

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

178/2019 Foru Agindua, uztailaren 9koa, zeinaren bidez onartzen baita bete direla Arratzua-Ubarrundiako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren testu bategina zati batean behin betiko onesten duen otsailaren 16ko 60/2018 Foru Aginduan ezarritako baldintzak

I. AURREKARIAK

Lehenengoa.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren otsailaren 28ko 84/2012 Foru Aginduaren bidez, Arratzua-Ubarrundiako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren espedientea zati batean onartu ez, zati batean bertan behera utzi eta zati batean behin betiko onartu zen.

Bigarrena.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren uztailaren 11ko 350/2012 Foru Aginduz, Sustapen Ministerioak egindako errekerimendua baietsi zen, eta Arratzua-Ubarrundiako Udalari agindu testu bateratuaren agirian sartzeko errekerimendua betetzeko beharrezko ziren zehaztapenak.

Hirugarrena.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren uztailaren 27ko 379/2012 Foru Aginduz, baiespen partziala eman zitzaion Durako Administrazio Batzarrak egindako errekerimenduari eta, ondorioz, Durako 3. poligonoko 101. lurzati lurrak eta eraikinak lurzoru urbanizaezinen kalifikazioen planoetan 10 urtetik beherako errepikaldian urpean geratu daitekeen zonan agertuko dira eta Uraren Euskal Agentziak lurra uholde arriskuaren mailaren arabera erabiltzeko emandako irizpideak araudiari txertatuko zaizkio.

Laugarrena.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren irailaren 23ko 462/2013 Foru Aginduz, betetzat hartu ziren otsailaren 29ko 84/2012 Foru Aginduan finkatutako baldintza ez funtsezkoak, eta agindu zen zati batean onetsitako araudia ALHAOn argitaratzeko; izan ere, 2013ko azaroaren 29an argitaratu zen, 137. zenbakian.

Bosgarrena.- Otsailaren 16ko 60/2018 Foru Aginduaren bidez, zenbait baldintzarekin onetsi zen testu bategin partziala, otsailaren 28ko 84/2012 Foru Aginduaren bidez bertan behera utzitako zatiari zegokiona.

Aipatutako foru aginduak honako hau xedatu zuen xedapen zatiko bigarrean: "Espedientea zatika izapidetu denez, horiek agiri bateratu eguneratu bakar batean txertatuko dira, eta han proposamenak jasoko dira izapidetuta, ordenatuta eta kasuan kasuko foru aginduen bidez behin betiko onartuta; ondoren, Arabako Foru Aldundiari helaraziko zaio, argitaratu eta eginbidetu dezan."

Seigarrena.- Arratzua-Ubarrundiako Udalak udalerriri horretako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren espedientearen testu bateratua bidali zuen Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrera, 2019ko apirilaren 8an.

II. OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertu dira, eta egiaztatu da testu bategin berriak betetzen dituela otsailaren 16ko 60/2018 Foru Aginduan ezarritako baldintzak.

Horregatik guztiagatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa.- Betetzat jotzea Arratzua-Ubarrundiako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren testu bategina zati batean behin betiko onesten duen otsailaren 16ko 60/2018 Foru Aginduak ezarritako baldintzak.

Bigarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du, eta honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da EAeko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzietarako salan. Horretarako, bi hilabeteko epea izango da, ebazpena argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Gasteiz, 2019ko uztailaren 9a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO

ARRATZUA-UBARRUNDIAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA

• TESTU BATEGINA •

B DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUDIA

AURKIBIDEA

B.1. ARAU OROKORRAK (1. LIBURUA)

LEHENENGO TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1. KAPITULUA BAKARRA

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1.1.1.1 artikulua. | Aplikazio eremua eta indarraldia |
| 1.1.1.2 artikulua. | Arabako hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistema |
| 1.1.1.3 artikulua. | Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika |
| 1.1.1.4 artikulua. | Hiri antolamenduko plan orokorreko dokumentazioa |
| 1.1.1.5 artikulua. | Plan Orokorra osatzen duten agirien interpretazioa |

BIGARREN TITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. KAPITULUA BAKARRA

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1.2.1.1 artikulua. | Hiri antolamenduaren mailak |
| 1.2.1.2 artikulua. | Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak |
| 1.2.1.3 artikulua. | Hiri antolamenduko plan orokorreko zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak. |
| 1.2.1.4 artikulua. | Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketak |
| 1.2.1.5 artikulua. | Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren berrikuspena |

HIRUGARREN TITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. KAPITULUA LURZORUAREN ERABILERAK

1. atala. Ideia orokorrak

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1.3.1.1 artikulua. | Lurzoruaren erabileraren definizioa. |
|------------------------------------|--|

[1.3.1.2 artikulua.](#) [Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu erabilera. Erabilera asimilatua.](#)

[1.3.1.3 artikulua.](#) [Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak](#)

2. atala. Lurzoruaren erabileren sailkapena

[1.3.1.4 artikulua.](#) [Lurzoruaren erabileren sailkapena](#)

[1.3.1.5 artikulua.](#) [Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako erabilera eta erabilera bateragarria.](#)

[Galarazitako erabilera.](#)

[1.3.1.6 artikulua.](#) [Erabilera publikoak](#)

[1.3.1.7 artikulua.](#) [Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak](#)

3. atala. Etxebizitza erabilera: azalpena

[1.3.1.8 artikulua.](#) [Definizioa eta motak](#)

4. atala. Industria erabileraren edukia

[1.3.1.9 artikulua.](#) [Definizioa eta motak](#)

[1.3.1.10 artikulua.](#) [Industria erabileraren kategoriak](#)

[1.3.1.11 artikulua.](#) [Etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera](#)

[1.3.1.12 artikulua.](#) [Etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera](#)

5. atala. Hirugarren sektorea: azalpena

[1.3.1.13 artikulua.](#) [Definizioa eta motak](#)

6. atala. Gizarte ekipamendua: azalpena

[1.3.1.14 artikulua.](#) [Definizioa eta motak](#)

7. atala. Komunikazioak eta garraioak: azalpena

[1.3.1.15 artikulua.](#) [Definizioa eta motak](#)

8. atala. Espazio libreak: azalpena

[1.3.1.16 artikulua.](#) [Definizioa eta motak](#)

[1.3.1.17 artikulua.](#) [Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak](#)

[1.3.1.18 artikulua.](#) [Espazio libreen tokiko sistemako espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak](#)

9. atala. Zerbitzuetarako azpiegituren erabilera: azalpena

[1.3.1.19 artikulua.](#) [Definizioa eta motak](#)

10. atala. Landa erabilera: azalpena

[1.3.1.20 artikulua.](#) [Definizioa eta motak](#)

1.3.2. KAPITULUA KALIFIKAZIO OROKORRA

[1.3.2.1 artikulua.](#) [Kalifikazio eta zonakatzeko orokorra. Definizioak eta edukiak](#)

- [1.3.2.2 artikulua](#) [Kalifikazio orokorraren sistematizazioa](#)
[1.3.2.3 artikulua](#) [Udalerrian dauden zonen zerrenda](#)
[1.3.2.4 artikulua](#) [Arabako hirigintza planeamendua normalizatzeko sistemako zonetatik udalerrian dauden zonen definizioak](#)
[1.3.2.5 artikulua](#) [Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak](#)

1.3.3. KAPITULUA KALIFIKAZIO XEHAKATUA

- [1.3.3.1 artikulua](#) [Kalifikazio xehatua eta azpieroak, Edukia](#)
[1.3.3.2 artikulua](#) [Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa](#)
[1.3.3.3 artikulua](#) [Udalerrin honetan dauden azpizonen zerrenda](#)
[1.3.3.4 artikulua](#) [Kalifikazio xehatuko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak](#)

1.3.4. KAPITULUA ERABILEREN INTENTSITATEAK

- [1.3.4.1 artikulua](#) [Eraikigarritasun fisikoa](#)
[1.3.4.2 artikulua](#) [Eraikigarritasuna neurtzeko modua](#)
[1.3.4.3 artikulua](#) [Biztanle edo bizitegi dentsitatea](#)

LAUGARREN TITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.4.1. KAPITULUA LURZORUAREN SAILKAPENA

- [1.4.1.1 artikulua](#) [Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera](#)

1.4.2. KAPITULUA ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITzea

- [1.4.2.1 artikulua](#) [Kontzeptuak: eraikigarritasun haztatua; batez besteko eraikigarritasun haztatua](#)

1.4.3. KAPITULUA PLANGINTZAREN GARAPENA

- [1.4.3.1 artikulua](#) [Aplikatu den araubidearen formulazioa](#)
[1.4.3.2 artikulua](#) [Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatutako hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatu den araubidea](#)
[1.4.3.3 artikulua](#) [Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatu ez duen hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatu den araubidea](#)
[1.4.3.4 artikulua](#) [Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatu den araubidea](#)
[1.4.3.5 artikulua](#) [Lurzoru urbanizaezinean planeamendua garatzeko aplikatu den araubidea](#)

1.4.4. KAPITULUA PLANGINTZAREN BURUTZAPENA

- [1.4.4.1 artikulua](#) [Xedapen orokorrak](#)
[1.4.4.2 artikulua](#) [Plangintza gauzatzeko jarduketak: motak eta esparruak, Egikaritze unitateak](#)
[1.4.4.3 artikulua](#) [Urbanizazioaren bidez finkatutako hiri lurzoruan \(edo jarduketa bakarren esparruetan\) planeamendua gauzatzeko aplikatu den araubidea](#)
[1.4.4.4 artikulua](#) [Urbanizazioaren bidez finkatutako baina haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzaatik finkatu gabeko hiri lurzoruan \(edo zuzkidura jarduketan esparruetan\) planeamendua gauzatzeko aplikatu den araubidea](#)
[1.4.4.5 artikulua](#) [Urbanizazioaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian \(edo jarduketa integratuen esparruetan\) planeamendua gauzatzeko aplikatu den araubidea](#)

[1.4.4.6 artikulua.](#) [Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketan esparruetan planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea](#)

1.4.5. KAPITULUA URBANIZAZIOA EGITEA

[1.4.5.1 artikulua.](#) [Urbanizazio obrak gauzatzeko eskatzen diren proiektu motak, horiek bete behar dituzten baldintzak eta obrak hasteko aukera](#)

[1.4.5.2 artikulua.](#) [Urbanizazio obretan garatzen diren proiektuen ondorioz antolamendua egokitzeko aukeren mugak](#)

[1.4.5.3 artikulua.](#) [Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak](#)

[1.4.5.4 artikulua.](#) [Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatea](#)

1.4.6. KAPITULUA ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

[1.4.6.1 artikulua.](#) [Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizaqarrian eraikitzeo ahalmena erabiltzea](#)

[1.4.6.2 artikulua.](#) [Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeo eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzea](#)

1.4.7. KAPITULUA LEHENDIK DAUDEN ERAIKIN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA

[1.4.7.1 artikulua.](#) [Lehendik badiren eraikinen araubidea ezartzen duten irizpide orokorrak](#)

[1.4.7.2 artikulua.](#) [Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizaqarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak](#)

[1.4.7.3 artikulua.](#) [Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizaqarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak](#)

[1.4.7.4 artikulua.](#) [Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak](#)

[1.4.7.5 artikulua.](#) [Antolamendu xehatua aplikatu behar zaien eremu eta sektoreetan lehendik badiren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak](#)

[1.4.7.6 artikulua.](#) [Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizaqarrian lehendik dauden erabilerak](#)

[1.4.7.7 artikulua.](#) [Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak](#)

[1.4.7.8 artikulua.](#) [Kontserbatzeko betebeharraren edukia](#)

[1.4.7.9 artikulua.](#) [Segurtasunerako, osasunqarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak](#)

[1.4.7.10 artikulua.](#) [Behin-behineko obra eta erabileren araubidea](#)

BOSGARREN TITULUA. AZPIZONA ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

1.5.1. KAPITULUA ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

1. atala. Definizioak eta eraikitzeo parametroak

[1.5.1.1 artikulua.](#) [Finka eta lurzattia](#)

[1.5.1.2 artikulua.](#) [Eraikina edo eraikuntza](#)

[1.5.1.3 artikulua.](#) [Eraikin bakarra](#)

2. atala. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak

[1.5.1.4 artikulua.](#) [Mugak](#)

[1.5.1.5 artikulua.](#) [Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak](#)

[1.5.1.6 artikulua.](#) [Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikiqarria](#)

[1.5.1.7 artikulua](#) [Lurzatiaren gehieneko eta gutxieneko azalera, lurzaticatze lanetarako](#)

[1.5.1.8 artikulua](#) [Lurzati eraiketako lurzoruen banaketak](#)

3. atala. Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak

[1.5.1.9 artikulua](#) [Bideen lerrokadura](#)

[1.5.1.10 artikulua](#) [Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa](#)

[1.5.1.11 artikulua](#) [Eraikinaren erreferentzien definizioa](#)

[1.5.1.12 artikulua](#) [Mugetarainoko tartea](#)

[1.5.1.13 artikulua](#) [Eraikinaren artean utzi beharreko tartea](#)

[1.5.1.14 artikulua](#) [Sakonera eraikigarria](#)

[1.5.1.15 artikulua](#) [Eraikinaren mugimendu area](#)

4. atala. Eraikinak lurzattia okupatzeko parametroak eta baldintzak

[1.5.1.16 artikulua](#) [Eraikinek okupatzen duten lurzorua](#)

[1.5.1.17 artikulua](#) [Lurzatiaren azalera librea](#)

5. atala. Eraikinaren formaren parametroak eta baldintzak

[1.5.1.18 artikulua](#) [Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak](#)

[1.5.1.19 artikulua](#) [Jatorriko kota](#)

[1.5.1.20 artikulua](#) [Eraikinaren altuera](#)

[1.5.1.21 artikulua](#) [Eraikinaren profila edo solairu kopurua](#)

[1.5.1.22 artikulua](#) [Eraikinaren solairuak eta solairuen altuerak](#)

6. atala. Baldintza gehigarriak; hiri estetika eta eraikuntzaren kalitatea eta higiena

[1.5.1.23 artikulua](#) [Hiriqintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak](#)

[1.5.1.24 artikulua](#) [Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak](#)

[1.5.1.25 artikulua](#) [Erlaitz eta hegalen gehieneko irtengunea](#)

[1.5.1.26 artikulua](#) [Altueratik gorako eraikuntzak](#)

[1.5.1.27 artikulua](#) [Patioak](#)

[1.5.1.28 artikulua](#) [Hiriko estetika zaintzea](#)

[1.5.1.29 artikulua](#) [Hesiak](#)

[1.5.1.30 artikulua](#) [Zuhaitzak babestea](#)

[1.5.1.31 artikulua](#) [Eraikinaren diseinu, kalitate eta higiena baldintzak](#)

1.5.2. KAPITULUA HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO AZPIZONETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA OROKORRAK

1. atala. Bizitegietarako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

[1.5.2.1 artikulua](#) [Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak](#)

[1.5.2.2 artikulua](#) [Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak](#)

[1.5.2.3 artikulua](#) [Landa herrigune zaharretako a.2 azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra](#)

[1.5.2.4 artikulua](#) [Eraikuntza irekiko a.4 azpierzemuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra](#)

[1.5.2.5 artikulua](#) [Dentsitate baxuko eraikuntza irekien a.5.1. azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra](#)

- [1.5.2.6 artikulua.](#) [Dentsitate baxuko familia bakarreko eraikuntza atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.](#)
- [1.5.2.7 artikulua.](#) [Dentsitate baxuko familia bakarreko eraikuntza bakartuen a.6.1 azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra](#)
- [1.5.2.8 artikulua.](#) [Dentsitate baxuko bi familiako eraikuntzen a.6.2 azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra](#)

2. atala. Industriako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

- [1.5.2.9 artikulua.](#) [Eraikuntzari eta erabilerei dagozkien baldintza komun orokorrak](#)

3. atala. Hirugarren sektoreko eta gizarte ekipamenduetako erabilera duten azpiero pribatuen baldintza orokorrak

- [1.5.2.10 artikulua.](#) [Eraikuntzari dagozkien baldintza komun orokorrak](#)
- [1.5.2.11 artikulua.](#) [Erabilerei buruzko baldintza orokorrak komunak](#)

4. atala. Komunikazioetako azpizonetako baldintza orokorrak

- [1.5.2.12 artikulua.](#) [Eraikuntzari dagozkien baldintza komun orokorrak](#)
- [1.5.2.13 artikulua.](#) [Erabilerei buruzko baldintza orokorrak komunak](#)

5. atala. Espazio libreen azpiero publikoetako baldintza orokorrak

- [1.5.2.14 artikulua.](#) [Eraikuntzari dagozkien baldintza komun orokorrak](#)
- [1.5.2.15 artikulua.](#) [Erabilerei buruzko baldintza orokorrak komunak](#)

6. atala. Gizarte ekipamenduko azpiero publikoetako baldintza orokorrak

- [1.5.2.16 artikulua.](#) [Eraikuntzari dagozkien baldintza komun orokorrak](#)
- [1.5.2.17 artikulua.](#) [Erabilerei buruzko baldintza orokorrak komunak](#)

7. atala. Zerbitzu azpiegituren azpiero publikoen baldintza orokorrak

- [1.5.2.18 artikulua.](#) [Eraikuntzari dagozkien baldintza komun orokorrak](#)
- [1.5.2.19 artikulua.](#) [Erabilerei buruzko baldintza orokorrak komunak](#)

8. atala. Uren azaleko jabari publikoko azpizonen baldintza orokorrak

- [1.5.2.20 artikulua.](#) [Eraikuntzari dagozkien baldintza komun orokorrak](#)
- [1.5.2.21 artikulua.](#) [Erabilerei buruzko baldintza orokorrak komunak](#)

9. atala. Azpizona guztien baldintza orokorrak gehigarri komunak

- [1.5.2.22 artikulua.](#) [Hegazkinen eragin akustikoak](#)
- [1.5.2.23 artikulua.](#) [Hegazkinen zortasunen babes eremuak](#)
- [1.5.2.24 artikulua.](#) [Goi tentsioko lineen babes eremuak](#)
- [1.5.2.25 artikulua.](#) [Gasbideen babes eremuak](#)
- [1.5.2.26 artikulua.](#) [Lurpeko edo lurgaineko akueduktuen babes eremuak](#)
- [1.5.2.27 artikulua.](#) [Bide komunikazioen babes eremuak](#)
- [1.5.2.28 artikulua.](#) [Ibai ibilquen babes eremuak](#)

[1.5.2.29 artikulua.](#) [Uholde-eremuak.](#)

SEIGARREN TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1. KAPITULUA BABES BEREZIKO J1 ETA BABESTUTAKO J2 LANDA EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK

- [1.6.1.1 artikulua.](#) [Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa](#)
- [1.6.1.2 artikulua.](#) [Babes bereziko J1 eta zaindutako J2 landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak.](#)
- [1.6.1.3 artikulua.](#) [Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak](#)
- [1.6.1.4 artikulua.](#) [Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik](#)
- [1.6.1.5 artikulua.](#) [Eraikuntzako erabileren hirigintzako eta eraikuntzako parametro komunak. Jabari publikorainoko eta azpiegituretarainoko tarreak](#)
- [1.6.1.6 artikulua.](#) [Eraikuntzako erabileretako hirigintzako eta eraikuntzako parametro espezifikoak](#)
- [1.6.1.7 artikulua.](#) [Eraikuntzako erabilerei aplikatu dakizkiekeen inqurumen baldintzak](#)
- [1.6.1.8 artikulua.](#) [Eraikuntzako erabilerei aplikatu dakizkiekeen beste baldintza batzuk](#)

XEDAPEN IRAGANKORRA

B.2. ARAU BEREZIAK (2. LIBURUA)

LEHENENGO TITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK

2.1.1. KAPITULUA ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK HIRI LURZORUAN

- [2.1.1.1 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko AR.01 esparrua](#)
- [2.1.1.2 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko AZ.01 esparrua](#)
- [2.1.1.3 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko BE.01 esparrua](#)
- [2.1.1.4 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko BE.02 esparrua](#)
- [2.1.1.5 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko DU.01 esparrua](#)
- [2.1.1.6 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko DU.02 esparrua](#)
- [2.1.1.7 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko DU.03 esparrua](#)
- [2.1.1.8 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko DU.04 esparrua](#)
- [2.1.1.9 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko DU.05 esparrua](#)
- [2.1.1.10 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko DU.06 esparrua](#)
- [2.1.1.11 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko DU.07 esparrua](#)
- [2.1.1.12 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko DU.08 esparrua](#)
- [2.1.1.13 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko LA.01 esparrua](#)
- [2.1.1.14 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko LU.01 esparrua](#)
- [2.1.1.15 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko ME.01 esparrua](#)
- [2.1.1.16 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko NA.01 esparrua](#)
- [2.1.1.17 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko NA.02 esparrua](#)
- [2.1.1.18 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko UL.01 esparrua](#)
- [2.1.1.19 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko UL.02 esparrua](#)
- [2.1.1.20 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko UL.03 esparrua](#)
- [2.1.1.21 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko ZI.01 esparrua](#)

[2.1.1.22 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko ZU.01 esparrua](#)

[2.1.1.23 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko ZU.02 esparrua](#)

[2.1.1.24 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko ZU.03 esparrua](#)

[2.1.1.25 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko ZU.04 esparrua](#)

2.1.2. KAPITULUA ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIAN

[2.1.2.1 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko AR.02 esparrua](#)

[2.1.2.2 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko DU.09 esparrua](#)

[2.1.2.3 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko LU.02 esparrua](#)

[2.1.2.4 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko eremua ME.02](#)

[2.1.2.5 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko UL.04 esparrua](#)

[2.1.2.6 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko ZU.05 esparrua](#)

2.1.3. KAPITULUA ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

[2.1.3.1 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko AU.01 esparrua](#)

[2.1.3.2 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko AU.02 esparrua](#)

[2.1.3.3 artikulua.](#) [Antolamendu xehatuko AU.03 esparrua](#)

BIGARREN TITULUA. EGITURAZKO ESKU HARTZEETARAKO ESPARRUAK

2.2.1. KAPITULUA BAKARRA

[2.2.1.1 artikulua.](#) [Sortu berri diren egiturazko jarduerarako esparruak](#)

[2.2.1.2 artikulua.](#) [Badauden egiturazko jarduerarako esparruak](#)

B.3. HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA ETA NATURGUNEAK BABESTEKO ARAUAK

(3. LIBURUA)

TITULU BAKARRA

3.1.1. KAPITULUA ELEMENTU KATALOGATUEN SAILKAPENA

[3.1.1.1 artikulua.](#) [Katalogoaren formulazioa](#)

[3.1.1.2 artikulua.](#) [Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa](#)

[3.1.1.3 artikulua.](#) [Elementu katalogatuen sailkapena.](#)

3.1.2. KAPITULUA KATALOGOA

[3.1.2.1 artikulua.](#) [Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak](#)

[3.1.2.2 artikulua.](#) [Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak, inbentarioan sartuak](#)

[3.1.2.3 artikulua.](#) [Udalaren babespeko eta interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak](#)

[3.1.2.4 artikulua.](#) [Interes historikoa eta arkitektonikoa duten katalogoko ondasun higitzeak: laburpen taula](#)

[3.1.2.5 artikulua.](#) [Eremu arkeologikoak](#)

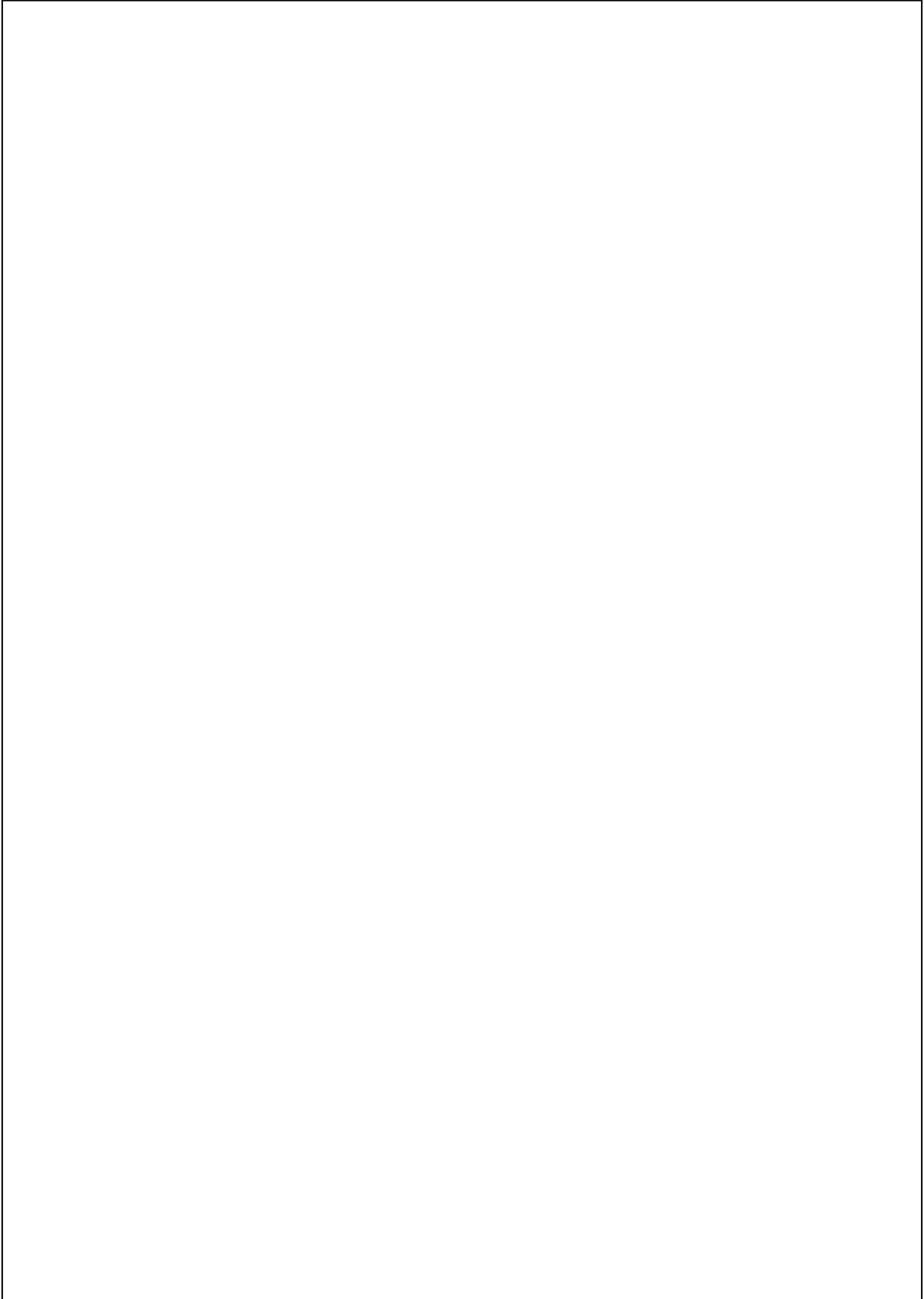
[3.1.2.6 artikulua.](#) [Ustezko arkeologia zonak](#)

[3.1.2.7 artikulua.](#) [Natur interesa duten ondareko eremuak](#)

3.1.3. KAPITULUA BABES ARAUBIDEA

- [3.1.3.1 artikulua](#) [Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra](#)
- [3.1.3.2 artikulua](#) [Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea babesteko araubidea](#)
- [3.1.3.3 artikulua](#) [Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea](#)
- [3.1.3.4 artikulua](#) [Natur intereseko ondarea babesteko araubidea](#)
- [3.1.3.5 artikulua](#) [Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa](#)

I. ERANSKINA. KATALOGOKO FITXAK



B.1. ARAU OROKORRAK (1. LIBURUA)

LEHENENGO TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1. KAPITULUA BAKARRA

1.1.1.1 artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra Arratzua-Ubarrundiako udal barruti osoan aplikatuko da, indarrean jartzen den une beretik aurrera.
2. Indarraldiak ez du edukiko mugaegunik plana berrikusten ez den artean; nolahi ere, aldaketak egin daitezke.

1.1.1.2 artikulua. Arabako hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistema

Hiri Antolamendurako Plan Orokorra egiteko oinarria Arabako hirigintza plangintzaren normalizaziorako sistema izan da. Sistema hori Arabako Lurralde Historikoan egin beharreko plangintza tresna ororen euskarri izateko dago pentsatuta eta, beraz, udalerrian ez dauden zehaztapenak eduki ditzake. Artikuluetan eta dokumentazio grafikoetan zehaztuko da zehaztasunez inguruabar hori.

1.1.1.3 artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika

1. Hirigintzako arau hauek honela daude artikulatuta: liburuak, tituluak, kapituluak eta, batzuetan, atalak.
2. Artikulu bakoitzaren kodeak lau digitu dauzka. Lehenengoa liburuari dagokio, bigarrena tituluari, hirugarrena kapituluari eta laugarrena kapitulu barruko hurrenkerari. Atalak ez dira nomenklatura horretan kontuan hartzen, ez direlako kasu guztietan azaltzen.

1.1.1.4 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokorreko dokumentazioa

1. Hiri antolamenduko plan orokor honetan agiri hauek daude:
 - A. Memoria dokumentua.
 - B. Hirigintzako arautegia dokumentua.
 - C. Planoak dokumentua
 - D. Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria dokumentua
 - Ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioa/Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena.

2. Dokumentu hauek osatzen dute hirigintzako araudia: "B.1. Arau orokorrak (1. liburua)", "B.2. Arau bereziak (2. liburua)" eta "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)".

3. Lurraldeko hiri antolamenduko planoetan ondoko hauek daude:

- P-1. Udal barrutiaren kalifikazioa.
- P-1.1. Udal barrutiaren kalifikazioa. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintza gehigarriak.
- P-2. Lurzoruaren sailkapena eta antolamenduko eremuak.
- P-3. Zonakatze orokorra hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarrian.
- P-4. Zonakatze xehatua.
- P-5. Eraikinen ezaugarriak.
- P-5.1. Eraikinen ezaugarriak. Erretiratzeak ibai ibilguzuei dagokienez.
- P-6. Garapenerako eta gauzatzeko araubideak.
- P-7. Lerrokadurak eta sestrak.
- P-8. Zerbitzu sarearen azpiegiturak.

Hiri antolamenduko plan orokor hau baliabide informatikoen bidez egin denez, plano bakoitza hainbat eskalatan editatu daiteke, C. Planoak dokumentuan jasota dagoen bezala.

P-1, P-1.1 eta P-2 planoak egiteko oinarri moduan Arabako Foru Aldundiaren 1/10.000 eta 1/5.000 eskalako kartografia erabili da eta gainontzeko planoak egiteko 1/500 eskalako. Salbuespena: P-7 plano multzoa egiteko Arabako Foru Aldundiaren katastro zerbitzuak emandako katastroko planoak erabili da.

1.1.1.5 artikulua. Plan Orokorra osatzen duten agirien interpretazioa

1. Hiri antolamenduko plan orokor hau bere edukia kontuan hartuta eta memorian adierazitako helburuekin eta xedeekin bat etorritik interpretatuko da.

2. Zalantzen bat edo zehaztasun faltaren bat baldin badago, kolektibitatearen ikuspuntutik onuragarriena den interpretazioa nagusituko da. Nolanahi ere, beti nagusituko dira botere judizialaren eskumeneko funtzioen bitartez egindako interpretazioak.

3. Erraz ebatzi ezin daitezkeen zalantza edo interpretazioaren bat azaltzen denean, artikulua honetako aurreko bi zerbakiak dagokienez, gaiari buruzko txosten tekniko eta juridiko bat eskatuko da, eta, proposatutako irtenbide guztiak aintzat hartu ondoren, udaleko erakunde eskudunak irtenbide bat hautatuko du, eta hori jarriko da etorkizuneko kasuetan aplikatzeko interpretazio ofizial gisa. Interpretazio horrek eragina badauka hiri antolamenduko plan orokor honen alderdi garrantzitsuren batean, bidezkotzat jotzen den aldagatari ekingo zaio arazoa sortu duten zehaztapenei dagokienez zalantzarik sortzen ez duen idazkera ezartzeko.

4. Hiri antolamenduko plan orokor honetako dokumentazioa osatzen duten elementuetako zehaztapenen artean egon daitezkeen kontraesanak irizpide hauei jarraiki ebatziko dira:

- a) Hiri antolamenduko plan orokor honetako determinazio bat eta lurzoruaren erabilera edo eraikuntza jardueri zuzenean aplikatu dakiekeen legezko edo araubidezko xedapenetako determinazio baten artean kontraesanan bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.
- b) Plano batzuk zerbaitetan bat ez badatoz, eskala xeheenekoan adierazitakoa hartuko da baliozkotzat, memoriatik zalantzarik gabe besterik ondorioztatzen ez bada.

Bat ez datozen planoak eskala berekoak badira, egiturazko antolamenduaren zehaztapenak gailenduko dira, memoriaz zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez baldin bada.

- c) Planoen eta hirigintzako arauen artean kontraesanik badago, arauetan ezarritakoa izango da nagusi, memoriatik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez bada.
- d) Kalifikazio orokorreko eta xehatuko zehaztapenak, eta gauzatzeari buruzkoak, beren eremuetan gailendu egingo zaizkie arau orokor hauei.
- e) Nolanahi ere, eremu desberdinei buruzko neurriei buruz denean, beti nagusituko dira benetako azalerakoak, hau da, hiri antolamenduko plan orokor honetan zehaztutakoari dagokionez eta berau garatzen duten planoetan modu frogagarrian egiaztatutakoak.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko plano arauemaileen eduki grafikoari buruz neurketak edo interpretazioak, euskarri digitalean egindakoak, nagusituko da, edukia paperezko euskarrian daukan edizio grafikoan egiten den beste edozeinen gainetik.

Arestikoa gorabehera, kontuan hartu beharko da arau orokor hauen artikulua hauen ezarritakoa: 1.2.1.3. "Hiri antolamenduko plan orokor honetako zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak", 1.3.2.5. "Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau-lotespena eta tolerantziak" eta 1.3.3.4. "Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak".

BIGARREN TITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. KAPITULUA BAKARRA

1.2.1.1 artikulua. Hiri antolamenduaren mailak

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 50.3.a artikuluan ezarritakoaren arabera hiri antolamendurako plan orokorreko hirigintzako antolamenduan maila hauek daude: egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua.

2. Hirigintzako arau hauetan banaka azaltzen dira antolamendu maila bakoitzari dagozkion zehaztapenak.

1.2.1.2 artikulua. Hirigintza antolamendu xehatuko esparruak

1. Antolamendu xehatuko esparrua (AXE) hiri lurzoru urbanizagarria da, planeamendu orokorrean antolamendu xehatu uniformea jaso duena, edo jasoko duena, planeamendu orokorra planeamendu xehatuaren bidez garatuz gero. Kontzeptu horrek barruan hartzen ditu, halaber, lurzoru urbanizaezinean hiri antolamendurako plan orokorraren bitartez gauzatu behar diren sistema orokorrak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 51. artikulua arabera hiri lurzoruan esparru horiek eremuak dira eta lurzoru urbanizagarrian sektoreak.

Antolamendu xehatuko esparru batean eremu pribatu edota publiko bat edo gehiago egon daitezke.

Hiri antolamendurako plan orokorrak AXE hauek definitzen ditu hiri lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan.

ARROIABE

AR.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

AR.02 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. Ekialdea.

ARZUBIAGA

AZ.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

BETOLATZA

BE.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

BE.02 - Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. Erdigunea.

DURANA

DU.01 - Landa lurreko herrigune zaharra. La Estación auzoa.

DU.02 - Industria eremu arrunta. La Estación auzoa (lehen MOA-3).

DU.03 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. La Estación auzoa.

DU.04 - Landa lurreko herrigune zaharra.

DU.05 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Ekialdea (lehen UAU-1).

DU.06 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Ikastolabidea, hegoaldea (lehen MOA-2).
DU.07 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Hegoaldea (lehen SAU-1).
DU.08 - Industria eremu arrunta. Eskalmendi (lehen MOA-4).
DU.09 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. Hego-ekialdea.

LANDA

LA.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

LUKU

LU.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.
LU.02 - Industria zona: parke teknologikoa Lladie. Legutio.

MENDIBIL

ME.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.
ME.02 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. Ekialdea. Uritxiti zona.

LANGARA GANBOA

NA.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.
NA.02 - Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. Erdigunea.

URIBARRI GAMBOA

UL.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.
UL.02 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Ipar-ekialdea (Txoisa auzoa).
UL.03 - Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. Santiagolarra.
UL.04 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Hego-ekialdea (Zelandia auzoa).

ZIRAO

ZI.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.

ZURBAO

ZU.01 - Landa lurreko herrigune zaharra.
ZU.02 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Iparraldea (lehen SAU-1).
ZU.03 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. Erdigunea (lehen UAU-1).
ZU.04 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona. Erdigunea (lehen SAU-2).
ZU.05 - Gutxi eraikitako bizitegi zona. Ekialdea.

Hiri antolamendurako plan orokorrak AXE hauek definitzen ditu lurzoru urbanizaezinean.

AU.01 - "Álava" klub nautikoa.
AU.02 - "Vitoria" klub nautikoa.
AU.03 - Zuhatzako uhartea.

2. Kasu berezi gisa, egiturazko antolamenduko esparrua (EAE) hiri antolamenduko plan orokor honek definitzen duen hirigintza planeamenduaren bitartez gauzatu ez diren sistema orokorrak dauden lurzoru urbanizaezineko esparrua da.

Hiri antolamendurako plan orokorrak egiturazko antolamenduko esparru hauek definitzen ditu (denak dira komunikazioen sistema orokorrekoak):

- AIE.01 - Tren azpiegiturak: Abiadura Handiko Trena (AHT).
- AIE.02 - Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako azpiegiturak: Vasco-Navarro trenbidearen bide berdea.
- AIE.03 - Bide azpiegiturak: A-627 Urbina-Bergara foru errepidearen eta Llaideko industrialdearen arteko lotunea.
- AIE.04 - Bide azpiegiturak: AP-1 autobidea, Gasteiz/Eibar

1.2.1.3 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokorreko zehaztapenen arau lotespenari eta mailari buruzko baldintza orokorrak.

1. Egiturazko hirigintza antolamenduaren zehaztapenek plangintza orokorraren maila dute. Arau orokor hauen 1.3.2.5 artikuluan ("Kalifikazio orokorraren zehaztapenen arauetako lotura eta tolerantziak") adierazitako salbuespenekin eta tolerantziekin, horien aldaketek hiri antolamendurako plan orokorra aldatuko dute eta hirigintzako legeriak horretarako ezarritako prozedurari jarraiki izapidetu behar da.

Zehaztapen hauek izango dute egiturazko antolamenduaren maila:

- a) Dokumentazio grafikoko zehaztapenak:
 - a.1. P-1, P-1.1 eta P-3 planoetan jasotako zonakatzea eta kalifikazio orokorra.
 - a.2. P-2 planoko lurzoruaren sailkapena (hiri lurzuruan, urbanizagarri sektorializatuan, urbanizagarri sektorializatutako gabeen eta urbanizaezinean).

