALDEA		GAK OA	25000000	AZALERA	214.691	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>						
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.						
Eremuaren ezaugarri orokorrei eutsi zaie, eta dauden eraikinak eta industria erabilera finkatzen dira; aldi berean, egun hutsik dauden lurzatiak okupatzea proposatu da.						
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>						
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>						
	ZON A	25B10	Industrialde arrunta	AZALERA	190.114	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>						
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK						
APROBETXAMENDU FINKATUA						
Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinetan, arauzko eraikigarritasun fisikoa eraikin nagusi finkatutako eremu egokietatik ateratakoa izango da; ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan 1 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (P)ri dagokion eraikigarritasunera iristea onartzen da, gutxieneko lurzati 800 m <sup>2</sup> (P)koa izanik; hala ere, ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten lurzatiak ere finkatzen dira.						
APROBETXAMENDU BERRIA						
UE 25.1, 25.2 eta 25.3 egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikuntza berriari dagokionez, eraikigarritasun fisikoa ateratako lurzatei 1 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (P)ko eraikigarritasuna aplikatzeari dagokiona izango da, gutxieneko lurzati 800 m <sup>2</sup> (P)koa izango delarik.						
UE 25.4 egikaritze unitatean aurreikusitako eraikinen kasuetan, arau zehatz honetan eraikinen altuera, profila eta lerokadurak espresuki definituta daudenean, arauzko eraikuntza aprobetxamendua baimendutako gehienezko ingurutzailerari dagokiona izango da.						
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>						
Eraikin finkatua: profila eta altuera finkatu ditu.						
Eraikuntza profila UE 25.1, 25.2 eta 25.3 unitateetan eta ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan.						
Eraikinen altuera UE 25.1, UE 25.2 eta 25.3 unitateetan eta ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan.						
Eraikinen profila UE 25.4 unitatean						
Eraikinen altuera UE 25.4 unitatean						
	ZON A	25E30	Hiribide nagusiak	AZALERA	4.208	m 2
	ZON A	25F10	Hiri parkea	AZALERA	19.291	m 2
	ZON A	25H10	Ibai ibilguak	AZALERA	1.078	m 2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>						
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>						
HIRI LURZORU FINKATU GABEA mugatutako egikaritze unitateetan sartutako lurri dagokionez. HIRI LURZORU FINKATUA gainerako kasuetan.						
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>						
2/2006 Legean xedatutakoa betetzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUERA INTEGRATUTzat hartzen da. JARDUERA INTEGRATUAU burutzeko 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa beteko da. Hala ere, lehenengo derrigorrez izapidetu eta onartu behariko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA Plan Orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERRINDANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUERA INTEGRATUENTZAT.						
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>						
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.						
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>						
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.						

2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK			
		Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planeko (abenduarien 21eko 262/2004 Dekretua) 14. artikuluko 3. puntuan adierazitakoa betez, balizko merkataritza ekipamendu berrien gehienezko dimentsioak parametro hauen arabera arautu beharko dira: "Zabalguene plataformaren gehienezko azalera garbia: 40.000 m <sup>2</sup> "; eta "Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera": 13.000m <sup>2</sup> (t)".	
		EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko LAPren 3. atalean definitutako gutxieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira (isurialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehienezko uraldi lerrotik.	
		Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urruntzeek gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapitulu, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPeko E.1 idatz zatian (isurialde mediterranearra) adierazitako inbidezko bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzorua erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.	
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>			
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>			
<b>ZONAKATZE XEHATUKO BALDINTZAK</b>			
		Eremuko zonakate xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakate xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.	
<b>ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIAK</b>			
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDU BERRIA</b>			
		UE 25.1 unitateen kalkulaturia	7.824 m <sup>2</sup> (t)
		UE 25.2 unitateen kalkulaturia	9.444 m <sup>2</sup> (t)
		UE 25.3 unitateen kalkulaturia	6.419 m <sup>2</sup> (t)
		UE 25.4 unitateen kalkulaturia	1.360 m <sup>2</sup> (t)
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>			
		Finkatutako lurzati eraikien eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira, informazio gisa.	
		Baimenduta dago atzerapen horiek ez betetzea mugakideak bat etorri gero.	
		Egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikin berrientzako baldintzei dagokienez, dagozkien xehetasuneko azterlanek zehaztuko dituzte eraikinen behin betiko lerrokadurak eta sestrak, ateratzen diren lurzatiaren arabera; II.4 planoan jasotakoak informazioak dira. Edonola ere, gutxienez 5 m-ko atzerapena egongo da lurzatiaren mugetara.	
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>			
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.	
		Ibailertzeko landareta berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta haltza espezieekin egingo da. Zortasun zerrandan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.	
		Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.	
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>			
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>			
		Ezarritako jarduketa sistema kontzertziatua da.	
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>			
		Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.	
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>			
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.	
<b>GAUZATZE EPEAK</b>			
		Urbanizatze eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.	
<b>3.5 GRAFIKOAK</b>			
		KUDEAKETA BALDINTZAK	E: 1/500-1/1000
		CONDICIONES DE EDIFICACION	E: 1/500-1/1000

AIU 26: LITUTXIPI, HEGOALDEA			GAK OA	26000000	AZALERA	39.084	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.							
Aurreikusita dago eremua industrialde mugakideen –Iparreko Litutxipi- garapenei lotuta ordenatzea, bigarren mailako zirkulazio bideei jarraipena emateko.							
Zona honetako industriako kalifikazioa finkatzen da.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	26B10	Industrialde arrunta	AZALERA		26.714	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA						24.000	m2(t )
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>							
Eraikinaren profila:						S+IIIIP	
Eraikinaren altuera						15,00	m
	ZON A	26E30	Hiribide nagusiak	AZALERA		4.612	m2
	ZON A	26F10	Hiri parkea	AZALERA		7.758	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
LURZORU URBANIZAGARRIA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
PLAN PARTZIALA PLAN PARTZIALAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira. Edonola ere, PLAN PARTZIALAK eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEK SEKTOREKO eta abikitako SISTEMA OROKORRETAKO urbanizatze eta eraikitze obrak koordinatuta burutzen direla bermatuko dute, aurreikusitako jarduerak ondo funtzionatu eta garatu ahal izateko.							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
Plan partziala gauzatzeari.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>SEKTOREARI LOTUTAKO SISTEMA OROKORRAK</b>							
HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE EREMUAn sartutako SISTEMA OROKOR guztiak geratzen dira sektoreari abikita.							

2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK		
		Plan partzialak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatzeko Xehakatuaren planoan grafikoki jasotako zonakatzeko xehatua aintzat hartu behar du, kasuan kasuko doiketak egin badatezke ere.
		Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planeko (abenduaren 21eko 262/2004 Dekretua) 14. artikuluko 3. puntuan adierazitakoa betez, balizko merkataritza ekipamendu berrien gehienezko dimentsioak parametro hauen arabera arautu behar dira: "Zabalguene plataformaren gehienezko azalera garbia: 40.000 m <sup>2</sup> "; eta "Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera: 13.000 m <sup>2</sup> (t)".
		Eremua bat dator, zehaztasun osoz, Arabako Foru Aldundiko katastro ofizialarekin. Hala ere, garapeneko planeamenduan eremuaren mugetatik kanpo utzi behar dira A-1 autobiarri, lotura adarrei eta Aguraingo ekialdeko loturaren birbilguneari dagozkien herri-jabariko zonak.
		Garapeneko planeamenduan, herri-jabariko zonaren muga zehaztutakoan "Foru Aldundiak desjabetutako zona"-zortasun zona irudikatu behar da. Eremuari abzikitako azalaren ondoretarako zona hau konputagarria izan badatezke ere, erabilera posible bakarra berdegunea izango da, eta eraldatzea (are topografikoki) edo beste xede batzuetarako erabilteza dakarren jarduketara orotatik libre geratu behar du.
		Garapeneko planeamenduan, eremu horien hegoaldeko pasatzen den bide perimetralaren trazaduraren oinplanoa eta albaera aztertuta behar dira, ezpondek ez dezaten A-1 autobiarren zortasun zona inbaditu. Hau da, bide haur erakitzeko beharrezko beteetan edo inausketen ondorioz sortuko diren ezpondek ezingo dute zortasun zona okupatu, eta, horretarako, bidea behar beste atzeratu behar da.
		Garapeneko planeamenduan, eraikuntza leroa adierazi behar da, Arabako Lurralde Historikoko Errepedien Foru Arauaren arabera, eta, edonola ere, A-1 autobiarren zortasun zonatik kanpo egon behar du.
3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA		
3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA		
		Eremuko zonakatzeko xehatua baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan partzialean jasotako zehaztapenak beteko dituzte.
3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK		
		Eraikinetako fatxada nagusiek zonakatzeko xehatua adierazitako bideen lerroakadura errespetatuko dute, kasuan kasuko birdotzeak egin badatezke ere. Zonakatzeko II.3 Zonakatzeko xehatua planoan grafiatu da.
3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.
		Landare-lurrari dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.
		Industria instalazioek paisaia sortutako eraginaren arabera, industrialde berriaren eta N-1en arteko mugan zuhaitz-pantailarik behar den aztertuko da.
3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK		
KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK		
		Ezarritako jarduketara sistema desjabetzekoa da.
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK		
		Ordenamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak.
URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.
GAUZATZE EPEAK		
		Plan partziala idazteko eta behin betiko onartzeko epea URTE Bikoia izango da, Plan Orokor hau onartzen den egunetik zenbatuta.

AIU 27: LITUTXIPI EKIALDEA			GAK OA	27000000	AZALERA	48.861	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.							
Zona honetako industriako kalifikazioa finkatzen da eta, oinarrian, SAU-16 izeneko mugaketari eusten zaio.							
Aurreikusita dago eremua industrialde mugakideen -Iparreko eta Hegoko Litutxi- garapenei lotuta ordenatzea, bigarren mailako zirkulazio bideei jarraipena emateko.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	27B10	Industrialde arrunta	AZALERA		34.165	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA						31.800	m2(t )
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>							
Eraikinaren profila:						S+IIIP	
Eraikinaren altuera						15,00	m
	ZON A	27E30	Hiribide nagusiak	AZALERA		5.213	m2
	ZON A	27F10	Hiri parkea	AZALERA		8.814	m2
	ZON A	27H10	Ibai ibilguak	AZALERA		669	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
LURZORU URBANIZAGARRIA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
PLAN PARTZIALA PLAN PARTZIALAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira. Edonola ere, PLAN PARTZIALAK eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEK SEKTOREKO eta abikitako SISTEMA OROKORRETAKO urbanizatze eta eraikitze obrak koordinatuta burutzen direla bermatuko dute, aurreikusitako jarduerak ondo funtzionatu eta garatu ahal izateko.							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
Plan partziala gauzatzea.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>SEKTOREARI LOTUTAKO SISTEMA OROKORRAK</b>							
HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE EREMUAn sartutako SISTEMA OROKOR guztiak geratzen dira sektoreari abikita.							

2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK			
			Plan partzialak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatzeko Xehakaturako planoan grafikoki jasotako zonakatzeko xehakaturako aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin baditezke ere.
			Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planeko (abenduaren 21eko 262/2004 Dekretua) 14. artikuluko 3. puntuan adierazitakoa betetzeko, balizko merkataritza ekipamendu berrien gehieneko dimentsioak parametro hauen arabera arautu beharko dira: "Zabalguneko plataformaren gehieneko azalera garbia: 40.000 m <sup>2</sup> "; eta "Sabai eraikigarriaren gehieneko azalera: 13.000 m <sup>2</sup> (t)".
			Guburuen honako atzerapenak bete beharko dira: 15 m eraikinarentzat eta 5 m urbanizazioarentzat, ubideratze lerrotik, definituta dagoen tokietan, edo mugaketa edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.
			Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urrunteez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarrabideetan (8. kapituluak, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAeko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPeko E.1 idatz zatian (mediterraneoko isunalea) adierazitako inzipideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilera eta antolamendua lurzorua erabiltzeko inzipideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.
			Eremua bat dator, zehaztasun osoz, Arabako Foru Aldundiko katastro ofizialarekin. Hala ere, garapeneko planeamenduan eremuaren mugetatik kanpo utzi beharko dira A-1 autobiarri, lotura adarrei eta Aguraingo ekialdeko loturaren birbilguneari dagozkien herri-jabanko zonak.
			Garapeneko planeamenduan, herri-jabanki zonaren muga zehaztutakoan -Foru Aldundiak desjabetutako zona-, zortasun zona irudikatu beharko da. Eremuari atxikituak azalaren ondoretarako zona hau konputagarria izan baditezke ere, erabilera posible bakarra bertegunea izango da, eta eraldatzea (are topografikoki) edo beste xede batzuetarako erabiltzea dakarren jarduketara erotatik libre geratu beharko du.
			Garapeneko planeamenduan, eremu horien hegoaldeko pasatzen den bide perimetralaren trazaduraren oinplanoa eta altuera aztertu beharko dira, ezpondek ez dezaten A-1 autobiarren zortasun zona inbaditu. Hau da, bide hau eraikitzeko beharrezko betelanean edo inausketen ondorioz sortuko diren ezpondek ezingo dute zortasun zona okupatu, eta, horretarako, bidea behar beste atzeratu beharko da.
			Garapeneko planeamenduan, eraikuntza lerroa adierazi beharko da, Arabako Lurralde Historikoko Errepideen Foru Arauaren arabera, eta, edonola ere, A-1 autobiarren zortasun zonatik kanpo egon beharko da.
3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA			
3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA			
			Eremuko zonakatzeko xehakaturako baldintzek arau berezi honetan xehakaturako araudia garatzeko plan partzialean jasotako zehaztapenak beteko dituzte.
3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK			
			Eraikinetako fatxada nagusiek zonakatzeko xehakaturako adierazitako bideen lerrokadura errepikatutako dute, kasuan kasuko bidoak egin baditezke ere. Zonakatzeko II.3 Zonakatzeko xehakaturako planoan grafiatu da.
3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK			
			Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako eslehitako karga saihestezinak izango dira.
			Ibaletzeko landareta berreskuratu da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta haitza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihesteko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.
			Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.
			Industria instalazioek paisaian sortutako eraginaren arabera, industria berriaren eta N-1en arteko mugan zehaztutako pantailarik behar den aztertu da.
3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK			
KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK			
			Ezarritako jarduketara sistema desjabetzekoa da.
ANTOLAMENDU KANPOKO ERAIKINAK			
			Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak.
URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK			
			Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako eslehitako karga saihestezinak izango dira.
GAUZATZE EPEAK			
			Plan partziala idazteko eta behin betiko onartzeko epea URTE Biko izango da, Plan Orokor hau onartzen den egunetik zenbatuta.



AIU 29: N-1 INDUSTRIALA		GAK OA	29000000	AZALERA	309.214	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>						
Udalerrian lurzoru industrialeko neurri handiko zabalpen bakarra da. Industria lurzoruan bermatzen den bide egitura koherentziaz txertatzen da gune osoan, egun erabiltzen ez den N-1en saihebidetako zaharren bidez.						
Industria arearen eta gaur egungo N-1 autobidearen artean isolatuta egon ziren nekazaritza lurzoruen arrastoak xurgatu nahi dira, izan ere, aprobetxamendu zailkoak dira.						
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>						
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>						
		Ereku honetako zonifikazio globalerako araubidea, kasuan kasuko zona globalera abikitzea barne, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planak zehaztuko du.				
		Plan hau idatzi eta onartzen den bitartean, eremuan integratutako lurraldearen dagoen hirigintza legegian zein lurzoru urbanizazioerako Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza araubidearen mende dagoela ulertuko da, baita erabilera eta eraikuntza baldintzei dagokienez ere.				
		Instalazio eta eraikin berriak eraikitzea ez da baimenduko nekazaritza ustiatzei zein azken lurzoru mota horretan baimendutako jarduerak beste erabilera batzuei lotuta egon, ezta baserriak edo lehenagotik zeuden eraikinak birgaltzeko ere ez.				
		Aurreko hirigintza araubidearen ordez Sektorizazio Planak zehaztutakoa jarriko da, honako irizpide hauei egokituz:				
		Kudeaketa publikoko industria garapenerako aurreikuspena				
		Antolamendua zehaztea trenbidetik eta foru bide saretik eratorritako zortasunei berariaz erreparatu, baita ibai inguruan egon daitezkeen balizko eraginak saihesteseri dagokienez ere.				
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>						
		<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>				
		SEKTORIZATU GABEKO LURZORU URBANIZAGARRIA				
		<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>				
		SEKTORIZAZIO PLANA				

AIU 30: ATUSA-SAPEM				GAK OA	30000000	SUPERFICIE	572.176	m 2		
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>										
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI, AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.										
Eremuaren ezaugarri orokorrei eutsi zaie, eta dauden eraikinetan eta industria erabileran finkatzen dira; aldi berean, egun hutsik dauden lurzatiak okupatzea proposatu da.										
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>										
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>										
ZON A	30B10	Industrialde arrunta	AZALERA	476.524	m 2					
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>										
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>										
<b>APROBETXAMENDU FINKATUA</b>										
Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinetan, arauzko eraikigarritasun fisikoa eraikin nagusi finkatuaren egungo formatik ateratakoa izango da; ahal baino eraikin gubxiago duten lurzatietan 1 m <sup>2</sup> (l)/m <sup>2</sup> (P)ri dagokion eraikigarritasunera iristea onartzen da, gubxieneko lurzati 2000 m <sup>2</sup> (P)koa izanik; hala ere, ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten lurzatiak ere finkatzen dira.										
<b>APROBETXAMENDU BERRIA</b>										
UE 30.1 egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikuntza berriari dagokionez, arauko hirigintza aprobetxamendua ateratako lurzatiel 1 m <sup>2</sup> (l)/m <sup>2</sup> (P)ko eraikigarritasuna aplikatzeari dagokiona izango da, gubxieneko lurzati 800 m <sup>2</sup> (P)koa izango delarik.										
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>										
Eraikin finkatua: profila eta altuera finkatu ditu.										
Eraikuntza profila UE 30,1 unitatean eta ahal baino eraikin gubxiago duten lurzatietan.									S+IIIP	
Eraikinaren altuera UE 30.1 unitatean eta ahal baino eraikin gubxiago duten lurzatietan.									9,00	m
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>										
Egoitza erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa UE 30.1 egikaritze unitatean:									20	%
ZON A	30C10	Hirugarren sektoreko erabileretako zona	AZALERA	12.598	m 2					
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>										
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>										
<b>APROBETXAMENDU BERRIA</b>										
Mugatutako egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikinen kasuetan, arau zehatz honetan eraikinaren altuera, profila eta lerrokadurak espresuki definituta daudenean, arauko eraikuntza aprobetxamendua baimendutako gehienezko inguratzaileari dagokiona izango da.										
<b>ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK</b>										
Eraikinaren profila UE 30.2 unitatean									S+IIIP	
Eraikinaren altuera UE 30.2 unitatean									12,00	m
ZON A	30E30	Hiribide nagusiak	AZALERA	29.990	m 2					
ZON A	30F10	Hiri parkea	AZALERA	52.874	m 2					
ZON A	30H10	Ibai ibilguak	AZALERA	190	m 2					