Halaber, egiturazko antolamenduko da gauzatze eremuak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.1.f artikuluan aipatutakoak) eta horiei atxikitako edo horietan sartutako sistemak dauden hiri lurzoru finkatu gabearen kategorizazioa.
 - a.3. P-2 planoan dauden antolamendu xehatuko esparruen mugapena, salbu eta hiri lurzoru esparru horiek plan bereziak egiteko aldatzen direnean, baldin eta planen helburua zuzkidura publikoak gehitzea bada, hirigintzako eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitu gabe.
 - a.4. P-5 planoan ageri diren interes kulturalako ondasun higiezin kalifikatuak eta inbentariatuak seinaltzea.
 - a.5. Goiko a.2 azp puntuaren aipatutako gauzatze esparruen mugapena, P-6 planoan ageri dena.
 - a.6. Antolamenduko zenbait planoren gainean idatzitako oharren bitartez berariaz definitutako antolamendu zuzentzaileari buruzko zehaztapenak.
- b) Idatzizko dokumentazioko zehaztapenak:
 - b.1. "B.1. Arau orokorrak (1. liburua)" agiri hau, bertako salbuespenekin.
 - b.2. Antolamendu xehatuko zehaztapenak, berariaz arau maila horrekin definitzen badira antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian: "B.2. Arau bereziak (2. liburua)".

2. Planeamendu orokorraren maila izango dute antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian arau maila horrekin berariaz zehaztutako antolamendu xehatuaren zehaztapen bereziak, eta, beraz, aldatu ahal izateko, hiri antolamendurako plan orokorrean ere aldaketa bera egin beharko da, hain zuzen ere "B.2. Arau bereziak (2. liburua)" agirian.

Arau orokor hauetako 1.3.3.4 artikuluan ("Kalifikazio xehakatuaren zehaztapenetan onartutako tolerantziak") adierazitako salbuespenekin, kalifikazio xehatuaren gainontzeko zehaztapenek plangintza xehakatuaren berezko maila izango dute eta horien gauzatzea eta aldatzea, lurzoru motaren arabera, hiri antolamendurako plan orokorraren bitartez, plan berezi baten bitartez edo plan partzial baten bidez burutuko da.

1.2.1.4 artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketak

1. 1.3.2.5 –"Kalifikazio orokorraren zehaztapenen arauetik lotura eta tolerantziak"- eta 1.3.3.4. –"Kalifikazio xehatuaren zehaztapenetan onartutako tolerantziak"- artikuluetan adierazitako salbuespenekin, hiri antolamendurako plan orokorraren aldaketa da haren zehaztapenak berriz pentsatzeko egintza oro, hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera berrazterketa ez bada.

Aldaketa egiteko plan egokia hautatzeko aurreko artikuluan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

2. Izapidetzean azaltzen den edozein aldaketa interes publikoaren ikuspuntutik justifikatu beharko da.

3. Aldaketa guztiak egongo dira justifikatzen dituzten arrazoiekin lotuta, eta espedientearen ezingo da erantsi aipatutako arrazoiarekin lotuta ez dagoen edo egin diren deskripzio eta justifikazioetan espresuki adierazi ez den beste aldaketarik.

1.2.1.5 artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren berrikuspena

1. Hiri antolamendurako plan orokor hau berrikustea (osorik edo zati bat) hauxe da: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko presazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 33. artikuluan deskribatutako egiturazko hirigintza antolamendua berraztertzea, 2/2006 Legean lege ezarritako gainerako zioak ere kontuan hartuta.

2. Beste alde batetik, hiri antolamendurako plan orokorra berrikusi beharra dagoen seinale izango dira inguruabar hauek:

- a) Hiri antolamenduko plan orokor honetan ezarritako bizitegiarako eta industriarako ahalmenaren ehuneko berrogeita hamar (50) agortuta egotea.
- b) Egiturazko antolamendua modu orokorrean desitxuratuko duen hornidura bat ezartzeko beharra izatea.
- c) Biztanleria edo horren hazkunde indizea modu garrantzitsuan aldatzea, aurrez ikusten zenarekin alderatuta.
- d) Berrikuspena barne hartzen duen lurralde plangintza onartzea.
- e) Udalaren hiri politikaren orientazioa aldatzea.

HIRUGARREN TITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. KAPITULUA LURZORUAREN ERABILERAK

1. atala. Ideia orokorrak

1.3.1.1 artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa.

1. Lurzoruaren erabilerak lurraldeko gune jakin baten (eraikia egonda zein ez) hirigintzako kalifikazioa dela eta onartzen diren jardueren zehaztapen espaziala dira.
2. Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, lurzoruaren araubideari eta hiri antolamenduari buruz indarrean dagoen legeriak planeamenduari ematen dizkion ahalmenen arabera zehazten da.

1.3.1.2 artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu erabilera. Erabilera asimilatua.

1. Sarritan, hirigintzako jarduera baten garapenak espazio baten barruan funtzio edo antolakuntzari dagokionez elkarrekin lotuta dauden erabilera batzuk biltzen ditu. Kasu horietan jardueraren funtsezko helburua den erabilera *erabilera nagusia* da; erabilera hau da espazioko bereizgarria.
2. Beste alde batetik, *erabilera osagarriak* dira nagusiarri lotuta egonik hura behar bezala burutzeko ezinbestekoak direnak (edo komenigarriak, behintzat). Erabilera jakin bat, kasuaren eta kokapenaren arabera, batzuetan erabilera osagarri gisa eta beste batzuetan erabilera nagusi gisa ari daiteke.
3. Erabileraren kontzeptuaren barruan, nagusia zein laguntzailea izan, erabilerak hartzen dituzten instalazio edota eraikuntzek egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak diren zerbitzu jarduera guztiak sartzen dira. *Zerbitzu erabilerak* dira eraikuntzetako instalazioak, esate baterako: zaborra biltzeko lokalak, igogailuko makineria, erregaien biltegiak eta galdara gelak, etab.
4. Erabilera nagusi bati lotutako *erabilera asimilatua* dira beren ezarpen baldintza eta lurzati berean edo ondoko lurzatietan dauden lokaletan gauzatutako erabileren gaineko eraginak erreferentziazko erabileren antzekoak direnak (ondorioz sarritan erabilera nagusiaren antzera ezartzen dira).

Erabilera bat erabilera nagusi batekin asimilatuzko baldintza hauetako bat bete behar da:

- a) Erabileren edukia arautzen duten hurrengo artikuluetan edo azpieremuetako eraikuntza eta erabilera baldintza berariazkoetan hala adierazita egotea.
- b) Horretarako bideratutako hirigintzako udal ordenantza batean jasota egotea.
- c) Udalak adostuta egotea, txosten teknikoa egin ondoren; txostenean zalantzarik gabe frogatu behar da puntu honetako lehenengo paragrafoan aipatzen diren baldintzak betetzen direla. Erabaki hori udalerrri osoan aplikatuko da, plangintzak zona eta azpiero bakoitzerako ezarritako helburuen arabera asimilazio desberdinak ezartzeko eragozpen izan gabe; ondorioz, bide hau ezingo da inoiz erabili arazo partikularrek konpontzeko.

1.3.1.3 artikulua. Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak

1. Ondoren azalduko den sistematizazioa, bai eta beraren garapena ere, definizio irekia eta ez baztertzaila da; beraz, Udalak hirigintzako eraginak eta aipatutako beste erabilera batzuetakoen arteko analogiagatik zehaztu ahal izango ditu bertan berariaz araututa ez dauden erabilerak.

2. Erreferentzia falta dela eta asimilazio hori posiblea ez denean, Udalak erabileren sailkapena aldatuko du eta planeamendu orokorraren aldaketa gisa izapidetuko du.

2. atala. Lurzoruaren erabileren sailkapena

1.3.1.4 artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena

Lursailetan eta eraikuntza eta instalazioetan lurzoruen erabileren kokapena arautzeko helburuarekin, lurzoruen erabilerak mota hauetan sailka daitezke:

- a) Lurraldean kokatu ahal diren ala ez kontuan hartuta.
 - a.1) Baimendutako erabilerak.
 - a.2) Galarazitako erabilerak.
- b) Jabetza araubidearen arabera.
 - b.1) Erabilera publikoak.
 - b.2) Erabilera pribatuak.
- c) Erabilerak eraikuntza edo instalazioen batekin lurra okupatzen duen ala ez kontuan hartuta, hori erabileraren oinarritzko ezaugarria baita.
 - c.1) Eraikinean edo instalazioan oinarrituriko erabilerak: eraikuntzako erabilerak.
 - c.2) Eraikinean edo instalazioan oinarritu gabeko erabilerak: eraikuntzakoak ez diren erabilerak.
- d) Jardueren izaeraren arabera, erabilerak mailatan eta azpimailatan antolatzen eta ordenatzen dira. Hau da lehenengo maila (erabilerak azpimailatan zatitu dira hurrengo ataletan):
 - d.1) Etxebizitza.
 - d.2) Industria.
 - d.3) Hirugarren sektorea.
 - d.4) Komunitate ekipamendua.
 - d.5) Komunikazioak eta garraioak.
 - d.6) Espazio libreak.
 - d.7) Zerbitzu azpiegiturak.
 - d.8) Landa erabilerak.

1.3.1.5 artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako erabilera eta erabilera bateragarria. Galarazitako erabilera.

1. *Baimendutako erabilera* da, erabilera nagusi gisa, zona bakoitzeko kalifikazio orokorreko erabilera baimenduen zerrendan eta azpizonetako kalifikazio xehatua agertzen dena.

Erabilera osagarriak, zerbitzu erabilerak eta erabilera asimilatuak ere baimendutzat joko dira (ez dago zertan zehaztu).

2. Esparru edo eraikin batean baimendutako erabileren barruan *berezko erabilera* deritzo planeamenduan onartutako sestraren gaineko eraikigarritasunaren zatirik handiena agortzen duelako edo planeamenduan ezarritako lehenetsitako hurrenkeran lehenengoa delako esparruaren bereizgarri den erabilerari.

Planeamenduak berezko erabilera modu irekian, orokorrean edo bereizi gabe adierazten badu, berezko erabileratzat hartuko dira hark exijitzen dituen betekizunak betetzen dituzten beheragoko azpimailetako erabilera zehatzak.

3. Esparru bateko (zona, azpizona, lurzattia edo eraikina) arautegiak ez badu finkatzen berezko erabileratzat baimendutako erabileraren bat, *lehenetsitako erabilerak* ezarri ahal izango ditu (batzuk edo bat bakarrik). Erabilera horiek esparrua ondo antolatuzko komenigarritzat jotzen direnak izango dira; horien ezarpena hirigintzako edota eraikuntzako parametro onuragarriagoak emanda sustatuko da.

4. Planeamenduak lurralde esparru zehatz batean baimentzen dituen gainontzeko erabilerak *bateragarriak* dira.

5. Oro har, *galarazitako erabilerak* dira segurtasun, osasungarritasun eta lasaitasunaren alorretan, kultura ondarea eta natura ingurunearen babeserako, uren eta komunikabideen alorretan emandako xedapen orokorren eta kalifikazioen zehaztapenek debekatzeko dituztenak.

Zehazki, erabilera debekatuak dira kalifikazioak onartzen dituen erabileren zerrendetan espresuki aipatzen ez direnak, arau orokor hauetako 1.3.1.3. –“Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak”- eta 1.5.2.2.–“Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak”- artikuluetan ezarritakoaren kalterik gabe.

1.3.1.6 artikulua. Erabilera publikoak

1. Erabilera publikoak dira bizitza sozialaren ondorioz biztanleriak dauzkan beharrak asetzen dituztenak; administrazio organoek egiten dituzte sistema orokorretako zonetan eta sistema lokaleko azpizonetan dauden lurretan edota eraikinetan eta instalazioetan.

2. Aurrean azaldutakoarekin bat datozen erabilerak administrazio kontzesio baten bidez ematen badira, hala ere, publikoak izango dira ondorio guztietarako.

3. Derrigorrez eta dohainik lortutako tokiko zuzkiduren erabilerak baimendutzat joko dira beti, eta ez da beharrezkoa izango hori kalifikazioan berariaz adieraztea.

1.3.1.7 artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak

1. Aurreko artikuluko erabilera publikoen definizioan jasota ez dauden erabilera guztiak erabilera pribatutzat edo irabazteko erabileratzat hartuko dira; hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian badaude, haztatutako eraikigarritasunean sartuko dira.

2. Halaber, planeamenduaren arabera sistema orokorretakoak ez lokaletakoak izan behar ez diren lurretan Administrazio Publikoak egiten dituen jarduerekin lotutako erabilerak ere erabilera pribatuak izango dira.

3. atala. Etxebizitza erabilera: azalpena

1.3.1.8 artikulua. Definizioa eta motak

1. Etxebizitza erabilera hauxe da: familiaren ohiko jokaera duen taldea eratzen duten pertsona batzuk bizi diren egoitza iraunkorrak (pertsona horiek ahaideak izan daitezke edo ez).

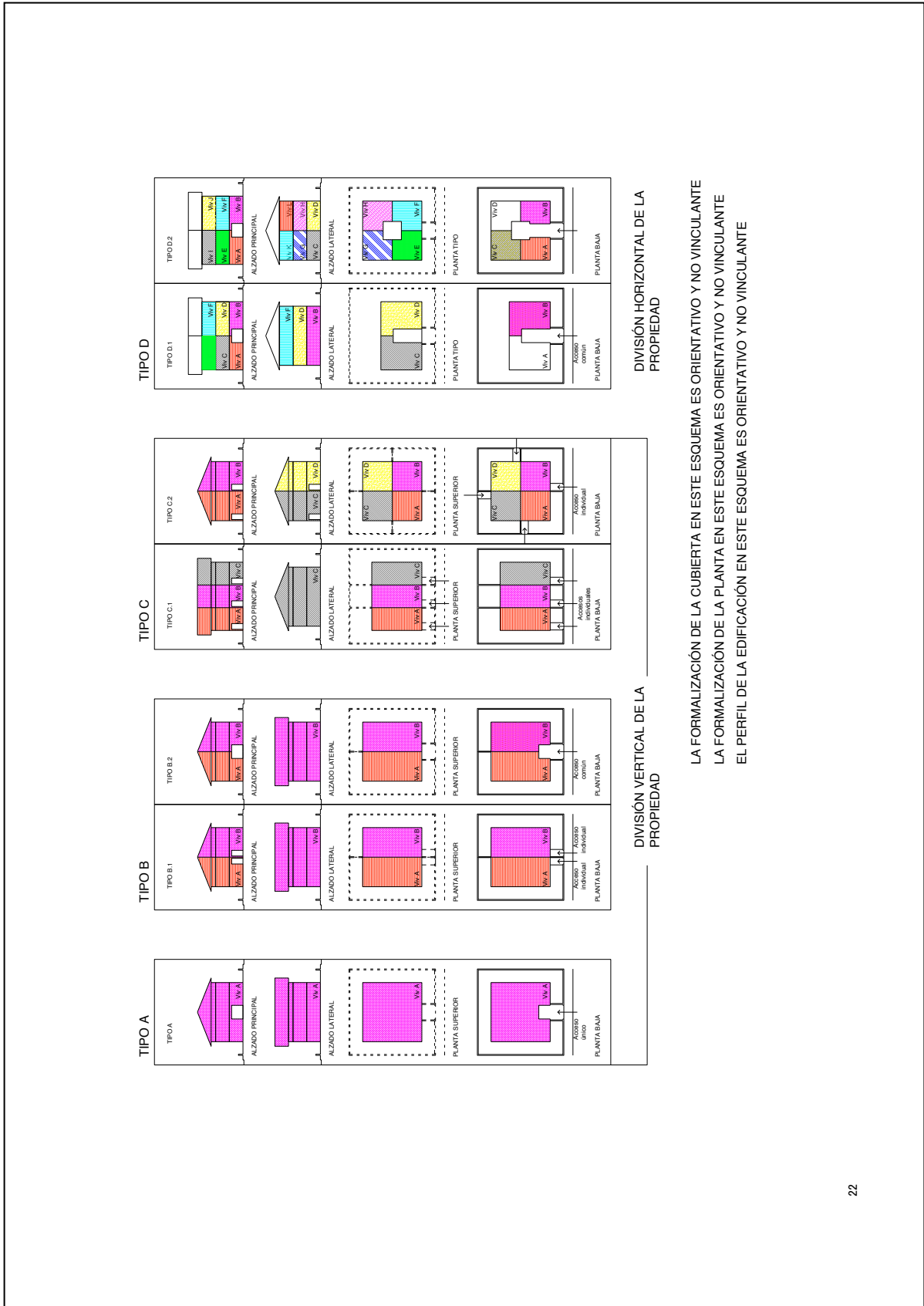
2. Etxebizitza erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide orokorrekoa.
- b) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide bereziko.
- c) Babes ofizialeko etxebizitza, araubide tasatukoa.
- d) Etxebizitza libre.

3. Gainera, aurreko erabilerak ondoko hauetan bereizten dira eraikinaren motaren arabera:

- a) A mota: familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza.
- b) B mota: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza.
 - i. B.1 mota: familia bakarrekoa.
 - ii. B.2 mota: familia anitzekoa.
- c) C mota: familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago elkarri atxikita dituen eraikineko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza atxikia.
 - i. C.1 mota: ilaran kokatutako familia bakarreko etxebizitza atxikia.
 - ii. C.2 mota: familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena.
- d) D mota: familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikinean kokatutako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza.
 - i. D.1 mota: familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian.
 - ii. D.2 mota: familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean.

Ondoko orrialdean aurrean deskribatutako eraikin moten eskema orokorra ikus daiteke.



4. **A mota: familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza;** familia unitate bakar baten egoitza den eraikinean kokatzen da.

- i. Bi modalitate daude:
 - 1) Eraikin bakartu bat hartzen duen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza bakartua.
 - 2) Kasu berezi gisa, binaka elkartutako edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikina hartzen duen etxebizitza.
- ii. Etxebizitzak honela kokatu daitezke lurzatiaren barruan:
 - 1) Eraikin bakoitza lurzati batean.
 - 2) Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

5. **B mota: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza;** bi familia unitatearen egoitza den edo bi etxebizitza dauden eraikinean kokatzen da.

Bi mota daude:

- a) **B.1 mota: familia bakarreko etxebizitza;** honelakoetan etxebizitzak horizontalean banatzen dira eraikinaren barruan (etxebizitzako gelak ezin dira egon plano bertikal berean).

Eraikina konpaktua izan behar da; etxebizitza bien bateraketa elementu edo gorputz bolumetrikoko batek baino gehiagok osatuta egonez gero, gorputz nagusiak edo bolumen handiena daukatenak atxikiz egingo da eta horiek osatuko dute fatxada jarraitua. Familia bakarreko etxebizitza bakartuko bi eraikin beren gorputz txikiagoetatik (altueran edota zabaleran) elkartzearen emaitzako irtenbide arkitektonikoa ez da inoiz familia bakarreko binakako etxebizitzatzat joko.

- i. Bi modalitate daude:
 - 1) Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.
 - 2) Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.
- ii. Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:
 - 1) Etxebizitza bakoitza lurzati batean.
 - 2) Eraikin bakoitza lurzati batean.
 - 3) Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

- b) **B.2 mota: familia anitzeko etxebizitza;** honelakoetan etxebizitzak bertikalean eratzen dira eraikinaren barruan; beraz, ezkaratza egon behar da solairuetako baten arrasean eta, oro har, etxebizitzetarako sarbidera eraikineko elementu komunetan egoten da. Artikulu honetako 7. puntuan zehaztutako familia anitzeko etxebizitzaren kontzeptu orokorrekirekin bat dator.

- i. Bi modalitate daude:
 - 1) Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

- 2) Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

ii. Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

- 1) Eraikin bakoitza lurzati batean.
- 2) Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

6. C mota: familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago elkarri atxikita eraikin batean edo familia bakarreko etxebizitza atxikia; familia bakarreko bi etxebizitza baino gehiago elkartuta dauden eraikina.

Etxebizitzak horizontalean atxikitzen zaizkio elkarri, bakoitzak bere ezkaratza daukala. Etxebizitzetako gelak ezin dira egon plano bertikal berean. Halaber, eraikinari aurreko 5. puntuko "a" idatz zatiko bigarren paragrafoan aipatzen diren konposizio arkitektonikorako baldintzak aplikatuko zaizkio.

Bi mota daude:

- a) **C.1 mota: ilaran atxikitako familia bakarreko etxebizitza;** etxebizitzak bata bestearen ondoan atxikitzen zaizkio elkarri, ondoz ondokoak ez diren mehelin hormen bitartez, eta luzetara garatutako eraikina eratzen dute.

i. Honen barruan bi modalitate daude:

- 1) Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.
- 2) Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

- b) **C.2 mota: familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena;** etxebizitzak ondoz ondoko bi mehelin hormaren bidez atxikitzen zaizkio elkarri, eta denek dute ertz bera. Eraikina bakarria izan behar da.

Bi mota hauetan etxebizitzak honetara kokatu daitezke:

- 1) Etxebizitza bakoitza lurzati batean.
- 2) Eraikin bakoitza lurzati batean.
- 3) Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

7. D mota: familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikinean kokatutako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza; hainbat etxebizitza unitate elkartuta dauden eraikina.

Erabilera honen ezaugarria da etxebizitza unitate bakoitzera eraikineko elementu komunetatik sartzen dela. Hala ere, ezaugarri hori ez da ezinbesteko baldintza erabilera familia anitzeko etxebizitza dela pentsatzeko; izan ere, familia bakarreko etxebizitzarako ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten arren, etxebizitza bakoitzera kanpotik sarbide propio eta independentea ahalbidetzen duten bestelako etxe multzoak izan daitezke.

Hiru mota daude:

- a) **D.1 mota: familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian;** honelakoak eraikin bakar trinkoan egon ohi dira; eraikineko etxebizitzak hirutik (3) hamaseira (16) bitartean egon daitezke. Gainera, sestraren gainean ezin dira egon lau (4) solairu baino gehiago.

- b) **D.2 mota: familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean**; familia anitzeko etxebizitzak dauden eraikinetakoak dira, aurreko idatz zatian adierazitakoak ez beste guztiak.
- c) **Eraikin mistoko etxebizitza**; aurreko eraikinekin bat ez datorren eraikinean dagoen etxebizitza.

Hiru mota hauetan etxebizitzak honetara kokatu daitezke:

- 1) Eraikin bakoitza lurzati batean.
- 2) Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

8. Etxebizitza erabileraren erabilera osagarritzat jotzen dira aire libreko edo eraikuntzen barruko aparkalekuak, kirolatarako instalazioak (igerilekuak, pilotalekuak, etab.), txokoak, tresnak gordetzeko etxolak eta antzekoak, etab.

9. Etxebizitza erabileraren erabilera asimilatuak dira ostatuak eta egoitzak (18 ohe gehienez), bulegoak (administrazio publikokoak barne) eta bulego profesionalak, gizarte zerbitzuen eskaintzako txikizkako merkataritza (ile-apaindegia eta antzekoak) eta landa turismoko eta baserri turismoko egoitzak.

4. atala. Industria erabileraren edukia

1.3.1.9 artikulua. Definizioa eta motak

1. Industria erabilera da energia produktuak ateratzeko eragiketarik aurrera eramatea nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketarik aurrera eramatea helburu duen erabilera. Halaber, erabilera honetan sartzen dira ondasunak eta produktuak gordailutzea, zaintzea eta biltegitratzea, bai eta handizkako merkataritzak berezkoak dituen biltegitratze eta banaketa lanak ere.

2. Industria erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Meatzaritza edo erauzketa industriak.
- b) Manufaktura industriak.
 - b.1) Transformaziokoak.
 - b.2) Nekazaritza eta basozaintzakoak.
- c) Ikerkuntza zentroak.
- d) Artisautza eta arte produktuak
- e) Tailerrak
 - e.1) Etxetresna elektrikoak konpontzeko lantegiak.
 - e.2) Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.
 - e.2.1) Konponketa elektromekanikoak.
 - e.2.2) Txaparen eta pinturaren konponketak.
 - e.3) Eraikuntzako lanbideetako lantegiak.
- f) Biltegiak eta handizkako merkataritza.
 - f.1) Nekazaritza eta basozaintzako ustiatzei lotutako biltegiak.

f.2) Gainerako biltegi eta handizkako saltegiak.

3. Meatzaritza edo erauzketa industriak aire zabaleko ustategietan edo zorupekoetan mea baliabideak ateratzera bideratutako jarduerak dira, eta horiekin zuzenean erlazioanaturako jarduera lagungarriak ere bai.

4. Manufakturako eraldaketa industriak nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako (hazitokia, animalien eta landako produktuen tratamendua, sotoak, etab.) jardueri lotuta ez dauden lehengaien eraldaketa eta manipulazioetarako erabiltzen dira.

5. Ikerkuntza zentroak dira laborategiak edo produkzio, ikerketa, garapena eta berrikuntza zentroak. Salbuespena gertatzen da, manipulatzaren diren produktuak kalterik eragiten ez dutelako edo jarduerak inolako eragozpenik eragiten ez dutelako, bulegoen erabilerarekin parekatu daitezkeenean.

6. Eskulan eta produktu artistikoen erabilera seriekoak ez diren edo serie txikiak diren prozedurak erabiliz produktuak lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak dira.

7. Lantegien erabilera etxeko kontsumoko produktuen konponketa eta tratamendua da; etxeko kontsumoko produktuak berreskuratu edo aldatzeko helburuarekin, baina beren hasierako izaera galdu gabe, produktu horiek konpontzea helburu nagusi duten jarduerak dira.

Eraikuntzako lanbideetako lantegiek bai eraikinak, bai urbanizazio obrak egiten parte hartzen duten eraikuntzako berezko jarduerak barne hartzen dituzte.

8. Biltegi eta handizkako saltegiarako erabileratzen hartzen dira jarduera hauek: jarduera lokabeak (edota produkzio jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak), baldin eta ondasun zein produktuak gorde edo biltegitzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

9. Industria erabileraren erabilera osagarriak dira establezimenduko administrazioko eta salmenta bulegoak, jardueraren ikerketa eta garapenerako erabiltzen diren lokalak, langileen aldagelak eta atsedean hartzeko guneak, zerbitzuko biltegiak, ekoizteko eta mantentzeko bideenak, suteen kontrako babesteko zerbitzuak, sortzen diren hondakinen arazketa, zaindariaren etxea eta erabilera nagusia modu egokian garatzeko beharrezkoa den beste edozein.

1.3.1.10 artikulua. Industria erabileraren kategoriak

Industria erabileraren barruan kategoria hauek daude:

- a) 1. kategoria: etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera.
- b) 2. kategoria: etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera.

1.3.1.11 artikulua. Etxebizitzekin bateragarria den industria jarduera

1. Eskuz mugitzen diren makina edo aparatuak, edo bakoitzak kilowatt (1 Kw) baino gutxiagoko potentzia daukatenak erabiltzen dituzten jarduerak dira.

2. Batez besteko potentzia gehienez zero koma zero hiru kilowatt metro karratukoa (0,03 Kw/m²) eta guztirako potentzia gehienez bost kilowatt-ekoa (5 Kw) duten etxebizitzak dauden eraikuntzetan onartuko da.

3. Potentzia mekanikoari, zarata-malei eta gas eta hautsen emisioei buruzko datuak, egoeraren arabera baimenduko direnak, ondoren aipatzen direnak dira:

Batez besteko potentzia (Kw/m ²)		0,03
Guztirako potentzia, gehienez (Kw)		5
Kanpoko zarata maila egunez, gehienez (dBA)		40
Kanpoko zarata maila gauez, gehienez (dBA)		0
Barruko zarata maila egunez, gehienez (dBA)		55
Barruko zarata maila gauez, gehienez (dBA)		0
Ringelmann-en belzte indizea (funtzionamenduan)	0	
Ringelmann-en belzte indizea (abioan)	0	
Hauts emisioa, gehienez (Kg/h)		1,5

4. Eguna goizeko zortzietatik (08:00) gaueko 10ak arte (22:00) da; gainerako aldia gaua da.

5. Ringelmann-en belzte indizea errekontzako gasei buruzkoa da.

6. Industria jardueretarako erabiltzen diren eraikinetako soinu mailak fatxadatik metro eta erdira (1,5 m) neurtuko dira kanpoaldean eta barruan; maila hori sakonekoa baino hiru dezibelio (3 dBA) gehiago izan daiteke gehienez. Industriako lokalaren barruan maila handienaren neurketa ate eta leiho guztiak itxita daudela egingo da.

Bien egiaztapena industria guztiz geldidagoela eta elementu guztiak funtzionatzen ari direla egingo da.

1.3.1.12 artikulua. Etxebizitzekin bateragarria ez den industria jarduera

1. Honen barruan hauexek sartzen dira: etxebizitzaren ondoan onartzen ez diren jarduera deserrosoak; industria txikia, ertaina eta handia, oro har, osasungaitzak direla eta beste jarduera batzuen ondoan egon ezin direnak izan ezik.

2. Kalifikazio orokorra dela eta berezko erabilera industria erabilera duten zonetan soilik baimentzen da (ez dago lanpostu, potentzia eta azalera mugarik).

3. Hori gorabehera, kasu jakin batzuetan gerta liteke zonako arautegi berezian horretarako berariazko baimena ematea.

5. atala. Hirugarren sektorea: azalpena

1.3.1.13 artikulua. Definizioa eta motak

1. Hirugarren sektoreko jarduerak dira helburutzat jendeari zerbitzuak ematea dutenak.

2. Hirugarren sektorearen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Bulegoak.

- b) Txikizkako merkataritza.
 - b.1) Merkataritza, oro har.
 - b.2) Saltoki handiak.
- c) Ostalaritza.
 - c.1) Hotelak.
 - c.2) Kanpinak eta egonaldi laburreko beste ostatu batzuk.
 - c.2.1) Kanpina.
 - c.2.2) Gazteentzako aterpetxeak eta mendikoak.
 - c.2.3) Oporretako udalekuak.
 - c.2.4) Landetxeak eta landa turismoa.
 - c.2.5) Beste ostatu batzuk.
 - c.3) Jatetxeak eta tabernak.
 - c.4) Jantoki kolektiboak eta prestatutako janarien banaketa.

3. Bulego jardueren egiteko nagusia administrazio zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza zerbitzuak, informatikoak eta antzekoak ematea da. Administrazio publikoaren bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.

4. Txikizkako merkataritzaren barruan ondokoak sartzen dira: jendearentzako artikuluen eta produktuen salmenta eta jendeari zerbitzuak egitea (ile-apaindegiak, tindategiak eta antzeko beste batzuk).

Merkataritza gune handiak autonomia erkidegoko sektoreko legerian halakotzat jotzen direnak dira.

5. Ostalaritzako erabileraren barruan jendeari aldi baterako ostatu emateko jarduerak sartzen dira, modalitatea gorabehera.

Alokairuan dauden apartamentu multzoek hotel-apartamentu gisa hartuak izateko dagokien sektoreko legerian ezartzen diren betekizunak betetzen ez dituztenean, apartamentu horiek ezartzeari dagokionez, "egoitza kolektiboa" erabileraren barruan sartuko dira, erabilera horrek berezko dituen batasun funtzional eta antolamenduzkoaren baldintzak betetzen baldin badituzte. Bestela, etxebizitzak izango dira.

6. Hirugarren sektoreko erabileraren erabilera osagarriak dira langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, erabilera nagusiko ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, bai eta bulegoek ondo funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

6. atala. Gizarte ekipamendua: azalpena

1.3.1.14 artikulua. Definizioa eta motak

1. Gizarte ekipamenduen erabileraren barruan sartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko guztien beharrianak asetzeko helburua duten jarduerak.

2. Gizarte ekipamenduaren erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Irakaskuntza.

- a.1) Lehen eta bigarren hezkuntza.
- a.2) Goi mailako irakaskuntza.
- a.3) Etengabeko trebakuntza eta irakaskuntzako beste jarduera batzuk.

- b) Aisia eta kultura.
 - b.1) Liburutegiak, ludotekak, museoak eta bestelako kultura erakundeak.
 - b.2) Ikuskizunak.
 - b.2.1) Antzokiak eta zinema aretoak.
 - b.2.2) Dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak.
 - b.2.3) Erakustazokak eta antzekoak.
 - b.2.4) Zezen plazak.
 - b.2.5) Beste batzuk.
 - b.3) Biltzar jauregiak.
 - b.4) Produkzio artistiko eta ikus-entzunezkoak eta ikuskizunen produkzioak.
 - b.5) Jolasak eta ausazko jokoak.
 - b.6) Beste batzuk.

- c) Kirola.
 - c.1) Estadioak eta kiroldegiak.
 - c.1.1) Estadioak, futbol zelaia eta abar.
 - c.1.2) Kiroldegiak, pilotalekuak, tenis pistak eta abar.
 - c.2) Golf zelaia.
 - c.3) Zaldiketa eta zalditegiak.
 - c.4) Beste instalazio batzuk.

- d) Osasuna.
 - d.1) Osasun jarduerak.
 - d.1.1) Ospitaleko jarduerak.
 - d.1.2) Medikuntzako eta odontologiako jarduerak.
 - d.1.3) Osasun arloko beste jarduera batzuk.
 - d.2) Albaitaritzako jarduerak.

- e) Gizarte zerbitzuak.
 - e.1) Ostatu ematen duten gizarte zerbitzuak. Egoitza kolektiboak.
 - e.2) Ostatu ematen ez duten gizarte zerbitzuak.

- f) Erijihoa.
- g) Erakundeak.
- h) Zerbitzu publikoak.
 - h.1) Defentsa, segurtasuna eta babes zibila.
 - h.2) Posta eta telekomunikazioak.
 - h.3) Hiri zerbitzuak.

- h.3.1) Hornidura azokak.
- h.3.2) Hiltegiak.
- h.3.3) Hileta zerbitzuak: hilerriak, beilatokiak eta errausketa labeak.
- h.3.4) Autobus publikoen garajeak eta antzekoak.
- h.3.5) Beste hiri zerbitzu batzuk.

i) Beste ekipamendu batzuk.

3. Irakaskuntzako erabileraren barruan gizakien adimena hezteko jarduerak sartzen dira: araututako irakaskuntza (maila guztiak), haurtzaindegiak, arautu gabeko irakaskuntza eta ikerkuntza.

4. Aisia eta kultura erabileraren barruan sartzen dira ezagutza zaindu eta transmititzea eta pertsonen aisia aberasgarria eta olgeta sustatzea, batez ere kulturaren arloko jardueren bidez.

5. Kirol erabileraren barruan sartzen dira hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

6. Osasunaren barruan hauexek sartzen dira: anbulatorioan nahiz ospitaleratuta laguntza medikoa eta kirurgia zerbitzuak emateko jarduerak. Albaitaritzako jarduerak ere hementxe sartzen dira.

7. Gizarte zerbitzuetan pertsonen gizarte zerbitzuen bidez arreta, osasun arreta zein bestelakoa, emateko jarduerak sartzen dira.

8. Erliyo erabileraren barruan nork bere erlijioa eratu egiteko jarduerak sartzen dira.

9. Erakunde erabileraren barruan organo publikoek dauzkaten eskumenen arabera beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak sartzen dira.

10. Gizarte defentsa, segurtasun eta babesaren barruan nazioa defendatzeko, ordena publikoa zaintzeko eta herritarrak babesteko jarduerak sartzen dira.

11. Zerbitzu publikoak dira hirigintzaren aldetik beharrezko hiri gizarte zerbitzuak (garajeak, hiltegiak, hornidura azokak etab.) hornitzeko jarduerak, batetik, eta hilerriak, bestetik.

12. Erkidego ekipamenduaren erabilera osagarriak dira administrazio bulegoak eta kudeaketa bulegoak, ekoizpen eta mantentze lanetarako biltegiak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, zaindariaren etxea eta helburu horietarako behar diren gainontzeko guztiak.

7. atala. Komunikazioak eta garraioak: azalpena

1.3.1.15 artikulua. Definizioa eta motak

1. Komunikazio eta garraio erabileraren barruan jarduerak hauek sartzen dira: pertsonak eta garraio ibilgailuak mugitzeko eta ibilgailu horiek aparkatzeko egiten diren jarduerak.

2. Komunikazio eta garraioen erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Errepidez.
 - a.1) Errepideak.
 - a.2) Udal bideak.
 - a.2.1) Galtzadak.
 - a.2.2) Espaloiak.
 - a.2.3) Aparkaleku atxikiak.
 - a.2.4) Babes eremuak edo hondakinenzako eremuak.
 - a.3) Aparkalekuak.
 - a.3.1) Kanpoaldeko aparkalekuak, bideei itsatsita ez daudenak.
 - a.3.2) Eraikinetan.
 - a.4) Erregai hornikuntzako guneak.
 - a.5) Erantsitako jarduerak.
 - a.5.1) Autobus geltokiak.
 - a.5.2) Errepideko garraioaren zentroak.
 - a.6) Landabideak.
- b) Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
 - b.1) Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.
 - b.2) Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
 - b.3) Bizikletentzakoak.
- c) Trenez.
- d) Airekoak.
- e) Garraio intermodaleko zentroak.

3. Errepideetako erabileraren barruan, erabilera osagarritzat jotzen dira zirkulazioaren beharrak asetzerantz bideratutakoak, adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedenelekuak eta errepideen erabiltzaileen zerbitzura daudenak, kontrol zentroak, makinaria parke eta biltegiak eta igarotzeko erosotasun eta segurtasuna erraztera bideratutako antzeko beste erabilera batzuk, bai eta kontserbazio eta ustiapen egokiak ere.

4. Hauek dira errepideko garraio zentron erabilera osagarriak: salgaien garraioa antolatzeaz arduratzen diren enpresentzako eta aduana agenteentzako bulegoak; zentroko langileentzako eta bisitarientzako gasolindegia, garajeak, ibilgailuen mantentze eta konponketa lanetarako lantegiak, jatetxeak, txikizkako merkataritza, hotelak eta abar; eta erabilera nagusia egoki gauzatzeko ezinbesteko gainerako erabilerak.

5. Aparkaleku hornidura.

- a) Aparkaleku atxikiak: bide publikoetan atxikitako aparkalekuak aplikatu beharreko hirigintza legerian ezarritakoak izango dira.
- b) Eraikinetako aparkalekuak: eraikin berrietan gutxienezko aparkalekuak egon beharko dira, eraikinaren barruan edo kanpoaldean, lurzati espazio librean (salbuespena: a.2 azpizonetan egiten diren eraikinak, baldin eta eraikuntzaren aldetik aparkalekuak egiteko eragozpen handiak badaude edo behar den beste plaza egiterik ez badago):

- b.1) Etxebizitza eraikinetan: plaza bat (1) sestra gainean zuzkidura publikoak ez beste erabilera batzuetarako eraikitako hirurogeita hamar metro karratuko (70 m²) edo zatikiko
- b.2) Industria erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) eraikitako berrehun metro karratuko (200 m²) edo zatikiko.
- b.3) Bulego eraikinetan: plaza bat (1) ehun metro karratu erabilgarriko (100 m²) edo zatikiko.
- b.4) Merkataritzako eraikinetan: plaza bat (1) hirurogeita hamar metro karratu erabilgarriko (70 m²) edo zatikiko.
- b.5) Hotel eta landetxe erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) lau (4) logelako.
- b.6) Jatetxe eta taberna erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) zerbitzuan eskainitako lau (4) plazako.
- b.7) Kanpinetan eta aterpetxeetan: aplikatu beharreko sektoreko legerian ezarritakoak.
- b.8) Osasun ekipamenduak dauden eraikinetan: plaza bat (1) bi (2) oheko.
- b.9) Ikuskizun, dantza areto, zezen plaza eta antzeokoetarako gizarte ekipamendurako erabiltzen diren eraikinetan: plaza bat (1) edukierako hamabost (15) plazako.
- b.10) Liburutegi, museo eta antzeokoetarako eraikinetan: plaza bat (1) eraikitako berrehun metro karratuko (200 m²) edo zatikiko.
- b.11) Bestelako ekipamendu edo erabileretarako eraikinetan: plaza bat (1) bi (2) langileko edota plaza bat (1) zerbitzuan eskainitako bost (5) plazako, zerbitzuaren hartzaileak helduak badira.

Edonola ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian hirigintzako legerian ezarritako gutxieneko estandarrek bete behar dira (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 79. artikulua; Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, 6. artikulua).

- c) Hornidura horien aldaketa hirigintzako udal-ordenantza baten bitartez egin ahal izango da.

6. Autobus geltokien erabilera osagarrien barruan sartzten dira pakete banaketa zentroak, kafetegiak, jatetxeak, autobusen konponketa txikietarako eta mantentze lanetarako tailerrak, merkataritza gunek txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak eta geltokiak modu egokian funtzionatzeko gainontzeko guztiak.

7. Trenbideko garraioaren erabileraren barruan bidaia-erabileren geltokiak sartzten dira eta erabilera osagarritzat hartzen dira trenbideko garraioen antolakuntzan aritzen diren enpresen bulegoak, eta bidaia agentziak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, pakete banaketa zentroak, kafetegiak eta jatetxeak, merkataritza gunek txikiak eta erabilera nagusiak egokiro funtzionatzeko beharrezkoak diren gainontzeko erabilera guztiak.

8. atala. Espazio libreak: azalpena

1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak

1. Espazio libreen erabileraren barruan jarduera hauek sartzten dira: herritarren osasungarritasuna, atsedena eta aisia bermatzeko egiten direnak, hiriko ingurumena hobetzeko egiten direnak, haurren jolasak, natura behatzea etab.

2. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Hiriko espazio libreak.
 - a.1) Hiri parkeak.
 - a.2) Berdeguneak.

a.3) Haurrentzako aisia eta jolas guneak.

a.4) Oinezkoentzako guneak.

b) Hiritik kanpora dauden espazio libreak.

b.1) Jolas trinkoa.

b.2) Jolas estentsiboa.

b.3) Bainuak eta uretako kirolak.

3. Hiriko espazio libreen erabileran hauek sartzen dira: lorategiak eta zuhaitziak, oinezkoentzako pasealekuak, zumardiak, kioskoak, biribilguneak, urmaelak, aire libreko terrazak dauzkaten taberna txikiak, eta aisia, jolas eta atsedan jarduera egiteko behar den giroa eratzen duten beste zuzkidura txiki batzuk, hiri esparruak apaintzen ere laguntzen dutenak.

4. Herrigunetik kanpoko aisialdiko jarduera kontzentratuan ondokoak sartzen dira: pikniketako eta naturarekin kontaktuan jartzen gaituzten jarduerak, normalean hiriguneeetatik urrun dauden tokietan, lurzoru urbanizaezinean, ekipamendu osagarriak (adibidez tabernak, aparkalekuak, bainatzeko tokiak etab.) dauzkaten tokietan egiten diren jarduerak.

Toki horietan lurraren egoera naturala gailentzen da eta hirigintzako obren kopurua oso murrizta da.

5. Herrigunetik kanpoko jolas jarduera estentsiboen barruan ondoko hauek artzen dira: mendiko ibilaldi eta natura begiratzeko jarduerak, lurzoru urbanizaezineko espazio zabaletan gauzatzen dena; jarduera horiek inguru naturalean modu bikainean integratuta ekipamendu osagarriak dauden sail txikiak dauzkate.

6. Oro har, espazio libreen erabilera orokorraren erabilera osagarriak dira mantentze lanetarako beharrezkoak diren tresnak gordetzeko biltegi txikiak, mintegiak, eta erabilera nagusia garatu eta sustatzeko beharrezkoa den eta eraikuntzarik gabeko espazio librearen izaerari eragiten ez dion beste edozein erabilera.

1.3.1.17 artikulua. Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak

1. Aurreko artikuluko 3. puntuan adierazitakoaz gainera hiri lurzoruaren kalifikazioa duten espazio libreen sistema orokorreko espazioetan ondoko hauek onartuko dira:

- a) Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.
- b) Edariak, loreak, aldizkariak eta antzekoak saltzeko kioskoak, baldin eta azalera guztira hamar metro karratu (10 m²) baino handiagoa ez bada eta erlaitzerainoko garaiera bi metro eta erdi (2,50 m) baino gehiago ez bada, eta beraien zerbitzu lekuak ere bai (mahaiaik eta aulkiak dauden tokiak).
- c) Espazio librearen zerbitzurako barruko bideak eta gainazaleko aparkaleku publikoak.
- d) Lurpeko aparkaleku publikoak.

2. Aurreko artikuluko 4. puntuan adierazitakoaz gainera lurzoru urbanizaezinen kalifikazioa duten espazio libreen sistema orokorreko espazioetan ondoko hauek onartuko dira:

- a) Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.
- b) Edariak, loreak, aldizkariak eta antzekoak saltzeko kioskoak, baldin eta azalera guztira hamar metro karratu (10 m²) baino handiagoa ez bada eta erlaitzerainoko garaiera bi metro eta erdi (2,50 m) baino gehiago ez bada, eta beraien zerbitzu lekuak ere bai (mahaiaik eta aulkiak dauden tokiak).

c) Espazio librearen zerbitzurako barruko bideak eta gainazaleko aparkaleku publikoak.

3. Instalazio horietako gehieneko okupazioa kalifikatutako azalera osoaren ehuneko bost (% 5) da; salbuespena: aurreko puntuko d) paragrafoko kasuan azalera osoa okupatu daiteke.

4. Nolanahi ere, aurreko 1. puntuko c) eta d) paragrafoetako eraikinak eta instalazioak alde batera utzita, espazio librean sistema orokorreko elementuen guztirako azalera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 78. artikuluan ezarritako gutxieneko estandarra bete behar da.

1.3.1.18 artikulua. Espazio librean tokiko sistemako espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak

1. 8. ataleko –"Espazio libreetako erabileraren edukia"- 1.3.1.16. "Definizioa eta motak" artikuluko 3. idatz-zatian adierazitako erabilerak ez ezik, espazio librean tokiko sistemari atxikitako eremu lorategidunetan aurreko artikuluko 1 idatz-zatiko a), b) eta d) paragrafoetan aipatu eraikinak eta instalazioak onartuko dira.

2. Instalazio horietan gehieneko okupazioa aurreko artikuluko 3. paragrafoan adierazitakoa da; salbuespena: lurpeko aparkaleku publikoetan kalifikatutako azalera osoaren ehuneko ehun (% 100) okupatu daiteke.

3. Nolanahi ere, aurreko artikuluko 1. puntuko d) paragrafoko eraikinak eta instalazioak alde batera utzita, espazio librean tokiko sistemako elementuen guztirako azalera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 79. artikuluan ezarritako gutxieneko estandarra bete behar da.

9. atala. Zerbitzuetarako azpiegituren erabilera: azalpena

1.3.1.19 artikulua. Definizioa eta motak

1. Zerbitzuetako azpiegituretako erabileraren barruan azpiegiturei eta telekomunikazioei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak sartzen dira.

2. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Ur hornidura.
- b) Uraren saneamendua.
- c) Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura.
 - c.1) Energia ekoizpena.
 - c.2) Energia elektrikoaren banaketa, transformazio guneak.
- d) Hondakinen lurpeko garraioa eta tratamendua.
 - d.1) Lurpeko garraioa.
 - d.2) Hiri hondakin solidoen (HHS) zentral pneumatikoa.
 - d.3) Hiri hondakin solidoen tratamendua.
 - d.4) Arriskutsuak eta geldoak ez diren hondakinen zaborteziak.

- d.5) Eraikuntzatik eta eraispenetik datozen hondakinak (EEH) birziklatu eta aprobetxatzeko estazioak.
- d.6) Lohien tratamendua eta araztegiak.
- d.7) Beste tratamendu batzuk.

e) Gasaren eta petrolio produktuen ekoizpena, garraioa eta banaketa.

- e.1) Gasaren ekoizpena, garraioa eta banaketa.
- e.2) Petrolioaren produktuen garraioa eta banaketa; oliobideak.

f) Telekomunikazio azpiegiturak.

3. Zerbitzuetako azpiegituren erabileraren erabilera osagarriak dira bulegoak, aparkalekuak eta ekoizpen eta mantentze lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, hain zuzen ere jarduerak egiteko behar direnak, eta helburu horiek betetzeko behar diren gainerako guztiak ere bai.

4. Telekomunikazioetako azpiegituren erabileraren barruan ez dira sartzen soinua, irudiak, datuak eta bestelako informazioa igarotzea errazteko publikoarentzako bulegoak, irrati eta telebistako ekoizpen zentroak, irratiak eta telebistak; horiek komunitateko jolas eta kulturarako ekipamenduen erabileran sartzen dira.

10. atala. Landa erabilera: azalpena

1.3.1.20 artikulua. Definizioa eta motak

1. Landa erabileratzat hartzen dira lehen sektoreko jarduerekin zuzenean lotuta daudenak. Horren barruan sartzen dira lehengai berriztagarriak diren baliabide naturalak ekoizteko eta erazteko jarduerak; aldiz, baliabide energetikoak edo meatzaritzakoak erazteak ez da sartzen (jarduera hau industria erabilerakoa da).

2. Erabilera honen barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

- a) Nekazaritza
- b) Abeltzaintza
 - b.1) Intentsiboa.
 - b.2) Erdiintentsiboa.
 - b.3) Estentsiboa.
 - b.4) Hegazti hazkuntza.
 - b.5) Beste abere ustiapen batzuk.
 - b.6) Abeltzaintzarekin konbinatutako nekazaritza (nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatzea).
- c) Basogintza eta baso ustiapenak.
- d) Ehiza.
- e) Arrantza eta akuikultura.

3. Abeltzaintza intentsiboko erabileraren barruan funtsean abereak eraikuntzetan ukuiluratzea duen ekoizpena sartzen da.

4. Abeltzaintza erdi intentsiboaren barruan oinarrian abereak eraikinetan ukuluratzeari duten abeltzaintzako ekoizpeneko berezko jarduerak sartzen dira, eta txandakako larratzea ere bai.

5. Abeltzaintza estentsiboko erabileran sartzen dira larratzea funtsezkoa duten abere ekoizpeneko jarduerak; horietan estabulazioa jardura osagarria da.

6. Hegazti hazkuntzaren barruan sartzen dira: oilarrak, oiloak, indioilarrak, ahateak etab. haztea eta arrautzak eta beste produktu batzuk ekoiztea; hegazti basatien ustiapena ez da sartzen erabilera honetan.

7. Beste abere ustiategi batzuk dira: nekazaritzako ustiategi ez direnak, gunee zoologikoak, ehiza espezieen hazitegiak, erlauntzak etab.

8. Basogintza eta baso ustiapenaren barruan jardura hauek sartzen dira: mendiak basoak eta baso larreak ustiatzeko jarduerak, hain zuzen ere baso masak zuzenean ustiatu eta zura eta beste produktu batzuk lortzeko egiten direnak, eta produktu horien lehen eraldakuntzarako jarduerak, eraldakuntza industria erabileratzat hartu behar denean izan ezik.

Erabilera osagarriak ere sartzen dira, etxebizitza alde batera utzita.

9. Arrantza eta akuikultura ondokoak sartzen dira: bestetik, arrantza; batetik, arrainak hazteko eta zaintzeko jarduerak eta arrainen lehen eraldakuntzako jarduerak.

Erabilera osagarriak ere sartzen dira, etxebizitza alde batera utzita.

10. Jarduerak ekoizpenaren eraginkortasunerako berehalako eta lehenengo jardura eraldatzaile bat behar duenean, azken hori dagokion erabilera nagusiaren barruan sartzen da.

11. Landa erabileraren erabilera osagarriak dira ekoizpen eta erauzketa prozesuaren kudeaketarako eta administrazioarako bulego txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, produkzio jarduerako ekoizpen eta mantentze-lanentzako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita erabilera nagusiak funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainontzeko erabilera guztiak ere.

1.3.2. KAPITULUA KALIFIKAZIO OROKORRA

1.3.2.1 artikulua. Kalifikazio eta zonakatzeko orokorra. Definizioak eta edukiak

1. Zona hiri antolamendurako plan orokorrean definitzen den esparru mota bat da, hain zuzen ere hirigintzako ezaugarri orokor berak dauzkaten lur homogeneoak biltzen dituena; hona ezaugarriok: lurzuaren erabilera, hirigintzako eraikigarritasuna, eraikin motak eta, azken batean, hiri ehun espezifikoa.

2. Plangintza orokorrean ezarritako lurzuaren erabileraren arabera udal-mugartea bi zona multzo handi hauetan zatitu da:

- a) Sistema orokorretarako zona publikoak eta zuzkidura zonak.
- b) Zona pribatuak; bertan sartzen dira titulartasun pribatuko erabilerakoak eta, ondorioz, hiri lurzuruko eta lurzoru urbanizagarriko hirigintza aprobetxamendua. Zuzkidura zona pribatuak ere sistema orokorrak dira.

3. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 15. artikuluan finkatzen duen definizioa gaindituta, kalifikazio orokorrak berekin dakar zona publikoek eta pribatuek eta hala definitutako esparru bakoitzean ezarritako erabilerek elkarri sistematikoki eragitea. Horrez gainera hirigintzako antolamenduaren ahalmenek definitzen dituzten oinarriko zehaztapenak ezartzen ditu horietako bakoitzerako.

Kalifikazio orokorraren kontzeptuaren barruan zonakatzearena sartzen da (ekainaren 30eko 2/2006 Legea, lurzoru eta hirigintzarena, 53.1 artikulua, b) eta f) paragrafoak). Hori P-1 "Udal barrutiaren kalifikazio orokorra" eta P-3 "Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra" planoetan jasotakoaren osagai grafikoa da.

4. Alde horretatik kalifikazio orokorrak honako zehaztapen hauek ezartzen ditu hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko zona bakoitzerako eta lurzoru urbanizaezineko sistema orokorretarako:

- a) Zonaren izaera; hain zuzen ere pribatua, irabazteko erabilera pribatuekin, edo publikoa, irabazteko aprobetxamendurik gabe eta zuzkidura publiko orokorrak jartzeko.
- b) Berezko erabileraren definizioa (behar denean lehenetsitako erabilerarena ere bai) eta baimendutako gainerako erabilerena edo erabilera bateragarriena (ekainaren 30eko 2/2006 Legea, lurzoru eta hirigintzarena, 53.1 artikulua, "b" eta "f" paragrafoak).
- c) Zona pribatuetan, baimendutako erabileren eta erabilera bateragarrien hirigintzako eraikigarritasunak, gehienekoak eta gutxienekoak (ekainaren 30eko 2/2006 Legea, lurzoru eta hirigintzarena, 53.2 artikulua, "c" paragrafoa); erabilera bateragarrien kasuan hirigintzako gehieneko eraikigarritasunaren ehuneko zehaztu behar da.
- d) Lurralde planeamenduan zehaztutakoa betetzen dela bermatzeko, berezko erabilera etxebizitza den zonetan gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua; hala ere, urbanizazioak finkatutako hiri lurzoru izan kopuru hori librea izan daiteke edo orientaziorako baino ez.
- e) Aukeran, eraikin motak.
- f) Aukeran, eraikinetan gehienegon daitezkeen solairuen kopurua, zuzenean arautua.
- g) Aukeran, eraikinek gehienegon okupa dezaketenez azalera, zuzenean arautua.

Horiek guztiak zona bakoitzerako zehazten dira antolamendu xehatuko esparruari buruzko arau berezian, salbuespen hauekin: berezko erabilera (eta behar denean lehenetsitakoa ere bai) eta kalifikazio xehatuko motak kapitulu honetako hurrengo artikuluetan arautzen dira.

Aukerako zehaztapenak antolamendu xehatukoak dira.

5. Halaber, kalifikazio orokorrak ondokoak zehazten ditu lurzoru urbanizaezineko landa zona bakoitzerako:

- a) Eraikinetan baimendutako erabilerak edo jarduerak.
- b) Lurzatiaren gutxieneko azalera eta lotutako lurzatiaren gutxieneko azalera, baimendutako erabilera bakoitzaren arabera.
- c) Hirigintza eraikigarritasunak, eraikin motak, gehieneko solairu kopurua eta eraikin berrien gainerako ezaugarri arkitektoniko guztiak.

Zehaztapen horiek zona bakoitza definitzen dute kapitulu honetako hurrengo artikuluetan eta seigarren tituluan ("Lurzoru urbanizaezinen erabilera eta eraikuntza ordenantzak").

1.3.2.2 artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa

1. Arabako hirigintza-plangintza normalizatzeko sistemak kalifikazio orokorra sistematizatu du zonakatzeko hiru maila hauen arabera:

- a) **Erabilera orokorreko zonen oinarritzko motak:** zonak berezko erabileraren arabera sailkatzen dira lehendabizi.
- b) **Zonen multzoak:** mota bakoitzaren barruan multzoak sortzen dira oinarritzko hirigintzako ezaugarrien, eraikin moten eta antolamendu sistemen arabera.
- c) **Zonak:** oro har, esparru jarraituak, espezifikoak eta bereziak dira.

2. Zona bakoitzak identifikazio zehatza dauka lurzorua arabera: hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarria edo lurzoru urbanizaezina.

- a) Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian zona bakoitzak honelako etiketa bat dauka identifikatzeko: "**A.n-BB.nn**"; hona azalpena:
 - a.1) Lehen letra larriak, "A", zona mota adierazten du; adibidea: "A" bizitegi zona.
 - a.2) Hurrengo zenbakia, "n", taldearena da; esate baterako, "A.4": eraikuntza irekia, bizitegi zona.
 - a.3) "BB.nn" digituak zona dagoen antolamendu xehatuko esparruaren kodea edo etiketa dira (1.2.1.2. artikulua, "Hirigintza-antolamendu xehatuko esparruak").
 - a.4) Azken digituak, "nn", zonari antolamendu xehatuko esparruan dagokion ordena zenbakikoak dira.
- b) Lurzoru urbanizaezinean "**A.n.n-nn**" ereduari jarraitzen dion etiketa erabiliko da; hona azalpena:
 - b.1) "A.n.n" digituak landa zonaren kodearen edo etiketaren dira.
 - b.2) "nn" digituak, hala dagokionean, zonak "A.n.n" multzoaren barruan daukan ordena zenbakikoak dira.

Adibidez, "J.2.2-03" etiketak haxe esan nahi du: J.2.2 multzoko ("Interes historiko eta kulturala dela-eta zaindutako eremua") 3. zona.

3. Erabilera orokorreko oinarritzko zona motak:

- A. Bizitegi zona pribatuak.
- B. Industria zona pribatuak.
- C. Hirugarren sektoreko zona pribatuak.
- D. Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.
- E. Komunikazioetarako zona publikoak.
- F. Espazio libreen zona publikoak.
- G. Gizarte ekipamendurako zona publikoak.
- H. Zerbitzu azpiegituretarako zonak.
- I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.
- J. Landaguneak.

4. Aurreko puntuan aipatutako erabilerako orokorreko oinarritzko zona motak ondoren azalduko diren multzoetan garatzen dira (bakoitzak erabilera eta eraikuntzako araubide berezia dauka):

- A. Bizitegi zona pribatuak.

- A.1. Hirigune zaharretakoak.
- A.2. Landa herrigune zaharretakoak.
- A.3. Zabalgunekoak.
- A.4. Eraikuntza irekikoak.
- A.5. Gutxi eraikitako zonak.
- A.6. Oso gutxi eraikitako zonak.

- B. Industria zona pribatuak.
 - B.1. Arruntak.
 - B.2. Industria berezia.
 - B.3. Parke teknologikoak.

- C. Hirugarren sektoreko zona pribatuak.
 - C.0. Orokorrak.
 - C.1. Merkataritzakoak.
 - C.1.1. Arruntak.
 - C.1.2. Saltoki handietakoak.
 - C.2. Ostalaritzakoak.
 - C.3. Bulegoetakoak.
 - C.4. Enpresa parkeetakoak.

- D. Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.
 - D.0. Orokorrak.
 - D.1. Irakaskuntza.
 - D.2. Kultura.
 - D.3. Aisia.
 - D.4. Kirola.
 - D.5. Osasunekoa.
 - D.6. Gizarte zerbitzuak.
 - D.7. Zerbitzu publikoak.
 - D.8. Erljioa.

- E. Komunikazioetarako zona publikoak.
 - E.1. Bideak.
 - E.1.1. Errepideak.
 - E.1.2. Kaleak.
 - E.2. Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
 - E.3. Trenbideak.

- F. Espazio libreen zona publikoak.
 - F.1. Hiri parkeak.
 - F.2. Hiritik kanpokoak: atsedenlekuak.
 - F.3. Bainuak eta hondartzak.

- G. Gizarte ekipamenduko zona publikoak.

- G.0. Orokorrak.
- G.1. Irakaskuntza.
- G.2. Kultura.
- G.3. Aisia.
- G.4. Kirola.
- G.5. Osasuna
- G.6. Gizarte zerbitzuak.
- G.7. Zerbitzu publikoak.
- G.8. Erljioa.
- G.9. Erakundeak.

- H. Zerbitzu azpiegiturarako zonak.
 - H.1. Ur hornidurakoak.
 - H.2. Ur saneamendukoak.
 - H.3. Argindar ekoizpen eta hornidurakoak.
 - H.4. Hondakinak tratatzekoak.
 - H.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegiturak.
 - H.6. Telekomunikazioen azpiegiturak.

- I. Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.
- J. Landaguneak.
 - J.1. Babes bereziko zonak.
 - J.1.1. Balio naturala.
 - J.1.2. Balio historiko-kulturala.
 - J.1.3. Ingurumenaren hobekuntza – A.
 - J.1.4. Baso baliokoak.
 - J.1.5. Nekazaritza abeltzaintzakoak eta landazabalekoak.
 - J.1.6. Mendiko larreetakoak (A).
 - J.1.7. Azaleko urak babestekoak.
 - J.2. Zaindutako zonak.
 - J.2.1. Interes naturala.
 - J.2.2. Interes historiko eta kulturekoak.
 - J.2.3. Ingurumenaren hobekuntza – B.
 - J.2.4. Baso interesekoak.
 - J.2.5. Nekazaritza eta abeltzaintza interesekoak.
 - J.2.6. Mendiko larreetakoak (B).
 - J.2.7. Hiri garapenerako ezegokiak.
 - J.3. Landaguneak.

5. A, B, C, D eta J zonak (eta batzuetan H zonak ere bai) pribatuak dira; gainerakoak publikoak dira.

6. Lurzoru urbanizazinean, udalerriko antolamendua "baldintza gainjarri" hauekin osatzen da (P-1 planoan daude jasota):

- a) Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten areak.
- b) Eremu higagarriak edo higatzeko arriskuan daudenak.
- c) Uholde eremuak.

- d) Ustezko arkeologia eremuak.

Lehen hiru baldintza gainjarriak Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) 8. kapituluko 6.8.8 puntuan zehaztutako kontzeptuari dagozkio. Azken baldintza gainjarria 1.6.1.3. artikuluan –“Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak”- deskribatu da. Bertan, haietan guztietan ezartzen diren erabilerei ezarritako mugak ere arautu dira.

7. Gainera, lurzoru urbanizaezinean udalerriko antolamenduari P-1.1 planoan ageri diren gainjarritako baldintza gehigarri hauek ere gehitzen zaizkio:

- a) Korridore ekologikoen sarea.
- b) Paisaia bereziak eta bikainak.
- c) Europar Batasunaren intereseko habitatak.
- d) Ibilbide tematikoak.
- e) Hegazkinen eragin akustikoak.

Baldintza gainjarri gehigarri horiek 1.6.1.3. artikuluan –“Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak”- deskribatu dira. Bertan, haietan guztietan ezartzen diren erabilerei ezarritako mugak ere arautu dira.

8. Gainera, lurzoru urbanizaezinen antolamenduan azpiegitura orokorretarako eremu hauek ere ezarri dira (P-1.1 planoan hauek ere).

- a) Bide komunikazioen babes eremuak.
- b) Trenbide komunikazioen babes eremuak.
- c) Landa bideen babes eremuak.
- d) Ibilbide berdeen babes eremuak.
- e) Goi tentsioko lineen babes eremuak.
- f) Gasodien babes eremuak.
- g) Lurpeko eta lurgaineko akueduktuen babes eremuak.
- h) Zortasun aeronautikoen babes eremuak.

Azpiegitura orokorren babes eremu horiek 1.6.1.3. artikuluan –“Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak”- deskribatu dira. Bertan, haietan guztietan ezartzen diren erabilerei ezarritako mugak ere arautu dira.

9. Horrenbestez, lurzoru urbanizaezineko kalifikazio orokorrean ondoko zehaztapen hauek izango dira: kalifikazio orokorrekoak, gainjarritako baldintzetakoak, gainjarritako baldintza gehigarrietakoak eta azpiegitura orokorren babes eremuetakoak.

Baldintza horien xede diren esparruak plan berezien bidez doitu edo aldatu ahal izango dira; ez da egongo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatu beharrik.

1.3.2.3 artikulua. Udalerrian dauden zonen zerrenda

Hiri antolamenduko plan orokor honek zona mota hauek jaso ditu:

- A mota: A.2, A.5, A.6.
- B mota: B.1, B.3.

- C mota: C.2.
- D mota: D.4, D.6, D.8.
- E mota: E.1.1, E.1.2, E.2, E.3.
- F mota: F.1, F.2, F.3.
- G mota: G.0, G.1, G.2, G.4, G.5, G.6, G.7, G.9.
- H mota: H.2, H.6.
- I mota: I.
- J mota: J.1.1, J.1.2, J.1.3, J.1.4, J.1.5, J.1.7, J.2.2, J.2.3, J.2.4, J.2.5.

1.3.2.4 artikulua. Arabako hirigintza planeamendua normalizatzeko sistemako zonetatik udalerrian dauden zonen definizioak

1. A.2 – Landa herrigune zaharretako bizitegi zona pribatuak.

- a) Kontzeptua: landa herrigune sakabanatuak, hain zuzen ere etxe bakartuak, ondoan ortua dutenak, talde erabilerako eraikin baten edo batzuen inguruan. "Arabako herrixka" esaten zaio; honelako herriguneak nagusi dira Arabako ordokian.

Herri ehundura ez da homogenea; alde batetik etxe bakartuak daude eta beste batetik elkarri atxikitako etxe multzoak, kaleak eratzen dituztenak.

Horrenbestez, hiri lurzoruko zonak dira, urbanizazioak finkatuak, oro har.

- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: a.2 azpizona, hau da, "landu herrigune zaharrak".
- c) Lehenetsitako erabilerak: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota); familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena (C.2 mota); familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian (D.1 mota).

2. A.5 – Gutxi eraikitako bizitegi zona pribatuak.

- a) Kontzeptua: zona hauetan familia anitzeko etxebizitza multzo ireki txikiak edo familia bakarreko etxebizitza atxikiak daude.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: a.5.1 azpizona, "irekia"; a.5.2 azpizona, "familia bakarreko etxebizitza atxikia".
- c) Berezko erabilera: etxebizitza erabilera bi modu hauetan: familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago elkarri atxikitako eraikin batean edo familia bakarreko etxebizitza atxikia (C mota) edo familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian (D.1 mota).

3. A.6 - Oso gutxi eraikitako bizitegi zona pribatuak.

- a) Kontzeptua: zona hauetan etxebizitza bateko edo biko bizitegi eraikin bat dago lurzati bakoitzean, eta eraikinaren ondoan eraiki gabeko lursaila dago.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: a.6.1 azpizona, "familia bakarreko etxebizitza bakarra", eta a.6.2 azpizona, "bi familiako etxebizitza".
- c) Berezko erabilera: familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) edo bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota).

4. B.1 - Industria zona pribatuak: arruntak.

- a) Kontzeptua: zona hauetako berezko erabilera industria da, etxadika antolatuta daude eta mehelinen arteko eraikuntza moduluek okupatzen dute etxadi bakoitza; edo, bereizitako eta zatitu ezinezko lurzatiek osatzen dituzte, lurzati bakoitza funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen du, eta lurzatiok eraikuntzarik gabeko bi (2) espazio dituzte erantsita.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: b.1 azpizona, "komuna".
- c) Berezko erabilera: industria, erauzketakoak ez beste guztiak.

5. B.3 - Industria zona pribatuak: parke teknologikoak.

- a) Kontzeptua: goi teknologia edo I+G-ko enpresetarako diren eta hirugarren sektoreko erabilera eta/edo enpresa parkeekin bateragarriak diren industria zonak dira; eraikuntza araubide berezia edukitzen dute, arau berezi baten bidez finkatua.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: b.1 azpizona, "komuna".
- c) Berezko erabilera: industria erabilera eta hirugarren sektorea.

6. C.2 - Hirugarren sektoreko zona pribatuak: ostalaritza.

- a) Kontzeptua: ostalaritza orokorrerako zonak dira.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: c.2 azpizona, "ostalaritza".
- c) Berezko erabilera: ostalaritza, modalitate guztietan.

7. D - Gizarte ekipamendurako zona pribatuak.

- a) Kontzeptua: hirigintzako esku hartzearen eremu bakoitzerako modu berezitan definitzen diren gizarte ekipamendu pribatuetarako zonak dira; eraikuntza araubide berezi baten arabera izango dira eta dagokien arau berezian arautuko dira.

D.0 zona, "orokorra", ekipamenduko erabilera guztietarako da, bereizkuntzarik egin gabe. Gainontzeko zonetan, bakoitza bere izendapenaren eragiten duen erabilerarako da.

- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: d.0 azpizona, "orokorra", edo erabilera bakoitzari dagokiona.
- c) Berezko erabilera: gizarte ekipamenduko erabilera.

8. E.1.1 - Errepideetarako zona publikoak.

- a) Kontzeptua: hiri arteko komunikazio eta garraioetarako erabiltzen diren zonak dira; ezin da eraiki, sektoreko legeria aplikagarriak autobide, autobia eta errepideetarako baimentzen dituen elementu funtzionalak eta erabilera lagungarrietarako eraikuntzak izan ezik.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: e.1.1 azpizona, "errepideak".
- c) Berezko erabilera: errepide bidezko komunikazioak eta garraioa.

9. E.1.2 - Kale zona publikoak.

- a) Kontzeptua: hiri barruko komunikazio eta garraioetarako zonak dira; zona hauetan ezin da eraiki, ondokoak izan ezik: baimendutako erabileretarako eraikinak, sestra azpian eginak, eta hiri bideetako berezko elementu funtzionalak, sestra gainekoak.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: e.1.2 azpizona, "kaleak".
- c) Berezko erabilera: errepede bidezko komunikazioak eta garraioa.

10. E.2 - Oinezkoentzako edota txirindularientzako zona publikoak.

- a) Kontzeptua: oinez edota bizikletan ibiltzeko zonak dira; zona hauetan ezin da egon eraikinik, zonako berezko jarduera egiteko behar direnak izan ezik.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: e.2 azpizona, "oinekoentzako edota txirindularientzakoak".
- c) Berezko erabilera: oinezkoak eta/edo txirindulariak.

11. E.3 - Trenbide zona publikoak.

- a) Kontzeptua: eremu horietan trenbideen erabilerarekin lotutako eraikuntzak eta horien erabilera osagarriak soilik baimentzen dira, sektoreko legeria aplikagarriak ezartzen dituen baldintzak bete behar dira, eta kasuan kasu, dagokion arau berezian jasotzen diren determinazioak bete beharko dira.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: e.3 azpizona, "trenbidekoak".
- c) Berezko erabilera: trenbide erabilera.

12. F.1 - Hiri parkeen zona publikoak.

- a) Kontzeptua: zuhaitz ugari eta urbanizazio urriko zonak dira; 1.3.1.17. "Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak" artikuluan ezarritako kasuetan izan ezik, ezin da eraiki.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: f.1 azpizona, "hirikoak".
- c) Berezko erabilera: hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia.

13. F.2 – Hiritik kanpoko parkeen zona publikoak: atsedenekuak.

- a) Kontzeptua: herritik kanpo erabiliak izateko prestatu diren eremuak dira, bertan, jarduera nagusiak piknikak eta naturarekin kontaktuan jartzen dutenak dira, eta eremu horietan ezin da inolako eraikuntzarik egin, eremuko jarduera aurrera eramateko direnak izan ezik, eta 1.3.1.17 "Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak" artikuluan ezarritako baldintzetan.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: f.2.1 azpizona, "piknikak egiteko eta/edo natura gozatzeko eremuak".
- c) Berezko erabilera: hiritik kanpoko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia: jolas trinkoa.

14. F.3 - Hiritik kanpoko parkeen zona publikoak: bainu lekuak eta hondartzak.

- a) Kontzeptua: ibai eta urtegien esparruetan bainu publiko gisa erabiltzeko diren zonak dira; ezin da ezer eraiki, zonako jarduera egiteko behar direnak izan ezik.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: f.2.2 azpizona, "bainu lekuak eta hondartzak".
- c) Berezko erabilera: hiritik kanpoko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia: jolasa, bainuak eta uretako kirolak.

15. G - Gizarte ekipamendurako zona publikoak.

- a) Gizarte ekipamenduaren sistema orokorreko zonak dira; kontzeptua, kalifikazio xehatuko motak eta erabilerak D zonei buruzko atalean ezarritakoak eurak dira ("gizarte ekipamendurako zona pribatuak"; artikuluko honetako 7. puntua).

16. H - Zerbitzu azpiegiturarako zonak.

- a) Kontzeptua: antolamendu xehatuko esparru bakoitzerako modu berezian definitzen diren zerbitzu espezifikotako azpiegiturarako erabiltzen diren zonak dira; halaber, eraikuntza araubide berezi baten arabera izango dira eta horien erregulazioak dagokien arau bereziari jarraituko dio.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: h azpizona erabilera bakoitzari dagokio.
- c) Berezko erabilera: zerbitzu azpiegiturak.

17. I - Lurrazaleko ur jabari publikoko zonak.

- a) Kontzeptua: ibai, erreka eta urmaeletako ur jabari publikoa zedarritzen duten zonak dira.
- b) Kalifikazio xehatuko berezko mota: i. azpizona.
- c) Berezko erabilera: sektoreko legerian ezarritakoa.

18. J - Landa zonak.

Landa zonetan bi multzo daude:

- a) J.1 - Babes bereziko zonak.

Lurralde plangintzan edo sektoreko legerian ezarritako babes bereziko helburuak betetzera bideratutako zonak dira. Udalerriaz gaindiko babes zonak dira.

- a.1) J.1.1 - Babes bereziko zonak: balio naturala.

Hauexek dira: hegaztien babes bereziko zonak (HBBZ), interes komunitarioko tokiak (IKT), RAMSAR hezeguneak eta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (LAG) aipatzen diren naturaren arlotik interesgarriak diren eremuak.

Parke naturalak naturako baliabideen antolamendurako planetan (NBAP) ezarritakoaren arabera sailkatzen dira; hiri antolamendurako plan orokor honetan ez dira marraztuta ageri, eta horregatik zonak NBAPetan ezarritakoari jarraituz ezarri dira.

- a.2) J.1.2 - Babes bereziko zonak: balio historiko-kulturala.

Hauexek dira: ondare kulturalaren babesaren alorrean eskuduna den organoak kalifikatu eta inbentarioan sartutako zona arkeologikoak eta eraikuntzak, eraikinak eta elementuak.

- a.3) J.1.3 - Babes bereziko zonak: ingurumenaren hobekuntza - A.

Baso, sasi eta lurzoru marjinaletako eremu degradatuetako eremuetan aplikatzen da, horiek gradu maila hobeeatarrantz jasan bilakaera onuragarritzat jotzen da, eta lurraldeetako plan partzialen ondorioz, lurraldeko babesaren barruko espazioen barruan daude, baina gainontzeko babes bereziko J.1 zonetatik kanpo.

a.4) J.1.4 - Babes bereziko zonak: baso balioa.

Lurralde plan partzialetan babestutako basoguneak eta J.1.1 zonan ez dauden onura publikoko mendiak.

a.5) J.1.5 - Babes bereziko zonak: nekazaritza eta abeltzaintzako interesa.

Gainontzeko J.1 zonetan ez dauden laborantza sailak dira; lurralde plan partzialetan babesa ezarri zaie Arabako lurraldeko nekazaritzarako lurrik onenak direlako.

a.6) J.1.7 - Babes bereziko zonak: gainazaleko urak.

EAEko (isurialde mediterranea) ibai eta erreka bazterren antolamendurako Lurraldeko Sektore Planak definitutako ibai eta erreka bazterretako lurzatiak jasotzen ditu, jabari publiko hidraulikoaren mugapen linearen (ibilgua) eta eraikuntzaren erretiroaren gutxieneko distantziaren artean, aipatutako Lurraldeko Sektore Planaren araudiaren F.1 idatz zatian ezarritako distantziekin bat eginez.

b) J.2 – Zaindutako zonak

Aurreko zonen balioak ez dituzten arren, planeamenduan hiri garapenetik zaintzea erabaki den zonak dira.

b.1) J.2.2 - Zaindutako zonak; interes historikoa eta kulturala.

J.1.2 zonan (balio historiko eta kulturala babesteko zona) ez dauden eraikuntzak, eraikinak eta elementu arkitektonikoak dira. Gertaera historikoak, tradizionalak edota herrikoiak gogorarazten dituzte, eta horregatik udal planeamenduan zaindu beharrezkotzat jo dira.

b.2) J.2.3 – Zaindutako zonak: ingurumenaren hobekuntza - B.

J.1 zonetan ez dauden baso, sasi eta lurzoru marjinaletako esparru degradatuak dira, hain zuzen ere beste zona babestu edo zaindu batzuen barruan edo aldamenean daudelako udal planeamenduan hobetu beharrezkotzat jotzen direnak.

b.3) J.2.4 - zona babestuak: baso-interesa

J.1 eremuaren barruan sartzen ez diren basoko espazioak sartzen dira multzo honetan, eta oro har, %20 malda baino gehiago dutenak eta udaleko plangintzak babestea interesgarritzat jotzen duen eremuak dira.

b.4) J.2.5 – Zaindutako zonak: nekazaritza eta abeltzaintzako interesa.

Nekazaritzarako ahalmen handia dutelako (nahiz eta lurralde plan partzialetan babestutakoena baino txikiagoa izan) Udalak zaindu beharrezkotzat jo dituen zonak dira.