<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>			
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>			
		HIRI LURZORU FINKATU GABEA mugatutako egikaritze unitateetan sartutako lurri dagokienez. HIRI LURZORU FINKATUA gainerako kasuetan.	
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>			
		2/2006 Legean xedatutakoa betetzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUERA INTEGRATUtzat hartzen da. JARDUERA INTEGRATUAK burutzeko 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa beteko da. Hala ere, lehenago derigorrez izapidetu eta onartu beharko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA Plan Orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERDINBANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUERA INTEGRATUENTZAT.	
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>			
		GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.	
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>			
		Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.	
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>			
		Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arfoko Planeko (abenduarien 21eko 262/2004 Dekretua) 14. artikuluko 3. puntuan adierazitakoa bezel, balizko merkataritza ekipamendu berrien gehienezko dimentsioak parametro hauen arabera arautu beharko dira: "Zabalgune plataformaren gehienezko azalera garbia: 40.000 m <sup>2</sup> "; eta "Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera:13.000m <sup>2</sup> (t)".	
		EAEko Ibaiek eta Erreak Antolatzeko LAPren 3. Atalean definitutako gutxieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira (surialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehienezko uraldi lerrotik.	
		Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urrunteez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapitulua, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPEko E.1 idatz zatian (surialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzorua erabiltzeko inzipienteak egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuen mailaren arabera.	
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>			
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>			
<b>ZONAKATZE XEHATUKO BALDINTZAK</b>			
		Eremuko zonakatzeko xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatzeko xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.	
<b>ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIAK</b>			
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDU BERRIA</b>			
		UE 30.1 unitatean kalkulatua	9.947 m <sup>2</sup> (t)
		UE 30.2 unitatean kalkulatua	22.000 m <sup>2</sup> (t)
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>			
		Finkatutako lurzati eraikien eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira, informazio gisa.	
		Baimenduta dago atzerapen horiek ez betetzea mugakideak bat etorri gero.	
		Egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikin berrientzako baldintzei dagokienez, dagozkien xehetasuneko azterlanek zehaztuko dituzte eraikinen behin betiko lerrokadurak eta sestrak, ateratzen diren lurzatiaren arabera; II.4 planoan jasotako informazioak dira. Edonola ere, gutxienez 5m-ko atzerapena egongo da lurzatiaren mugetara.	
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>			
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.	
		Ibaieratzeko landaretzatza berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta halitza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.	
		Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitan, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.	

<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>			
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>			
		Ezarrirako jarduketa sistema desjabetzekoa da.	
		497 m <sup>2</sup> -ko AE 30.1 hornidura publikoen gauzatze jarduketa eremua mugatu da, area urbanizatzea osatzeko behar diren lurrak lortu xedez.	
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>			
		Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.	
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>			
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga sailhestezinak izango dira.	
<b>GAUZATZE EPEAK</b>			
		Urbanizatzeko eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.	
<b>3.5 GRAFIKOAK</b>			
		KUDEAKETA BALDINTZAK	E: 1/500- 1/1000
		ERAIKUNTZA BALDINTZAK	E: 1/500- 1/1000

AIU 31: AGURAIN POLIGONOA			GAK OA	31000000	AZALERA	435.668	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremuaren ezaugarri orokorreel eutsi zale, eta dauden eraikinak eta industria erabilerara finkatzen dira; aldi berean, egun hutsik dauden lurzatiak okupatzea proposatu da.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	31B10	Industrialde arrunta	AZALERA		353.270	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
APROBETXAMENDU FINKATUA							
Lehendik dagoen eta finkatzen den eraikinean, arauko eraikigarritasun fisikoa eraikin nagusi finkatuaren egungo formatik ateratakoa izango da; ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan 1 m2(t)/m2(P)ri dagokion eraikigarritasunera iristea onartzen da, lurzaitze baldintzak 2.500m2(P) izanik; hala ere, ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten lurzatiak ere finkatzen dira.							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIN FINKATUA							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
ERAIKIN BERRIAK							
Eraikuntzaren profila: S+IIIIP							
Eraikinaren altuera: 18 m							
	ZON A	31E30	Hiribide nagusiak	AZALERA		3.190	m2
	ZON A	31F10	Hiri parkea	AZALERA		52.885	m2
	ZON A	31G10	Erkidego ekipamendua	AZALERA		26.323	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORU FINKATUA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
ZUZENEKO GAUZATZEA							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planeko (abenduaren 21eko 262/2004 Dekretua) 14. artikuluko 3. puntuan adierazitakoa betez, balizko merkataritza ekipamendu berrin gehienezko dimentsioak parametro hauen arabera arautu beharko dira: "Zabalguneei plataformaren gehienezko azalera garbia: 40.000 m <sup>2</sup> "; eta "Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera": 13.000 m <sup>2</sup> (t)".							

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>							
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>							
Eremuko zonakatzeko xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatzeko xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.							
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Egungo baldintzetan finkatutako lurzati eraikin eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira, dagoen eraikuntza errealitateari egokituta.							

AIU 32: GALZAR POLIGONOA, MENDEBALDEA			GAK OA	32000000	AZALERA	343.421	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremuaren ezaugarri orokorre eutsi zale, eta dauden eraikinak eta industria erabilera finkatzen dira; aldi berean, egun hutsik dauden lurzatiak okupatzea proposatu da.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	32B10	Industrialde arrunta	AZALERA	277.283	m2	
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
APROBETXAMENDU FINKATUA							
Lehendik dagoen eta finkatzen den eraikinean, arauko eraikigarritasun fisikoa eraikin nagusi finkatuaren egungo formatik ateratakoa izango da; ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan 1 m2(t)/m2(P)ri dagokion eraikigarritasunera iristea onartzen da, lurzaitze baldintzak 2.500m2(P) izanik; hala ere, ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten lurzatiak ere finkatzen dira.							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIN FINKATUA							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
ERAIKIN BERRIAK							
Eraikinaren profila:						S+IIIIP	
Eraikinaren altuera:						18	m
	ZON A	32F10	Hiri parkea	AZALERA	54.694	m2	
	ZON A	32G10	Erkidego ekipamendua	AZALERA	11.444	m2	
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORU FINKATUA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
ZUZENEKO GAUZATZEA							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Soritzeko Lurraldearen Arloko Planeko (abenduaren 21eko 262/2004 Dekretua) 14. artikuluko 3. puntuan adierazitakoa betez, balizko merkataritza ekipamendu berrien gehienezko dimentsioak parametro hauen arabera arautu beharko dira: "Zabalgune plataformaren gehienezko azalera garbia: 40.000 m <sup>2</sup> "; eta "Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera: 13.000 m <sup>2</sup> (t)".							

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>							
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>							
Eremuko zonakatzeko xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatzeko xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.							
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Egungo baldintzetan finkatutako lurzati eraikin eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira, dagoen eraikuntza errealitateari egokitu.							

AIU 33: GALZAR POLIGONOA, EKIALDEA			GAK OA	33000000	AZALERA	208.822	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremuaren ezaugarri orokorreel eutsi zale, eta dauden eraikinak eta industria erabilera finkatzen dira; aldi berean, egun hutsik dauden lurzatiak okupatzea proposatu da.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
ZON A	33B10	Industrialde arrunta	AZALERA	181.055	m2		
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
APROBETXAMENDU FINKATUA							
Lehendik dagoen eta finkatzen den eraikinean, arauzko eraikigarritasun fisikoa eraikin nagusi finkatuaren egungo formatik ateratakoa izango da; ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatietan 1 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (P)ri dagokion eraikigarritasunera iristea onartzen da, lurzaitze baldintzak 2.500m <sup>2</sup> (P) izanik; hala ere, ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten lurzatiak ere finkatzen dira.							
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIN FINKATUA							
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.							
ERAIKIN BERRIAK							
Eraikinaren profila:							
S+IIIP							
Eraikinaren altuera:							
15 m							
ZON A	33E30	Hiribide nagusiak	AZALERA	7.119	m2		
ZON A	33F10	Hiri parkea	AZALERA	19.183	m2		
ZON A	33H10	Ibai ibilguak	AZALERA	1.465	m2		
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORU FINKATUA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
ZUZENEKO GAUZATZEA							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planeko (abenduaren 21eko 262/2004 Dekretua) 14. artikuluko 3. puntuan adierazitakoa betez, balizko merkataritza ekipamendu berrien gehienezko dimentsioak parametro hauen arabera arautu beharko dira: "Zabalgune plataformaren gehienezko azalera garbia: 40.000 m <sup>2</sup> "; eta "Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera": 13.000 m <sup>2</sup> (t)".							
EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko LAPren F3. atalean definitutako gutxienezko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira (surialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehienezko uraldi lerrotik.							
Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, alpatutako urruntzeek gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarrabideetan (8. kapituluak, 6.8.9.5 idatz zatia) eta EAEko Ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPEko E.1 idatz zatian (surialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzorua erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.							