1.3.2.5 artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak

1. Ondoren azalduko diren kasuetan zonen muga aldaketek eta, horien bitartez, lurzoruaren eta antolamendu xehatuko esparruen sailkapenaren aldaketek ez dute aldatuko hiri antolamendurako plan orokor hau:

2. Zona pribatuetako muga ondoko sistema orokorren jabetza eskuratzeko espedienteetara egokitzen direnean; kasu hauetan muga horiek nagusituko dira hiri antolamenduko plan orokor honetako definizio grafikoan gainetik.

3. Zonen muga jabari publiko hidraulikoaren mugapenetara egokitzen direnean urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuko 240., 241. eta 242. artikuluekin bat etorritik (horren bitartez Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudia onartu da).

4. Hiri lurzoru urbanizagarriko muga garapen planeamenduaren bitartez ondoko hauetara egokitzen direnean: lurraldearen muga naturaletara, kalifikatutako ondasun higiezinak eta zuhaitzetara, alde zuzenetik existitzen diren lursail osoetara edo eremuko bideen diseinuaren gaineko hausnarketa xehakatura; muga horiek helburua akats materialak zein oinarri kartografikoaren akatsak zuzentzeko aldatzen direnean; besterik gabe, eskala jauzia dela eta edo topografia zehatzago baten ondorioz, hiri antolamendurako plan orokorreko definizio grafikoa baino hobea lortzen denean Nolanahi ere, halako aldaketak egiteko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Eragindako zona bakoitzean ezin aldatu izango da hasierako azaleraren % 10 baino gehiago. Aldaketak eragina badauka antolamendu xehatuko esparruren batean, ezin izango da aldatu azaleraren % 5 baino gehiago.
- b) Gehikuntza lurzoru urbanizaezinekin egiten bada, lur horiek ezin dira izan babes bereziko landa zona batekoak, mugapenean akatsa gertatu dela zalantzarik gabe frogatu ezean.
- c) Aldaketak inolaz ere ezin ditu baldintzatu aldameneko esparruen antolamendua eta hiri diseinua, ez eta kalterik egin ere alboko lursailak.
- d) Hirigintza eraikigarritasuna, lurzoruaren okupazioa eta etxebizitza dentsitatea gaineratzen den azaleraren proportzioan hazi edo gutxituko dira.

Nolanahi ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian ezingo dira aldatu parametroak, baldin eta, egikaritze unitatearen gauzatze maila dela bide, ez bada eguneratu batez besteko eraikigarritasun haztatua.

- e) Aldaketaren ondorioz irabazizko eremu bateko lur batzuk baztertzeko direnean eta eraikigarritasun txikiagoa duen eremu haztatu batera pasatzen direnean, beharrezkoa izango da haien jabeek notario aurreko dokumentuan espresuki onartzea.

Lehendik dauden lurzatiak egokitu ahalko da soilik zalantzarik gabe frogatzen bada hiri antolamenduko plan orokorreko antolamenduaren bidez zonaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egin nahi izan denean.

5. A.1 zonetan ("Hirigune zaharrak") urbanizazioak trinkotutako hiri lurzoruaren kasu zehatzean, aurreko puntuko "b", "c" eta "d" baldintzak errespetatzen badira eta mugapenak helburu hauek badauzka:

- a) Lurzati osoa bidezko A.1 zonaren barruan sartzea kasu hauetan:
 - i) Zalantzarik gabe frogatzea hiri antolamendurako plan orokorraren antolamenduan ezarri dela zonaren muga eta lurzatiarena bat etorri behar direla. Dena den, hori ez da posible izango sartu beharreko lurraz zuzkidura publikoko zona batekoak direnean eta ezinbestekoak direnean sistema orokorren sareko hirigintzako estandarrak betetzeko.
 - ii) Hala ere, lurzoru urbanizaezinari eragiten badiu, zonari erantsitako zatiak egoitza dentsitatearen gehikuntza ez dakarren azalera edukitzea.
- b) Bidezko zonaren sartzea lurzati baten zati bat, jadanik zonari dagokion zatiarekin batera, berezko erabilera edo erabilera erraztuari dagokion eraikina eraiki ahal izateko.

- c) Zonako berezko edota lehenetsitako erabilerako eraikinari gutxienez exijitzen zaion lurzatiaren azalera baino handiagoa bada jadanik kalifikatuta dagoen zatia eta lurzatiatik behar den gainerako zatia gehitzeko asmoa badago (betiere ez badu gainditzen gutxieneko lurzatiaren % 50), harik aipaturiko erabilerako eraikin gehigarri bat eraiki ahal izateko moduko azalera osatzen den arte.
- d) Dena den, aurreko paragrafoetan aipatutakoa ez da posible izango kasu honetan: sartu beharreko lurzati zona librean sistema orokorretako zona batean badago eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 78. artikuluan ezarritako hirigintzako estandarrak betetzeko ezinbestekoa bada.
- e) Nolanahi ere, 4. puntu honetan azaldutako aukerak aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, bai eta udal organo eskudunak onartzea ere.

6. Landa zonei dagokien, proposatutako zonakatzearen aldaketa automatiko bat eragiten dela kontsideratuko da, eta ez da beharrezkoa izango plangintza orokorreko aldaketa izapidetzea, organo eskudunek, horretarako ezarri diren izapideei jarraikiz, babes bereziko zona edo espazioak edo horiek definitzeko irizpideak aldatzen dituztenean, betiere hain zehazki eginak izanik ez badute behar tresna honek erabiltzen duen kartografiaren egokitzapenaren bidez interpretatzea.

1.3.3. KAPITULUA KALIFIKAZIO XEHAKATUA

1.3.3.1 artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpieroak. Edukia

1. Hiri lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari duden zonen kalifikazio orokorra hirigintza antolamenduan garatu beharko da kalifikazio xehatuaren bitartez.
2. Kalifikazio xehatuak hiri lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriko zona pribatu guztiak azpieroan banatzen ditu, hurrengo artikuluan adierazten den bezala.
3. Plangintzako definizioaren arabera, azpizona hirigintza antolamenduko eskalan dagoen etenik gabeko esparrurik oinarritutakoa da. Erabilera xehatu eurak eta eraikuntza parametro eurak dauzkaten lursail edo lurzati homogeneoen multzoa biltzen du.
4. Hiri antolamenduko plan orokorrak modu xehatu antolatu duen hiri lurzoruari azpieroak P-4 planoan ("Zonakatzeko xehatua") azaltzen dira.
5. Kalifikazio xehatuak hiri lurzoruari eta lurzoru urbanizagarria bi azpizona multzotan banatzen ditu:
 - a) Azpizona publikoak.
 - b) Azpizona pribatuak; haietan erabilera pribatuak ezartzen dira eta, ondorioz, hirigintza eraikigarritasuna ere bai.
6. Kalifikazio xehatuak derrigorrez ezartzen ditu zehaztapen hauek azpizona bakoitzerako:
 - a) Azpizona nolakoa den: zona pribatua, irabazizko erabilera pribatuak duden zona edo zona publikoa.
 - b) Azpizonako edota bertako eraikinetako berezko erabilera edo lehenetsitako erabilera zein den, eta baimendutako erabilerak ere bai.
 - c) Erabilera baimenduen eraikigarritasun fisikoak.
 - d) Lurralde plangintzako zehaztapenak beteko direla bermatzeko, azpizonetan, lurzatiaren edo bizitegi eraikinetan gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua.

- e) Komunikazioen toki sistemaren trazadura eta ezaugarriak, eta, kasua bada, komunikazioen sistema orokorrarekiko lotura, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideen sare publiko osoko lerrokadura, sestra eta babes guneak, baita, hala behar denean, aparkaleku publikoetakoak ere.
- f) Hiri zerbitzuetako sistema lokalaren oinarritzko elementuen ezaugarriak eta trazadura, eskema moduan, honako hauek barne direla: ur hornidura, euri eta hondakin uren hustuketa, energia elektrikoaren hornidura, herriko argiak eta, kasuan kasu, plangintzak aurrez ikusitako beste zerbitzuak.
- g) Eraikuntzako ordenantzak, grafikoak eta idatziak, azpizona pribatuei buruzkoak eta, hala badagokio, azpizona publikoei buruzkoak, puntu hauek dauzkatenak:
 - g.1) Eraikuntza motak, oin berriko eraikinak egiteko baimendutakoak.
 - g.2) Planaren ondoriozko partzelazioa, gutxieneko lurzatia aipatuta, eta hura gerora aldatzeko irizpideak.
 - g.3) Altuera, solairu kopurua, eta oin berriko eraikinen edo lehendik daudenak ordeztu nahiz handitzeko eraikinen forma eta kokapena definitzen dituzten beste parametro batzuk.
 - g.4) Zaindu beharreko eraikuntzak eta gainerako hiri elementuak seinalatzea eta horietako bakoitzean baimendutako eraikuntzako esku hartzeak aipatzea.
 - g.5) Antolamenduz kanpoko eraikinen eta eraikuntzen identifikazioa.
 - g.6) Nahi izanez gero, eraikinetako solairuei lurzoruaren erabilerak modu xehatuan esleitzea, edo, hala badagokio, erabilera baimenduak eta azpizona bakoitzerako ezarritako erabileren bateragarritasun irizpideak adieraztea.

1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa

1. Arabako hirigintza-plangintza normalizatzeko sistemak kalifikazio xehatua oinarritzko azpizona-mota hauen arabera sistematizatzen du:

- a. Bizitegi azpizona pribatuak.
- b. Industria azpizona pribatuak.
- c. Hirugarren sektoreko azpizona pribatuak.
- d. Gizarte ekipamendurako azpizona pribatuak.
- e. Komunikazioetarako azpizona publikoak.
- f. Espazio libreretarako azpizona publikoak.
- g. Gizarte ekipamendurako azpizona publikoak.
- h. Zerbitzu azpiegiturarako azpizonak.
- i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpizonak.

2. Oinarritzko azpizona mota hauek ondoko zerrendako aldagai edo taldeen arabera garatzen dira:

- a. Bizitegi azpizona pribatuak.
 - a.1. Hirigune zaharretakoak.
 - a.2. Landa herrigune zaharretakoak.
 - a.3. Zabalgunekoak.
 - a.4. Eraikuntza irekikoak.
 - a.5. Gutxi eraikitako zonak.
 - a.5.1. Irekita.
 - a.5.2. Familia bakarreko etxebizitza atxikia.

- a.6. Oso gutxi eraikitako zonak.
 - a.6.1. Familia bakarreko etxebizitza bakarra.
 - a.6.2. Bi familiakoa.

- b. Industria azpizona pribatuak.
 - b.1. Arruntak.
 - b.1.1. Intentsiboa.
 - b.1.2. Bakarra.
 - b.2. Bereziak.

- c. Hirugarren sektoreko azpizona pribatuak.
 - c.0. Orokorrak.
 - c.1. Merkataritzakoak.
 - c.1.1. Arruntak.
 - c.1.2. Saltoki handietakoak.
 - c.2. Ostalaritzakoak.
 - c.3. Bulegoetakoak.

- d. Gizarte ekipamendurako azpizona pribatuak.
 - d.0. Orokorrak.
 - d.1. Irakaskuntza.
 - d.2. Kultura.
 - d.3. Aisia.
 - d.4. Kirola.
 - d.5. Osasunekoak.
 - d.6. Gizarte zerbitzuak.
 - d.7. Zerbitzu publikoak.
 - d.8. Erljioa.

- e. Komunikazioetarako azpizona publikoak.
 - e.1. Bideak.
 - e.1.1. Errepideak.
 - e.1.2. Kaleak.
 - e.1.2.1. Galtzadak.
 - e.1.2.2. Espaloiak.
 - e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.
 - e.1.2.4. Babeserako espazioak.
 - e.2. Oinezkoentzat eta/edo bizikletentzat direnak.
 - e.2.1. Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.
 - e.2.2. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak.
 - e.2.3. Txirindularientzako bideak.
 - e.3. Trenbideak.

- f. Espazio libreetarako azpizona publikoak.
 - f.1. Herrikoak.
 - f.1.1. Parkeak eta lorategiak.
 - f.1.2. Haurrentzako aisia eta jolas guneak.
 - f.1.3. Oinezkoentzako guneak eta plazak.
 - f.1.4. Lorategiak eta hondarguneak.
 - f.2. Herritik kanpokoak.
 - f.2.1. Piknikak egiteko edota natura gozatzeko eremuak.
 - f.2.2. Bainuak eta hondartzak.

- g. Gizarte ekipamendurako azpizona publikoak.
 - g.0. Orokorrak.
 - g.1. Irakaskuntza.
 - g.2. Kultura.
 - g.3. Aisia.
 - g.4. Kirola.
 - g.5. Osasuna
 - g.6. Gizarte zerbitzuak.
 - g.7. Zerbitzu publikoak.
 - g.9. Erakundeak.

- h. Zerbitzu azpiegituretarako azpizonak.
 - h.1. Ur hornidurakoak.
 - h.2. Ur saneamendukoak.
 - h.3. Argindar ekoizpen eta hornidurakoak.
 - h.4. Hondakinak tratatzekoak.
 - h.4.1. Hiri hondakinak.
 - h.4.2. Inerteak eta inertizatuak.
 - h.4.3. Beste tratamendu batzuk.
 - h.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegitureak.
 - h.6. Telekomunikazioen azpiegitureak.

- i. Lurrazaleko ur jabari publikoko azpizonak.

3. A, b, c eta d azpizonak (eta batzuetan h zonak ere bai) pribatuak dira; gainerakoak publikoak dira.

4. Azpizona bakoitzak kode edo etiketa zehatza dauka. Horren identifikazioan kalifikazio orokorraren sistematika berriz gertatzen da; alde bakarra zera da, eremu motaren berezko erabilera orokorraren letra larria letra xehe batekin ordezkatzeko delatzen, eta letra hori azpizona motako erabilera berezko erabilera xehatuari dagokio.

1.3.3.3 artikulua. Udalerrri honetan dauden azpizonen zerrenda

Hiri antolamenduko plan orokor honetan zona mota hauek daude:

- A mota: a.2, a.5.1, a.5.2, a.6.1, a.6.2.
- B mota: b.1.1, b.1.2.
- C mota: c.1.1, c.2.
- D mota: d.8.
- E mota: e.1.1, e.1.2, e.1.2.1, e.1.2.2, e.1.2.3, e.2.
- F mota: f.1.1, f.1.2, f.1.3, f.1.4.
- G mota: g.0, g.1, g.2, g.4, g.5, g.6, g.7, g.9.
- H mota: h.1, h.3, h.5, h.6.
- I mota: i.

1.3.3.4 artikulua. Kalifikazio zehatuko zehaztapenen arau lotespena eta onartutako tolerantziak

1. Ez da izango plangintzaren aldaketa tokiko bide zuzkidura publikoaren, tokiko oinezkoentzako bideen hornidura publikoaren eta azpizona pribatuen arteko trukea, irizpide hauen arabera egiten denean:

- a) Zehaztapenak aldatzea, ibilgailuentzako kaleak oinezkoentzako kale bilakatzeko, oinezkoentzako tokiko zuzkidura publikorako diren espazioak ibilgailuei ere zabaltzeko, edo zirkulazio-mota bietarako araubide mistoak eta kontrolak ezartzeko. Erabileren aldaketa hori Udaleko gobernuko organo egokiak erabakiko du.
- b) Bideen toki sistemaren eta oinezkoentzako toki sistemaren arteko mugak doitzea eta sistema horietako lurren barne diseinua eta erabilera zehaztea.

2. Orobat, ez da plangintzaren aldaketa izango azpizonak lehendik dauden lurzatiatar egokitzea, zona beraren barruan, inguruabar hauek gertatzen direnean:

- a) Zalantzarik gabe frogatzea Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren antolamenduan ezarri dela zonaren muga eta lurzatiarena bat etorri behar direla.
- b) Ez gutxitzea hirigintzako legediak eskatutako estandarrak betetzeko beharrezkoa den hornidura publikoen azalera.

Nolanahi ere, aukera hori aplikatzeko udal zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, eta udal organo eskudunaren onarpena.

1.3.4. KAPITULUA ERABILEREN INTENSITATEAK

1.3.4.1 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa

1. Eraikigarritasun fisikoa plangintzaren arabera esparru jakin batean eraiki daitekeen azalera da. Eraikigarritasun gordina dago alda betatik eta hirigintzako eraikigarritasuna bestetik; bi kontzeptu hauek ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 35. artikuluko 1., 2. eta 3. puntuetan zehazten ditu.

2. Eraikigarritasun fisikoa bi prozedura hauen baten bitartez arautu daiteke:

- a) Ordenantzen bitartez, berariaz eta zenbakiz.
- b) Eraikuntzaren forma araututa, hala idatzizko ordenantzaren bidez edo diseinu grafikoaren bidez.

3. Bi modu daude eraikigarritasun fisikoa esleitzeko, izan gordina edo izan hirigintzakoa:

- a) Eraikigarritasun absolutua: plangintzak esparru jakin batean baimentzen duen azalera finkoa da. Metro karratu eraikigarritan edo sabaikoetan adierazten da (m^2t). Eisleipen mota hau zuzenean edo zeharka arautu ahal da.
- b) Eraikigarritasun koefizientea: plangintzak esparru jakin baterako baimentzen duen azalera eraikigarria, esparru horretako metro karratu bakoitzeko. Metro karratu eraikigarritan azalerako metro karratutan adierazten da (m^2t/m^2s).

4. Eraikigarritasun motak.

Eraikigarritasunaren bi modalitate hauek daude, aplikatzen edota neurtzen den esparruaren arabera:

- a) Eraikigarritasun fisiko garbia: lurzatian zuzenean aplikatzen da, jabari publikoan sartu beharreko lursailak salbuetsita.
- b) Eraikigarritasun fisiko orokorra: hirigintzako jarduketa baten jabeek onartu behar dituzten eginbeharren ondorioz jabari publikora igaro behar diren lurak dituen esparruan aplikatzen da.

Kasu honetan, eraikigarritasuna eraikigarritasun koefizientea adieraziz gauzatzen denean, eraikigarritasun absolutua aipatutako koefizientearen emaitza eta aipatutako esparruko azalera osoa biderkatuz lortuko da, azpizonako arautegian edo antolamendu xehatuko esparruko araudi berezian beste prozeduraren bat zehaztu ezean.

5. Eraikigarritasun fisikoen banakatzea:

- a) Banakapenaren arabera eraikigarritasuna ondoko hauen bitartez finkatu daiteke:
 - a.1. Esparruaren eraikigarritasun osoa.
 - a.2. Eraikigarritasun partzialak erabileren edota solairuen arabera (sestratik gora edo sestratik behera).
- b) Plangintzan eraikigarritasuna modalitate bi hauetako baten bidez ezar daiteke (edo bien bitartez).

6. Eraikigarritasunak ezartzea. Plangintzak bereiziko ditu eraikigarritasun gordina eta hirigintzakoa. Bereizketa hori ezartzen ez bada, ezarritako eraikigarritasun fisikoa hirigintzakoa soilik dela ulertu behar da.

1.3.4.2 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua.

1. Sestraren gaineko eraikigarritasunaren kalkuluan beheko solairuan, goiko solairuetan eta teilatupeko solairuan eraikitako azalera osoa zenbatuko da, eta eraikuntzako kanpoko perimetrotik neurtuko da. Azalera hauek izango dira salbuespena:

- a) Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, betiere erabilera publikokoak badira.
- b) Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, erabilera pribatukoak direnak, eraikigarritasuna neurtzeko, forjatu azalera eta 0,5 koefiziente murriztailea biderkatuz konputatuko dira. Era berean egingo dute irtendako gorputz estali gabekoek, sartzen diren desestaliak (terrazek, solariumek edo antzekoek) eta hegal irekiek edo desestaliak.
- c) Etxadiko patioak.
- d) Estalpeak edo oinplanoko perimetro osoan eta altuera osoan itxiturarik gabekoak diren sabaiepeak.
- e) Teilatupeko solairuak, eraikinaren zerbitzurako erabiltzen badira.

- f) Betiere, metro eta erditik (1,50) beherako altuera erabilgarria duten ganbareta eta teilatupeko solairuetako oinplanoko azalerak.
- g) Metro eta erditik (1,50) beherako garaiera duten etxatoak eta sabaidun barrunbe guztiak.
- h) Plastikoko edo polikarbonatozko berotegiak.

2. Sestraren azpiko solairuetako eraikigarritasuna kalkulatzeko soto edota erdisotoko solairuetan eraikitako azalera guztiak batu behar dira, goiko solairuetako proiektzio horizontalean dauden eusteko hormen eta arrapalen azalerak barne.

3. Lurzati berean dauden eraikin salbuetsien kasuan, hala nola, lanabesentzako etxolak, egurtegiak edo antzerakoa edo asimilagarria den beste edozein eraikuntzaren kasuan, eraikigarritasuna kalkulatzeko orduan lehenengo solairuan eta, hala badagokio, goiko solairuetan eraikitako azalera osoa aintzat hartuko da. Azalera hori eraikitako kanpoko perimetroaren kontuan hartuta neurtuko da, nahiz eta alderen batean kanpoko itxitura ez eduki.

1.3.4.3 artikulua. Biztanle edo bizitegi dentsitatea

1. Plangintzaren arabera esparru jakin batean eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua da.
2. Parametro hau ondoko hauen bitartez finkatu daiteke plangintzan:
 - a) Etxebizitza kopuru finkoa.
 - b) Esparruko hektareako eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua adierazten duen koefizientea.
 - c) Lurzatiaren gutxieneko azalera etxebizitzako edota eraikuntza motako.
3. Bizitegi zona eta azpizona guztietan nahitaez ezarri behar da biztanle edo bizitegi dentsitatea.

LAUGARREN TITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.4.1. KAPITULUA LURZORUAREN SAILKAPENA

1.4.1.1 artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera

1. Lurzoruari buruzko legerian ezarritako ondorioetarako eta ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 11., 13. eta 14. artikuluetan ezartzen dituen irizpideekin bat etorritik, udalerriko lurrak mota hauetan sailkatzen dira: hiri lurzoru, lurzoru urbanizagarria (gauzatzen ari dena, sektorizatua eta sektorizatu gabea) eta lurzoru urbanizaezina.

2. Lurzoru mota bakoitzaren mugak P-2 planoan ("Lurzoruaren sailkapena eta antolamendu esparruak") zehaztu dira.

3. Hiri lurzoru bi kategoria daude: *hiri lurzoru finkatua* eta *finkatu gabeko hiri lurzoru*. Gainera, finkatu gabeko hiri lurzoru mota hauek daude: *haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzagarri finkatu gabe dagoen hiri lurzoru* eta *urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoru*.

Bi kategoria horiek ere lehen aipatutako planoan ageri dira; hala ere, *hiri lurzoru finkatua* eta *haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzagarri finkatu gabe dagoen hiri lurzoru* modu berean irudikatu dira. Orube edo lurzati bati behin betiko kategoria eman behar zaio eraikuntzako obretarako lizentzia eskatu baino lehen.

4. Lurzoru urbanizagarrian bi mota hauek daude:

- a) *Gauzatzen ari den lurzoru urbanizagarria*; lurzoru hau arau subsidiarioen arabera urbanizagarria d, garapen planeamendua eginda dauka eta, hiri antolamenduko plana orokor hau idazten hasi denean gauzatzen hasita egon bada ere, oraindik ez dago urbanizatuta ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 11. artikuluan eskatzen duen graduan.
- b) *Sektorizatutako lurzoru urbanizagarria*; lurzoru honek egiturazko antolamenduaren berezko zehaztapen guztiak dauka eta hiri antolamenduko plan orokor honek ezarritako epeetan gauzatu behar dena. HAPOn bidez edo garapen planeamenduaren bidez antola daiteke modu xehatuan.
- c) *Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria*; lurzoru erreserba baino ez da, egiturazko antolamenduaren zehaztapenik ez daukana eta, ondorioz, garatzeko sektorizazio plana beharrezkoa duena.

1.4.2. KAPITULUA ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITZEA

1.4.2.1 artikulua. Kontzeptuak: eraikigarritasun haztatua; batez besteko eraikigarritasun haztatua

1. Lurralde eremu baten eraikigarritasun haztatua.

Lurralde eremu bateko eraikigarritasun haztatua zer den ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, zehazten du 35.4 artikuluan. Hauei soilik eragiten die: hiri lurzoruari, lurzoru urbanizagarriari eta, eskuratu ahal izateko, gauzatze esparruei atxiki gabe dauden lurzoru urbanizaezinetako sistema orokorrei.

2. Lurralde eremu bateko batez besteko eraikigarritasun haztatua.

Lurralde eremu bateko batez besteko eraikigarritasun haztatua zer den ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, zehazten du 35.5 artikuluan.

1.4.3. KAPITULUA PLANGINTZAREN GARAPENA

1.4.3.1 artikulua. Aplikatuko den araubidearen formulazioa

Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian mugatutako antolamendu xehatuko esparru bakoitzean aplikatuko diren garapen plangintzaren araubideko zehaztapenak antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian zehazten dira (araua "B.2. Arau partikularrak (2. liburua)" dokumentuan dago).

1.4.3.2 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatutako hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1. Hiri antolamenduko plan honetan modu xehatuan antolatzen diren antolamendu xehatuko esparruak plan hau zuzenean gauzatzeko esparruak dira. Hala ere, ondoko hauek egin daitezke esparru bakoitzean (lurzoru osoa edo zati bat bakarrik):

- a) Xehetasun azterlanak eta urbanizazio obra osagarrien proiektuak, finkatutako hiru lurzoruko jarduketa bakarren kasuan.
- b) Xehetasun azterketak, hirigintzako jarduketa programak, birpartzelazio proiektuak edo, bidezkoa bada, lurren jabetza kentzeko proiektuak eta urbanizazio proiektuak, finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.
- c) Lurren jabetza kentzeko espedienteak eta hornidura publikoen obra proiektuak, gauzatze esparruetan ez dauden sistema orokor eta lokalen elementuen kasuan.

2. Aurrekoa gorabehera, Udalak egokitzat jotzen badu, hiri lurzoruko plan bereziak idatzi ahal izango dira, antolamendu xehatuko esparruetarako ezarritako mugetara lotu gabe, lehendik dagoen antolamendu xehakaturako hobetzeko egiturazkoa aldatu gabe. Hala ere, aldatetaren helburua zuzkidura publikoak gehitzea bada ez hirigintzako eraikigarritasuna ez eraikigarritasun haztatua gehitu gabe, ez da egongo zertan aldatu hiri antolamenduko plan orokorra, nahiz eta egiturazko antolamenduko beste zehaztapen batzuk aldatu.

1.4.3.3 artikulua. Hiri antolamenduko plan orokor honek modu xehatuan antolatu ez duen hiri lurzoruan edo sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

Hiri antolamendurako plan honetan modu xehatuan antolatzen ez diren antolamendu xehatuko esparruetan, aurreko puntuan ezarritako antolamendurako zehaztapenak gauzatu aurretik bidezko garapen plan egokia (plan partziala edo plan berezia) egin beharko da kalifikazio xehatua zehazteko.

1.4.3.4 artikulua. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria garatzeko ezinbestekoa izango da alde zuzeneko sektorizazio plana izapidetzea sektorizatutako lurzoru urbanizagarriari buruzko berezko zehaztapenak ezartzeko. Hori eginez gero aurreko bi artikuluetan ezarritakoa aplikatuko da, kasuan kasukoa planean antolamendu xehatua sartu edo ez.

1.4.3.5 artikulua. Lurzoru urbanizaezinean planeamendua garatzeko aplikatuko den araubidea

1. Lurzoru urbanizaezinean honela jokatu da:

- a) Egiturazko antolamendu esparru bakoitzak bere plan berezia eduki behar du, kasu hauetan izan ezik: sektoreko legeriarekin bat etorri gaiztatu denean edo hiri antolamenduko plan orokorrean plan berezirik egin beharra eragozten duten zehaztapenak ezartzen direnean.
- b) Halaber, plan berezia beharko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikuluan jasotako jarduerak baimentzen direnean, baldin eta lege hori garatzeko presazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3 artikuluan ezarritako inguruabarrak gertatzen badira.
- c) Udaltzatzen beharrezkotzat jotzen duenean, ingurumen fisikoa babesteko plan berezia egiteko eskatu ahal izango du.

2. Lurzoru urbanizaezineko plan bereziek ingurumen eraginaren ebaluaziorako azterlana beharko dute.

3. Aurrekoa gorabehera, zuzenean gauzatu dira hiri antolamendurako plan orokor honetan baimendutako eta aipatutako planeamendu bereziaren formulazioko aurreikuspenen eragina jasotzen ez duten eta baldintzatzen ez dituzten esku hartzeak eta ekintzak, nahiz eta eremuan sartutako lurretan eragina eduki.

1.4.4. KAPITULUA PLANGINTZAREN BURUTZAPENA

1.4.4.1 artikulua. Xedapen orokorrak

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoa eta garapen tresnan ezartzen dena gauzatzeko indarreko hirigintzako legerian eta tresna horretan bertan xedatutakoa aplikatuko da.

2. Antolamendu xehatuko esparru bateko arau berezietan ezartzen bada lurren jabetza kentzeko sistema aplikatu behar dela, zehaztapen dorrek plangintza orokorraren maila eta arau lotura edukiko ditu, eta aldatzeko hiri antolamenduko plan orokorra aldatzeko espedientea izapidetu beharko da.

3. Baldin eta hiri antolamendurako plan orokorrean ezarritako hirigintzako zehaztapenak gauzatzearen ondorioz legeko biztanleak eraitsi beharreko eraikinetatik kaleratu behar badira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen bigarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat etorri eragiketan parte hartzen duten agenteei dagozkien erantzukizunak zehaztu beharko dira, kaleratuek beste egoitza bat eskuratzeko duten eskubideari erantzuteko.

1.4.4.2 artikulua. Plangintza gauzatzeko jarduketak: motak eta esparruak. Egikaritze unitateak

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, ezartzen duenarekin bat etorri, gauzatzeko jarduketa hauek daude:

- a) **Jarduketa bakarrik:** xede bakarra lurzatiak eta orubeak sustatzea dutenak, eta kasu batzuetan lurrak urbanizatzea ere bai, eraiki aurretik zein eraikuntza lanak egiten ari direla, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoarekin bat etorri.

Aurrean aipatutako legeko 11.3.a eta 136. artikuluetan eta lege hori garatzeko presazko neurriak ezarri dituen ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 40. artikuluan eskatzen den urbanizazio mailara iristegatik integratutako jarduketetatik bereizten dira, bai eta zuzkidura jarduketetatik ere, ez baitute haztatutako eraikigarritasuna gehitzen.

- b) **Zuzkidura jarduketak:** lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 137. artikuluan eta Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan deskribatu dira; beraien xedea haztatutako eraikigarritasuna gehitzen denean zuzkidura karga gauzatzea da.

Definizioz, urbanizazioak finkatutako eta haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren egiten dira; nolana ere, banaka hartutako orubeei eta lurzatiei soilik aplikatzen zaizkie, zeren, zuzkidura karga askatu beharra alde batera utzita, jarduketa integratuei eskatzen zaien urbanizazio maila baitute.

- c) **Jarduketa integratuak:** ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 138. artikuluan deskribatzen ditu; halakotzat hartzen dira jarduketa bakarren eta zuzkidura jarduketaren definizioetan sartzen ez direnak eta sistema orokor eta lokalen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketa ere ez direnak.

Definizioz, urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruaren eta sektoretatik lurzoru urbanizagarrian egiten dira, jarduketa bakarretarako behar dena baino urbanizazio gradu baxuagoa duten lurretan; bakoitzean egitaritza unitate bat egon behar da gutxienez.

- d) **Sistema orokor eta lokalen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketak:** ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 139. artikuluan ezartzen duenaren arabera jarduketa hauek zuzenean gauzatu daitezke eta lurzorua, ondasunak eta eskubideak desjabetze bidez lortu behar izaten dira, ez daude eta jarduketa integratuei atxikita.

Hauxe da jarduketa hauen xedea: jarduera integratuei atxikita ez haietan sartuta ez dauden denetariko lurzoruetako sistema orokorrak gauzatzea.

Horrez gainera beste xede bat ere badute: hiri lurzoruaren dauden toki sistemak gauzatzeko, hain zuzen ere jarduketa integratuetan sartu ezin badira edo ez badira sartzen zuzkidura jarduketei eskatzen zaien kargaren barruan.

2. Azaldu berri diren jarduketaren espazioak honela zehaztu dira Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko esparruetan:

- a) **Jarduketa bakarren esparrua:** jarduketa hauek hizpide duten irabazizko erabilera duten orube eta lurzati multzoa da, bai eta finkatutako hiri lurzoruaren dauden zuzkidurak ere.

P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoan irudikatu dira, grisez, beste zehaztapenik gabe, zuzkidura jarduketekin batera. Bi esparru hauen bereizkuntza eta, beraz, jarduketa bakoitza dela eta eragindako orubeen edo lurzatiaren bereizkuntza, banaka egingo da eraikuntza edo, kasuan kasu, partzelazio lanak egiteko baimena ematen den unean.

Eraikuntzako esku hartze baterako hirigintzako baimena ematerako orduan frogatzen bada proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturik dagoena baino handiagoa dela, lursailak haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategoria lortuko du eta, hortaz, zuzkidura jarduketako esparrua izango da.

- b) **Zuzkidura jarduketan esparruak:** hiri lurzoru finkatu gabearen irabazizko erabilerako orube eta lurzati guztiak dira, jarduketa integratuetan sartuta ez badaude

P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoan irudikatu dira, grisez, beste zehaztapenik gabe, jarduketa bakarrek batera. Bi esparru hauen bereizkuntza eta, beraz, jarduketa bakoitza dela eta eragindako orubeen edo lurzati bereizkuntza, banaka egingo da eraikuntza edo, kasuan kasu, partzelazio lanak egiteko baimena ematen den unean.

Eraikuntzako esku hartze baterako hirigintzako baimena ematerako orduan frogatzen bada proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatu dagoena baino handiagoa dela, lursailak haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategoria lortuko du eta, hortaz, zuzkidura jarduketako esparrua izango da.

- c) **Jarduera integratuen esparruak:** jarduketa integratuetan haiei atxikita dauden lursail guztiak, publikoak zein pribatuak.

P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoetan ageri dira "AI.XX" identifikazioarekin (XX bakoitzaren hurrenkera zenbakia da).

- d) **Sistema orokorren eta tokioen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketan esparruak:** jarduketa publiko mota horren xede diren lursailak biltzen dituzte.

P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoetan ageri dira "AED/AOP-XX" identifikazioarekin (XX bakoitzaren hurrenkera zenbakia da eta AOP dagoen antolamendu xehatuko esparrua).

3. **Egikaritze unitateak** jarduera integratuak bananduta zein banandu gabe dauden eremuak dira, eta horien xedea da azalera osoa lagatzeko, berdinbanatzeko eta urbanizatzeko eginkizunak modu bateratuan betetzen direla arautzea. Horien irismena, edukia eta mugapenak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 144. eta 146. artikuluetan araututa daude. P-6 "Garapenerako eta gauzatzeko araubideak" planoetan ageri dira "UE.AOP/XX" identifikazioarekin (XX bakoitzaren hurrenkera zenbakia da eta AOP dagoen antolamendu xehatuko esparrua).

1.4.4.3 artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatutako hiri lurzorian (edo jarduketa bakarren esparruetan) planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1. Lurzoru horietan, orubetat jotzen diren lurretan zuzenean eraiki ahal izango da eta, bidezkoa bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 136. artikuluan eta lege hori garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 40. artikuluan ezarritako lurzatiakzate prozedura abian jarri ahal izango da.

2. Orubetat hartzen ez diren lursailetan, eraikitze lizentzia lortu aurretik urbanizazio obra osagarrien proiektua onartu beharko da. Gainera, finkak normalizatzeko proiektua onartzeko eta lurzatiakzateko baimena eta obra baimena emateko, kasuan kasukoa, alde aurretik edo aldi berean nahitaez eta dohainik laga beharko dira jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatuta dauden lurak.

Hala ere, lagapenetik eta urbanizazio osagarritik salbu daude lehendik dagoen eraikinean gutxieneko bizigarritasuna eta osagarritasuna mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak, apaindurakoak barne, bai eta kontrata bidez gauzatzeko aurrekontua, lizentzian ezarritakoa, urbanizazio lan osagarriena baino altuagoa ez dutenak ere.

3. Bi kasuetan, finkak normalizatzeko proiektua eskatzen denean, urbanizaziorako obra osagarriak eta jabari eta erabilera publikoko espaziotzat jotako lursailen nahitaezko eta doako lagapena bertan behera geratuko dira proiektua onartu arte.

1.4.4.4 artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatutako baina haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzagatik finkatu gabeko hiri lurzoruan (edo zuzkidura jarduketaren esparruetan) planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1. Lur hauetan urbanizazio lanei eta eraikitzeari ekin baino lehen zuzkidura karga askatu beharko da Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan araututako prozedurari jarraituz,

2. Zuzkidura karga askatu ondoren urbanizazioaren bidez finkatutako hiri lurzoruan bezala jokatuko da.

1.4.4.5 artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian (edo jarduketa integratuen esparruetan) planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

1. Lur hauetan ezarritako hirigintza antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduketa integratu bakoitzaren urbanizazio jarduketaren programa egin, izapidetu eta onartu beharko da (bidezko hitzarmena sinatuta eta, kasua bada, hura eslehituta), baita lurzatikatze proiektua eta, hala behar denean, urbanizaziokoa ere.

2. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian, aurreko kasuan bezala, sektorizazio plana aurkeztu beharko da.

1.4.4.6 artikulua. Sistema orokorren eta tokikoen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketaren esparruetan planeamendua gauzatzeko aplikatuko den araubidea

Esparru hauetako lurrak, ondasunak eta eskubideak ez daude atxikita jarduketa integratuei; hori dela eta, desjabetze bidez jardungo da arau berezia ezarritako epealdian (inolaz ere ezin da izan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 186. artikuluan ezarritakoa baino luzeagoa).

1.4.5. KAPITULUA URBANIZAZIOA EGITEA

1.4.5.1 artikulua. Urbanizazio obrak gauzatzeko eskatzen diren proiektu motak, horiek bete behar dituzten baldintzak eta obrak hasteko aukera

1. Urbanizazio obrak ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 194. eta 195. artikuluetan zehaztutako proiektuen bidez gauzatu dira (kasuan kasukoa).

2. Antolamendu xehatuko esparru bakoitzean hirigintzako arau hauetako "B.2. Arau bereziak (2. liburua)" dokumentuan jasotako bere arau berezian ezarritako baldintzak aplikatuko dira edo, garapeneko planeamendua idatziz gero, hark xedatutakoak.

1.4.5.2 artikulua. Urbanizazio obretan garatzen diren proiektuen ondorioz antolamendua egokitzeko aukeren mugak

1. Urbanizazio proiektuek, obren gauzatze materialean zehar, lurzoruaren eta zorupearen ezaugarriek eskatzen dituzten egokitzapenak egin ahalko dituzte. Hala ere, egokitzapen horrek onibarren antolamendua aldatzen badu, gauzatzen ari den planaren aldaketa onartu beharko da aldez aurretik edo aldi berean.

2. Urbanizazio obrak garatzen dituzten proiektuek tokiko sistema eta sistema orokorretako elementuen konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahalko dituzte, eta beharrezkoa bada, planeamenduak sistema horietarako ezartzen dituen azpizona xehatuen gainean eragina izan dezakete.

Alde horretatik, berriaz ulertuko da planeamenduan zehaztutako zerbitzu azpiegituretako sareen trazaduren eta ezaugarrien definizioa adierazgarria dela; beraz, bidezko obra proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

1.4.5.3 artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak

1. Urbanizazio proiektuetan aurreikusitako obren gutxieneko baldintza teknikoak sektoreko arautegian eta hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan zehazten direnak izango dira.

2. Azken horietan zehaztapenik ez badago, Udalak kasu bakoitzean definitu ahalko ditu aplikatu beharreko baldintzak, udal sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera. Horretarako, obren sustatzaileak proiektua idazten hasi aurretik eskatu beharko ditu horri buruzko irizpide egokiak.

1.4.5.4 artikulua. Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea

1. Behin betiko onartutako urbanizazio proiektu batean aurreikusten diren lanak gauzatzeko ez da beharrezkoa izango aldez aurretik eskaera egitea eta Udalaren baimena lortzea. Nolanahi ere, sustatzaileak edo titularrak Udalarik obra horien hasiera eta amaiera jakinarazi beharko dizkio, baita obretako etapa guztienak ere, egotekotan.

2. Horretarako, Udalak obren burutzapenez geroago egingo duen kontrolean hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan ezarritako dokumentu eta prozedurazko baldintzak bete beharko dira.

1.4.6. KAPITULUA ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTzea

1.4.6.1 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea

1. Urbanizazioaren eta onura eta zamen banaketaren baldintzak betetzea.

- a) Orubetzat jotzen ez diren lurretan lurzatiketa eta obra baimena emateko ezinbestekoa izango da aldez aurretik edo aldi berean beharrezko urbanizazio obrak egitea. Horretarako Udalak urbanizazio obra guztien burutzapenaren zenbatekoa bermatzeko beharrezkotzat jotzen dituen bermeak jartzeko eskatu ahal izango du. Bermeak kentzeko baimena ez da emango harik eta urbanizazioa erabat gauzatu eta Udalak behar bezala jaso arte.

b) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arautegia onartzen ez den bitartean, egikaritze unitateen barruko lurretan eraikitze baimena eskatu ahalko da (orube bihurtu aurretik), betiere honako betekizun hauek betetzen badira:

- i. Administrazio bidean lurzaticatze proiektua onartzeko egintzak sendotasuna lortzea, bata edo bestea Hiri Antolamendurako Plan Orokorren onurak eta kargak banatzeko beharrezkoak izango balira.
- ii. Urbanizazio obren gauzatze egoera dela eta, Administrazioak aurreikustea eraikuntza bukatzerakoan lurzatiak orube izateko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak edukiko dituela.
- iii. Baimena eskatzeko idazkian eraikuntza urbanizazio obra bukatuta egon arte ez erabiltzeko eta baldintza hori eraikin osoarentzat edo zati batentzat burutzen diren jabetza edo erabilera eskubidearen lagapenetan ezartzeko konpromisoa hartzea.

2. Eraikinak ezin izango dira okupatu eraikin horietan eragina duen urbanizazioa guztiz amaitu eta uraren eta energia elektrikoaren hornidurak eta estolderia sareak erabiltzeko moduan egon arte.

3. Urbanizazioa ez bada gauzatzen eraikitze lanekin batera, ezarri den bezala, Udalak interesduna entzungo du eta gero baimena iraingitatzat joko du, kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, eta eraikitakoa erabiltzea eragotziko du; hala ere, hirugarren eskuratzaileek kalteen eta eragozpenen ondorioz ordaina jaso ahal izango dute. Gainera, artikuluko 1.b) idatz zatian aipatzen den bermea galduko da.

4. Baimena eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera.

- a) Eraikitze baimenak hiri antolamenduko plan orokor honetan ezarritako gehieneko epean eskatu beharko dira, edo, bestela, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 189. artikuluan ezarritako epean.
- b) Halaber, hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzetan aldeztutako aurretik definituta ez badaude, eraikitze baimena emateko egintzan, proiektatutako eraikuntza obrak hasteko epea, gehieneko etenaldia eta bukatze epea ezarriko dira.

Epe horiek ezarriko dira, era berean, eraikitzeaz batera urbanizazio obrak egin behar direnean eraikuntzaren osagarri gisa.

1.4.6.2 artikulua. Lurzoru urbanizazinean eraikitze eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzea

1. Lurzoru urbanizazinean eraikitze eta jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzeko orduan, kontuan hartuko dira honako arau hauek, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28. artikulua, lege hori garatzeko presazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 4 artikulua, eta, kasuan kasu, aplikatzekoa den sektoreko araudia.

2. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 28.5.a) artikuluan eta lege hori garatzeko presazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak 4.2 eta 4.3 artikuluetan ezartzen duten hirigintzako baimenak ez du esan nahi, kasuan kasu, sektoreko arautegi desberdinaren arabera, exijitzen diren baimen edo onespak ez direnik eskuratu behar.

3. Hiri antolamenduko plan orokorrean plan berezia egitea derrigorrezkoa dela ezartzen den eremuetan, plan hori egiten ez den bitartean dauden nekazaritzako erabilerei lotutako eraikuntzak soilik baimenduko dira.

4. Hiri antolamenduko plan orokorrean eraikitzeko baldintza gisa lurreko azalera jakin baten lotura exijitzen den kasu guztietan, obra baimena emateko beharrezkoa izango da lotura hori egiaztatu eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkeztea.

1.4.7. KAPITULUA LEHENDIK DAUDEN ERAIKIN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA

1.4.7.1 artikulua. Lehendik badiren eraikinen araubidea ezartzen duten irizpide orokorrak

1. Hiri antolamenduko plan orokorrean araututako lehendik dauden eraikinen araubidean kontuan hartzen da ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101. artikuluan ezartzen duena.

2. Kapitulu honetan, modu orokorrean ezartzen da hiri lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean katalogatu gabe dauden eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinen araubidea. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango antolamendu xehatuko esparruen arau berezietan egoera bereziak arautzeko.

3. Bestalde, ondare historiko eta arkitektonikoa eta, horren ondorioz, eraikin eta gainerako elementu katalogatuak babestu eta onez zaintzeko araubidea hirigintza araututako "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan jaso da.

4. Lehendik dauden eta gutxienez etxebizitza bat daukaten eraikinen jabetza horizontala etxebizitza bitan edo gehiagotan banantzea baimenduko da, 1.5.2.1 artikuluko 5. puntuan xedatutakoaren arabera. Etxebizitza kopuruaren handitze hori ez da zenbatuko plan orokor honetan aurreikusitako gehieneko etxebizitza kopuruaren parametroaren ondorioetarako. Halaber, banantze horizontaletik ateratako etxebizitza berriek etxebizitza babestuen gutxieneko bizigarritasun baldintzak bete beharko dituzte.

1.4.7.2 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101. artikuluan adierazten duenaren arabera eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak antolamendutik kanpo daude baldin eta sistema orokorren eta tokikoaren jarduketa bakar, integratu edo burutzapeneko baten eremuan sartuta geratu direla eta plangintzan epe jakin batean kenduko direla aurreikusi bada.

Elementu horiek P-5 "Eraikinen baldintzak" planoetan zehaztu dira.

2. Eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak antolamendutik kanpokotzat kalifikatzeak ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan baimendutakoa baino eraikuntza esku hartze gehiago egiteko baimena ukatzea eragingo du, ondoko bi puntuetan adierazitako salbuespenekin.

3. Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean zati bat edo eraikuntza gorputz bat bide tekniko normalen bidez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke, antolamenduz kanpoko araubidetik salbuetsita geratuko da eta proposatutako antolamenduarekin bat etorri dagokionari lotuko zaio.

4. Proiektu bidean dagoen sistema orokor bateko zonan egoteagatik antolamendutik kanpoko kalifikazioa daukaten eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek antolamendutik kanpoko kalifikazioa galduko dute proiektua gauzatzeko denean ez badaude jabari

publikoa eraikitzeko desjabetu diren lurren barruan, eta, kasuan kasu, dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduarekin bat etorritik.

5. Udalak berriaz antolamendutik kanpo uzten dituen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan eta bestelako jarduketa klandestinoetan eraldaketako, handitzeko edo finkatzeko egintzarik egin nahi izanez gero, aurretik legalizazio proiektua onartu beharko da, bidezkoa bada.

Hiri antolamendurako plan orokor hau onartu denean elementu hauek egon dira hirigintzako araubide horretan:

ERAIKINA, ERAIKUNTZA EDO INSTALAZIOA	POLIGONOA	LURZATIA	HERRIA
Etxtoa	3	328	Dura
Zurezko etxolak	3	911	Dura
Etxola aurrefabrikatua eta barbakoa	3	1257	Arroiabe
Etxola aurrefabrikatua	3	1258	Arroiabe
Garajea	3	232	Zurbao

1.4.7.3 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101.3.b) artikuluan ezartzen duenarekin bat etorritik plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak dira, antolamendutik kanpokoak alde batera utzita, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.

2. Bi maila daude:

- a) A maila: antolamendu xehatuak zehaztutako fatxadaren gehieneko edo nahitaezko lerroetatik (edo mugetarainoko distantziatik) irteten direnak edo sestraren gainean gehienez onartutako solairuko kopurua baino bi (2) gehiago dituztenak.
- b) B maila: antolamendu xehatuaren zehaztapenen bat bete ez arren antolamendutik kanpo ez daudenak eta A mailako plangintzarekin bat datozenak.

3. Plangintzarekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioetan zaharberritze, kontserbazio eta apainketa, finkapen eta birgatzeko esku hartzeak gauzatzea baimentzen da, betiere eraikuntza lan horien gastuek eraikina berriz jartzeko gastuaren ehuneko berrogeita hamarra (50) gainditzen ez badute.

Halaber, horietako zatiren bat edo eraikin gorputzen bat ohiko baliabide teknikoaren bitartez ezarritako gehieneko lerrokadura gainditzen duen zatitik bereizi ahal bada, zati edo eraikin gorputz hori plangintzarekin bat ez etortzetik salbu geratuko da eta proposatutako antolamenduarekin bat datorren araubideari lotuko zaio.

4. Antolamendu xehatuko esparru bakoitzeko arau berezian ezarritako plangintzarekin bat ez datozen B mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioei aplikatu beharreko baldintzak.

Bestela, eraikuntzako esku hartze oro egin daitekeela ulertuko da, berreraikuntza izan ezik, eta kasu horretan antolamendu xehatu berrira egokitu beharko dira. Gainera, handitzeko obrak ere baimendu ahalko dira kalifikazio xehatuak lurzatiari esleitutako eraikigarritasuna amaitu arte, betiere eskatzen diren gainerako zehaztapenak betetzen badira eta ez badira okertzen hiri antolamenduko plan orokor honetako antolamendu xehatuarekin ez egokitzeko baldintzak.

1.4.7.4 artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak

Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan egiten diren eraikuntza jarduketak hirigintza antolamenduan ezartzen denari lotuko zaizkio.

1.4.7.5 artikulua. Antolamendu xehatua aplikatu behar zaien eremu eta sektoreetan lehendik badiren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1. Antolamendu xehatuko esparru, eremu edo sektore bat garatzeko hiri antolamendurako plan orokor honetan eskatzen den planeamendua onartzen ez den bitartean lehendik badiren eraikin, eraikuntza eta instalazioetan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan adierazitako obrak bakarrik egin ahal izango dira.

2. Plangintza xehatua onartu ondoren bidezko araubideari lotuta geratuko dira, proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen diren kontuan hartuta.

1.4.7.6 artikulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak

1. Hiri antolamenduko plan orokor honek debekatzen dituen erabilerak edo ingurumenaren babesaren, segurtasunaren eta osasungarritasunaren arloan indarrean dauden xedapenekin bateragarriak ez diren eta neurri zuzentzaileekin zuzendu ezin daitezkeen gabeziak dituzten erabilerak antolamendutik kanpokotzat joko dira.

Haiek biltzen dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan 1.4.7.2. "Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak" artikuluko 2. puntuan xedatutakoa aplikatuko da; hala ere, ingurumenari, segurtasunari eta osasungarritasunari eragindako kalteak murrizteko obrak egin ahaliko dira.

2. Antolamendutik kanpoko kalifikazioa duten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan kokatutako gainerako erabileretan jarduera garatzen jarraitu ahaliko da, hari eta desagertu edo eten arte. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango jardueren arloan indarrean dagoen araudia aplikatzeko. Galarazita dago erabilera aldatzea, salbu eta erabilera berria kalifikazio xehatuan onartutakoen artean badago, bateragarritasun baldintzak betetzen baditu eta erabilera kentzeak edo lekuz aldatzeak aldatutako erabilerak baino kalte ordain txikiagoa dakartela frogatzen bada. Modu berean, jarduerarik gabeko lokaletan ez da erabilera berrien ezarpena baimenduko.

3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan dauden erabilerak jarduera eten arte mantendu daitezke; hori gorabehera jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatuko da. Halaber, zilegi da erabilera aldatetako egitea eta lokal hutsetan erabilera berriak jartzea, baldin eta kalifikazio xehatuan onartuta badaude eta erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

4. Antolamendu xehatuko esparruetan lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan antolamendu xehatua prestatu gabe egonez gero, artikuluko honetako 2. puntuan ezarritakoa bete beharko da.

5. Hirigintza antolamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan edozein erabilera aldaketa baimenduko da baldintza hauek betez gero: erabilera berria baimenduta egotea eta hiri antolamenduko plan orokor honetan ezarritako bateragarritasun baldintzak betetzea.

6. Jardueraren etena, artikuluko honen ondoretarako, jarduerak hamabi hilabete baino gehiagotan jarduera ekonomikoen gaineko zergan (JEZ) baja duenean izango da. Jarduera etentzat joko da enpresen titulartasuna eskualdatzen denean.

1.4.7.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak

1. Hona hemen lurzoru urbanizaezinean antolamendutik kanpokotzat jotzen diren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:

- a) Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101.3.a artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.
- b) J.1 zonetan ("Babes bereziko zonak") eta J.2 zonetan ("Zaindutako zonak") egonik kalifikazio orokorraren arabera baimenduta ez dauden erabilerak, aurreko erabilera toleratuak ez direnak, dituztenak.

Elementu hauetan ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan ezarritako obrak egin ahal dira.

2. Lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza eta instalazio hauek ez datoz planeamenduekin bat: J.1 zonetan ("Babes bereziko zonak") eta J.2 zonetan ("Zaindutako zonak") egonik kalifikazio orokorraren arabera baimenduta ez dauden erabilerak, aurreko erabilera toleratuak direnak, dituztenak.

Elementu hauetan aurreko erabilera toleratuetan baimendutako obrak egin daitezke eta jarduera behar bezala mantentzeko zaharberrikuntza, artapen, apaindura eta finkatze lanak egin daitezke.

3. Aurreko bi puntuetan xedatutakoaren ondorioetarako, ez beste ezertarako, hauexek dira aurreko erabilera toleratuak:

- a) Udalaren baimena duten etxebizitzak, nekazaritzako eta abeltzaintzako ekoizpen prozesuei lotuta ez daudenak. Aurreko eraikigarritasunaren ehuneko hogeita bost (25) gehitu ahal izango da gehienez. Ezin izango dira egin hiri antolamendurako plan orokorra behin betiko onartzen denean daudenak baino etxebizitza gehiago.
- b) Udal lizentzia duen ostalaritza, apartamentu turistikoak arautzen dituen apirilaren 16ko 198/2013 Dekretuan eta landa-ingurunekeo turismo-ostatuako establezimenduak arautzen dituen apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuan araututako jarduerak bereziki.
- c) Udalaren lizentzia duten gizarte ekipamenduak, ondokoak salbu: dantza aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak; jolas eta ausazko jokoak, eta eragin negatiboa dutelako eta nekazaritzako eta naturako ingurumenean eragiten dutelako Udalak bateraezintzat jotzen dituen gainontzeko guztiak. Aurreko eraikigarritasunaren ehuneko hogeita bost (50) gehitu ahal izango da gehienez.

4. Aurreko puntuen arabera antolamendutik kanpo ez daudenak eta plangintzarekin bat datozenak honelakotzat hartuko dira: lehendik dauden eraikinak, antolamenduak finkatuak.

Multzo honetan eraikin bereziak daude: baserriak; hauek ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 30. artikuluan ezartzen denaren arabera berreraiki ahal izango dira.

5. Antolamendutik kanpokotzat kalifikatutako eraikinetan egiten diren erabilerak, etxebizitza erabilera barne, bere hartan segitu ahal izango dute jarduera eten arte. Eraikin horietan ezingo da enpresen eta/edo eraikuntzaren titulartasuna eskualdatu. Eskualdatuz gero, eragiketa horrek berez ekarriko du jarduera etetea.

6. Planeamenduekin bat ez datozen eraikinetan lehendik badiren eraikinen erabilera baimenduta dago, etxebizitza erabilera barne, harik eta jarduera eten arte; horrek ez du eragotziko jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea. Halaber, zilegi da edozein erabilera ezartzea, baldin eta kalifikazio orokorrean baimenduta badago eta bateragarritasunari buruzko

baldintzak betetzen baditu. Artikulu honen ondoretarako, eraikin horietan jarduera ez da etentzat joko enpresen edota eraikinen titulartasuna eskualdatu bada.

7. Artikulu honen ondorioetarako, jarduera etentzat joko da jarduera ekonomikoen gaineko zergan (JEZ) baja ematen zaionean.

8. Udalak berariaz antolamendutik kanpo uzten dituen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan eta bestelako jarduketan klandestinoetan eraldaketako, handitzeko edo finkatzeko egintzarik egin nahi izanez gero, aurretik legalizazio proiektua onartu beharko da, bidezkoa bada.

Hiri antolamendurako plan orokorra onartu denean elementu hauek egon dira hirigintzako araubide horretan:

ERAIKINA, ERAIKUNTZA EDO INSTALAZIOA	POLIGONOA	LURZATIA	HERRIA
Zurezko eta fibrozementuzko egituraren estalkia eta lurzatiaren itxitura	1	674	Uribarri Ganboa
Etxola, egurtegia eta ur biltegia	3	1253	Mendibil
Zurezko oholez egindako etxatxa eta bi txakur etxato	3	82	Arroiabe
Zurezko posteez egindako hesia	1	518	Langara Ganboa
Etxola edo etxatxa	3	1280	Arroiabe
Nekazaritzako biltegia	3	522	Arzubiagako A. B
Egitura metalikoa	3	1124	Mendibil
Zurezko habe eta zutoinez egindako egitura, zoladura inguruan eta bi bloke lerro aurrealdean	2	81	Luko
Txapazko etxola	3	1278	Arroiabe
Aurrefabrikatutako etxato metalikoa	3	1051	Mendibil

1.4.7.8 artikulua. Kontserbatzeko betebeharraren edukia

1. Eraikin, eraikuntza, urbanizazio, instalazio, lursail, hiri altzarien elementu eta publizitateko euskarrien jabeek segurtasun, osasungarritasun eta apainketa egoera onean mantendu beharko dituzte, hirigintzako legerian ezartzen denaren arabera.

Hauek sartzen dira artatu beharraren barruan:

- a) Zaintza lanak, zeinen helburua den ondasunen segurtasun, osasungarritasun eta egokitasun publikoko baldintzak ez narriatzea, bertako zerbitzuek zein instalazioek behar bezala funtzionatzea eta, beharrezkoa denean, aldatu beharreko elementuak eta osagaiak aldatzea.
 - b) Egun higiezinak duen balioa ehuneko berrogeita hamarrean (%50) gainditu ez eta eraikina edo instalazioa lehen zeuden segurtasun eta osasungarritasun baldintzetara itzultzeko diren obrak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerarako oinarritzko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz. Onura publikoko edo gizarte intereseko arrazoiak direla eta higiezin kontserbatzea komeni bada, Udalak konponketaren kostuaren gaindikin hori ordain dezake.
2. Jabetzari lotuta dagoen ondasuna artatu edota konpondu beharrak ez ditu bazter uzten errentamenduei buruzko legerian ezarrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.
3. Urbanizazioen kasuan, artatu beharra dela eta ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 197. artikuluan ezartzen duena aplikatuko da.

1.4.7.9 artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak

1. Artatu beharra betetzeko eta, horrelakorik ezean, burutzapen aginduak ematea bidezkoetzeko, segurtasun, osasungarritasun eta herri apaintetako gutxieneko baldintza hauek bete behar dira:

- a) Orubeak:
 - a.1) Hesiz inguratuta egon behar dira, 1.5.1.29 artikuluko ("Hesiak") 2. puntuan azaltzen den bezala.
 - a.2) Istripuren bat eragin dezaketean putzuak eta koskak babestu edo seinalezatu behar dira.
 - a.3) Garbi mantenduko dira eta, horien gainean, banaketa eta hornidura sareen zortasunak eta aplikagarriak izan daitezkeen gainerakoak beteko dira.
- b) Urbanizazioak:
 - b.1) Lurzati bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako hargunak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.
 - b.2) Urbanizazio partikularretan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloiak, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztiak kontserbatzea.
- c) Eraikuntzak:
 - c.1) Itxiturak eta estalkiak urarekiko iragazgaitz mantenduko dira, eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira.
 - c.2) Egituraren elementuak beren eusteko helburua bete dezaten bermatzeko moduan zainduko dira; horretarako, korrosioetik eta agente erasotzaileetatik babestuko dira, baita zimenduetan kalterik sor dezaketean iragazpenetatik ere.
 - c.3) Zerbitzu sareak eta osasun instalazioak egoera onean eta mantendu behar dira, aireztapen eta argiztapen egokiek, ezarri zaizkien erabilera eta erabilera araubidea aplikatu daitezkeela bermatzeko
 - c.4) Bai eraikinean bai inguruko espazio libreetan, jendearentzat arriskurik ez egoteko behar besteko garbitasuna egongo da.
 - c.5) Kea eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuen funtzionamendua ongi dagoela ziurtatu behar da.
 - c.6) Eraikuntzen fatxada behar den moduan zaindu behar da, estaldurako materialak garbituz, margotuz, konponduz edo aldatuz.

2. Aipatutako ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

3. Artikulu hau hirigintza antolamenduaren osagarri den udal ordenantza baten bitartez osatu ahal izango da, eta behar izanez gero aldatu ere bai.

1.4.7.10 artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea

1. Salbuespen gisa, Udalak behin-behineko erabilerak baimendu ahalko ditu hiri lurzoru finkatu gabeen, lurzoru urbanizagarrian eta hornidura publikoko elementuetarako era gutzietako lurzoruetan, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 36. artikuluan ezartzen duen bezala.

2. Aipatutako artikuluan ezarritako betekizunez gain, aurreko erabilerak baimentzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Eskatzaileak baimena formalki eskatu izatea, behin-behineko baimen gisa.
- b) Erabileraren edota obraren izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, frogatu beharko da aldi baterako eta behin-behineko erabilera dela, eta berez, xedea dela eta, ez duela irauteko asmorik, eta berariaz adierazi beharko da erabilerak luzeen jota noiz arte iraungo duen jardunean. Proposatutako lurretan erabilera kokatzeko beharra frogatu egin beharko da, horrela aholkatzen duten udalerriko hirigintzako inguruabarren arabera, eta ez baimenik ez duen egintza bat legeztatzearen ikuspegitik.
- c) Obrek beren eraikuntza ezaugarrietan behin-behinekotasun baldintza zehatzak bete beharko dituzte. Ondorio horietarako, ez dira halakotzat hartuko eraikuntza klasikoko obrak, hormigoi armatuzko zein fabrikazko egiturak eta fabrikazko gainalde eta itxiturak dituztenak. Horien ordeztu, honako ezaugarri hauek eskatuko dira: metalezko egitura, panel desmontagarri osatutako itxiturak, eta gainalde arinak, plakaz zein egitura puzgarriekin, edo lonazko gainaldeak.
- d) Erabilera edo obrek ez dute inoiz ere eragotziko plangintza betearaztea eta ez diote kalterik egingo paisaiak behar duen babesari, ez eta komunikazio bideek eta jabari publiko hidraulikoak behar duten babesari ere. Hori dela eta, ezin onartu izango dira bi (2) metrotik gorako lur erauzketak eragiten diren obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten hormak eraikitzea eragiten duten obrak ere.

3. Aurreko puntuetan araupezu den baimena behin-behinean emango da, aldirik luzeen gisa ezarriko den epe jakin baterako, berariaz luzatzen ez bada, behintzat, eta luzapen hori ere mugatua izango da. Erabilerak eta obrak eten edo eraitsi beharko dira, eta kalte ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, gainera, administrazio emailek baimena bertan behera uztea erabakitzen duenean, baita ezarritako epea bete ez bada ere.

4. Ezinezkoa da obrarik edo erabilerarik hastea aurrez, Jabetza Erregistroan erasota egongo den herri agiriaren bidez, baimenaren egilespena, horren izaera, baimenaren zehaztapenagatik kalteordainik jasotzeko eskubiderik eza, uzketak eta erabileraren edota obraren etete eta eraisteagatik kalteordainik eza eraso ez bada. Agiri publikoa formalizatzeko eta behin-behineko baimen gisa erregistroan sartzeko gastuak baimendunaren kontura izango dira.

BOSGARREN TITULUA. AZPIZONA ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

1.5.1. KAPITULUA ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

1. atala. Definizioak eta eraikitze parametroak

1.5.1.1 artikulua. Finka eta lurzattia

1. Finka bat jabe bati edo hainbati (jabetza indibisoan) eskusiboki eta modu baztertzailan egotzi zaien lurzati edo eraikuntza unitatea da. Hura sestran kokatu daiteke, altueran edo lurzorupean. Hipotekei buruzko legediari jarraikiz Jabetzaren Erregistroan folioa ireki ahal duenean, erregistroko finkatzat hartzen da.

2. Lurzattia lurzoru unitatea da, bai sestran, bai garaieran edo lurzorupean, betiere, eraikigarritasuna eta erabilera esleiturik baditu edo soilik hirigintzako erabilera independentea badu.

3. Finka eta lurzatiek eraketa, eta haien arteko erlazioa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 26. artikuluan araututa daude.

1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza

1. Hiri antolamenduko plan orokorra aplikatzeko, eraikinak izango dira lurzorutik azaleratzen diren edo lurzorupean dauden eraikuntza guztiak, baldin eta fabrikatuak badira, edota edozein material erabiliz egin badira. Manufakturatutako objektu guztiak ere eraikuntzat hartuko dira, iraunkorrak, mugiezinak edo lurzoruari finkatuak izan edo ez, baldin eta familiaren bizitzan erabiltzeko ezaugarri egokiak badituzte (etxebizitza) edo, orokorrean, edozein jarduera garatzeko erabili ahal badira.

2. Eraikina banakoa izaten da eta bakoitzaren sailkapena honako baldintza hauen arabera egiten da: banan-banan bereizteko moduko eraikuntzako unitate funtzionala izatea arkitekturaren aldetik, espazioan elementu arkitektonikoez mugatuta egotea eta lokaletarako sarrera propioa eta zuzena izatea eskailera baten edo gehiagoren bidez eta banaketako beste elementu propioak ere izatea.

3. Elkarri lotutako eraikin multzoa dagoenean, eta eraikinok aurreko bi zenbakietan adierazitako baldintzak betetzen dituztenean, sarrera edo atari independenteak adina eraikin dagoela ulertu behar da. Elkarren artean komunikaturiko atariak (eraikinaren barrualdetik edota galerien bidez) eraikin bakarra osatuko dute.

Zentzu honetan, agiri honetako 1.3.1.8 "Definizioa eta motak" artikuluko 6. puntuan deskribatutako familia bakarreko atxikitako bi etxebizitza baino gehiagoko edo atxikitako familia bakarreko etxebizitza bateko (C mota) eraikineko etxebizitza eraikina eraikin bakarra izango litzateke.

4. Aparkalekurako diren sotoko solairuen bidez bakarrik komunikaturik egonez gero, artikuluko honetako 2. puntuan adierazten diren baldintza biak betetzen dituzten eraikinak adina eraikin eratuko dira beheko solairutik hasi eta goiko solairuetaraino.

1.5.1.3 artikulua. Eraikin bakarra

1. Arautegi honen ondorioetarako, eraikin bakarra da alboan beste eraikuntzarik ez duena; ez du albokorik izango, beraz, ez sotoan eta ez goiko solairuetan, eta eskailera, korridore, galeria eta abar bezalako sarbide erkiderik ere ez du izango beste edozein eraikini dagokionez.

2. Eraikin bi atxikitzen badira, euren perimetroaren puntu batean (edozein solairutan) bakarrik izanda ere, horiek elkarren alboko eraikintzat hartuko dira hirigintza ondoreetarako eta ez eraikin bakartutzat, nahiz eta egitura, sarbide eta arkitekturaren gainerako elementuak guztiz independenteak izan.

2. atala. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.4 artikulua. Mugak

1. Lurzatia mugatzen duten lerro perimetralak dira mugak.

2. Lurzatiaren eta horrek aurrean duen bide edo toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga; eta gainontzekoak alboetako mugak dira. Horien artean, atzeko muga aurrekoaren kontrako tokian dagoena da.

3. Lurzatiak bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

1.5.1.5 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak

1. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak hiri antolamenduko plan orokor honetan ezarritakoak dira edo lurzatiaren muga bat edo gehiagorentzako garatuko diren planek ezarritakoak.

2. Ezarritako parametroak betetzen ez dituzten loteak sortzen dituzten lurzatiak ezingo dira banandu edo gehitu.

1.5.1.6 artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikigarria

1. Hiri antolamendurako plan orokorrak edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera izango da gutxieneko lurzati eraikigarria. Beraz, aurretik dauden azalera txikiagoko lurzatietan ezingo da ezer eraiki.

2. Hiri antolamendurako plan orokorrak edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako azalera da gehieneko lurzati eraikigarria. Beraz, aurretik dauden azalera handiagoko zatietan ezingo da ezer eraiki, eta derrigorrezkoa izango da banatzea edo lurzaticatzea.

1.5.1.7 artikulua. Lurzatiaren gehieneko eta gutxieneko azalera, lurzaticatze lanetarako

1. Lurzaticatzeetarako gutxieneko eta gehieneko lurzatia (edo besterik gabe, "gehieneko lurzatia" eta "gutxieneko lurzatia") plangintzak ezarritakoa izaten da eta kasuan kasuko plangintza tresna behin betiko onartu eta gero sortutako lurzati berri orok eduki behar dituen gutxieneko eta gehieneko azalera dira.

2. Bi parametro horiek betetzen dituzten lurzati guztiak izango dira eraikigarriak.

1.5.1.8 artikulua. Lurzati eraikietako lurzoruen banaketak

Eraikinen bat dagoen lurzati baten banantzea dauden eraikinek kontsumitutako eraikigarritasuna justifikatuz eta dagoen antolamendu xehatuko eremuaren edo azpizonaren gainerako hirigintzako parametroak betez egin beharko da. Eraikigarritasun osoa agortuta badago ezingo da zatirik banandu, banandutako zatia hornidura publiko baterako erabili ezean.

3. atala. Eraikuntzak lurzati izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.9 artikulua. Bideen lerrokadura

1. Bideen lerrokadura (edo lerrokadura, besterik gabe) erabilera publikoko bide edo espazio libreetarako lurren eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Plangintzak zehazten du lerrokadura.

2. Lerrokadura mota hauek bereizten dira:

- 1. mota: errepideen foru sareko bideen lerrokadura (jabari publikoko zona).
- 2. mota: ibilgailuentzako kaleen udal sareko bideen lerrokadura (espaloiak, aparkalekuak eta babes guneak barne).
- 3. mota: oinezkoentzako kale eta eremuen lerrokadura.
- 4. mota: berdeguneen (publikoen) lerrokadura.

3. Planoetan finkatu diren lerrokadurek kasuan kasuko lagapenak ekarriko dituzte, eta horiek udalak eta agiri honek zehaztutako jarraibide eta irizpideei jarraikiz urbanizatuko dira. Lagapen hauek derrigorrezkoak eta doakoak izango dira, eta urbanizazioaren lana jabearen kontu egingo da.

1.5.1.10 artikulua. Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa

Lurzorua erreferentzia altimetrikoek lurzorutik gora eraikinak duen proiektio bertikala zehazteko eta altuerak neurtzeko balio dute. Hiri antolamenduko plan orokor honetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

- a) Sestra: plangintzan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestraren bestelako definiziorik ez badago.
- b) Lursailaren berezko kota: urbanizatzeko obra gauzatu aurretik lursaileko guneek duten altuera erlatiboa da.
- c) Berdinketa kota: hirigintza lanak gauzatzeko eta altuera neurtzeko +0 erreferentzia kotatzat erabiltzen den altuera da.

1.5.1.11 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa

Hiri antolamenduko plan orokorreko erregulazioan eraikuntzako erreferentzia hauek erabiltzen dira:

- a) Hesiak: mugen gainean kokaturiko hesia, lurzati mugatzen duena.

- b) Fatxada-planoa: lursailaren gainetik, barruko edo kanpoko espazio okupagarri eraikia eta ez eraikia bereizten dituen plano bertikala edo bertikalak, espazio okupagarri guztiak bere barruan hartuz, hala nola irtenguneak hegala, galeriak, terrazak edo balkoiak, lurzatiaren barruan daudenak. Fatxada-planoetan ez dira sartzen lerrokadura eta hegalekiko baimendutako irtenguneak.
- c) Eraikuntzaren muga-lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurzoruarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugatara begira dagoen.
- d) Mehelina eta mehelin-fatxada: eraikuntza mugakidearekin partekatzen den horma, eraikuntza mugakidea ukitzen duena eta, alboko mugarekin bat eginez, lurzatia bere mugakidearengandik bereizten duena.
- e) Fatxadako lerroa, derrigorrezkoa eta gehienezkoa: kasuan kasuko solairuaren arabera, eraikuntzak zein lerrotaraino iritsi behar duen edo iritsi daitekeen.

1.5.1.12 artikulua. Mugetarainoko tartea

1. Mugen banaketa fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilenaren arteko distantzia da, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

2. Gerta daiteke plangintzak, eraikuntzatik alboetako mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lurzatiaren forma irregularragatik bereiztea zaila baldin bada, eraikinaren eta inguruko eraikin artean distantziarik handiena hartuko da, funtzionalitate onena lortuko da eta lurzatiak albatoki irekirik handiena izango du.

3. Sestraren azpiko eraikuntzek edo instalazioek ezingo dituzte okupatu, lurpean, mugetarainoko tarteari dagozkion espazioak, estali gabeko garajeetarako sarbideetako arrapalek salbu.

1.5.1.13 artikulua. Eraikin artean utzi beharreko tartea

Eraikin artean utzi behar den tartea eraikin fatxaden arteko distantzia da. Bete egin behar da distantzia hori, eraikuntzak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete behar, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

1.5.1.14 artikulua. Sakonera eraikigarria

Sakonera eraikigarriak adierazten du, zenbakiz eta ez irudien bidez, non kokatu behar den eraikin bateko barruko fatxada lerroa. Horretarako, fatxadako puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia perpendikularra zehazten da.

1.5.1.15 artikulua. Eraikinaren mugimendu area

Eraikuntzaren mugimendu eremua eraikuntza hori kokatu beharreko fatxadako gehieneko edo nahitaezko lerroek definitutako espazioa da.

4. atala. Eraikinak lurzattia okupatzeko parametroak eta baldintzak**1.5.1.16 artikulua. Eraikinek okupatzen duten lurzorua**

1. "Lurzoruaren okupazio gisa" ulertzen da eraikinen batek okupatu dezakeen lurzatiaren azalera eraikigarria, plano horizontal baten gainean fatxadako planoen babesak osatzen duen perimetroaren barrukoa, alegia.

2. Horren zenbatekoa honela adieraz daiteke:

- a) Zuzeneko erregulazioa: gehieneko okupazio koefizientea esleituta. Koefiziente hori okupatu daitekeen azaleraren eta lurzati eraikigarriak duen azaleraren arteko erlazioa da. Parametro hori eta kokapen baldintzen ondoriozko beste batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori aplikatuko da.
- b) Zeharkako erregulazioa:
 - b.1) Modu osagarri edo esklusiboan, mugetarainoko banaketa parametroen eta sakonera eraikigarriaren bitartez.
 - b.2) Edo antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

1.5.1.17 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

Aurreko artikuluan ezarritako lurzati okupazio baldintzen aplikazioaren ondorioz eraiki gabe utzi behar den eremua da.

5. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak**1.5.1.18 artikulua. Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak**

Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak planeamenduak ezartzen ditu, eta horien barruan sartu eta mugatu behar da lurretik gorako eraikuntza, fatxadako planoek definitzen dutena.

1.5.1.19 artikulua. Jatorriko kota

1. Jatorriko kota plangintzak zehazten du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurzoruak bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorriko kotatzat.

2. Eraikinaren beharrianak edo luraren ezaugarriak direla kausa, altuera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorputzetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da altueraren neurketa.

1.5.1.20 artikulua. Eraikinaren altuera

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goiherainoko altuera unitate metrikoak erabiliz neurtuta eraikinak duen altuera da eta horien arabera definizio hauek izango ditugu:

- a) Erlaitzaren altuera: azken solairuko (atikoak eta teilatupeak alde batera utzita) sabaia osatzen duen forjatuaren azpialdeak eta eraikinaren fatxadako planoak bat egiten duten lerroiraino neurtzen dena

- b) Garaiera, guztira: eraikineko goihabe altueneraino neurtzen dena.
- c) Hegalaren garaiera: teilatu hegalaren muturreko puntu beheeneraino neurtzen dena.

2. Parametro hori gehieneko altuera, gutxieneko altuera edo altuera finko edo derrigorrezko gisa ezarri dezake plangintzak.

3. Altuera neurtzeko bi unitate erabiltzen direnean -solairu kopurua eta unitate metrikoa -, biak bete beharko dira.

1.5.1.21 artikulua. Eraikinen profila edo solairu kopurua

1. Eraikinen profila plangintzak eraikuntzarako baimentzen duen solairu kopurua da. Honako atalak ditu:

- a) Sestra gaineko solairuen kopurua: eraikin batek urbanizatutako lurzorua sestraren gainetik dituen edo fatxada batera dituen solairu kopurua da.
- b) Sestra azpiko solairuen kopurua: sestra gaineko lehenengo solairu konputagarriaren azpian dauden edo baimentzen diren solairuen kopurua da.

2. Parametro hori gehieneko solairu kopuru, gutxieneko solairu kopuru eta solairu kopuru finko edo derrigorrezko gisa ezarri daiteke.

3. Eraikinen profil edo solairuen gehieneko kopurua honako zeinu hauen bitartez adieraziko da:

- n/m
- n(a)/m
- n(a edo b)/m
- n(a eta b)/m

Lehenengo zifrak ("n"), makurtutako barra baino lehenagokoak, sestraren gaineko solairuen kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatupeak kontuan hartu gabe, eta ondokoak ("m"), barraren ostekoak, sestraren azpikoak.