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>				
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>				
		Eremuko zonakatzexehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatzexehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Egungo baldintzetan finkatutako lurzati eraikien eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira, dagoen eraikuntza errealtateari egokitu da.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>				
		Ibaiertzeko landaretzaberreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta haltza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.		



AIU 34: RENFE			GAK OA	34000000	AZALERA	90.474	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.							
Trenbide sareak Aguraingo hirigunetik igarotzen duen ibilbidea finkatzen da.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	34E70	Trenbide sarea	AZALERA		90.474	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
			HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA			9.047	m 2 ( t )
ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK							
			Eraikinaren altuera			8,00	m
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Idatzi beharreko plan berezian ezarritakoak izango dira.							
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORUA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
PLAN BEREZIA. PLAN BEREZIAK gauzaketakako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira.							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera. Idatzi beharreko plan berezia GAUZATZEA.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Plan bereziak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatzeko Xehakaturako planoan grafikoki jasotako zonakatzeko xehatua aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin badaitezke ere.							
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>							
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>							
Eremuko zonakatzeko xehatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.							
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Eraikitako lurzatiaren eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.							
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>							
Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.							

AIU 35: ORIAMENDI PARKEA				GAK OA	35000000	AZALERA	264.101	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>								
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI, AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.								
Egungo erabilerei eutsi eta etorkizunean handitzeko gaitasuna ematen zaio.								
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>								
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>								
	ZON A	35F10	Hiri parkea		AZALERA		264.101	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>								
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK								
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA								
							26.410	m 2 ( t )
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>								
Idatzi beharreko plan berezian ezarritakoak izango dira.								
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>								
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>								
HIRI LURZORUA								
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>								
PLAN BEREZIA. PLAN BEREZIAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira.								
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>								
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera. Idatzi beharreko plan berezia GAUZATZEA.								
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>								
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.								
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>								
Plan bereziak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatze Xehaketa planoan grafikoki jasotako zonakatze xehatua aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin badalitezke ere.								
Gubxieneko honako atzerapenak bete beharko dira: 15 m eraikinarentzat eta 5 m urbanizazioarentzat, ubideratze lerrotik, definituta dagoen tokietan, edo mugaketa edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.								
Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, alpatutako umuntzeek gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraldeen (8. kapitulua, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko Ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPEko E.1 idatz zatian (surialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilera eta antolamendua lurzorua erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.								

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>				
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>				
		Eremuko zonakatze xehatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
		Oriamendi inguruan planteatuko hiri berdegune berria diseinatzean, habitat naturalizatuen sorrera indartu beharko da. Horretarako, inguruaren berezko landaretza espezieen taldeak eta multzoak ezarriko dira, ureztaketa ur askorik behar ez dutenak, eta, ahal dela, inguruan dagoen landaretza naturalari lotuta daudenak.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Eraikitako lurzatiaren eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.		
		Ibaiertzeko landaretza berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahasa eta haliza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.		
		Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>				
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>				
		Ezarritako jarduketa sistema desjabetzekoa da.		
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.		

AIU 36: ARAZTEGIAK			GAK OA	36000000	AZALERA	25.469	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Ereму hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.							
Egungo erabilerari eutsi eta etorkizunean handitzeko gaitasuna ematen zaio.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	36E30	Hiribide nagusiak		AZALERA	1.362	m 2
	ZON A	36I10	Zerbitzu azpiegiturak		AZALERA	24.107	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA							
						24.107	m 2 ( t )
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
Idatzi beharreko plan berezian ezarritakoak izango dira.							
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
HIRI LURZORUA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
PLAN BEREZIA. PLAN BEREZIAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira.							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera. Idatzi beharreko plan berezia GAUZATZEA.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Plan bereziak, bere ordenamenduan, II.3 Zonakatze xehatua planoan grafikoki jasotako zonakatze xehatua aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin badaitezke ere.							
Gutxieneko honako atzerapenak bete beharko dira: 15 m eraikinarentzat eta 5 m urbanizazioarentzat, ubideratze lerrotik, definituta dagoen tokietan, edo mugaketa edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.							
Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urrunteez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapituluak, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPEko E-1 idatz zatian (suaide mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzorua erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.							

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>				
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>				
		Eremuko zonakatze xehatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>				
		Eraikitako lurzatiaren eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.		
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.		
		Ibaiertzeko landareta berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratzeko hori inguru horretako sahas eta haliza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.		
		Landare lurriari dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>				
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>				
		Ezarritako jarduketa sistema desjabetzekoa da.		
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>				
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatzeko lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak barne, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.		

AIU 37: INDUSTRIA ISOLATUAK				GAK OA	37000000	AZALERA	20.982	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>								
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI, AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.								
Eremuaren ezaugarri orokorrei eusten zaie eta dauden eraikinak eta industria erabilerak finkatzen dira.								
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>								
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>								
	ZON A	37B20	Industrialde berezia		AZALERA		14.994	m 2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>								
APROBETXAMENDU FINKATUA								
Lehendik dagoen eta finkatzen den eraikinean, arazuko eraikigarritasun fisikoak eraikin nagusi finkatuaren egungo formatik aterakoa izango da; ahal baino eraikin gutxiago duten lurzatiak 1 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (P)ri dagokion eraikigarritasunera iristea onartzen da, lurzatiak baldintzak 2.500m <sup>2</sup> (P) izanik; hala ere, ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten lurzatiak ere finkatzen dira.								
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>								
ERAIKIN FINKATUA								
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.								
ERAIKIN BERRIAK								
Eraikinaren profila:								
Eraikinaren altuera:								
Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.								
	ZON A	37E30	Hiribide nagusiak		AZALERA		5.359	m 2
	ZON A	37F10	Hiri parkea		AZALERA		629	m 2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>								
LURZORUAREN SAILKAPENA								
HIRI LURZORU FINKATUA								
PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA								
ZUZENENKO GAUZATZEA								
JARDUKETA PROGRAMA								
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.								
HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA								
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.								
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>								
Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Artoko Planeko (abenduaren 21eko 262/2004 Dekretua) 14. artikuluko 3. puntuan adierazitakoa betez, balizko merkataritza ekipamendu berrien gehienezko dimentsioak parametro hauen arabera arautu beharko dira: "Zabalgunen plataformaren gehienezko azalera garbia: 40.000 m <sup>2</sup> "; eta "Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera:13.000 m <sup>2</sup> (t)".								
EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko LAPren 3. Atalean definitutako gutxieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira (surialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohiko gehienezko uraldi lerrotik.								
Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, alpatutako uruntzeek gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarrabideetan (8. kapituluak, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko Ibaiek eta Errekak bazterren antolamendurako LAPEko E.1 idatz zatian (surialde mediterranearra) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzoru erabilteko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.								

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>					
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>					
<b>ZONAKATZE XEHATUKO BALDINTZAK</b>					
			Eremuko zonakatze xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.		
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>					
			Finkatutako lurzati eraikien eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak antolamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira, informazio gisa.		
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>					
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>					
			Honako herri-zuzkidurak burutzeko jarduera eremuak mugatu dira: AE 37.1, 563 m <sup>2</sup> , eta AE 37.2, 1.157 m <sup>2</sup> . Xedea Zaraeta ibaia babesteko zerrendak ezartzeko eta eremuaren urbanizatzea osatzeko behar diren lurak lortzea da.		
<b>3.5 GRAFIKOAK</b>					
			KUDEAKETA BALDINTZAK	E: 1/2000	

AIU 38: UGARTE		GAK OA	38000000	AZALERA	81.724	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>						
Eremu hau etorkizuneko hiriko garapenean jasoko da, eta Aguraingo hirigunean ezarritako egoitza hazkunderako bigarren erreserba izango da. Garapen txikiko eraikinen egoitza zonalde gisa planteatu da.						
Zona egituratu egingo da herrigunearekin bidez lotuz. Garapen berria area mugakidera egokituko da.						
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>						
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>						
Eremu honetako zonifikazio globaleko araubidea, kasuan kasuko zona globalera abikitzea barne, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planak zehaztuko du.						
Plan hau idatzi eta onartzen den bitartean, eremuan integratutako lurrak indarrean dagoen hirigintza legedian zein lurzoru urbanizazionerako Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza araubidearen mende dagoela ulertuko da, baita erabilera eta eraikuntza baldintzei dagokienez ere.						
Instalazio eta eraikin berriak eraikitzea ez da baimenduko nekazaritza ustiategi zein azken lurzoru mota horretan baimendutako jarduerak eta beste erabilera batzuei lotuta egon, ezta baserriak edo lehenagotik zeuden eraikinak birgaitzeko ere ez.						
Aurreko hirigintza araubidearen ordez Sektorizazio Planak zehaztutakoa jarriko da, honako inzipide hauei egokituz:						
Babes publikoko egoitza garapenaren aurreikuspena						
Udalerriko hornidura orokorren sarean integratu beharreko hiri parke bat aurreikustea.						
Antolamendua zehaztea ibai inguruaren gaineko balizko eraginak saihestean berriaz erreparatuz.						
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>						
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>						
SEKTORIZATU GABEKO LURZORU URBANIZAGARRIA						
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>						
SEKTORIZAZIO PLANA						