Lehenengo zifraren ostean aukeran jartzen diren (a) eta (b) sinboloek atiko edo teilatupe konputagarri bat baimentzen dela adierazten dute. Bi sinboloak "edo" bidez banantzen badira, horien kokapena alternatiboa dela esan nahi du. Horiek "eta" bidez banantzen badira, atikoa baimenduta dagoela eta horren gainean teilatupea ere baimenduta dagoela esan nahiko du.

1.5.1.22 artikulua. Eraikinen solairuak eta solairuen altuerak

1. Eraikin baten solairua jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri eta estali oro da.

2. Solairuaren altueratza hartuko da solairu bateko zoladura bukatuaren gainaldetik solairu bereko sabaia forjatuaren azpialderaino (edo sabai aizuneraino) dagoen distantzia bertikala.

3. Solairu mota hauek daude:

- a) Sotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (50) baino gehiagok bere sabaia beheko oinaren kotaren azpitik duena da sotoko oina.

Aukerako altuera ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

- b) Erdisotoa: azaleraren zati batean lurzoru plano a jatorriko kotaren azpitik eta sabaikoa kota horren gainetik geratzen dena da.

Erdisotoaren erabileraren araberakoa izango da altuera librea, baina, betiere, berrehun eta hogeita bost zentimetroko (225 cm) gutxieneko absolutua izango du.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira, ondorio guztietarako, sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurzoruko sestratik metro batera (1) edo gehiagora duten erdisotoak.

- c) Beheko solairua: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagoan (50) lurzoruko plano a jatorriko kota berdinean edo gehiagoan duena.
- d) Goiko solairua: beheko oinaren sabaiko forjaren gainetik dagoen oina. Solairuaren oinaren aukerako altueraren balioa zehaztu egingo da erabileraren eta zona edo lurzoru motaren baldintza zehatzen arabera.
- e) Atikoa: eraikinaren azkeneko solairua da, azalera eraikia gainerako solairuen azalera normala baino txikiagoa duenean eta bere fatxadak eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereizita dituen.
- f) Teilatupea edo estalkiartea: txapitula eraikoa izan ohi den edo estalkiaren isurki triangeluak inguratutako terrazak eduki ohi dituen solairua, azken solairuko forjatuaren gainaldearen eta estalki makurtuaren eraikuntza elementuen azpialdearen artean dagoena.

6. atala. Baldintza gehigarriak; hiri estetika eta eraikuntzaren kalitatea eta higiena

1.5.1.23 artikulua. Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak

1. Baldintza gehigarriak eta herriaren eta eraikuntzen estetikari buruzkoek, baita eraikuntzaren kalitatearen eta higienaren diseinuarenekin ere, hirigintza antolamenduaren osagarri diren udal ordenantzen bitartez garatuak izan beharko dute.

2. Atal honetako hurrengo artikuluetan arautzen diren zehaztapenak behin-behinekoak izango dira behin betiko onartu arte.

1.5.1.24 artikulua. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak

1. Irtenguneak edo hegala dira eraikinaren fatxadatik ateratzen diren elementuak.

2. Hona hemen irtengune motak eta haien definizioak:

- a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den bako, fatxadaren lerroakurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena. Gehienez ere ehun zentimetro (100 cm) zabal izaten da. Balkoi kontzeptuak ez du loturarik balkoiaren eraikuntza soluzioarekin eta babes elementuen diseinuarekin. Balkoia estalia edo estali gabea izan daiteke.
- b) Terraza: itxi gabeko irtengunea da. Estalia edo estali gabea izan daiteke.
- c) Begiratokia: bao bat da, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa du, jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen da eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma du.
- d) Galeria: luzeran berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino gehiago dauzkan begiratokia da.
- e) Hegada itxia: fatxadatik irteten den elementua da, begiratoki eta galeria izan gabe, eta zein materialekin itxi diren alde batera utzita. Gehieneko neurriak galerietarako ezarritakoak izango dira.

3. Aurreko paragrafoan adierazitako neurriak 1.5.1.9. artikuluan ("Bideen lerroakadura") definitutako lerroakadurak oinarri hartuta baimentzen diren irtenguneetan soilik aplikatu daitezke. Mugetatik bananduta dagoen eraikuntzan, neurriak libreak izango dira, 1.5.1.12 "Mugen banaketa" eta 1.5.1.13 "Eraikinen artean utzi beharreko tartea" artikuluetan ezartzen diren banaketei kalterik egin gabe "Eraikinen arteko tartea".

4. Gainera, aipaturiko lerroakaduratik ateratzen diren baimendutako irtenguneek hurrengo baldintzak beteko dituzte:

- a) Hegalek oinplanoan duten proiektzioaren luzeraren baturak ez da izango fatxada bakoitzaren luzeraren erdia baino handiagoa.
- b) Espaloiaren sestraren gainean gutxieneko altuera libre hiru hiru eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) izango da.
- c) Irtengune guztietatik alboetako eta atzeko mugetara egongo den distantzia ez da hegala baino txikiagoa izango, eta distantzia hori ez da inoiz bi (2) metro baino txikiagoa izango.

5. Sartuta dauden terraza estalien sakonera ez da horien altuera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik neurtu behar da.

6. Azpizonetako ordenantzek eta esku hartze esparruetako arau zehatzek beste parametro batzuk ezarri ahalko dituzte.

1.5.1.25 artikulua. Erlaitz eta hegalek gehieneko irtengunea

Erlaitzek eta hegalek bideen lerroakaduraren gainetik eta, dagokionean, etxadiko patioaren fatxadako lerroaren gainetik eduki dezaketen gehieneko irtengunea ez da ehun (100) zentimetrotik gorakoa izango, azpizona bakoitzaren ordenantza edo kasuan kasuko antolamendu xehatuko esparruen arau berezian mugaketa beste bat ezartzen bada salbu. Lurzatiaren barruan dimentsio hori libre izango da.

1.5.1.26 artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak

1. Erlaitz edota hegalek gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

- a) Estalkiaren isurkiak. Horiak ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzetik fatxadetan eta patioetan trazatutako planotik irten eta gehienek ehunetik berrogeita hamarrek (50) malda izango dute. Horieta argi zuloak instalatu ahal dira, forjatuaren barruan. Intradosetik eta estradosetik ezin izango dira irten.
- b) Eskailera kaxen eta igogailu etxolen erremateak. Horiak ezingo dute gailutik hiru hiru eta berrogeita hamar (350) zentimetroko altuera osoa erlaitzaren altueraren gainetik.
- c) Txapitulak, estalkipea argitzeko, betiere, ondoko baldintzak betetzen baldin badituzte:
 - c.1) Luzera osoak ezin izango du hegalek gehieneko hamabost (15) gailutik.
 - c.2) Bakoitzaren luzera ez da bi metro eta erditik (2,5) gorakoa izango eta gehienek bi metro eta hogeita hamar zentimetro (2,30) izango ditu altueran bukatutako solairuaren forjatutik neurtuta.
 - c.3) Fatxadaren linearekiko metro bat (1), gutxienez, atzeraemango dira.
 - c.4) Estalkietako maldak ehuneko hogeita bost (25) eta hogeita hamabost (35) artekoak izango dira.

2. Hala ere, finkatutako gehieneko altueratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzaren Kode Teknikoak ezartzen duen altuera izango dute, edo, bestela, eraikitze lanak ondo egiteak eskatu bezalakoa.

1.5.1.27 artikulua. Patioak**1. Etxadiko patioa.**

- a) Etxadiko patioa da etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa, lehenengo solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena.
- b) Neurriak hiri antolamendurako plan orokor honetan finkatu dira, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoan, barruko fatxadaren lerroen definizioaren bitartez. Bestela, eraiki daitezkeen gehieneko sakonera, lurzoruaren okupazioa eta barruko fatxadaren eta atzeko mugaren arteko gutxieneko tartea adierazita egongo dira.
- c) Garapeneko planetan grafikoki definituta egongo da, P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan.
- d) Nolanahi ere, aipatutako baldintzak bete arren ehun (100) metro koadrotik beherako azalera duten patioak barruko patio edo argi patio izango dira, baita barruan hamar (10) metroko diametroko zirkulua hartu ezin dutenak ere.

2. Barruko patioa edo argi patioa.

- a) Barruko edo argi patioa eraikinaren barruan zabalitzen da bizigeei argiak eman, argiztatu eta aireztatzeko.
- b) Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - b.1) Indarrean dagoen araudian araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezartzen diren neurriak beteko dituzte.
 - b.2) Sarbidea izan beharko dute ataritik, eskailera kaxatik edo eraikuntzako beste espazio komun batetik, hango derrigorrezko garbiketa eta zaintza ahalbidetzeko.
 - b.3) Hirigintzako arau hauek ezarritako paramentuen arteko gutxieneko argiak ezingo dira irtenguneekin murriztu, lehendik dauden eraikinetan igogailuak ezartzen direnean izan ezik, baldin eta horien instalaziorako beste kokalekurik ez badago. Hori guztia esparru juridiko pribatuan erabili daitezkeen hirugarren pertsonen eskubide eta zortasun zibilei kalterik egin gabe.
 - b.4) Patioko zoladura hara gelak irekitzen dituen bizitokirik baxuenaren lurzoruaren mailan egongo da, gehienez.
 - b.5) Patioak sabaileiho edo argizulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek inolako itxiturarik gabeko espazio perimetrala uzten badute patioko hormen eta babes elementuaren artean; horrela, gutxieneko aireztapen azalera ahalbidetuko da, patioak duenaren ehuneko berrogei (40) baino handiagoa. Kasu horretan, beharrezko neurri teknikoak hartuko dira, isolamendu akustikoari buruzko indarreko arauak betetzeko.
 - b.6) Paramentuen arteko distantziak osorik mantendu beharko dira patioaren altuera osoan; gehienez jota, hogeitabi (20) zentimetroko tantakina ahalbidetuko da estalkian.
 - b.7) Mugei atxikitako patioek aurreko baldintzak bete beharko dituzte; horretarako, muga aurreko paramentutzat hartuko da, eraiki barik egonda ere.

3. Fatxadara irekitako patioa.

- a) Fatxadara irekitako patio edo kanpoko patio deritza eraikinak fatxada lerroekiko daukan atzeraemangunearen ondorioz eratzen denari, atzeraemangunea metro eta erdi (1,5) baino gehiagokoa denean.
- b) Arau bereziak, edo bestela, azpizonetako ordenantza orokorrek baimentzen baldin badute, ondorengo gutxienezko baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - b.1) Etxadiko patioa edo bideko lerrokaduraren gainean irekita dagoen patioa.
 - Ezin du izan eraginik beheko solairuan; ezin da aldatu beheko solairuaren lerrokadura ofiziala.
 - Fatxada irekiaren aurpegia edo aurrealdea lau (4) metrokoa izan behar da gutxienez.

- Sakonera ezin da izan zabalaren erdia baino gehiago.
- Argi patio edo barruko patioetako argientzat eta ikuspegi zuzenentzat ezarritako gutxieneko baldintzak bete behar ditu.
- Lerrokaduratik atzeraemandako fatxadaren luzerak ez du fatxadaren luzera osoaren ehuneko hoge (20) gaindituko.
- Lurzati alboko mugatik edo mehelinetik lau (4) metrora egon behar da gutxienez.

b.2) Lurzati irekian dagoen patioa.

- Erabilera publikoko espazio bati lotutako espazio libre batera eman behar du. Lau solairu arteko eraikinetan, espazio horiek hamar (10) metroko diametrodun zirkulua hartzeko modukoak izan behar dira; solairu gehiagoko eraikinetan, hamasei (16) metroko diametrodun zirkulua hartzeko modukoak.
- Fatxada irekiaren aurpegia edo zabalera sei (6) metrokoa izan behar da gutxienez.
- Sakonera ezin da izan zabalaren erdia baino gehiago.

4. Patio komuna.

- a) Patio mankomunatuak da hainbat lurzatiarentzako barruko patio edo argi patio gisa eratzen dena, lurzati horiek mankomunitatea egiten dutenean patioaren gutxieneko neurrietara iristeko.
- b) Mankomunitatea sortzeko, orube edo higiezin gaineko zortasun eskubide erreala eratu beharko da, Jabetzaren Erregistroan inskribatutako eskritura publikoaren bitartez. Zortasun hori ezingo da Udalaren baimenik gabe ezereztu, patioaren gutxieneko neurrietara iristeko osagarri horren beharra duen higiezin batek dirauen bitartean.
- c) Patio mankomunatuak beheko solairuan burdin hesi edo langa edo fabrikako elementu edo elementu opakuez bereizi ahalko dira, gehienez metro bateko (1) altueraraino.
- d) Artikulu honetako 2.b puntuan barruko patioetarako ezarritako baldintza guztiak beteko ditu, b.7 baldintza izan ezik.

1.5.1.28 artikulua. Hiriko estetika zaintzea.

1. Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginen bat izan dezaketen jarduerak udalaren irizpideen arabera izan beharko dira.

2. Eraikuntza berriak dagoeneko badaudenetara eta horien ingurura egokiro egokitzen direla bermatzeko, hiri paisaian izandako eraginaren analisia egiteko eskatu ahal izango da herria ikusten den tokietatik.

1.5.1.29 artikulua. Hesiak

1. Hiri lurzoruko eta hiritargarriko lurzatiak berrehun (200) cm-ko altueradun hesien edo hormen bidez itxi daitezke, honela:

- a) Elementu itsuen bidez, - ageriko hormigoizkoak, harlangaitzezkoak edo harrizko plakadunak- gehienez ere, lau rogei (80) zentimetroko altuera izango dute eta, nahi izanez gero, gehienez berrehun (200) zentimetroko altuera duten babes gardenak, landarezko pantailak edo antzekoak erabil daitezke, tokiaren estetikarekin bat baldin badatoz.

Bestela, tokiko estetikarekin bat egiten duten harlangaitzezko itxiturak erabili ahalko dira, betiere, hoge (20) metrotik gorako fatxada opako jarraituak eratzen ez bada eta bi (2) metroko altuera gainditzen ez bada.

- b) Itxituren errematerako ez da inolaz ere baimenduko pertsoneri edo animaliei min eman diezaieketen elementurik edo herriaren irudia desitxuratzen dutenik.
- c) Aurreko paragrafoetan aipatutako baldintzetatik salbuetsita daude, euren erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituzten lurzatiak. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokitu zaie.
- d) Jatorrizko sailak malda handia badu, beharrezko eustorma ez da hesizat hartuko eta behar duen altuera baimenduko zaio. Horman horren gainetik babes gardena edo hesia jarri ahal izango da, gehienez ere metro eta erdiko (1,50) metroko altuerarekin.

2. Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun neurri gisa, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian dauden lursail eraiki gabeak hesiz inguratu beharko dira, bai 1. puntuan adierazten den bezala, bai lerrokadura ofizialean kokatutako itxituren bitartez, altueran bi (2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzakete, eta moztzen edo ziztatzen ez duten eta pertsonak kaltetu ez ditzaketen materialekin eginda egon beharko dira, eta materialek itxituren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute.

1.5.1.30 artikulua. Zuhaitzak babestea

1. Bide publikoetan galtzen diren zuhaitz guztiak ahalik eta lasterren ordeztu behar dira. Herriko parke eta berdeguneen ardura duen udal erakundearen jarraibideen arabera ordeztuko dira zuhaitzak; ordeztea derrigorrezkoa izango da, eta galeraren erantzulearen kargura egingo da. Gainera, bidezkoa denean, zehapenak ezarri ahaliko dira.

2. Bide publikoetako mugen ondoan nahitaez libre utzi behar diren zerrendetan landare espezieak landatu beharko dira, zuhaitzak lehentasunez, eraikuntzaren erabilera edozein izanik ere, salbu eta atzeraemangune osoa ibilgailuen zirkulaziorako eta eraikineko sarbideetarako espazioen trazadurak hartzen duenean.

3. Obraren batek mantendu beharreko zuhaitzen bati eragin diezaiokenean, dela publikoa dela pribatu babestua izan, dagokion lizentzia eskaeran hala adieraziko da, eta haren egoera azalduko da ematen diren plano topografikoetan. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrotan estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

1.5.1.31 artikulua. Eraikinaren diseinu, kalitate eta higiene baldintzak

1. Berriazko diseinu, kalitate eta higiene baldintza hauek aplikatuko dira erabilera bakoitzerako, eraikitze lan ona eta pertsonak lokalak erabiltzeko osasungarritasuna bermatuz, aplikatzen zaien sektoreko araudiaren berriazko baldintzak egon ezean, txikiagoak badira ere. Oin berriko, berreraikitze eta eraberritzeko obrei aplikatuko zaizkie.

a) Etxebizitza erabilera: oro har, egoitza gisa erabiltzen diren eraikin guztiei etxebizitza arloko sektoreko legeriak eskatzen dituen diseinu, kalitate eta higiene baldintzak aplikatzen zaizkie. Horrelakorik ezean, babes ofizialeko etxebizitzetarako dagozkionak bete beharko dira.

b) Hirugarren sektoreko erabilera:

b.1) Hirugarren sektoreko erabileretarako baldintza komunak:

- Lokalek, kasuan kasu, euren jarduera zehatza aipatzen duten indarreko arloko xedapenak bete beharko dituzte, tokikoak, autonomikoak zein estatukoak izan. Era berean, haien instalazioek berriazko legedia bete beharko dute, eta udalerraren inguruabar berezietara egokitu ahaliko da hura, dagokion ordenantzen bidez.

- Udalak ukatu ahalko du finka edo lurzatieta hirugarren sektoreko erabileretarako lokalak jartzea, haien dimentsioak, aurreikus daitekeen lehia, sartzeko bideen dimentsioak, trafikoaren inguruabarrak zein beste hirigintza ezaugarri berezi batzuk direla eta, hala egitea gomendagarria bada, posible balitz, kasu bakoitzak eskatzen dituen baldintzetara egokitzeko neurri zuzentzaileak hartu ezean.
 - Ez da inolaz ere baimentzen sotoetan edo erdisotoetan hirugarren sektorerako kokapen esklusiborik.
 - Lokaletako argiztapena eta aireztapena naturala nahiz artifiziaia izan daiteke. Lehen kasuan, argiztapen eta aireztapen hutsarteen azalera lokalaren plantaren azaleraren hamarrena izan beharko da gutxienez. Biltegiak, trastelekuak eta iraganbideak salbuespena dira honetan. Bigarren kasuan, argiztapen eta aire girotze instalazioen proiektu xehetuak aurkeztu beharko dira, Udalak onartu beharko dituztenak. Aipatutako instalazioak ikuskatu egingo dira lokala ireki baino lehen eta edozein unetan. Instalazioak egokiak ez badira edo behar bezala ez badute funtzionatzen, neurri zuzentzaile egokiak hartu bitartean, Udalak lokala guztiz edo partzialki ltxi ahal izango du.
- b.2) Bulegoak erabiltzeko baldintzak.
- Bulego lokalek ondorengo osasun zerbitzu hauek izango dituzte:
 - i. 200 metro koadroko azalera-raino, komun-aska bi eta konketa bi. 100 metro koadro gehiago edo zatiki bakoitzeko komun-aska bat eta konketa bat gehiago jarriko dira.
 - ii. Nolanahi ere, guztiz berezita jarriko dira emakumeentzat eta gizonentzat.
 - ii. Komun-askak ezin izango dira zuzenean komunikatuta egon gainontzeko lokalekin, isolamendu atondoa izango dutelarik.
 - Beheko solairuan jarritako bulegoek sarrera izango dute bide publikotik.
 - Beheko solairuan edo batera beheko solairuan eta lehenengoan dauden lokalek sotoa zein erdisotoa erabili ahalko dituzte biltegitzeko, instalazioetarako eta bestelako erabilera lagungarrietarako esparru gisa, haiek beheko solairutik banantzerik ez badago.
- b.3) Merkataritza erabileraren baldintzak.
- Merkataritzako lokalek ondorengo osasun zerbitzu hauek izango dituzte:
 - i. 100 metro koadroko azalera-raino, komun-aska bat eta konketa bat. 200 metro koadro gehiago edo zatiki bakoitzeko komun-aska bat eta konketa bat gehiago jarriko dira.
 - Lehen sotoan jartzen diren merkataritzako beheko solairuak ezingo dira euren gainean duten lokaletik bereziak izan, eta eskaileren edo bestelako bako bidez egongo dira haiei lotuta.
 - Kaletiko sarrera bizitegi-erabilerari dagokionetik berezia izango da.
- b.4) Ostalaritzako erabileraren baldintzak.
- Ostalaritzako lokalek ondorengo osasun zerbitzu hauek izango dituzte:
 - i. 200 metro koadroko azalera-raino, komun-aska bi eta konketa bi. 100 metro koadro gehiago edo zatiki bakoitzeko komun-aska bat eta konketa bat gehiago jarriko dira.
 - ii. Nolanahi ere, guztiz berezita jarriko dira emakumeentzat eta gizonentzat, eta bakoitzak sartzeko atondoa izango du.

- iii. Gizonezkoentzako komunean pixatokiak jarriko dira, gutxienez komun-ontzien kasuan adierazitako kopuru berean.
- Ostatu emateko erabilerei dagokienez:
 - i. Ez da hotel ostaturik onartzen sotoko zein erdisotoko solairuetan. Esparru horietan biltegitratzeko instalazioak zein lagungarriak baino ez dira onartuko.
 - ii. Guztira 150 metro koadro baino gehiago duten hotel ostatuek eta egoitza komunitarioek sarrera izan beharko dute kaletik eta komunikazio bertikalak eurekin batera egon litezkeen bizitegi eraikinetatik bereziak.
 - iii. Logela eta komun eta bainugelen osasun eta dimentsioen baldintza orokorrak etxebizitza erabilerarako ezarritakoak izango dira. Zerbitzu komunak, hala nola egonaldiak, sukaldeak, jantokia, eta abar, aplikatzen zaien araudiaren arabera arautuko dira.
- c) Ekipamenduko erabileraren baldintzak:
- Lokalek, kasuan kasu, euren jarduera zehatza aipatzen duten indarreko arloko xedapenak bete beharko dituzte, tokikoak, autonomikoak zein estatukoak izan. Era berean, haien instalazioek berariazko legedia bete beharko dute, eta udalerraren inguruabar berezietara egokitu ahal da hura, dagokion ordenantzen bidez.
 - Aplikatu beharreko ordenantzak baimentzen badu, beheko solairuan eta lehenengoan onartuko dira, euren artean bizitegi-erabileratik bereizitako lotzeko elementuen bidez konektatuta, erabilera partekatzen badute, eta euren arloko araudiaren arabera, eta sotoko eta erdisotoko solairuak instalazioetarako zein biltegitako erabiltzea baimenduko da.
- d) Industria erabilera:
- Oro jar, industria erakin mota orori, arloko legedi sektorialak eskatzen dituen diseinu, kalitate eta higiene baldintzak aplikatuko zaizkio; legedi horretan dago jarduera gogaigarri, kaltegarri, iraingarri eta arriskutsuen Arautegia, edo hura ordeztzen duen araudia.
 - Industria establezimenduetako indar eta argiztapeneko instalazioek, galdarek eta presio-ontziek, motorrek eta makinek indarreko arloko arautegiak beteko dituzte. Haiek kokatu eta finkatzeko kontuan hartuko dira instalazioen tratamendu akustikoa eta bibrazioen aurkakoa, halako moldez non ezin zaien gainerako eraikinaren egiturazko elementuei perturbaziorik transmititu.
 - Ez da onartuko inolako errauts, hauts, ke, lurrun ez gas motarik, ez airea, ura edo zorua kutsatzeko bestelako modurik isurtzea, osasunarentzat, animalia zein landare aberastasunarentzat, zein bestelako jabetza motentzat benetako arriskua ekar badezakete edo prozesutik kanpoko pertsonen lohasuna eragiten badiete.
 - Euren ezaugarriengatik ohiko garbiketa zerbitzuak ezin bil ditzakeen hondakinak zuzenean eraman beharko dira udal zerbitzuek esleitutako zabortegira, jardueraren titularraren kontura, ezarritako baldintzetan.
 - Estoldetara isuriak isurtzeko mugek udal estolderia sarera isurtzeari buruzko ordenantzak ezarritakoa beteko dute.
2. 4Gainera, Hirigintzako Arau horiek kalitate eta higieneari buruzko gainontzeko baldintza gehigarrietara igortzen dute, eraikuntza obra lizentzia eskatzen den unean indarrean dauden arautegi guztiak betetzera.

3. Katalogatutako eraikinen kasuan, "B.3. Ondare historiko eta arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

4. Birgaitzeetan ondare urbanizatu eta eraikiak zaharberritzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. eranskina aplikatuko da, edo hura ordeztzen duen araua.

1.5.2. KAPITULUA HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO AZPIZONETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA OROKORRAK

1. atala. Bizitegiatarako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.1 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Partzelazioari buruzkoak

a) Partzelazioa honako prozedura hauetarikoren baten bitartez zehaztuko da:

a.1) Hiri lurzoru finkatuan eta finkatu gabean, haztatutako eraikigarritasuna areagotzeagatik, berretsi egiten da, hiri antolamenduko plan orokor hau behin betiko onartzen den unean dagoen lurzatiaketa errespetatuko dela.

Eragin horietarako, alde zuretik dauden lurzatiekin berdindu egiten dira azpizona ezberdinetakoak diren finken zatiak, betiere, proposatu den antolamenduak hala erabakitzeagatik jabari eta erabilera publikora igaro behar diren lurzoruak kanpo utzi eta gero.

a.2) Hiri Antolamendurako Plan Orokor honek xehetasunez antolatutako gainerako esparruak, grafikoki edo kasuan kasuko AXE-en bitartez edo, halakorik ez balego, kapitulu honetan azpizona bakoitzerako jasotako ordenantzaren bitartez

a.3) Garapen plan baten bidez antolatu behar diren antolamendu xehakatuko esparruetan, modu grafikoan edo haien ordenantza idatzien bidez. Nolanahi ere, a.5 eta a.6 azpizonetan, derrigorrezkoa izango da lurzatiaketa zatiketa bat aurkeztea, eta loteslea izango da antolamendu xehakatuko esparruetan arau bereziak edo, hura kendu bada, plan hark ez badu jaso bestelako zehaztapenik.

b) Behin partzelazioa definituta, aldaketak honela egin ahalko zaizkio:

b.1) Lurzatiaketa proiektu baten bitartez. Proiektu horrek AXEko arau berezian finkatzen diren betekizunak bete behar ditu edo, bestela, azpizona bakoitzeko ordenantzarenak.

b.2) Udalak egokitzen joko balu, lurzatiaren ageri diren inguruabar fisikoak ikusita, barruko birpartzelazio proiektu baten bitartez edota xehetasunezko azterlan baten bitartez.

Hala eta guztiz ere, aldaketak lurzati berriak egokitzea badakar, hain zuzen ere azpizona bakoitzerako Ordenantza orokorrean finkatu diren eraikigarritasunak ez diren beste batzuk edukiko dituztenak, xehetasunezko azterlan bat idaztea beharrezkoa izango da. Kasu horretan, espedienteak berriazko eraikigarritasuna esleituko dio bakoitzari. Horrela, bertatik irteten den kopuru osoa jatorrian aurkeztutako lurzatiaren multzoan baimendu den berdina izango da.

2. Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak.

- a) Aurreko 1.b puntuan adierazitakoaren kaltetan izan gabe, Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak xehetasunez antolatutako esparruetan, lurzatiak zehaztuta badute, azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritako eraikigarritasuna aplikatuko da lurzatian Gainerako kasuetan, azpizona bakoitzari esleituko zaio.
- b) Jadantik eraikita dauden lurzatiak, lehendik dauden eraikinen antolamendua finkatu den esparruetan kokaturik badaude, berretsi egiten da bakoitzaren eraikigarritasuna, 1.3.4 kapituluaren ("Erabileren intentsitatea") ezarritako irizpideen arabera neurtua.

Eraikina ordeztzen bada, sestra gaineko eta azpiko egungo eraikigarritasuna garatu ahalko da, baita azpizona bakoitzaren ordenantzan baimentzen dena ere, nahiz eta lehengo eraikinak halakorik ez izan

- c) Proposatutako antolamendu xehakatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2. artikuluan (Hiri Lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak) aipatzen diren xedapenen bitartez arautuko dira eta 1.4.7.3. artikuluan (Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planeamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak) aipatzen diren xedapenen bitartez eta dagokionean 1.4.7.6. artikuluan (Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak) aipatzen diren bitartez.

3. Etxebizitza kopuruari buruzkoak. Etxebizitza kopurua honako prozedura hauetarikoren baten bitartez ezarriko da:

- a) Nahiz a.2 azpizonetan nahiz a.5 eta a.6 azpizonetako hirigintzak finkatutako hiri lurzoruan eta eraikigarritasun hazkuntzaren hazkuntzarako finkatu gabekoetan etxebizitza bakoitzeko gutxieneko lurzati azalera estandarra ezarri arautuko da.
- b) Antolamendu xehatuak finkatutako eraikinen kasuan, antolamendu xehatuaren eremuko arau bereziak berariaz adierazten duena beteko da. Nolanahi ere, lehendik dauden eraikin horiek birgaituz gero, etxebizitza kopurua artikuluko honetako 5. zerbakiaren ezarritakoaren arabera finkatuko da.
- c) Urbanizazioaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektoretan, etxebizitza kopurua espresuki ezarriko da dagokion antolamendu xehatuaren esparruaren arau berezian.

4. Eraikuntzaren forma arautzeari buruzkoak

- a) Eraikuntza modua grafikoki edo kasuan kasuko antolamendu xehatuaren esparruko arau bereziaren bitartez arautuko da; bestela, kapitulu honetan jasotako azpizona bakoitzaren ordenantzen bitartez. Prozedura mistoa ere erabili ahalko da.
- b) Aldez aurretik dagoen antolamendua finkatzen den kasuan, azpizonaren ordenantzari edo bolumetriaren formari eta aldez aurretik existitzen den eraikinen eraikuntza parametroei egokituko zaie ordezkapenen bat egiteko edozein eragiketa, betiere, 2.b puntuan adierazi denaren kaltetan izan gabe. Hau haziz gero, dagokion esparruko antolamendu xehatuaren arau berezian araututakoa beteko da.

5. Lehendik dauden eraikuntzen zaharberitzeari buruzkoak.

Lehendik dauden eraikuntzen birgaitze prozesua egitea erabakiz gero, ondokoak ezarriko dira:

- a) Birgaitzea dela esango da, birgaitu beharreko eraikuntza eraikitako egitura bezala mantendu bada, hala dela identifikatu badaiteke eta bere jatorrizko bolumetria ikusi badaiteke.
- b) Horma zatiek jatorrizko goiherik ez badute edo jatorrizko bolumetria ikusterik ez badago, egingo liratekeen berreraikuntzak ez lirateke zaharberitzeak izango.

Eraikin bat barrutik edota kanpotik zaharberritu daiteke.

- a) Barrutik zaharberrituz gero, ez da eraikuntzaren jatorrizko bolumentria aldatuko eta fatxada ere ez, non eta bao edo leiho berriak ez den egiten —edo daudenak kentzen— etxebizitza barruko banaketa berriaren ondorioz.

Birgaitze hauetan ez da ezarriko eraikuntzaren azpizinarako ezarritako mugetarainoko tartea.

Kasu hauetan eraikita dagoen azalera osoa bizitegi-erabilerarako erabili ahal izango da.

- b) Kanpotik birgaituz gero, eraikuntzaren jatorrizko bolumentria aldatu ahal izango da eta bere fatxada ere bai. Horrelakoetan jatorrizko fatxaden ehuneko hirurogei (60) mantendu beharko da gutxienez.

Bolumena hazten ez bada, eraikuntzaren fatxada aldatu ahal izango da eta baoak edo leihoak gehitu ahal izango dira edota irtengune berriak jarri -edo daudenak kendu-; dena dela, eraikuntza dagoen azpizinan horrelakoetarako ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

Eraikinaren jatorrizko bolumentria aldatu behar den kasuetan, hau bertikala, horizontala edo bien konbinazioa izan ahal izango da.

- i. Kanpoko aldaketa bertikalak higiene edo osasungarritasun arazoak dituzten etxebizitza eraikinetan egingo dira, batez ere, eta horiek kreditatzen badira. Horrelakoetan arazo horiek konpontzeko obrak baimenduko dira, hau da, eraikuntzaren eta fatxadaren gehieneko altuera aldatu ahal izango da, udal zerbitzu teknikoek aurrez azterketa egin ondoren.

Obra horiek ez dute inondik eta inora ere eraikuntza dagoen azpizinarako ezarritako gehieneko hirigintzako eraikigarritasuna gaindituko.

Birgaitze hauetan ez da ezarriko eraikuntzaren azpizinarako ezarritako mugetarainoko tartea.

Estalkia aldatu ahal izango da (malda, isuri kopurua, etab.) eta eraikinaren aurrealdea ere bai, ondorioz baoak edo leihoak gehitu ahal izango dira edota irtengune berriak jarri —edo daudenak kendu—; dena dela, eraikina dagoen azpizinan horrelakoetarako ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

Kasu hauetan eraikita dagoen azalera osoa bizitegi-erabilerarako erabili ahal izango da.

- ii. Kanpoko aldaketa horizontaletan eraikinaren jatorrizko bolumentria eta fatxadaren konposizioa aldatu ahal izango dira, eraikuntza eraikitako egiturarekin mantentzen bada eta egitura horri esker eraikuntza gisa identifikatu eta bere jatorrizko bolumentria ikusi badaiteke.

Birgaitze hauetan, hazi behar diren gorputz edo bolumentzentzat eraikuntzaren azpizinarako ezarritako mugetarainoko tartea ezarriko da. Obra horiek ez dute inondik eta inora ere eraikuntza dagoen azpizinarako ezarritako gehieneko hirigintzako eraikigarritasuna gaindituko.

Dagoen bizitegi eraikuntza zaharberritu behar bada, lurzati zatiezienean jabetza horizontal erregimenean gehienez ere hiru (3) etxebizitza onartuko dira. Etxebizitzako gutxieneko azalera erabilgarria, zein bizigarritasun baldintzak, babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoak izango dira.

Eraikuntza finkatua eta etxebizitza bat duten lurzatietan aurrez zeuden abeltzaintza edo nekazaritzako erabilerak (lastategia, borda, etab.) aldatu eta bizitegi-erabilera jarri ahalko da; lurzati bakoitzean gehienez hiru (3) etxebizitza egon ahal izango dira, aurrez zegoena barne, beti ere jatorrizko lurzatiarekiko jabetza horizontal erregimenean eta aurreko paragrafoan deskribatutako azalera mugekin.

Gune jakin baterako proiektatutako etxebizitza kopurua zenbatzeko eta Erdialdeko Arabako Lurralde Plan Partzialean ezarritako zehaztapenen ondoretarako, aurreko paragrafoan ezarritako banantze bertikala ez da joko etxebizitza kopuruaren gehikuntzat.

1.5.2.2 artikulua. Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Bizitegiarako azpizona pribatuak 1.3.2.4. artikuluan (Arabako hirigintza planeamenduaren normalizazio sistemako zona mota desberdinen eta Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan daudenen definizioa) berariaz ezarritako etxebizitzaren ohiko erabileretako izango dira batez ere, bertan zona bakoitzerako azpizonako ohiko tipoa eta berezko erabilera ezarri baitira.

2. Horrez gain, antolamendu xehatuko esparru bakoitzeko arau berezian edo bestela azpizonei buruzko ordenantza orokorrei buruzko hurrengo artikuluetan ezarritako gainontzeko erabilera baimenduak ezarri ahalko dira. Ezarpen hori beti egongo da horien eta eraikineko etxebizitzaren erabilera nagusien arteko bateragarritasunaren menpe, ondorioz, kontrako erreferentzia argiak egonez gero, Udalak ezarpena ukatu ahalko du.

Edonola ere, Udalak hirigintzako udal ordenantza baten bitartez azpizonetako ordenantzetan jasotako erabileren bateragarritasunak arautu ahalko ditu.

3. Baimendutako erabileren barruan sartzen dira, aipatzen ez badira ere, bakoitzaren erabilera asimilatuak, osagarriak eta zerbitzukoak.

4. Nahitaezko erabilera osagarria aparkalekua da, 1.3.1.15 artikuluko ("Definizioa eta motak") 7. puntuan ("Komunikazioen eta garraioen erabilera: edukia") ezartzen den gutxienean.

5. Erabilera publikoko zortasuna: plangintzak nahitaezko zerbitzu erabilera publikoak (ibilgailuen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie bizitegiarako azpizona eta lurzatiei eta haietan dauden eraikuntzei, baita aldameneko azpizonetako erabilera baimenduen osagarri direnei ere, eta, beharrezkoa bada, zortasun eskubideak eratuko dira, indarrean dagoen legedian ezarritako hirigintzako kudeaketa tresnen bitartez.

1.5.2.3 artikulua. Landa herrigune zaharretako a.2 azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio eremua.

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Birgaitze kasuetan, 1.5.2.1. artikuluko 5. zenbakian adierazitako xedapenak beteko dira. Hala ere, P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoak eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.
- b) Garapeneko plan batek antolatutako antolamendu xehatuko esparruetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

- c) Proposatutako antolamendu xehatuta egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Antolamendurako oinarritzko irizpidea.

A.2 zona osatzen duten nukleoen izaera babestea lortzeko, eta Arabako Erdialdeko Lurraldeko Plan Partzialak zehazten dituen helburuekin bat etorritz, honako erabilera bi hauek ezartzen dira lehentasunezko erabilera gisa: bi etxebizitzako eraikina edo bi familiako etxebizitza (B mota) dentsitate txikiko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota).

Ondorioz, ordenantza hau erabilera biak ezartzea sustatzen saiatzen da, eta horretarako, hirigintzako eta eraikuntzako parametro lagungarriak esleitzen dizkie.

3. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

- i. Lehenetsitako etxebizitza erabilera: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- ii. Lehenetsi gabeko etxebizitza erabilera: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- iii. Gainerako erabilera baimenduak: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- iv. Eraikigarritasuna, guztira: $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- v. Aurreko lau puntuetan adierazitakoak dena delakoak izanda ere, instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzati guztiek izango dute baimendutako erabileraren baterako gutxieneko 162 m^2 -ko eraikigarritasun absoluturako eskubidea, beti ere, ondoko baldintza hauek betetzen baldin badira:

- 1) Beheko solairuko azalera eraikia 100 m^2 baino gehiagokoa ez izatea.
- 2) Eraikuntza etxebizitza erabilerara bideratzen baldin bada bi (2) unitate baino gehiago ez izatea.
- 3) Ordenantza honetan ezarritako aurreko mugarekiko eta alboetako mugekiko utzi beharreko tartea errespetatzea.

Hala ere, lurzattia aldameneko lurzatiei erantzen bazaie azalera handiagoa osatzeko edo geroago sakabanatu edo zatikatzeko, "a" paragrafoan ezarritako koefizientearen ondoriozko eraikigarritasuna baino ez zaio transmitituko lurzati berriari.

- b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko 11., 13. eta 14. puntuak batera aplikatzen iritertzen dena izango da.

4. Eraikuntza tipologia.

a) Lehentasuna duten eraikuntzak mota honetakoak dira:

- i. Eraikin bakartuan bi etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 5.a.i.l. eta 5.b.i.l. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.
- ii. Dentsitate baxuko multzo irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.a. puntuan definitua dago, kokapena edozein izan arren.