AIU 39: ARRIZALA				GAK OA	39000000	AZALERA	29.154	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>								
Udalerrriaren hegoaldean kokatutako lau guneetako bat da, Entzia mendilerroaren magalean.								
Egoitza erabilera esklusiboko familia bakarreko etxebizitza eta nekazaritza ustiatzeko erabilera aldi berean mantentzea proposatu da, eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez, gutxienez 1.300 m2-ko azalera lurtzatiarekin.								
Existitzen diren eraikinak finkatzea, okupazioan solairuan, altuerak eta eraikuntza profila.								
Etxebizitzetan eraikin erantsiak eraldatzeko aukera dago.								
Etxebizitza egoitza erabilera duten eraikinen banaketa eta bereizketa egin daiteke.								
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>								
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>								
	ZON A	39A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona	AZALERA	25.352	m2		
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>								
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>								
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUN OSOA (etxebizitzak + eranskinak)								
			Eremuko eraikigarritasuna finkatu da eraikinen gaur egungo formarekin bat etorri, betiere kasuan kasuko baimena baldin badaukate.		10.642	m2(t)		
SESTRA GAINEKO ERAIKIGARRITASUN BERRIA								
					1.250	m2(t)		
SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA								
			Eraikin baten lerrokadurei zabalduko sotoko solairu bati gehi sarbiderako beharrezko espazioari dago lotuta eraikigarritasuna, eraikin berriak baimendutako lurzatietan.					
<b>ETXEBIZITZAN ERANSKINAK ERALDATZEKO ARAUTZE BALDINTZAK</b>								
			Etxebizitzetan eranskinak eraldatu ahal dira, betiere honako baldintza hauek betetzen badituzte:					
			1.- Eraikuntza egitura bat irudikatzen duen (mota, profila, inguratzailea, etab.) edo etxebizitza erabilera duen eraikin bat existitzen den lurzatiaren kokatzea, etxebizitza tradizional baten parekoa.					
			2.- Solairuan gutxienez 100 m <sup>2</sup> (t)-ko azalera izatea.					
			3.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatzeko batekoa ez izatea.					
<b>ETXEBIZITZA ERABILERA BAKAKETA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>								
			Etxebizitza erabilera bideratutako eraikinak banatu eta bereizi ahal dira etxebizitza desberdinetako unitateetan, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:					
			1.- Ondorioz sortutako etxebizitza bakoitzak gutxienez 150 m <sup>2</sup> (t)-ko azalera eraikia izatea sestra gaineko solairu guztietan.					
			2.- Gaitu beharreko gehienezko etxebizitza kopurua ez da 3 unitate baino gehiagokoa izango.					
			3.- Solairuan okupazioa areagotzea ez da posible izango, ezta eraikuntza profila edo eraikin matrizearen altuerak ere ez.					
			4.- Eraikin nagusiaren gehikuntza laidozuztiak desagerrarazi beharko dira (txabolak, oilategiak, biltegiak etab.).					
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>								
			Dokumentu xehakatu honetan eta arau orokorretan ezarritakoak izango dira.					
			Etxebizitza kopurua, gehienez: 5 etx. 7 etxebizitza bihur daitezkeenak.		12	etx.		
			Ezari beharreko etxebizitza berrien gehienezko kopurua (tartean etxebizitza bihur daitezkeenak bane) ezingo da izan une honetako baino handiagoa (12 etxebizitza)					
Etxebizitzarekin BATERAGARRIA DEN ERABILERA							NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKOIA	
			Gehienezko eraikigarritasuna		0,60	m2(t)/m2(s)		
			Lurzatiaren gehienezko okupazioa		60	%		
			Eraikuntza profila		PB			
			Hegalera altuera gehienez		6,00	m		

	ZON A	39B30	Industrialde arrunta	AZALERA	2.785	m2		
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>								
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA								
Hala sailkatutako lurzatiaren eraikigarritasuna finkatu da eraikinen gaur egungo formarekin bat etorritik, betere kasuan kasuko baimena baldin badaukate.								
Eraikigarritasuna handitu ahaliko da, harik eta 0,6 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (s)-era arte								
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>								
Lurzatiaren gehienezko okupazioa							60	%
Eraikuntza profila							PB	
Hegalera altuera gehienez							6,00	m
Distantzia muga publiko edo pribatuetara							5,00	m
	ZON A	39G10	Komunitate ekipamenduko zona	AZALERA	330	m2		
	ZON A	39E10	Foru errepede sareko errepedeak.	AZALERA	682	m2		
	ZON A	39I10	Zerbitzu azpiegiturarako zonak.	AZALERA	5	m2		
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOIA</b>								
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>								
Eremuko lurzoru guztiak HIRI LURZORU gisa sailkatu dira.								
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>								
Proposamenaren mugatutako lurzatiak finkatu dira, baita horiei lotutako eraikigarritasunak ere; halaber, jarduteko azpiekeria hauek ere eratu dira:								
			AAD39.1 Jarduketa isolatua 1 lurzattia 369 A 1		1.645	m2		
			AAD39.2 Jarduketa isolatua 2 lurzattia 400 A		2.279	m2		
			AI39.1 Jarduketa isolatua 3 lurzattia 384 A		4.214	m2		
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>								
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.								
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>								
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.								
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>								
PICA 2004-2015eko 3.5 atalean definitutako gutxieneko eraikuntza atzerapenak bete behar dira, Errepedeen Araudi Orokorreko 124. artikuluan ezarritakoekin bat etorritik.								

3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA						
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>						
Aren zonifikazio xehakatu baldintzak <b>II.2.</b> planoan eta arau zehatz honen fitxa grafikoan ezarritakora egokituko dira, arauz.						
3.1.a Antolamenduaren ezaugarriak						
Orokorrak azpieren guztietan						
Lerrokadurak 5 m jabetza pribatuko mugara eta 5 m bide publikoaren mugara						
Zehatzak azpieren bakoitzerako						
			Azal. M2	Eraik. m2(t)	Gehienezko etxebizitza kop.	
		AA39 .1	1.672	250	1	
		AA39 .2	2.279	250	1	
		AA39 .3	4.214	750	3	
3.1.b Erabiltzeko baldintzak.						
Etxebizitza berrien kopurua, gehienez:						
						5 etx.
Etxebizitza bihur daitezkeen eraikin atxikiak: Lurzatiak/etx.: 284 / 1.506 / 1.507 / 1.517 / 1.519 / 1.520 / 1.521						
Planta okupazioa gutxieneko azalera						
						100 m2(t)
Gaikuntza gehienezko eraikigarritasuna						
						200 m2(t)
Eraikuntza profila: Gaur egungo erabileran existitzen dena (gehienezko PB+PA)						
<b>3.2 LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA</b>						
Eremuko lurrak Hiri Lurzoru Finkatuak dira, salbu eta eraikigarritasun haztatua areagotu dezaketen lurzatiak (nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak eta industria erabilerak), finkatu gabeko hiri lurzoru baldin badira, baina isolatutako jarduketan lurzatiak ere.						
<b>3.3 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Arau zehatz honetan definitutakoetara egokituko dira, idatzitako testuan zein fitxa grafikoetan.						
<b>3.4 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>						
Jabetzaren kostura, nahitaez laga beharreko lur guztiak urbanizatuko dira.						
<b>3.5 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>						
3.5.1- Gauzatze baldintzak						
Arau zehatz hauetan ezarritako jarduketa isolatuetan.						
Eraikigarritasun haztatua areagotu duten lurzatietan, homidura kargaren nahitazko igoera 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorritik egin behar da, eta 2/2006 Legeko 79.1 artikuluan eta 123/2012 Dekretuko 6. eta 7. artikuluetan ezarritakoaren arabera justifikatuko da.						
3.5.2- Lurzatiak baldintzak						
Abikitako fitxa grafikoetan islatutakoak.						
3.5.3- Urbanizazio baldintzak						
Eraikigarritasun haztatu areagotua duten lurzatietan, hala badagokie, urbanizazioko obra osagarrien proiektuan zehaztuko da.						
<b>3.6 GRAFIKOAK</b>						
LURZORUAREN SAILKAPENA						E: 1/1000
KALIFIKAZIO GLOBALA						E: 1/1000
KALIFIKAZIO XEHAKATUA						E: 1/1000
JABETZA ETA ERABILERA ARAUBIDEA						E: 1/1000
LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA						E: 1/1000
PLANEAMENDUA, KUDEAKETA ETA GAUZATZEA						E: 1/1000
39.1 HIRIGINTZA FITXA						E: 1/1000
39.2 HIRIGINTZA FITXA						E: 1/1000
39.3 HIRIGINTZA FITXA						E: 1/1000