- b) Lehenetsunik ez duten eraikuntzak mota honetakoak dira:
- i. Familia bakarrekoa eraikin bakartua edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 4.i.1 puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.
 - ii. Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 6.a.i.l. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren
- c) Era berean, artikuluko parametroak eta kokapen baldintzak beteaz, eraikin mota hauek onartzen dira:
- i. Eraikin bakartuan baimendutako bizitegia ez beste erabileretarako soilik direnak.
 - ii. Aurrez deskribatutako edozein, baina aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitako eraikinekin.
 - iii. Aurreko bizitegi erabileretarako eta eraikin bakartuan edo aurrez dagoen eraikin bati edo batzuei atxikitakoan baimendutako gainerako erabileretarako partekatutako eraikinak, ondoko 24. puntuan hala ezarrita badago.
- d) Erabilera nagusien zerbitzari edota osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak, baina artikuluko honen 22. puntuan araututakoak soilik.

5. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

6. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

Arau hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiak izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko azalera hauek:

- a) Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 1.500 m².
- b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 400 m² etxebizitza bakoitzeko.
- c) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 1.000 m² etxebizitza bakoitzeko.
- d) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 250 m² etxebizitza bakoitzeko.
- e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 250 m² etxebizitza bakoitzeko.
- f) Bizitegia ez baimendutako beste erabilera batzuetarako etxebizitzarekin partekatzen ez den eraikinean: 800 m² eraikineko.
- g) Kasu berezi legez, eraikin batean etxebizitza erabilera eta baimendutako erabilera bat edo batzuk daudenean: 1.000 m².

7. Lurzati berrietako mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati berri guztiak izango dituzte erabileraren eta eraikuntza motaren arabera, honako gutxieneko neurri hauek aurreko aldeko mugetan:

- a) Familia bakarreko eraikinetan dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak (A mota): 30 m.
- b) Bi etxebizitza dituzten eraikinetan dauden etxebizitzak edo bi familiako etxebizitzak (B mota): 25 m.

- c) Lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota): 30 m.
- d) Familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota): 25 m.
- e) Familia anitzeko etxebizitzak dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian (D.1 mota): 25 m.
- f) Baimendutako beste erabilerak etxebizitzarekin partekatzen ez den eraikinean: 25 m.
- g) Eraikinak etxebizitza erabilera eta baimendutako erabilera bat edo gehiago dituen kasu berezietan: 30 m.
- h) Distantzia hauek bost (5) metro murriztuko dira aurreko 4. puntuan deskribatutako eraikin motatan, muga bati atxikita badaude.

8. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

9. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

- a) Lurzati batean baimendutako erabili bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion antolamendu xehatuko esparruan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.
- b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.
- c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

10. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean gehienez onartzen diren etxebizitzaren kopurua aurreko 4 – 9 bitarteko puntuetan arautzen da.

11. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila III/- da. Horrek esan nahi du gehienez ere beheko solairua eta goiko solairu bat izan ditzakeela eta sestra azpiko solairu kopurua libre geratzen dela.

12. Eraikinaren gehieneko altuera.

- a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera zazpi (7) metrokoa izango da.
 - i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.
 - ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikienak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.
- b) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

13. Eraikinak gehienez okupatzen duen lurzorua.

- a) Tresna hau onetsi aurretik existitzen diren lurzatieta parametro hau librea izango da.
- b) Gainerakoetan ehuneko berrogeikoa (40) izango da.

14. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

- a) Aurreko mugara izango duen tarterako arau hauek beteko dira:
 - i. Aldez aurretik existitzen diren eraikuntzei atxikitako eraikinek haiek zehazten duten fatxadako lerroa beteko dute gutxienez, mugara atxikita egon zein ez, hurrengo puntuan adierazitakoa bete ezean.
 - ii. Gainontzeko kasuetan eraikuntza aurrealdeko mugari atxiki ahalko zaio kalearen zabalera gutxienez sei (8) metro baldin bada. Bestela, kaleko ardatzetik lau (4) metroko tartea utzi beharko da.
- b) Gainerako mugetan, eraikinak hiru (3) metro bereizi behar dira gutxienez, lehendik dauden etxebizitza bakarren kasuan izan ezik.

15. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

- a) Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo gehiagora bideratutako eraikuntzek sei (6) metroko tartea utziko dute.
- b) Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez hiru (3) metroko tartea utzi beharko dute lurzati kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

16. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

17. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

- a) Solairuen altuera askeak orokorrean 1.5.1.22 artikuluan ("Eraikinen solairuak eta solairuen altuerak") ezarritakoak izango dira.
- b) Hala ere, nekazaritzako biltegi gisa erabiltzekoak diren eta solairu bakarra daukaten eraikuntzetan, gehieneko altuera sei (6) metrokoa izango da, zertxaren beheko alderaino neurtuta, edo zertxarik ez baldin badago, hegal edo erlaitzeraino neurtuko da.

18. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

- a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan ezarritakoak dira, "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak", salbuespen hauekin:
 - i. Zabaleran lau (4) metro baino gutxiago dauzkaten kaleetan debekatuta daude fatxadako irtengune guztiak, hegalak izan ezik.
 - ii. Ez dira baimentzen, halaber, ibilgailuentzako perdoidun oinezko kaleetan.
 - iii. Gainontzeko kale eta espazio libreetan, balkoi, behatoki eta galeriak ezingo dira aurrez aurre duten espazio publikoaren zabalerearen ehuneko hamar (10) baino gehiago atera, (metro bat, gehienez jota) eta irtengune itxiak gehienez berrogei (40) cm atera ahalko dira.

- b) Atzeraemandako fatxadetan irtenguneak, erlaitzak eta teilatu hegala libreak dira, eta izango dituzten muga bakarrek 14. puntu mugetik ezartzen diren tartekak dira.
- c) Nolanahi ere, fatxada aurreko mugatik bananduta dagoenean, beti izango dute aurreko "a" paragrafoan ezarritako gehieneko muga.

19. Hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu hegala ezingo dira atera aurreko espazio publikoaren zabalaren ehuneko hamabost (15) baino gehiago, gehienez ere metro bat eta hogeitazentimetro (1,20 m) .

20. Estalkiak.

- a) Estalkiek ehuneko berrogeita hamarreko (50) malda izango dute gehienez.
- b) Ezin izango da mantsardarik jarri.
- c) Estalkiarte argizatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko hogeitazentimetro (20) gainditzen ez bada.

21. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

22. Baldintza gehigarriak.

- a) Aurretik zegoen eraikuntza bati edo batzuei atxikitako eraikinak eraikitako fatxada bat osatzeko, mehelinak ezkutatzeko, etab. izango dira.
- b) Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikinek (C.1 mota) gehienez ere hiru (3) etxebizitza izango dituzte.
- c) Lerroan atxikitako familia bakarreko eraikin trinkoek edo erpin komunarekikoek (C.2 mota) gehienez ere lau (4) etxebizitza izango dituzte.
- d) Dentsitate baxuko eraikin trinko eta irekian dauden familia anitzeko etxebizitzek (D.1 mota) gutxienez lau (4) etxebizitza eta gehienez zortzi (8) izango dituzte.
- e) Jada badauden bizitegi eraikinetako aldaketak, eta beraien ezaugarri tipomorfoloogikoengatik egoitzazko eraikinen antzekoak izan daitezkeen elementu atxikiak artikulua honetako 4. puntu aipaturiko eraikin tipologietara egokitu ahal izango dira, une bakoitzean indarrean dagoen babes ofizialeko etxebizitzaren araudia betetzen baldin badute.
- f) Lurzati eraikigarriko mugan dagoen eraikuntza bat eraiki ahal izango da, baldintza hauek betetzen baditu:
 - i. Zerbitzu erabileretarako edota erabilera osagarrietarako erabiltzen baldin bada, esate baterako, garajeak edo egurtegiak.
 - ii. Ondoko lurzati dagoen antzeko eraikin bati atxikita badago.
 - iii. Eraikuntza proiektua bi eraikinen baldin bada, eta bien obra aldi berean burutu behar bada.
 - iv. Lurzati barruan erabilera nagusietako eraikinak eraikita baldin badaude.
 - v. Azalera eraikia, gehienez, 50 m²t bada, eta altuera, puntu guztietan, hiru (3) metro baino gutxiago baldin bada.
- g) Artikulu honetako parametroak eta kokapen baldintza beteta, aire libreko edo eraikineko aparkalekuak egin daitezke, txokoak, lanabesentzako etxetxoak edo antzekoak eta igerilekuak.
- h) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.

- i) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.
- j) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

23. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaizen sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

24. Erabilera baimenduak.

a) Lehenetsitako eta gabeko erabilerak.

i. Bi erabilera lehenetsi dira:

- Eraikin bakartuan bi etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 5.a.i.l. eta 5.b.i.l. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.
- Dentsitate baxuko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.a puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.

ii. Lehenetsirik gabeko bi erabilera ezarri dira:

- Eraikin bakartuan etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 4.i.1 puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.
- Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 6.a.i.l. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren

iii. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da.

iv. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da "b" ataleko baldintzen arabera.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

- i. Nekazaritzako ustategiei lotutako biltegiak: etxebizitza eraikinen beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako beheko solairuan, beti ere, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada.
- ii. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitzaren eraikin baten beheko solairuan edo baimendutako gainontzeko beste edozein erabilera, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.
- iii. Gizarte ekipamendua: eraikuntza eskusiboan, etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eta ekipamendu batzuen artean banatutako eraikinean edo beste erabilera batzuk dauzkaten eraikuntzetan "vi" paragrafotik "x" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

- iv. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren edozein solairutan, eraikuntza eskusiboan edo elkarrekiko banatuan "v" paragrafoetik "viii" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.
 - v. Txikizkako merkataritza: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan eraikinaren beheko solairuan.
 - vi. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.
 - vii. Hotelak eta antzekoak: eraikin eskusiboan; eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego eta txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.
 - viii. Landetxeak eta landa turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berariazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.
- c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

1.5.2.4 artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpiekemuko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio eremua.

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Birgaitze kasuetan, 1.5.2.1. artikuluko 5. zenbakian adierazitako xedapenak beteko dira. Hala ere, P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoak eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.
- b) Garapeneko plan batek antolatutako antolamendu xehatuko esparruetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.
- c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

- a) Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri lurzoruan eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpizona bakoitzerako dagokion AXEko arau bereziaren bitartez, edo zeharka arautzen da P-5 planoan, "Eraikuntzaren baldintzak", islatutako eraikuntza lerroen diseinu grafikoa eta eraiki daitezkeen gehieneko solairu kopuruaren bitartez.
- b) Garapen plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere Arau bereziaren bitartez.
- c) Aldez aurretik dauden eraikinen antolamendua oro har finkatzen den esparruetako lurzati jada eraikietan, eraikinek definitutako eraikigarritasuna kasu bakoitzean berresten da, 1.3.4.2. kapituluan ("Eraikigarritasuna neurtzeko modua") ezarritako irizpideen arabera neurtuta.
- d) Eraikina ordezkatu egiten bada, eraikigarritasuna garatu ahalko da egungo sestra gainean eta, orokorrean, baimendutako sestra azpikoan, aurretik halakorik ez bazegoen ere.

3. Eraikuntza tipologia.

- a) Ohiko eraikina familia anitzeko eraikin orokorreko familia anitzeko etxebizitza (D.2 mota) erabilerarako da; hau 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.b puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.

- b) Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondoko 23. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.
- c) Erabilera nagusien zerbitzariak edota osagarriak diren erabilerak baino ez dituen eraikinak ez da onartuko.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

- a) Instrumentu honen, eta, hala badagokio, kasuan kasuko garapeneko plangintzaren xehetasunezko antolamenduak definituko du, eta baita beharrezkoa izanez gero egiten diren lurzatiak eta lurzatiak berriko proiektuek ere.
- b) Lurzatiak aldatzen den kasuetan, hori formulatuko duen espedienteak —xehetasunezko azterlanak edo garapeneko plangintzak— esleituko die lurzati berriei dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutako batuketa instrumentu honek eta garapenekoak emandako jatorrizko lurzati multzoan baimendutako kopuruaren berdina izango da.

6. Lurzati berrietako mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak izango ditu:

- a) Etxebizitza multzo bakoitzaren lurzati hartzaileen fatxadako mugek hogeitabi (20) metroko neurria edukiko dute gutxienez.
- b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan ez baldin bada atzeko fatxadako linea ezartzen, hamabost (15) metroko gehieneko sakonera ezartzen da.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

- a) Lurzati batean baimendutako erabilera bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion antolamendu xehatuko esparruan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.
- b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.
- c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Azpieremu honetan parametro hori askea da, betiere, antolamendu xehatutako eremuaren arau berezian ez baldin badago espresuki adierazita.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

- a) Eraikinaren profila P.5. "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu kopurua finkatu da, (A/B; horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu kopurua baimentzen dela eta B solairu kopurua sestra azpian).
- b) Antolamendu xehakatu eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahaliko du, eta horren izaera loteslea izango da.

11. Eraikinaren gehieneko altuera.

- a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren edo goihabearen beheko puntara eraikinak izan dezakeen gehieneko altuera aurreikusitako solairu kopuruaren arabera ezartzen da, taula hau hartuta.

I	3,50 m.
II	6,50 m.
III	9,50 m.

Hortik gorako solairu bakoitzeko hiru (3) metro gehituko dira

- i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.
 - ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikienak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.
- b) Teilatupea baimentzen denean, "a" atalean adierazitako altuerari metro eta erdi (1,50) gehituko zaio, teilatupeak fatxadan duen islari baitagokio.
 - c) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.
 - d) Jada eraikita dauden lurzatietan, aldez aurretik existitzen diren eraikinen antolamendua orokorrean finkatu egiten den eremuetan kokaturikoak, ulertu egingo da ordenantza hau definituta gelditzen dela existitzen den eraikuntzarekin. Ondorioz, edozein ordezkapen egiteko esku-hartzeak bertatik ondorioztatzen diren parametroi egokituta bideratu beharko dira.

12. Eraikuntzekin gehienez okupatzen den lurzorua.

- a) Lurzuaren okupazioa P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan dauden eraikuntza lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.
- b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da okupazioa arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraiki.
- c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, ehuneko hirurogeiko (60) okupazioa aplikatuko da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

- a) Parametro hau P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoan islatutako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

- b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da mugekiko tartea arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraiki.
- c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, hiru (3) metroko tartea aplikatuko da gutxienez mugetaraino.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

- a) Parametro hau P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoan islatutako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.
- b) Garapeneko plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, instrumentu hau izango da okupazioa arautuko duena, kasuan kasuko AXEko fitxa berezian finkatzen diren baldintzatzaileei jarraiki.
- c) Aurreko idatz zatietatik bakar batean ere arautu ez bada, sei (6) metroko tartea aplikatuko da gutxienez.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiakoak.

Azpiekerem honetan ebxdietako eta lurzatiako patioak ez daude baimenduta.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

- a) Gutxieneko altuerak:
 - i. Beheko solairua eta goikoak: 2,50 metro
 - ii. Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 metro
- b) Gehieneko garaiera:
 - i. Beheko solairua: 3,50 metro
 - ii. Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 metro

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.24. artikuluan, "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak".

18. Hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu hegalak ezingo dira atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamabost (15) baino gehiago, gehienez ere metro bat eta hamar zentimetro (1,10 m).

19. Estalkiak.

- a) Estalkiek ehuneko hogeita bost (25) eta berrogei (40) bitarteko maldak izango dute.
- b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.

20. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

- a) Ezin izango da mantsardarik jarri.

- b) Estalkiartearen argiztatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, kasuan kasuko isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko hogei (20) gainditzen ez bada.
- c) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.26. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak). ezarritakoak dira, oro har.
- d) Bestalde, bertan, argi zuloak instalatu ahalko dira, baita eguzki plakak ere; estalkiaren planoarekiko paraleloan jarri beharko dira eta ezingo dira hamabost (15) cm baino gehiago atera.
- e) Eskaileretako euskarriak eraikinaren fatxadatik hiru (3) metro atzera eman beharko dira gutxienez.
- f) Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintza hauek betez gero.
 - i. Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko hogeita bost (25) baino handiagoa izan.
 - ii. Fatxadatik gutxienez metro bat (1) atzeraemango dira, estalkiaren isurkia luzatuz.
 - iii. Sakonera ez da hiru (3) metrotik gorakoa izango.
 - iv. Ardatzak bat etorriko dira azpitik duen solairuaren zokoekin.

21. Baldintza gehigarriak.

- a) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurilaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.
- b) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaizen sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

23. Erabilera baimenduak.

- a) Berezko erabilera.

Familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean (D.2 mota) 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabilerearen edukia") 7.b puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Era berean, erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondoko "b" ataleko baldintzen arabera.

- b) Erabilera bateragarriak.

- i. Gizarte ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko sarrera independentea baldin badago sartzeko; eta eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin edo elkarren artean banatua hurrengo "ii" paragrafotik "vi" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.
- ii. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko sarrera independentea baldin badago sartzeko; eta eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin edo elkarren artean banatua hurrengo "iii" paragrafotik "vi" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

- iii. Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego, gizarte ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko sarrera independentearen bitartez sartzen baldin bada, eta eraikuntza eskusiboan.
 - iv. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.
 - v. Hotelak eta antzekoak: eraikin eskusiboan; eta goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego eta txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.
 - vi. Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez osagarri gisa): soto eta beheko solairuetan.
- c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuari xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

1.5.2.5 artikulua. Dentsitate baxuko eraikuntza irekien a.5.1. azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio eremua.

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Birgaitze kasuetan, 1.5.2.1. artikuluko 5. zerbakiari adierazitako xedapenak bete behar dira. Hala ere, P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoak eta antolamendu xehatuaren esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri behar dituzte.
- b) Garapenerako plan batek antolatutako antolamendu xehatuaren esparruetan ere aplikatu behar dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.
- c) Proposatutako antolamendu xehaturik egokitzeko ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautu behar dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

- a) Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 1,20 m²/m²s izango da.
- b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatzen diren dena izango da.

3. Eraikuntza tipologia.

- a) Dentsitate baxuko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko erabilerarako (D.1. mota) eraikuntza da; hau 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 7.a puntuari definituta dago, kokapena edozein izan arren. Eraikin bakoitzak gehienez ere hamasei (16) etxebizitza edukiko ditu.
- b) Gainera, artikuluko parametroak eta kokapen baldintzak bete behar badira, ondoko 23. puntuari baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartu behar dira.
- c) Erabilera nagusien zerbitzariak edota osagarriak diren erabilerak baino ez dituen eraikinak ez da onartuko.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratu behar dira, ondorioz, guztiak kontsideratu behar dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzattia, partzelazioetarako.

Instrumentu hau onetsi ostean eratzten diren lursail guztiek eraikin bakoitzeko seiheun (600) metro koadroko gutxieneko azalera izango dute.

6. Lurzati berrietako muga gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere muga gehieneko eta gutxieneko neurriak izango ditu:

- a) Etxebizitza multzo bakoitzaren lurzati hartzaileen fatxadako mugak hamasei (16) metro izango dira gutxienez.
- b) Gainontzeko muga neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

Ez da ezarri azpizona honetarako.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

- a) Lurzati batean baimendutako erabilera bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion antolamendu zehatuko esparruan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.
- b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.
- c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrakeko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean gehienez onartzen diren etxebizitzaren kopurua aurreko 3 - 8 bitarteko puntuetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila III (a edo b)/- da. Honek esan nahi du gehienez ere beheko solairua, goiko bi solairu eta teilatupea izan ditzakeela eta sestra azpiko solairu kopurua libre geratzen dela.

11. Eraikinaren gehieneko altuera.

- a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera bederatzi (9) metrokoa izango da.
 - i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.
 - ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren

altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikiak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

- b) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikuntzekin gehienez okupatzen den lurzorua.

Lurzorua okupazioa ehuneko hirurogeikoa (60) izango da sestra gaineko solairuetan, eta ehuneko laurogeikoa (80) sestra azpian.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

- a) Fatxadako mugaraino:
 - i. Gutxienez: hiru (3) metro.
 - ii. Gehienez: libre.
- b) Gainerako mugetaraino:
 - i. Gutxienez: hiru (3) metro.
 - ii. Gehienez: libre.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea sei (6) metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

- a) Gutxieneko altuerak:
 - i. Beheko solairua eta goikoak: 2,50 metro
 - ii. Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 metro
- b) Gehieneko garaiera:

Solairu guztiak: 3,00 metro

17. Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

- a) Fatxadako irtenguneak bidearen lerrokaduraren gainean ezin izango du kalearen ehuneko hamarretik (10) gorakoa den zabalerarik eduki, ezta metro bat (1) baino gehiago ere.
- b) Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikuluko 13. puntuan ezarri diren tartek beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu hegala ezingo dira atera aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko hamabost (15) baino gehiago, gehienez ere metro bat eta hogeitazentimetro (1,20 m) .

19. Estalkiak.

- a) Estalkiek ehuneko zero (0) eta berrogei (50) bitarteko malda izango dute.
- b) Estalkiaren planoaren zuzenean aterako da hegala erretetik.

20. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

- a) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.26. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak). ezarritakoak dira, oro har.
- b) Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintza hauek betez gero.
 - i. Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko hogeita bost (25) baino handiagoa izan.
 - ii. Fatxadatik gutxienez metro bat (1) atzeraemango dira, estalkiaren isurkia luzatuz.
 - iii. Sakonera ez da hiru (3) metrotik gorakoa izango.

21. Baldintza gehigarriak.

- a) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.
- b) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluan ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

23. Erabilera baimenduak.

- a) Berezko erabilera.

Dentsitate baxuko multzo trinko eta irekian eraikitako familia anitzeko etxebizitza (D.1 mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabilera edukia") 7.a puntu definituta dago, kokapena edozein izan arren. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Era berean, erabilera esklusiboa edo banatua onartzen da ondoko "b" ataleko baldintzen arabera.

- b) Erabilera bateragarriak.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilera baimendutako dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta gizartekoak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleratzetik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak),

hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

- c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

1.5.2.6 artikulua. Dentsitate baxuko familia bakarreko eraikuntza atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra.

1. Aplikazio eremua.

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Birgaitze kasuetan, 1.5.2.1. artikuluko 5. zerbait adierazitako xedapenak beteko dira. Hala ere, P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoak eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.
- b) Garapeneko plan batek antolatutako antolamendu xehatuko esparruetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berriaz arautu ez dituen alderdietan.
- c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzean ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

- a) Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 0,60 m²/m²s izango da.
- b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatuz iritelen dena izango da.

3. Eraikuntza tipologia.

- a) Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 6.a.i.i. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren Hiru (3) edo lau (4) etxebizitza unitatek osatuko dute multzoa.
- b) Gainera, artikuluko parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondoko 23. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.
- c) Erabilera nagusien zerbitzari edota osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak, baina artikuluko honen 21. puntuan araututakoak soilik.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

Instrumentu hau behin betiko onetsi ostean eratzten diren lurzati guztiek izango dute 200 m²-ko gutxieneko azalera.

6. Lurzati berrietako mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak izango ditu:

- a) Eraikin bakoitza hartzen duen lurzatiaren aurreko aldeko mugak gutxienez sei metro eta erdiko (6,5) neurria izango du etxebizitza bakoitzeko.
- b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

- a) Lurzati batean baimendutako erabilera bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion antolamendu xehatuko esparruan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.
- b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasunezko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.
- c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahaliko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua

Lurzati batean gehienez onartzen diren etxebizitzaren kopurua aurreko 3 - 8 bitarteko puntuetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila II (b)/- da Honek esan nahi du gehienez ere beheko solairua, goiko solairu bat eta sestra azpiko solairua izan ditzakeela, sestra azpiko solairu kopurua libre geratzen da.

11. Eraikinaren gehieneko altuera.

- a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera zortzi (8) metrokoa izango da.
 - i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.
 - ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikienak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

- b) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegialaren altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikinak gehienez okupatzen duen lurzorua.

Etxebizitza multzo bakoitzeko lurzoruaren gehieneko okupazioa ehuneko hirurogeikoa (60) izango da.

13. Etxebizitza multzo bakoitzaren edo eraikinaren eta mugen arteko tartea.

a) Fatxadako mugaraino:

- i. Gutxienez: hiru (3) metro.
- ii. Gehienez: libre.

b) Alboko mugetaraino utzi beharreko tartea:

- i. Gutxienez: hiru (3) metro.
- ii. Gehienez: libre.

c) Atzealdeko mugaraino utzi beharreko tartea: bost (5) metro.

14. Lurzati bereko etxebizitza multzoen edo eraikinaren arteko gutxieneko tartea:

Lurzati bereko eraikinaren arteko gutxieneko tartea sei (6) metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a) Gutxieneko altuerak:

- i. Beheko solairua eta goikoak: 2,50 metro
- ii. Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 metro

b) Gehieneko garaiera:

- i. Beheko solairua eta goikoak (berezko erabilera): 3,00 metro
- ii. Beheko solairua eta goikoak (beste erabilerak): 4,00 m.
- iii. Erdisotoko eta sotoko solairuak: 3,00 m. Edonola ere, ezin izango du kalearen ehuneko hamarretik (10) gorakoa den zabalerarik eduki, ezta metro bat (1) baino gehiago egin gora.

17. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

- a) Fatxadako irtenguneak bidearen lerrokaduraren gainean ezin izango du kalearen ehuneko hamarretik (10) gorakoa den zabalerarik eduki, ezta metro bat (1) baino gehiago ere.

- b) Fatxadako gainerako irtenguneak eta sarguneak aukerakoak dira, baina artikuluko honetako 13. puntuan ezarri diren tartekak beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak.

Hegalek eta erlaitzek gehienez metro bat eta hogeitazentimetroko (1,20) zabalera izango dute.

19. Estalkiak.

- a) Estalkiek ehuneko hogeita bost (25) eta berrogeita hamar (50) bitarteko malda izango dute.
- b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalararen edo erlaitzaren ertzetik.

20. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

- a) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.26. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.
- b) Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:
 - i. Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko hogeita bost (25) baino handiagoa izan.
 - ii. Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.
 - iii. Sakonera ez da hiru (3) metrotik gorakoa izango.

21. Baldintza gehigarriak.

- a) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.
- b) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.
- c) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluaren ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

23. Erabilera baimenduak.

- a) Berezko erabilera.

Atxikitako familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiagoko eraikin bakartua edo atxikitako familiabakarreko etxebizitza (C mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabilaren edukia") 6.a.i.l. eta 6.b. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren Hiru (3) edo lau (4) etxebizitza unitatek osatuko dute multzoa. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Era berean, erabilera eskusiboan baimenduko da.

- b) Erabilera bateragarriak.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta kulturalak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleratzetik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Eraikin esklusiboan kokatuko dira horiek.

- c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

1.5.2.7 artikulua. Dentsitate baxuko familia bakarreko eraikuntza bakartuen a.6.1 azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio eremua.

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Birgaitze kasuetan, 1.5.2.1. artikuluko 5. zenbakian adierazitako xedapenak beteko dira. Hala ere, P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoak eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.
- b) Garapeneko plan batek antolatutako antolamendu xehatuko esparruetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.
- c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

- a) Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna hau izango da:
- Berezko erabilera: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - Gainerako erabilera baimenduak: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatuz iritertzen dena izango da.

3. Eraikuntza tipologia.

- a) Ohiko eraikina familia bakarreko eraikin bakartuko edo familia bakarreko eraikineko etxebizitza (D.2 mota) erabilerarako da; hau 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 4.i.1 puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren.
- b) Gainera, artikuluko parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondoko 23. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.
- c) Erabilera nagusien zerbitzari edota osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak, baina artikuluko 21. puntuan araututakoak soilik.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

Instrumentu hau onetsi ostean eratzten diren lursail guztiek izango dute gutxienez mila eta bostehun (1.500) metro koadroko azalera.

6. Lurzati berrietako mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak izango ditu:

- a) Kalera begira dauden fatxadako mugek gutxienez hamabost (15) metro izango dituzte zabalera.
- b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

- a) Lurzati batean baimendutako erabilera bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion antolamendu xehatuko esparruan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.
- b) Eraikuntza proiektuak, lurzaticatzeak edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasunezko azterlanak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.
- c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrareko eraikuntzak eduki ahaliko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean gehienez onartzen diren etxebizitzaren kopurua aurreko 3 - 8 bitarteko puntuetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila II(b)/I. da Horrek esan nahi du gehienez ere beheko solairua, goiko solairu bat eta sestra azpiko solairua izan ditzakeela, sestra azpiko solairu bat baimenduta geratzen da.

11. Eraikinaren gehieneko altuera.

- a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera zazpi (7) metrokoa izango da.
 - i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.

ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikienak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.

b) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikinak gehienez okupatzen duen lurzorua.

Eraikuntzak gehienez ehuneko berrogeita hamar (50) okupatuko du lurzorua.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Eraikinetatik mugetara gutxienez hiru (3) metro utziko dira.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea sei (6) metrokoa izango da, 21. puntuan deskribatu diren eraikinen kasuan salbu. Kasu horietan gutxieneko tartea hiru (3) metrokoa izango da erabilera nagusiko eraikinarekiko.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiakoak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a) Gutxieneko altuerak:

- i. Beheko solairua (berezko erabilera): 2,60 m.
- ii. Beheko solairua (beste erabilera batzuk): 3,00 metro
- iii. Goiko solairuak: 2,60 m.
- iv. Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 metro

b) Gehieneko garaiera:

- i. Beheko solairua (berezko erabilera): 3,00 metro
- ii. Beheko solairua (beste erabilera batzuk): 4,00 m.
- iii. Goiko solairuak: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko 11. zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.
- iv. Erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 m. Edonola ere, ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat (1) baino gehiago egin gora.

17. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

Fatxadako irtenguneak eta sarguneak libreak dira, baina artikuluko 13. puntuan ezarri diren tarteak beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak.

Hegalek eta erlaitzek gehienez metro bat eta hogei zentimetroko (1,20) zabalera izango dute.

19. Estalkiak.

- a) Estalkiek ehuneko zero (0) eta berrogeita hamar (50) bitarteko malda izango dute.
- b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalararen edo erlaitzaren ertzetik.

20. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

- a) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.26. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.
- b) Gainera, teilatupeko solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:
 - i. Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko hogeita bost (25) baino handiagoa izan.
 - ii. Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.
 - iii. Sakonera ez da hiru (3) metrotik gorakoa izango.

21. Baldintza gehigarriak.

- a) Eraiki gabeko espazioan kirol edo aisia instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute (adibidez, igerilekuak, jolaserako pistak eta abar); betiere, mugetarainoko gutxienezko tartea hiru (3) metrokoa izan behar da.
- b) Mila (1.000) metro koadro baino gehiagoko azalera duten lurzatiaren jolaserako eta kirolerako diren eraikuntzak jartzea ere baimentzen da sestra gainean, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugekiko tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

- c) Artikulu honetako parametroak eta kokapen baldintza beteta, aire libreko edo eraikineko aparkalekuak egin daitezke, txokoak, lanabesentzako etxebakoak edo antzekoak.
- d) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.
- e) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurilaritzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.
- f) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluan ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

23. Erabilera baimenduak.

a) Berezko erabilera.

Familia bakarreko eraikin bakartuan etxebizitza izateko edo familia bakarreko etxebizitza (A mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 4.i.1 puntuan definituta dago, kokapena edozein izan arren. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Era berean, erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondoko "b" ataleko baldintzen arabera.

b) Gainerako erabilera baimenduak.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta gizarteak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoak eta antzekoak salbu; kirol instalazioak; ospitaleraterik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

1.5.2.8 artikulua. Dentsitate baxuko bi familiako eraikuntzen a.6.2 azpizonetako eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorra

1. Aplikazio eremua.

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Birgaitze kasuetan, 1.5.2.1. artikuluko 5. zenbakian adierazitako xedapenak beteko dira. Hala ere, P-5 "Eraikinaren ezaugarriak" planoak eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.
- b) Garapeneko plan batek antolatutako antolamendu xehatuko esparruetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.
- c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

a) Sestra gaineko gehieneko hirigintzako eraikigarritasuna hau izango da:

- i. Berezko erabilera: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- ii. Gainerako erabilera baimenduak: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- iii. Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna artikuluko 10., 12. eta 13. puntuak batera aplikatuz iritelen dena izango da.

3. Eraikin motak

- a) Berezko eraikina bi etxebizitzako eraikin bakartuan edo bi familiako eraikineko etxebizitza (B mota) erabilerarakoa da; hau 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 5.a.i.l. eta 5.b.i.l. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren.
- b) Gainera, artikuluko parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondoko 23. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.
- c) Erabilera nagusien zerbitzari edota osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak, baina artikuluko honen 21. puntuan araututakoak soilik.

4. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Instrumentu hau behin betiko onesten den unean dauden lurzatiak finkatuta geratuko dira, ondorioz, guztiak kontsideratuko dira gutxieneko lurzati eraikigarri.

5. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

Instrumentu hau onetsi ostean eratzten diren lursail guztiak izango dute gutxienez hirurehun eta berrogeita hamar (350) metro koadroko azalera.

6. Lurzati berrietako mugek gutxienez izango dituzten neurriak.

Tresna hau behin betirako onartu ondoren sortutako lurzati berri orok bere mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak izango ditu:

- a) Kalera begira dauden fatxadako mugek gutxienez bederatzi (9) metro izango dituzte zabalera.
- b) Gainontzeko mugen neurriak aukerakoak izango dira.

7. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

8. Lurzati batean dauden eraikinen kopurua.

- a) Lurzati batean baimendutako erabilera bat edo gehiagotarako zenbait eraikin kokatu ahal izango dira eta jabetza horizontala baimenduko da jabetza hori baimendutako erabilera nagusirako dagoen eraikin adina lotetan azpizatitu badaiteke; ondorioz, horietako bakoitzak dagokion antolamendu zehatuko esparruan ezarritako parametroak bete beharko ditu edo, halakorik ezean, ordenantza honetan ezarritakoak, lurzati independentea balitz bezala.
- b) Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasunezko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.
- c) Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrapeko eraikuntzak eduki ahaliko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Lurzati batean gehienez onartzen diren etxebizitzaren kopurua aurreko 3 - 8 bitarteko puntuetan arautzen da.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila II(a edo b)- da. Honek esan nahi du gehienez ere beheko solairua, goiko solairu bat eta teilatupeko solairua izan ditzakeela, sestra azpiko solairu kopurua libre geratzen da.

11. Eraikinaren gehieneko altuera.

- a) Jatorrizko kotatik erlaitzaren muturreko beheko puntura edo teilatu hegalerara eraikinak izango duen gehieneko altuera zazpi (7) metrokoa izango da.
 - i. Eraikina zenbait espazio publikoren lerrokadurari atxikita badago, altuera neurtzeko jatorrizko kota bezala espazio horretako sestrarik txikiena hartuko da.
 - ii. Eraikina mugak baino atzerago badago eta lurzatiak espazio publiko bakarra baldin badu aurrean, espazio horretara ematen duen fatxadako planoak eta sestrak bat egiten duten puntua hartuko da jatorrizko kota bezala altuera neurtzeko. Lurzatiak espazio publiko batera baino gehiagotara ematen badu, eraikinaren altuera neurtzeko jatorrizko kota espazio horietako sestrarik txikienak eta sestrarik txikieneko espazio publikora ematen duen fatxadaren planoak bat egiten duten puntua izango da.
- b) Eraikinaren altuera osoa erlaitzaren edo hegalararen altuerak zehazten du zuzenean, eta baita estalkirako baimentzen den gehieneko maldak ere.

12. Eraikinak gehienez okupatzen duen lurzorua.

Lurzatiaren gehieneko okupazioa ehuneko hirurogeikoa (60) izango da.

13. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea.

Eraikinetatik mugetara gutxienez hiru (3) metro utziko dira.

14. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea sei (6) metrokoa izango da.

15. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiakoak.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

16. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

- a) Gutxieneko altuerak:
 - i. Beheko solairua (berezko erabilera): 2,60 m.
 - ii. Beheko solairua (beste erabilera batzuk): 3,00 metro
 - iii. Goiko solairuak: 2,60 m.
 - iv. Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 metro
- b) Gehieneko garaiera:
 - i. Beheko solairua (berezko erabilera): 3,00 metro
 - ii. Beheko solairua (beste erabilera batzuk): 4,00 m.

- iii. Erdisotoko eta sotoko solairuak: 3,00 m. Edonola ere, ezin izango du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat (1) baino gehiago egin gora.
- iv. Goiko solairuak: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko 11. zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

17. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

Fatxadako irtenguneak eta sarguneak libreak dira, baina artikuluko honetako 13. puntuan ezarri diren tartekak beteko dituzte beti.

18. Hegalak eta erlaitzak.

Hegalek eta erlaitzek gehienez metro bat eta hogeitazentimetroko (1,20) zabalera izango dute.

19. Estalkiak.

- a) Estalkiek ehuneko zero (0) eta berrogeita hamar (50) bitarteko malda izango dute.
- b) Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalararen ertzetik.

20. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

- a) Altuera horrez gainetik baimendutako eraikinak, 1.5.1.26. artikuluan (Altuera gainditzen duten eraikuntzak) ezarritakoak dira, oro har.
- b) Gainera, teilatutako solairuan terrazak egin ahalko dira, betiere, hurrengo baldintzak betetzen badira:
 - i. Gehieneko luzera osoa ezin izango da fatxadaren luzeraren ehuneko hogeita bost (25) baino handiagoa izan.
 - ii. Fatxadatik metro bat atzeraemango dira gutxienez, estalkian isurki bat eginda.
 - iii. Sakonera ez da hiru (3) metrotik gorakoa izango.

21. Baldintza gehigarriak.

- a) Eraiki gabeko espazioan kirol edo aisia instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute (adibidez, igerilekuak, jolaserako pistak eta abar); betiere, mugetarainoko gutxieneko tartea hiru (3) metrokoa izan behar da.
- b) Mila (1.000) metro koadro baino gehiagoko azalera duten lurzatiaren jolaserako eta kirolerako diren eraikuntzak jartzea ere baimentzen da sestra gainean, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugekiko tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

- c) Artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintza beteta, aire libreko edo eraikineko aparkalekuak egin daitezke, txokoak, lanabesentzako etxebakoak edo antzekoak.
- d) Eraikigarritasuna zenbatu gabe baimenduko dira lorategietan zurez egindako elementuak, gehienez sei metro (6) koadro baldin badituzte eta estalira gehienez bi metro eta erdi (2,5); dena dela, mugetarako distantzia errespetatu egin beharko dute. Elementu hauek ez dute bizitzeko espazio bihurtu ahal izateko instalaziorik izango.

- e) Erregaien andelei dagokienez, mugetatik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko dira eta Eusko Jaurkitzako Industria Sailak adierazitako distantzia gorde beharko dute, handiagoa izanez gero.
- f) Nolanahi ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

22. Gainerako parametroak.

Artikulu honetan arautu ez diren parametroak 1.5.1. kapituluan ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, edozein kasutan, aplikatzen zaien sektoreko legerian eta oinarritzko araudian ezarritakoen menpe.

23. Erabilera baimenduak.

a) Berezko erabilera.