AIU 41: EGILEOR				GAK OA	41000000	AZALERA	25.032	m2		
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>										
Udalerrriaren hegoaldean kokatutako lau gunetako bat da, Entzia mendilerroaren magalean.										
Egoitza erabilera esklusiboko familia bakarreko etxebizitza eta nekazaritza ustiatzeko erabilera aldi berean mantentzea proposatu da, eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez, gutxienez 820 m2-ko azalera lurtzatiarekin.										
Existitzen diren eraikinak finkatzea, okupazioan solairuan, altuerak eta eraikuntza profila.										
Etxebizitzetan eraikin erantsiak eraldatzeko aukera dago.										
Etxebizitza egoitza erabilera duten eraikinen banaketa eta bereizketa egin daiteke.										
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>										
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>										
	ZON A	41A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona	AZALERA	22.393	m2				
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>										
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>										
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUN OSOA (etxebizitzak + eranskinak)									7.476	m2(t)
Eremuko eraikigarritasuna finkatu da eraikinen une honetako formarekin bat etorri, betiere kasuan kasuko baimena baldin badute, edo eraistea ekar dezaketen hirigintza legezko tasuna berrezartzeko neurriak eman behar ez badira.										
SESTRA GAINEKO ERAIKIGARRITASUN BERRIA									1.750	m2(t)
SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA										
Eraikin baten lerrokadurei zabalduko sotoko solairu bati gehi sarbiderako beharrezko espazioari dago lotuta eraikigarritasuna, eraikin berriak baimendutako lurzatietan.										
<b>ETXEBIZITZAN ERANSKINAK ERALDATZEKO ARAUTZE BALDINTZAK</b>										
Etxebizitzetan eranskinak eraldatu ahal dira, betiere honako baldintza hauek betetzen badituzte:										
1.- Eraikuntza egitura bat irudikatzen duen (mota, profila, inguratzailea, etab.) edo etxebizitza erabilera duen eraikin bat existitzen den lurzatiaren kokatzea, etxebizitza tradizional baten parekoa.										
2.- Solairuan gutxienez 100 m <sup>2</sup> (t)-ko azalera izatea.										
3.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatzeko batekoa ez izatea.										
<b>ETXEBIZITZA ERABILERA BANAKETA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>										
Etxebizitza erabilera bideratutako eraikinak banatu eta bereizi ahal dira etxebizitza desberdinetako unitateetan, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:										
1.- Ondorioz sortutako etxebizitza bakoitzak gutxienez 150 m <sup>2</sup> (t)-ko azalera eraikia izatea sestra gaineko solairu guztietan.										
2.- Gaitu beharreko gehienezko etxebizitza kopurua ez da 3 unitate baino gehiagokoa izango.										
3.- Solairuan okupazioa areagotzea ez da posible izango, ezta eraikuntza profila edo eraikin matrizearen altuerak ere ez.										
4.- Eraikin nagusiaren gehikuntza laidogarriz guztiak desagerrarazi beharko dira (txabolak, oilategiak, biltegiak etab.).										
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>										
Dokumentu xehakatu honetan eta arau orokorretan ezarritakoak izango dira.										
Etxebizitza kopurua, gehienez: 7 etx. Eta etxebizitza bihur daitezkeen 5.									12	etx.
Ezari beharreko etxebizitza berrien gehienezko kopurua (tartean etxebizitza bihur daitezkeenak bane) ezingo da izan une honetako baino handiagoa (12 etxebizitza)										
Etxebizitzarekin BATERAGARRIA DEN ERABILERA									<b>NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKOAK</b>	
Gehienezko eraikigarritasuna									0,60	m2(t)/m2(s)
Lurzati gehienezko okupazioa									60	%
Eraikuntza profila									PB	
Hegalera altuera gehienez									6,00	m
Distantzia muga publiko edo pribatuetara									5,00	m

	ZON A	41B30	Industrialde arrunta	AZALERA	2.290	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>						
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA						
Hala sailkatutako lurzatiak eraikigarritasuna finkatu da eraikinen uhe honetako formarekin bat etorritik, betiere kasuan kasuko balmena baldin badute, edo eraistea ekar dezaketen hirigintza legezkoatasuna berrezartzeko neurriak eman behar ez badira.						
Eraikigarritasuna handitu ahaliko da, harik eta 0,6 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (s)-era arte						
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Lurzati gehieneko okupazioa					60	%
Eraikuntza profila					PB	
Hegalera altuera gehienez					6,00	m
	ZON A	41G10	Komunitate ekipamenduko zona	AZALERA	334	m2
	ZON A	39I10	Zerbitzu azpiegiturarako zonak.	AZALERA	15	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>						
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>						
Eremuko lurzoru guztiak HIRI LURZORU gisa sailkatu dira.						
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>						
Proposamenaren mugatutako lurzatiak finkatu dira, baita horiei lotutako eraikigarritasunak ere; halaber, jarduteko azpieroak hauek ere eratu dira:						
			AA41.1 Jarduketa isolatua 1 lurzati 1.554		820	m2
			AA41.2 Jarduketa isolatua 2 lurzati berezia 1.560		1.576	m2
			AA41.3 Jarduketa isolatua 3 lurzati 1.545		1.141	m2
			AA41.4 Jarduketa isolatua 4 lurzati 1.543, 1.544 eta 1.566		864	m2
			AA41.5 Jarduketa isolatua 5 lurzati 1.565		3.289	m2
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>						
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.						
<b>HIRIGINTZA AROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>						
Dokumentu honetan ezarritako antolamendu xehakatuarekin bat etorritik.						
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>						
Ez dago.						

3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA						
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>						
Arean zonifikazio xehakatu baldintzak <b>II.3.</b> planoan eta arau zehatz honen fitxa grafikoan ezarritakora egokituko dira, arauz.						
3.1.a Antolamenduaren ezaugarriak						
Orokorrak azpiero guztietan						
Lerrokadurak 5 m jabetza pribatuko mugara eta 5 m bide publikoaren mugara						
Zehatzak azpiero bakoitzerako						
		Azal M2	Eraik m2(t)	Gehienezko etxebizitza kop.		
	AA41 .1	820	250	1		
	AA41 .2	1.576	250	1		
	AA41 .3	1.141	250	1		
	AA41 .4	864	250	1		
	AA41 .5	3.289	750	3		
3.1.b Erabiltzeko baldintzak.						
Etxebizitza berrien kopurua, gehienez: 7 etx.						
Etxebizitza bihur daitezkeen eraikin atxikiak: Lurzatiak/etx.: 1.555 / 1.559 / 1.560 / 1.590 / 1.640						
				Planta okupazioa gutxieneko azalera	100	m2(t)
				Gaikuntza gehienezko eraikigarritasuna	200	m2(t)
Eraikuntza profila: Gaur egungo erabileran existitzen dena (gehienezko PB+PA)						
<b>3.2 LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA</b>						
Eremuko lurrak Hiri Lurzoru Finkatuak dira, salbu eta eraikigarritasun haztatua areagotu dezaketen lurzatiak (nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak eta industria erabilera), finkatu gabeko hiri lurzoruko baldin badira, baita isolatutako jarduketaren lurzatiak ere.						
<b>3.3 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Arau zehatz honetan definitutakoetara egokituko dira, idatzitako testuan zein fitxa grafikoetan.						
<b>3.4 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>						
Jabetzaren kostura, nahitaez laga beharreko lur guztiak urbanizatuko dira.						
<b>3.5 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>						
3.5.1- Gauzatze baldintzak						
Arau zehatz hauetan ezarritako jarduketak isolatuetan.						
Eraikigarritasun haztatua areagotu duten lurzatiaren, hornidura kargaren nahiteko igoera 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorri egin behar da, eta 2/2006 Legeko 79.1 artikuluan eta 123/2012 Dekretuko 6. eta 7. artikuluetan ezarritakoaren arabera justifikatuko da.						
3.5.2- Lurzatiak baldintzak						
Jarduketa isolatuko azpieroetan, lurzati bakarrek ez badira, beharrezko finkak multzokatze proiektua izapidetu behar da, eta lurzatiak, hala badagokio.						
Gainerako hiri lurzoruko finkatuen atxikitako fitxa grafikoetan jasotakoak.						
3.5.3- Urbanizazio baldintzak						
Eraikigarritasun haztatua areagotu duten lurzatiaren, hala badagokio, urbanizazioko obra osagarrien proiektuan zehaztuko da.						
<b>3.6 GRAFIKOAK</b>						
		LURZORUAREN SAILKAPENA			E: 1/1000	
		KALIFIKAZIO GLOBALA			E: 1/1000	
		KALIFIKAZIO XEHAKATUA			E: 1/1000	
		JABETZA ETA ERABILERA ARAUBIDEA			E: 1/1000	
		LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA			E: 1/1000	
		PLANEAMENDUA, KUDEAKETA ETA GAUZATZEA			E: 1/1000	
		41.1 HIRIGINTZA FITXA			E: 1/1000	
		41.2 HIRIGINTZA FITXA			E: 1/1000	
		41.3 HIRIGINTZA FITXA			E: 1/1000	
		41.4 HIRIGINTZA FITXA			E: 1/1000	
		41.5 HIRIGINTZA FITXA			E: 1/1000	

AIU 43: OPAKUA, HIRI ARLOKOA			GAK OA	43000000	AZALERA	45.804	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Udalerraren hegoaldean kokatutako lau gunek txikitako bat da, Entzia mendilerroaren magalean.							
Egoitza erabilera eskusiboko familia bakarreko etxebizitza eta nekazaritza ustiatzeko erabilera aldi berean mantentzea proposatu da, eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	43A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona		AZALERA	41.677	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
			HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA			25.006	m2 (t)
			SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA				
			Antolamenduaren ondorioz, lurzati pribatu oso bati zabalduko sotoa solairu bati lotuta dago eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetatik derrigorrezko atzerapenak izanik.				
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
			Izapidetu beharreko hiri ordenamenduko plan berezian xedatutakoak izango dira.				
			Etxebizitza kopurua, gehienez:				
			Ezari beharreko etxebizitza berrien gehienezko kopuruak ezingo du gainditu plan berezia behin betiko onetsi zen unean existitzen zirenak.				
	ZON A	43E10	Foru errepede sareko errepedeak.		AZALERA	4.127	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
			HIRI LURZORU FINKATU GABEA				
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
			PLAN BEREZIA. PLAN BEREZIAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira.				
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
			Izapidetu beharreko hiri ordenamenduko plan berezia burutzea.				
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
			Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.				
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
			Plan bereziak, bere ordenamenduan, II.3 Zonakatzeko xehatua planoan grafikoki jasotako zonakatzeko xehatua aintzat hartu behar du, kasuan kasuko doiketak egin badaitezke ere.				

<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>							
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>							
			Eremuko zonakatzeko xehatuko baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.				
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>							
			Izapidetu beharreko hiri ordenamenduko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.				
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>							
			Izapidetu beharreko hiri ordenamenduko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.				
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>							
			Izapidetu beharreko hiri ordenamenduko plan berezian jasotako zehaztapenak beteko dituzte.				
<b>3.5 GRAFIKOAK</b>							
			LURZORUAREN SAILKAPENA			E: 1/2000	
			KALIFIKAZIO GLOBALA			E: 1/2000	
			KALIFIKAZIO XEHAKATUA			E: 1/2000	

AIU 45: ALANGUA			GAK OA	45000000	AZALERA	35.566	m2		
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>									
Udalerrriaren hegoaldean kokatutako lau guneeetako bat da, Entzia mendilerroaren magalean.									
Egoitza erabilera eskuliboko familia bakarreko etxebizitza eta nekazaritza ustategiko erabilera aidi berean mantentzea proposatu da, eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez, gutxienez 1.300 m2-ko azalera lurtzatiarekin.									
Existitzen diren eraikinak finkatzea, okupazioan solairuan, altuerak eta eraikuntza profila.									
Etxebizitzetan eraikin erantsiak eraldatzeko aukera dago.									
Etxebizitza egoitza erabilera duten eraikinen banaketa eta bereizketa egin daiteke.									
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>									
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>									
	ZON A	45A30	Garapen Txikiko Eraikinen Egoitza Zona	AZALERA		32.563	m2		
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>									
<b>ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>									
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUN OSOA (etxebizitzak + eranskinak)								8.387	m2(t)
Eremuko eraikigarritasuna finkatu da eraikinen une honetako formarekin bat etorritik, betiere kasuan kasuko baimena baldin badute, edo eraistea ekar dezaketen hirigintza legezko tasuna berrezartzeko neurriak eman behar ez badira.									
1536 lurzatiaren dagoeneko existitzen den etxebizitza baten eraikigarritasuna areagotu daiteke, guztira 100 m2(t)-ra iritsi arte.									
SESTRA GAINEKO ERAIKIGARRITASUN BERRIA								1.250	m2(t)
SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA									
Eraikin baten lerrokadurei zabalduko sotoko solairu bati gehi sarbiderako beharrezko espazioari dago lotuta eraikigarritasuna, eraikin berriak baimendutako lurzatietan.									
<b>ETXEBIZITZAN ERANSKINAK ERALDATZEKO ARAUTZE BALDINTZAK</b>									
Etxebizitzetan eranskinak eraldatu ahal dira, betiere honako baldintza hauek betetzen badituzte:									
1.- Eraikuntza egitura bat irudikatzen duen (mota, profila, inguratzailea, etab.) edo etxebizitza erabilera duen eraikin bat existitzen den lurzatiaren kokatzea, etxebizitza tradizional baten parekoa.									
2.- Solairuan gutxienez 100 m <sup>2</sup> (t)-ko azalera izatea.									
3.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustategi batekoa ez izatea.									
<b>ETXEBIZITZA ERABILERAKO BANAKETA ARAUTZEKO BALDINTZAK</b>									
Etxebizitza erabilera bideratutako eraikinak banatu eta bereizi ahal dira etxebizitza desberdinetako unitateetan, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:									
1.- Ondorioz sortutako etxebizitza bakoitzak gutxienez 150 m <sup>2</sup> (t)-ko azalera eraikia izatea sestra gaineko solairu guztietan.									
2.- Gaitu beharreko gehienezko etxebizitza kopurua ez da 3 unitate baino gehiagokoa izango.									
3.- Solairuan okupazioa areagotzea ez da posible izango, ezta eraikuntza profila edo eraikin matrizearen altuerak ere ez.									
4.- Eraikin nagusiaren gehikuntza laido garri guztiak desagerrarazi beharko dira (txabolak, oillategiak, biltegiak etab.).									
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>									
Dokumentu xehakatu honetan eta arau orokorretan ezarritakoak izango dira.									
Etxebizitza kopurua, gehienez: 5 etxebizitza eta 2 bihurgarri.								7	viv
Ezari beharreko etxebizitza berrien gehienezko kopurua (artean etxebizitza bihur daitezkeenak barne) ezingo da izan une honetako baino handiagoa (15 etxebizitza)									
<b>Etxebizitzarekin BATERAGARRIA DEN ERABILERA</b>									
NEKAZARITZA ETA ABELTZAINTZAKO									
Gehienezko eraikigarritasuna								0,60	m2(t)/m2(s)
Lurzatiaren gehienezko okupazioa								60	%
Eraikuntza profila								PB	
Hegalera altuera gehienez								6,00	m
Distantzia muga publiko edo pribatuera								5,00	m



	ZON A	45B30	Industrialde arrunta	AZALERA	1.134	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>						
HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA						
Eremuko eraikigarrtasuna finkatu da eraikinen une honetako formarekin bat etorritz, betiere kasuan kasuko baimena baldin badute, edo eraistea ekar dezaketen hirigintza legezkoatasuna berrezartzeko neurriak eman behar ez badira.						
Eraikigarrtasuna handitu ahaiko da, harik eta 0,6 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (s)-era arte						
<b>ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Lurzati gehieneko okupazioa					60	%
Eraikuntza profila					PB	
Hegalera altuera gehienez					6,00	m
	ZON A	45G10	Komunitate ekipamenduko zona	AZALERA	575	m2
	ZON A	45E10	Foru errepide sareko errepideak.	AZALERA	1.294	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>						
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>						
Eremuko lurzoru guztiak HIRI LURZORU gisa sailkatu dira.						
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>						
Proposamenean mugatutako lurzatiak finkatu dira, baita horiei lotutako eraikigarritasunak ere; halaber, jarduteko azpieroemu hauek ere eratu dira:						
			AA45.1 Jarduketa isolatua 1 lurzatia 1.537-1		2.393	m2
			AA45.2 Jarduketa isolatua 2 lurzatia 1.537-2		2.331	m2
			AA45.3 Jarduketa isolatua 3 lurzatia 1.535		1.926	m2
			AA45.4 Jarduketa isolatua 4 lurzatia 805 A-1 + 804		2.600	m2
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>						
GAUZATZEN, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.						
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>						
Dokumentu honetan ezarritako antolamendu xehakatuarekin bat etorritz.						
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>						
PICA 2004-2015eko 3.5 atalean definitutako gubxieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira, Errepideen Araudi Orokorreko 124. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz.						
EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko LAPren 3. Atalean definitutako gubxieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira (isurialde mediterranearra): 10 m definitutako bideratze lerrotik edo mugaketa lerrotik edo ubide publikoaren ohioko gehieneko uraldi lerrotik.						
Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako uruntzeek gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapituluak, 6.8.8.5 idatz zatia) eta EAEko Ibai eta erreka bazterren antolamendurako LAPeko E.1 idatz zatian (isurialde mediterranearra) adierazitako inzipideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzoru erabilteko inzipideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.						

3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA						
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>						
Aren zonifikazio xehakakotako baldintzak <b>II.3.</b> planoan eta arau zehatz honen fitxa grafikoan ezarritakora egokituko dira, arauz.						
3.1.a Antolamenduaren ezaugarriak						
Orokorrak azpieroem guztietan						
Lerrokadurak 5 m jabetza pribatuko mugara eta 5 m bide publikoaren mugara						
Zehatzak azpieroem bakoitzerako						
			Azal M2	Eraik m2(t)	Gehienezko etxebizitza kop.	
		AA45 .1	2.393	250	1	
		AA45 .2	2.331	250	1	
		AA45 .3	1.926	250	1	
		AA45 .4	2.547	500	2	
3.1.b Erabiltzeko baldintzak.						
Etxebizitza berrien kopurua, gehienez:						
5 etx.						
Etxebizitza bihur daitezkeen eraikin atxikiak: Lurzatiak/etx.: 805 A-2 y 1.529						
Planta okupazioa gutxieneko azalera						
100 m2(t)						
Gaikuntza gehienezko eraikigarritasuna						
200 m2(t)						
Eraikuntza profila: Gaur egungo erabileran existitzen dena (gehienezko PB+PA)						
<b>3.2 LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA</b>						
Eremuko lurrak Hiri Lurzoru Finkatuak dira, salbu eta eraikigarritasun haztatua areagotu dezaketen lurzatiak (nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak eta industria erabilerak), finkatu gabeko hiri lurzoruko baldin badira, baita isolatutako jarduketak lurzatiak ere.						
<b>3.3 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>						
Arau zehatz honetan definitutakoetara egokituko dira, idatzitako testuan zein fitxa grafikoetan.						
<b>3.4 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>						
Jabetzaren kostura, nahitaez laga beharreko lur guztiak urbanizatuko dira.						
<b>3.5 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>						
3.5.1- Gauzatze baldintzak						
Arau zehatz hauetan ezarritako jarduketa isolatuetan.						
Eraikigarritasun haztatua areagotu duten lurzatietan, homidura kargaren nahitezko igocera 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorritik egin behar da, eta 2/2006 Legeko 79.1 artikuluan eta 123/2012 Dekretuko 6. eta 7. Artikuluetan ezarritakoaren arabera justifikatuko da.						
3.5.2- Lurzatiakete baldintzak						
Jarduketa isolatuko azpieroemuetan, lurzati bakarrekoez ez badira, beharrezko linkak multzokatze proiektua izapidetu beharko da, eta lurzatiaketea, hala badagokio.						
3.5.3- Urbanizazio baldintzak						
Eraikigarritasun hazlatu areagotua duten lurzatietan, hala badagokio, urbanizazioko obra osagarrien proiektuan zehaztuko da.						
<b>3.6 GRAFIKOAK</b>						
LURZORUAREN SAILKAPENA						
E: 1/1000						
KALIFIKAZIO GLOBALA						
E: 1/1000						
KALIFIKAZIO XEHAKATUA						
E: 1/1000						
JABETZA ETA ERABILERA ARAUBIDEA						
E: 1/1000						
LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA						
E: 1/1000						
PLANEAMENDUA, KUDEAKETA ETA GAUZATZEA						
E: 1/1000						
45.1 HIRIGINTZA FITXA						
E: 1/1000						
45.2 HIRIGINTZA FITXA						
E: 1/1000						
45.3 HIRIGINTZA FITXA						
E: 1/1000						
45.4 HIRIGINTZA FITXA						
E: 1/1000						

AIU 47: GALZAR N POLIGONOA			GAK OA	47000000	AZALERA	161.736	m2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>							
Eremu hau foru agindu honetan argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI, AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan.							
Sektore honek balioa ematen die egun hondatuta eta erabili gabe dauden lurzoruei, egun zaharberrituta dagoen zabortegi zaharrenean eta Galzarreko industrialdearen artean. Galzarreko industrialdea lohiz betetzeko zorian dago. Industria lurzoruan bermatzen den bide egitura koherentiaz txertatzen da gune osoan, egun erabiltzen ez den N-1en saihebidetako zaharrenean bidez.							
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>							
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>							
	ZON A	47B10	Industrialde arrunta	AZALERA		161.020	m2
<b>ERAIKUNTZAREN BALDINTZA BEREZIAK</b>							
ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK							
			HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA			128.816	m2(t )
ERAIKINAREN FORMA ARAUTZEKO PARAMETROAK							
			Eraikinaren profila:			S+IIIP	
			Eraikinaren altuera			15,00	m
	ZON A	47F10	Hiri parkea	AZALERA		716	m2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>							
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>							
LURZORU URBANIZAGARRIA							
<b>PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>							
PLAN PARTZIALA PLAN PARTZIALAK gauzaketako JARDUKETA INTEGRATU bat edo gehiago ezarriko ditu, eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEN bidez garatuko dira. Edonola ere, PLAN PARTZIALAK eta HIRIGINTZA JARDUKETAKO PROGRAMEK SEKTOREKO eta abiakuntza SISTEMA OROKORRETAKO urbanizatzeko eta eraikitze obrak koordinatuta burutzen direla bermatuko dute, aurreikusitako jarduerak ondo funtzionatu eta garatu ahal izateko.							
<b>JARDUKETA PROGRAMA</b>							
Plan partziala gauzatzea.							
<b>HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>							
Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.							
<b>SEKTOREARI LOTUTAKO SISTEMA ORKORRAK</b>							
HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE EREMUAn sartutako SISTEMA OROKOR guztiak geratzen dira sektoreari atxikita.							
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>							
Plan partzialak, bere antolamenduan, II.3 Zonakatzeko Xehakaturako planoan grafikoki jasotako zonakatzeko xehatua aintzat hartu beharko du, kasuan kasuko doiketak egin badaitezke ere.							
Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planeko (abenduaren 21eko 262/2004 Dekretua) 14. Artikuluko 3. Puntuan adierazitakoa betez, balizko merkataritza ekipamendu berrien gehienezko dimentsioak parametro hauen arabera arautu beharko dira: "Zabalgunen <i>plataformaren gehienezko azalera</i> garbia: 40.000 m <sup>2</sup> "; eta "Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera": 13.000 m <sup>2</sup> (t)".							

3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA		
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>		
		Eremuko zonakatzeko xehatuak baldintzek arau berezi honetan xedatutako araudia garatzeko plan partzialen jasotako zehaztapenak beteko dituzte.
		Eremuan dauden zuhaitzak utziko dira; nagusiki lizarrak eta astigarrek dira. Planeamendua garatzen duen plan partzialak zuhaitz horiek sartu beharko ditu etorkizuneko industrialdeko berdeguneetan.
<b>3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK</b>		
		Eraikinetako fatxada nagusiek zonakatzeko xehatuak adierazitako bideen lerrokatadura errespetatuko dute, kasuan kasuko birdoitzeak egin badaitezke ere. Zonakatzeko II.3 Zonakatzeko xehatu planoan grafiatu da.
<b>3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK</b>		
		Garapen berriak, inguruko zonekiko lotuneak eta zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare orokorren arteko lurpeko lotuneak barne, espazio pribatu eta publikoetan, ezartzeko behar diren urbanizatze obra guztiak ordenatutako aprobetxamenduei esleitutako kargak sortuko dituzte ezinbestean.
		Ibaiertzeko landaretza berreskuratuko da eremuan sartzen diren ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta haltza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landare guztiz landatuta geratuko da.
		Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekitean, inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzen erabiltzeko.
		Industria instalazioek paisaian sortutako eraginaren arabera, industrialde berriaren eta N-1en arteko mugan zuhaitz-pantailarik behar den aztertuko da.
<b>3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK</b>		
<b>KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK</b>		
		Ezarritako jarduketa sistema desjabetzekoa da.
<b>ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK</b>		
		Antolamenduz kanpokoak dira Plan Orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak.
<b>URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK</b>		
		Espazio pribatu eta publikoetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizatze lan guztiak, haien eta inguruko zonen arteko loturak eta behar diren zerbitzu azpiegitura guztien eta udal sare nagusien arteko lurrazpiko lotura guztiak bame, antolatutako aprobetxamenduetarako esleitutako karga saihestezinak izango dira.
<b>GAUZATZE EPEAK</b>		
		Plan partziala idazteko eta behin betiko onartzeko epea URTE Bikoa izango da, Plan Orokor hau onartzen den egunetik zenbatuta.

AIU 48: FORU SAREA BIDEEN SISTEMA OROKORRA				GAK OA	48000000	AZALERA	48.285	m 2
<b>1 ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK</b>								
EREMU SORTU BERRI HAU hemen argitaratu zen: "528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONARPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, PARTEZ ONARTU ZEN BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEA"; horrenbestez, une honetan indarrean dago, eta une hartan argitaratu bezala dago, arlo guztietan; irismena A-4006 "Zuazo errepedea" errepedera ere zabaldu da, akats edo hutsunez dokumentu hartan ez baitzen jaso, baina argitaratutako edo argitaratu gabeko gainerako eremuen oinarritzko xedapenetan ez du eraginik.								
Errepedeen foru sarearen trazadura Aguraingo hirigunetik igarotzen duen ibilbidea finkatzen da.								
<b>2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA</b>								
<b>2.1 KALIFIKAZIO GLOBALA</b>								
	ZON A	48E10	Arabako foru errepede sareko errepedeak.			AZALERA	48.285	m 2
<b>2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>								
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>								
HIRI LURZORUA								
<b>2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK</b>								
Eremuko ordenamendu xehatuko araubidea Plan Orokor honetan ezarritakoa da.								
<b>3 ANTOLAMENDU XEHAKATUA</b>								
<b>3.1 KALIFIKAZIO XEHAKATUA</b>								
Areak zonifikazio xehakatuko baldintzak atxikitako grafikoaren fitxan ezarritakoarekin bat etorriko dira.								
<b>3.2 GRAFIKOAK</b>								
KALIFIKAZIO GLOBALA							E: 1/5000	
KALIFIKAZIO XEHAKATUA							E: 1/5000	

Informazio grafikoa esteka honetan dago ikusgai:

<http://www.araba.eus/web/HAPOAgurain>