Eraikin bakartuan bi etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota) izatekoa, 1.3.1.8 artikuluko ("Definizioak eta motak") 3. ataleko ("Etxebizitzaren erabileraren edukia") 5.a.i.l. eta 5.b.i.l. puntuetan definitua, kokapena edozein izan arren. Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Era berean, erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da ondoko "b" ataleko baldintzen arabera.

b) Erabilera bateragarriak.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak baimenduko dira, esate baterako, komunitatearentzako ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta gizarteak, dantza egiteko aretoak, zorizko jokoak eta antzekoak salbu; kirol instalazio txikiak; ospitaleratzetik eskatzen ez duen osasunerakoak; gizarte zerbitzuak; erlijioak; erakundeak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako dendak. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

c) Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusitako erabilerak) ezarritakoa kontuan izango da.

2. atala. Industriako azpizona pribatuetako baldintza orokorrak

1.5.2.9 artikulua. Eraikuntzari eta erabilerari dagozkien baldintza komun orokorrak

1. Jarduera ekonomikoetarako diren lurzoru esparru berriak, ezarritako araudiak arautuko ditu dagozkien fitxa partikularren bidez "B.2 Arau bereziak (2. liburua)" izeneko agirian.

2. Hauexek dira esparruak:

- DU.02: Duranako La Estación auzoan dagoen esparrua, dagoen bizitegi multzoaren iparraldean.
- DU.08: Durana hegoaldeko esparrua, Eskalmentitik gertu, A-3002 foru errepedearen ondoan. Durana eta Gasteiz lotzen ditu errepede horrek
- LU.02: Udallerriaren iparraldean dagoen esparrua, Legutiorekin muga egiten du.

3. atala. Hirugarren sektoreko eta gizarte ekipamenduetako erabilera duten azpiero pribatuen baldintza orokorrak

1.5.2.10 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako "c" eta gizarte ekipamendurako "d" azpizona pribatuetako eraikuntza baldintzak kasu bakoitzean arautuko dira, antolamendu xehakatu esparruaren arau bereziaren edota garapen plan egokiaren ordenantzen bitartez, eta osagarri gisa, kasuan kasuko tresnako P-4 "Kalifikazio xehatua" eta P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoetan jasotako zehaztapenen bitartez.

2. Halakorik ez balego, hurrengo baldintza hauek beteko dira:

a) Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna.

Hirigintzako gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean:

- i. Hirugarren sektoreko erabilera: $1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- ii. Kirol erabilera: Kirol erabilera estalirik gabe eta aire librean egiteko bada, lurzati gehieneko eraikigarritasuna $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ izango da, aldiz, estalia bada, $2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ izango da eraikigarritasuna.
- iii. Erljio, irakaskuntza, kultura, aisia, osasun eta zerbitzuen erabilera: $2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Sestra azpiko gehieneko hirigintzako eraikigarritasun fisikoa: dagokion erabilerari zerbitzua emateko behar dena.

b) Eraikinak gehienek okupatzen duen lurzorua.

- i. Hirugarren sektoreko erabilera: lurzatiaren gehieneko okupazioa ehuneko ehuneko (100) izango da.
- ii. Kirol erabilera: kirol eta aisia erabilera aire zabalean, estali gabe, egiten den lurzati gehieneko okupazioa ehuneko hamarrekoa (10) izango da, eta, aldiz, estalitakoa denean, okupazioa ehuneko laurogeikoa (80) izango da.
- iii. Erljio, irakaskuntza, kultura, aisia, osasun eta zerbitzuen erabilera: lurzatiaren gehieneko okupazioa ehuneko ehuneko (100) izango da.

c) Fatxadako mugen gutxieneko neurriak:

- i. Hirugarren sektoreko erabilera: lurzati berrien aurreko mugek hogeita bost (25) metro edukiko dituzte.
- ii. Kirol erabilera: lurzati berrien aurreko mugek hogeita bost (25) metro edukiko dituzte.
- iii. Erljio, irakaskuntza, kultura, aisia, osasun eta zerbitzuen erabilera: librea.

d) Eraikinetik mugetarainoko tartea.

Gutxienez bost (5) metroko distantzia finkatu da, eraikinaren erabilerak mugarekin lerrokadura eratzea gomendatzen badu salbu.

e) Lurzati bereko eraikin arteko gutxieneko tartea.

- i. Erljio erabileretarako: ez dago zehaztuta.
- ii. Gainerako erabilerak: bost (5) metro.

- f) Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.
- i. Hirugarren sektorea, irakaskuntza, kultura, aisia, osasun eta zerbitzuen erabilera: III/-.
 - ii. Kirol erabilera: kirol erabilera aire zabalean, estali gabe, egiten den lurzatiak gehieneko altuera solairu batekoa (1) izango da, eta, aldiz, estalitakoa denean, solairuak bi (2) izango dira.
 - iii. Erlijio erabilera: egungo antolamenduari dagokiona.
- g) Eraikinaren gehieneko altuera.
- i. Orokorrean: hamabi (12) metro erlaitzera edota hegalerara. Sestra txikieneko kaletik edo espaloitik neurtuko da, lurzatiak maila desberdinetako kaleetara ematen badu.
 - ii. Erlijio erabileretarako: egungo antolamenduari dagokiona.
- h) Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.
- i. Gutxieneko altuerak:
 - Beheko solairua: 3,00 metro
 - Goiko solairuak: 2,60 m.
 - ii. Gehieneko altuerak: erabilerak eskatzen dituenak. Muga bakarra aurreko atalean eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.
 - iii. Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro bat (1) gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.
- i) Gainerako parametroak libreak dira, erlijio erabilerarentzako izan ezik. Horrentzat, egungo antolamendua finkatzen da oso-osorik.

1.5.2.11 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona mota bietan dagokien antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak edo, hala badagokie, dagokien garapen planeko ordenantzak bete behar dira.

2. Arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona soilik tresna honetako "Kalifikazio xehatua" planoan edo, kasua denean, garapen planean esleitutako erabilerara bideratu behar dela ulertuko da

4. atala. Komunikazioetako azpizonetako baldintza orokorrak

1.5.2.12 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

Baimendutako erabileraren xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.13 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona hauetan antolamendu xehakatu esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak bete beharko dira, edo, hala behar denean, dagokion garapen planeko ordenantzak, eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

2. Aipaturiko arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona eskusiboki P-4 "Kalifikazio Xehatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilera bideratu behar dela ulertuko da eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

5. atala. Espazio libreen azpiero publikoetako baldintza orokorrak**1.5.2.14 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak**

1. Espazio askeen azpizona publikoen kasuan, eraikitze baimena emango da, betiere, alde zurretik Udalak baimena eman badu jarraian datozen lurzati eta eraikuntza baldintzei jarraiki:

- a) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoa $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ -koa izango da. Sestra azpiko gehieneko eraikigarritasun fisikoa dagokion erabilera zerbitzua emateko behar dena izango da.

Eraikigarritasunaren eraginetarako, ez dira aintzat hartuko desmunta daitezkeen elementuak edo eraikuntzak.

- b) Eraikinak gehienez okupatzen duen lurzoria.

Lurzoriaren okupazioa ehuneko bostekoa (5) izango da sestra gaineko solairuetan, eta ehuneko ehuneko (100) sestra azpian.

- c) Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Eraiki ahal izateko, gutxieneko lurzati bostehun (500) metro koadrokoa izango da.

- d) Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila I/- da.

- e) Eraikinaren gehieneko altuera.

Eraikuntzak gehienez ere hiru metro eta erdi (3,5) izango ditu erlaitzera edota hegalaria; hori izango da bere gehieneko altuera. Lurzatiaren muturrek kale desberdinetara ematen badute, altuera behean dagoen kale edo espaloitik neurtuko da.

- f) Eraikinetik mugetarainoko tartea.

Bost (5) metrokoa izango da gutxienez, kasu honetan izan ezik: eraikinaren erabilera dela eta mugarekin lerrokatzea komeni denean.

- g) Gainerako parametroak libreak dira.

1.5.2.15 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona hauetan dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak bete behar dira, edo, hala behar denean, garapen planeko ordenantzetakoak.

2. Arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona soilik tresna honetako P-4 "Kalifikazio xehatua" planoan edo, kasua denean, garapen planean esleitutako erabilerara bideratu behar dela ulertuko da.

6. atala. Gizarte ekipamenduko azpiero publikoetako baldintza orokorrak

1.5.2.16 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Gizarte ekipamendurako azpizona publikoetako eraikuntza baldintzak antolamendu xehatutako esparruko arau bereziaren edota garapen planeko ordenantzen bitartez arautuko dira kasu bakoitzean, eta, osagarri gisa, kasuan kasuko tresnako P-4 "Kalifikazio xehatua" eta P-5 "Eraikuntzaren baldintzak" planoetan jasotako zehaztapenen bitartez.

2. Horrelakorik ez badago, baldintza hauek beteko dira:

- a) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa.

gehieneko eraikigarritasun fisikoa sestra gainean:

- i. Kirol erabilera: 0,70 m²/ m²s.
- ii. Erakunde, irakaskuntza, kultura, aisia, osasun eta zerbitzuen erabilera: 2,00 m²/ m²s.

Sestra azpiko gehieneko eraikigarritasun fisikoa: dagokion erabilerari zerbitzua emateko behar dena.

- b) Fatxadako mugen gutxieneko neurriak:

lurzati berrien aurreko mugek hogeita bost (25) metro edukiko dituzte.

- c) Eraikinetik mugetarainoko tartea.

Bost (5) metrokoa izango da gutxienez, kasu honetan izan ezik: eraikinaren erabilera dela eta mugarekin lerrokatzea komeni denean.

- d) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Bost (5) metro.

- e) Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua.

Eraikinaren profila III/- da.

- f) Eraikinaren gehieneko altuera.

Eraikuntzak gehienez ere hamabi (12) metro izango ditu erlaitzera edota hegalaria; hori izango da bere gehieneko altuera. Lurzatiaren muturrek kale desberdinetara ematen badute, altuera beheren dagoen kale edo espaloitik neurtuko da.

- g) Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

- i. Gutxieneko altuerak:

- Beheko solairua: 3,00 metro
- Goiko solairuak: 2,60 m.

- ii. Gehieneko altuerak: erabilerak eskatzen dituenak. Muga bakarra aurreko atalean eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

- iii. Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro bat (1) gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

- h) Gainerako parametroak libreak dira.

1.5.2.17 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona hauetan dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak bete behar dira, edo, hala behar denean, garapen planeko ordenantzetakoak.

2. Arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona soilik tresna honetako P-4 "Kalifikazio xehatua" planoan edo, kasua denean, garapen planean esleitutako erabilerara bideratu behar dela ulertuko da.

7. atala. Zerbitzu azpiegituren azpieroemu publikoen baldintza orokorrak

1.5.2.18 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

Baimendutako erabileraren xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.19 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona hauetan antolamendu xehakatu esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak bete beharko dira, edo, hala behar denean, dagokion garapen planeko ordenantzak, eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

2. Aipaturiko arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona eskusiboki P-4 "Kalifikazio Xehatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilera bideratu behar dela ulertuko da eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

8. atala. Uren azaleko jabari publikoko azpizonen baldintza orokorrak**1.5.2.20 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak**

Baimendutako erabilerearen xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.21 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokor komunak

1. Azpizona hauetan antolamendu xehakatu esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera baldintzak bete beharko dira, edo, hala behar denean, dagokion garapen planeko ordenantzak, eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

2. Aipaturiko arau berezian edo garapen planean ez baldin bada erabilera bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizona eskusiboki P-4 "Kalifikazio Xehatua" planoan edo, kasuan kasu, garapen planean esleitzen den erabilera bideratu behar dela ulertuko da eta kasu guztietan sektorean ezarri daitekeen araudira egokitu beharko da.

9. atala. Azpizona guztien baldintza orokor gehigarri komunak**1.5.2.22 artikulua. Hegazkinen eragin akustikoak**

1. Hiri lurzoru finkatuak izan eta Gasteizko aireportuko Plan Zuzentzaileko —2001eko uztailaren 17an Sustapen Ministerioaren Aginduz onartua, (BOE 188, abuztuaren 7a)— soinu aztarnak erasandako azpizonetan ez dira bateragarriak bizitegi, hezkuntza edo osasun erabilerarako pertsona gehiago erasanda egotea dakarten hirigintzako aldaketak, eta erasandako eremuetan eraikuntzak (etxebizitzak etab.) egiteko lizentziak emateko ezinbestekoa izango da eraikina Eraikuntzako Kode Teknikoko "DB-HR zaratatik babestu" oinarritzko agiriaren arabera intsonorizatzea; lan horiek ez dira aireportuko titularraren gain egingo.

2. Aurrez hiri lurzoru finkatuan lizentziak babesten ez dituen eraikinak baldin badaude eta legeztatzea planteatzen bada, egoitzarako edo hezkuntza edo osasun arloetarako badira eta aipaturiko soinu aztamen eragina jasaten badute, beharrezkoa izango da Eraikuntzako Kode Teknikoko "DB-HR zaratatik babestu" oinarritzko agiriaren arabera intsonorizatzea; lan horiek ez dira aireportuko titularraren gain egingo.

3. Aipaturiko soinu aztarnek erasandako azpizonak Ziriano eta Betolaza hiriguneei dagozkien guztiak izango dira.

1.5.2.23 artikulua. Hegazkinen zortasunen babes eremuak

1. Gasteizko aireportuko Plan Zuzentzailean —2001eko uztailaren 17an Sustapen Ministerioaren Aginduz onartua, (BOE 188, abuztuaren 7a)— dauden hegazkinen zortasunek erasandako azpizonetan, ezin du inolako eraikinek (eraikinetako elementuak barne, hala nola, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailuen kaxak, kartelak, dekorazioko erlaitzak, etab.), lurzoruaren edo objektu finkoen (zutabeak, antenak, airesorgailuak -palak barne-, kartelak, etab.) aldaketek eta ibilgailuen galiboek zortasun horietako azalera mugatzailearen mailak zehaztutako altuerarik itsasoaren mailarekiko-gainditu.

2. Zehatz esateko, Arratzua-Ubarrundia udal mugartean erasan berezia dute 04 pistaren aieratze goeraren azalera, 22 pistaren gerturatze azalera, lurreratze instrumental sistemaren lokalizatzaileko altuerak mugatzeko azalera (LOC/ISL), irrati-faro ez direkionalaren (NDB) altuerak mugatzeko azalera, ILS maniobraren hurbilketa zapuztuko azalera eta irrati-faro ez direkionalaren segurtasun eremuak (NDB).

3. Zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/172 Dekretuko 10. artikuluari jarraituz, udalerriko instalazioek ez dute Gasteizko aireportuko hegazkinentzat arriskutsua izan daitekeen kerik, hautsik, lainorik edo beste fenomenorik sortuko, askatasunean bizi diren hegaztientzako babes instalazioak barne. Bestalde, kontuan izan behar da eguzkiaren argia teilatu eta estalkietan islatu egin daitekeela eta argi artifizial handiek ere kalte egin diezaieketela hegazkinetako tripulazioei eta arriskuan jarri hegazkin lanen segurtasuna.

4. Bide azpiegiturek ere kontuan izan beharko dute hegazkinen zortasuna eta seinaleek, zutabeek, kartelek, etab. edo ibilgailuen galiboek izango dute azalera hori hartu, airezko nabigazioko ikur irratielektrikoetan gorabeherak egon baitaitezke.

5. Edozein igorle irratielektrikok edo beste mota bateko dispositibok hegazkinen instalazio irratielektrikoen funtzionamendu normala oztopatzen duten irradiazio elektromagnetikoak sor baditzake, oztopoentzat mugatutako azalera urratu ez arren dagokion baimena beharko dute, zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 16. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

6. Hegazkin zortasunek jabegoaren eskubideari legezko mugak ezartzen dizkietenez honen funtzio sozialaren arabera, ondorio hauetarako eman daitekeen ebazpenak ez du inolako kalte ordainak jasotzeko eskubiderik sortzen.

7. Instalazio aerosorgailuen kasuan, dimentsio oso handietakoak direnez, inondik eta inora ere ez dituzte Gasteizko aireportuko hegazkinen zortasunak urratuko. Gauza bera gertatzen da telekomunikazioetako azpiegiturekin ere, adibidez, telefono antenekin, mikrouhin loturekin eta gainerako egiturekin, beraien funtzionamenduaren ondorioz, plataforma altuetan kokatu behar badira.

8. Dena dela, eta aurreko gogoetak dena delakoak izan arren, eraikuntza edo egitura oro (zutabeak, antenak, aerosorgailuak palak barne-, etab.) eta horiek eraikitze behar diren bitarteko instalazioak (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne) jartzeko, aurrez Estatuko Aire Segurtasun Agentziaren (AESA) aldeko ebazpena beharko da, zortasun aeronautikoen otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 29. eta 30. artikuluen eta aipaturiko dekretu horren 30. artikula aldatzen duen abuztuaren 9ko 2490/1974 Dekretuaren arabera.

9. Hegazkinen zortasun horiek erasandako azpizonak zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 plano seriea).

1.5.2.24 artikulua. Goi tentsioko lineen babes eremuak

1. Hegan egiteko zortasun eremua -otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoaren baldintza teknikoei eta segurtasun bermeei buruzko Araudiaren ITC-LAT 07 instrukzio tekniko osagarriko 5.12 atalean ezarriazartzen da hemen eta arazuko segurtasun distantziak gehitzen zaizkio alde bietara.

2. Hegan egiteko zortasuna babesteko eremu honek ez dio mendeko lurzatiaren jabeari lurzati hori hesiz ixtea edo eraikitzea galarazten, aipaturiko eremua salbu uzten badu.

3. Dena dela, otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoaren baldintza teknikoei eta segurtasun bermeei buruzko Araudiko ITC-LAT 07 tresna tekniko osagarriko 5.12.1 (baso, zuhaitz eta zuhaiztientzat) eta 5.12.2 (eraikuntza eta eraikinentzat) ataletan adierazitako erabilpen mugak daude eremu honetan.

4. Babes eremu hauetako azpizonak zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 plano seriea).

1.5.2.25 artikulua. Gasbideen babes eremuak

1. Eremu hauek dira (intentsitate handitik txikira):

- **A zona:** zortasun orokorra. Gasbidearen ardatzaren alde bakoitzera bi (2) metroko distantzia. Ezingo da berrogeita hamar (50) zentimetro baino sakonera handiagoan goldatu eta zulorik edo antzekorik egin. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren.
- **B zona:** hiru (3) metro A eremuko alde bakoitzean. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren
- **C zona:** B zona bietatik bost (5) metro. Ezingo da edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin, aldi baterakoak izan arren.

2. Zona hauek erasandako azpizonak Arroiabe udalerriko sektore hiritargarriko hegoaldeko sarrerako errepideari dagozkio soilik (ikus P-1.1 plano seriea).

1.5.2.26 artikulua. Lurpeko edo lurgaineko akueduktuen babes eremuak

1. Gasteizko Udaleko ur zerbitzuak (AMVISA) diametro txikiko (500 edo 600 mm) akueduktuen alboetan bi (2) metroko tartea uzteko agindu du eta diametro handikoetan (1.250 mm) bi metro eta erdi (2,5) uztekoa, beharrezkoa denean hondeamakina batek konpondu ahal izateko.

2. Babes eremu hauetako azpizonak zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 plano seriea).

1.5.2.27 artikulua. Bide komunikazioen babes eremuak

1. Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 38, 39 eta 40 artikuluetan ezarritako jabari publiko zonek, zortasunek eta eragindako zonek eratzten dute.

2. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

3. Zona hauen gainetik daude eraikitzeko muga lerroak eta zerbitzu publiko orokorrenak, Arabako Lurralde Historikoko errepedeei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauaren 42. eta 44. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

4. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

5. Babes eremu hauetako azpizonak zortasun horiek erasandako hiriguneei dagozkien guztiak izango dira (ikus P-1.1 plano seriea).

1.5.2.28 artikulua. Ibai ibilguen babes eremuak

1. Uren Jabari Publikoaren babes eremuak, zortasunak eta zaintzak eratzen dute, apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Uren Jabari Publiko Erregelamendua aldatzen duen urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuan ezarritakoaren arabera.

2. Babes eremu hauen gaineko jarduerak nahitaezko baimena edo emakida eskatu beharko diote dagokion arroko erakundeari.

3. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri mediterranea), garatutako esparruen ertzetan (finkatutako hiri lurzoruak eta finkatu gabeak, haztatutako eraikigarritasuna hazi delako) egin beharreko eraikin berri orok gutxieneko atzerapen hauek errespetatu beharko ditu.

- a) Hamabost (15) edo hogeita bost (25) metro, V. mailako ubide zatietan ubideratze zedarripen lerroa definituta egotearen edo ez egotearen arabera.
- b) Hamabost (15) edo hogeita bi (22) metro, IV. mailako ubide zatietan ubideratze zedarripen lerroa definituta egotearen edo ez egotearen arabera.
- c) Hamabi (12) edo hamasei (16) metro, III. mailako ubide zatietan ubideratze zedarripen lerroa definituta egotearen edo ez egotearen arabera.
- d) Hamar (10) edo hamabi (12) metro, I eta 0 mailako ubide zatietan ubideratze zedarripen lerroa definituta egotearen edo ez egotearen arabera.

4. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri mediterranea), hirigintzako balizko garapen berrietako esparruen ertzetan (hirigintzak finkatu gabeko hiri lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak) egin beharreko eraikin berri orok gutxieneko atzerapen hauek errespetatu beharko ditu.

- a) Hogeita hamar (30) metro, V. mailako ubide zatietan.
- b) Hogeita sei (26) metro, IV. mailako ubide zatietan.
- c) Hogeita (20) metro, III. mailako ubide zatietan.
- d) Hamabost (15) metro, I eta 0 mailako ubide zatietan.

5. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri mediterranea), hirigintzako balizko garapen berrietako esparruen ertzetan (hirigintzak finkatu gabeko hiri lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak) egin beharreko eraikin berri orok gutxieneko atzerapen hauek errespetatu beharko ditu.

- a) Hamabost (15) metro, V. mailako ubide zatietan.
- b) Hamaika (11) metro, IV. mailako ubide zatietan.
- c) Zortzi (8) metro, III. mailako ubide zatietan.
- d) Bost (5) metro, I eta 0 mailako ubide zatietan.

Hirigintzako balizko garapen berriekiko eremuetan ertzetako hirigintza zona eta ongi zaindutako ibaietako landaredia duen ertzetako ingurumen zona bat etorri gero, hirigintzako gutxieneko atzerapen parametroa bost (5) metro gehiago hazi ahal izango da V. eta IV. mailako ubide zatietan eta bi (2) metro gehiago III. mailako ubide zatietan, ibai ertzeko landaredia mantendu ahal izateko.

6. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatzeke Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri mediterranea), hornikuntzako urtegi, aintzira eta urmaelek in muga egiten duten lurzoru hiritargarrietan gutxienez berrogeita hamar (50) metroko atzerapena egon beharko da eraikinen gehieneko lerroakadura lerroaren eta uren gehieneko maila normaleko lerroaren artean.

7. Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatzeke Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoaren arabera (isuri mediterranea), ibai zatien kasuan, atzerapenak ubide publikoaren lerrotik neurtuko dira eta ez ardatzetik.

8. Ibilguen eremu edo sektore mugakideetako garapen planteamenduek Ingurumena Lehengoratzeko eta Paisaia Egokitzeko Proiektu zehatzak aurkeztu beharko dituzte. Era berean, proiektu horiek Uraren Euskal Agentziaren oniritzia beharko dute, eta URAn izapidetu beharreko obren baimenak lortzeko beharrezkoak izango dira.

Uraren jabari publikoan edo horren zortasun eta zaintza zonetan eragina izan dezaketen obrak edo lanak hasi baino lehen, dagozkion obra baimenak eduki behar dira. Baimen horiek Uraren Euskal Agentziako Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoan izapidetu beharko dira.

9. Era berean, hiri lurzoru finkatu gabeen eta urbanizagarrian ubideren batetik gertu obrak egiteko lizentzia eskatzen denean, eta ubidean erasanak izan baditzake obra horrek, dagozkion eskarian horren berri emango da eta udal zerbitzu teknikoek horri buruz adierazitako babes neurriak hartu beharko dira, ordenazio arloko araudi berezian eta hirigintzako agiri honetan sartutako babes neurrietan oinarrituta. Babes neurri horiek Arratzua-Ubarrundia udal mugarteko ingurumen eraginen baterako ebaluazio azterketan oinarritu dira.

1.5.2.29 artikulua. Uholde-eremuak.

Urak hartu ditzakeen azpizonetan, Uraren Euskal Agentziak egindako lurzoruaren erabilpen irizpideak ezarriko dira bere uholde arriskuaren arabera eta uholde arriskua duten lurzoruaren erabilera araupetzen duen arauaren osagarria izango da, Uren Legearen testu bategineko 11. artikuluan eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Uren Jabari Publikoko Araudia aldatzen duen urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuan ezarri bezala.

SEIGARREN TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1. KAPITULUA BABES BEREZIKO J1 ETA BABESTUTAKO J2 LANDA EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1.1 artikulua. Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendu ditzakeen erabileren sailkapen generikoa

Zona horietako landa izaerari begira eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen matrizea garatuz, bertan onartzen diren eraikuntza erabileren ondoko sailkapen espezifikoak ezartzen da.

1. Lehen sektoreko baliabideen ustiapena.

- a) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:
 - Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegiatzea.
 - Nekazaritzako produktuen lehortzea, erauztea eta sailkatzea.
 - Nekazaritzako produktuak jasotzeko hondartzak.
 - Xede bererako erabilitako beste batzuk.
- b) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak, beti ere, nekazaritzako ustiategi berekoak soilik direnean. Honako hauek dira:
 - Landare kontserben, marmeladen eta konfituren produkzioa.
 - Sagardoa eta olioak egiteko dolareak eta ardoa eta txakolina egiteko upategiak.
- c) Berotegiak, mintegiak eta abar.

Artifizialki eta material gardenekin estali eta babestutako instalazio iraunkorretan garatzen den nekazaritzako jarduera hartzen du. Horren bitartez, nekazaritzako landaketa intentsiboak behartu edo babestu nahi dira (baratza, apaingarriak), eta barrualdeak landarearen zikloa osorik edo neurri batean egitea ahalbidetzen du. Nabe isolatuak edo bata bestearen atzetik lotutako nabe multzoa, baterian, izan daitezke. Landaketaren sistema lurzorurekin edo gabe (hidroponia) izan daiteke, eta lurzoruan finko egon edo mugikorrak izan daitezke.

Nekazaritza erabilerari, orokorrean, lotutako jardueraz gain, hazitokiak, itzalpeenak, biderkatzeenak, ureztapen ongarriduneko sistemenak, eta abarrenak ere sartzen dira, jarduera honetan berezkoak baitira.
- d) Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:
 - Ukui luak.
 - Jezte gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak.
 - Minden biltegi eta simaurtegiak.
 - Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegiatzea.

- Pentsua eta bazkarako siloak (abereentzako zerealak, lekadunak, aleak, pentsuak eta bazka biltzeko soilik diren eraikuntzak. Fabrikazko obrazkoak edo metalezko xafrazkoak izan daitezke).
- Aterpeak eta bordak (mendiko larreetan kokatutako tradiziozko eraikuntzak eta artzaintza ibiltari eta lekuz aldatzeko jarduerarekin lotutakoak).
- Askak (abereek bazkatzen duten larreetan beren elikadura osatzeko pentsu eta bazkak emateko eraikuntzak).
- Erabilerarako eta osasunerako instalazioak (parasitoen kontrako tratamenduak, txertoak, ugalketarekin lotutako zenbait jarduera, abereen saikapena, ontziratzea, etab. egiten diren instalazioak. Ondoko elementuren bat edo guztiak dauzka: eskortak, belardiak, parasitoen kontrako bainuak eta ontziratzeko tokiak).

e) Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak, beti ere, nekazaritzako ustiategi berekoak soilik direnean. Honako hauek dira:

- Gaztagintza eta gainerako esnekiak
- Haragizko produktuak, hestebeteak eta eratorritako beste produktu batzuk egitea.
- Ezkia eta erlezaintzako bestelako produktuak ontziratzea.

f) Abeltzaintzako jarduera bereziak: Hauek dira:

- Erlategiak.
- Bestelako abeltzaintzako ustiategiak.

Beste abere ustiategi batzuk dira: nekazaritzako ustiategi ez direnak, gune zoologikoak eta ehiza espezieen hazitegiak.

- Ehiza hazitegiak: Hauek araupetzea eta saikapena haragitarako hegaztien araudiari buruz indarrean dagoen araudian adierazitakoa izango da (gaur egun, haragitarako hegaztiak arautzen dituen irailaren 16ko 1084/2005 Errege Dekretua).
- Arrain-hazitegiak: itsasoko edo ibaietako arrainak eta itsaskiak hazteko edota aurrerakoien hazkuntzarako instalazioak.

g) Basogintzako jardueri zuzenean loturiko eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

- Tresnak, makinaria eta produktuak gordetzea eta kontserbatzea.
- Titulartasun publikoko basoak zaintzen aritzen den langilerari ostatu emateko instalazioak.

h) Nekazaritzako ustiategien osagarri diren jarduerak garatzeko erabiltzen diren eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri modura. Jarduera osagarritzat hartuko dira ustiategien bertan egiten diren jarduerak, nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri modura. Horien artean, hurrengoak sartzen dira:

- Ustiategiko produktuen transformazioa eta zuzeneko salmenta.
- Ustiategien bertan ateratako nekazaritzako produktuak dastatzea.
- Bertako produktuen artisautzako tailerrak (saskigintza, zeramikagintza, zurgintza, ogia egiteko labeak eta abar).
- Naturari eta landa inguruneari lotutako aisialdiarekin, gozamenduarekin eta barreiapenarekin zerikusia duten ongi pasatzeko jarduerak (landa gunetako zaldi ibiliak, haurrentzako parkeak, bertako landare eta animalia arrazen erakusketak, etnografiako bildumak, eta abar).
- Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

- i) Nekazaritza industriak. Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien edo basogintzako industriak, arrazoi ezberdinengatik (jatorrizko izendapen batekin edo zonako ekoizpenarekin zerikusia duten arrazoiak, osasun arazoak eta abar) landa lurzoruan ezarri behar direnak, eta nekazaritzako ustiategi baten erabilera lagungarritzat jotzen ez direnak. Hauek dira, besteak beste:
- Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak, ustiategi bati zuzenean loturik ez daudenak.
 - Lehenengo transformazioko basogintzako industriak: zura zerratzea eta leuntzea, zuraren inpregnazio edo tratamendu kimikoa kontserbagarriekin edo bestelakoekin, eta abar.
 - Nekazaritza elikadurako industriak eta bigarren eraldaketako basogintzakoak, lehenengo eraldaketa ere egiten dutenean.
- j) Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinak, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko direnak.
- k) Nekazaritza turismoko eta landa kanpineko eraikinak, landa inguruneke turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez arautuak (EHAA 113, 1996ko ekainak 13) eta irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatua (EHAA 195, 1997ko urriak 13).

2. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.

Beraien izaera eta ezaugarrien ondorioz nahitaez landa inguruan kokatuta egon beharreko zerbitzuak eskainiko dituzten eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, erabilera publikoa edo gizarte interesekoa badute, hori horrela dela sektoreko legediak edo lurralde plangintzak adierazi badu (ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 28.5.a artikuluan ezartzen duenaren arabera eta lege hori garatzeko presazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak 4.2 artikuluan ezartzen duenaren arabera) eta sistema orokortzat hartu ez badira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko presazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3. artikuluan jarraiki, aurreko paragrafoan sartutako jarduerak baimentzeko eta, gainera, ingurumen eraginaren bakarkako aitorpena behar badute, eta 5.000 m² baino gehiagoko lurzoru azalerari eragiten dioten horietan, plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c.7 artikuluan adierazitakoari jarraiki.

Honako hauek dira:

- a) Aurreko paragrafoetan adierazten diren inguruabarrak eta baldintzak betetzen dituzten gizarte ekipamenduak eta hirugarren sektoreko jarduerak.
- b) 1.3.1.16. artikuluko (Definizioak eta motak) 8. ataleko (Espazio librean erabileren edukia) 4. puntuan definitutako erabilera hartzen duten aisialdi kontzentratuko eremuak.
- c) Gune zoologikoak (ehiza haztegiak eta ganadu ustiategi alternatiboak izan ezik, horiek 1.6.1.1. artikuluko 1.f atalean jaso baitira eta abeltzaintzako erabileraren barruan baitaude), horien interes publikoko izaera eskumendun organoak onartu behar badu.

Horrelakotzat hartzen dira jarduera nagusia Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuak, gune zoologikoenak, ezartzen duenaren mendean duten establezimenduak. Erabilera hau soilik izango da baldin eta erabileraren jarduera nagusiak landa lurrean kokatu beharra justifikatzen badu (animaliak sendatzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi haztegiak eta abar). Beraz, hiri lurzoruan jar daitezkeenak (txori dendak, animaliak saltzen dituzten denak eta abar) ez dira erabilera honetan sailkatuko.

- d) B motako zerbitzuen instalazio tekniko ez-linealak.

Instalazio zehatzen multzoa, hala nola: dorreak, irrati estazio igorle-hartzaileak, telebista eta satellite bidezko komunikazioa, eta komunikazioetako beste instalazio batzuk, antzeko eragina dutenak.

- e) Energia berriztagarriak sortzeko parkeetako instalazio teknikoak.
f) Errepideko jabari publikoko eremuaren alboan dauden erregai hornitegiak, zerbitzu guneen barruan ez daudenak.
g) Interes publikoko beste edozein eraikin edo instalazio, bere izaera eta ezaugarriengatik landa ingurunean kokatu behar bada.

1.6.1.2 artikulua. Babes bereziko J1 eta zaindutako J2 landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak.

1. Artikulu honetan, landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabilerak arautzen dira, hau da, garapeneko plangintzarik behar ez dutenak. Horietatik kanpo geratzen dira 1.6.1.4. artikuluan ("Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik") aurreikusitako alternatibaren batek baimendu ditzakeen erabilerak eta jarduerak.

2. Antolamendu globalak baimendutako eraikuntza erabilerak zehazteko, arau orokor hauetako 1.3.1. "Lurraren erabilerak" kapituluaren definitutakoak baimenduko dira, 1.6.1.1. "Babes Bereziko J1 eta Babestutako J2 landa eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako erabileren sailkapen generikoa" artikuluan, artikulu honetako hurrengo puntuetan, eta 1.6.1.3. "Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetan erabilerari ezarritako muga gehigarriak" artikuluan xedatutako ezaugarriak eta baldintzak betez gero.

3. Erabilera bat baimentzeko baldintza orokorrak.

Plangintza orokor honetako kalifikazio orokorrak erabilera bat zuzenean baimendu dezan, honako baldintza hauek bete behar dira:

- a) Artikulu honetan baimendutzat aipatzea.
b) LAGetako 8. zenbakiko ("Ingurumen fisikoaren antolamendua") 5.2. puntuan babeserako ezartzen diren baldintza orokorrak betetzea, baita Arabako Erdialdeko Lurraldeko Plan Partzialean (LPP) jasotakoak ere.
c) Plan eta araudi sektorialeak ezartzen dituzten betekizunak betetzea, aplikagarriak direnean.
d) Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioak ezarritako zuzenketa neurriak eta aurreneurriak bane hartzea, eskatu daitezkeen kasuetan.
e) 1.6.1.3 artikuluan baldintza gainjarritako eremuei ezarritako mugak eta baldintzak betetzea. "Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetan erabilerari ezarritako muga gehigarriak".

4. Balio naturala edukitzeagatik babes bereziko J.1.1 zonan baimendutako erabilerak.

- a) Zona honetan, babesa eragiten duen araudi sektorial aplikagarrian xedatutakoa aplikatuko da.
b) Horrelakorik ezean, hauek baimenduko dira:
- Erabilera publikoko edo interes sozialeko jarduerak, ikerketa eta dibulgazio zientifikoari, ingurumen hezkuntzari edota espazioaren babesari buruzko beste edozeini lotuta badaude.

5. Balio historikoa eta kulturala edukitzeagatik babes bereziko duen J.1.2 zonan baimendutako erabilerak.

- a) Zona honetan, gai horretan aplikatu behar den arautegiak aginduko du, eta ondare kulturalaren babesaren esparruko organo eskumendunak baimentzen dituen eraikuntza erabilerak onartuko dira.
- b) Bestela, baimenduta geratzen dira babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako eraikuntzen erabilerak.

6. A ingurumen hobekuntzako babes berezia duen J.1.3. zonan baimendutako erabilerak.

- a) Arrazoi zientifikoak, topografikoak, basokoak edo horien parekoak direla eta ezinbestean lursail hartzailean kokatu behar diren erabilera publiko eta interes sozialeko eraikin eta instalazioak, edo antzekoak, baita inguru naturalaren hezkuntza eta interpretaziorako aisialdi kontzentratukoak eta linealak ez diren zerbitzuetarako instalazio teknikoak, B motakoak.

7. Basoko balioa edukitzeagatik J.1.4. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak.

- a) Ikerketa eta barreiapenarekin lotutako erabilera publikoko edo interes sozialeko jarduerak, ingurumenarekiko hezkuntzarekin lotutakoak, edo ingurua babestera bideratutako beste edozein, baita ingurune naturaleko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisialdi kontzentratua, mendiko aterpe publikoak eta linealak ez diren B motako zerbitzuen instalazio teknikoak ere.
- b) Artzaintza ibiltari eta lekuz aldatzeko abeltzaintzako jardueri zuzenean lotutako eraikinak eta instalazioak (aterpeak eta bordak).

8. Nekazaritza, abeltzaintza eta larretarako balioa edukitzeagatik J.1.5. Babes bereziko zonan baimendutako erabilerak.

- a) Interes sozialeko eta erabilera publikoko eraikinak eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriak direla eta, ezinbestean zona honetan kokatu behar direnak..
- b) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.
- c) Berotegiak, mintegiak eta abar.
- d) Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak, ganadu ustiategi intentsiboak salbu.
- e) Abeltzaintzako jarduera bereziak, eremu honetan jartzeko ezinbesteko beharra justifikatzen badute.
- f) Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinak, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko direnak.
- g) Nekazaritza turismoko eta landa kanpinetako eraikinak, maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuak, landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen dituenak, arautzen dituenak (dekretu hori irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatzen du).

9. Azaleko urak babesteko J.1.7 zonan baimendutako erabilerak.

- a) EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialeko (isurialde mediterraneo) F.1 atalean uholdeei aurrea hartzeko eta ingurua babesteko aurreikusten direnak.

10. Interes historiko eta kulturalagatik babestutako J.2.5. zonan baimendutako erabilerak.

- a) Babesera eta ikerketa, hezkuntza eta kulturaren hedapenera bideratutako eraikuntzen erabilerak.

11. B ingurumen hobekuntzarako babestutako J.2.3. zonan baimendutako erabilerak.

- a) Arrazoi zientifikoak, topografikoak, basokoak edo horien parekoak direla eta ezinbestean lursail hartzailean kokatu behar diren erabilera publiko eta interes sozialeko eraikin eta instalazioak, edo antzekoak, baita linealak ez diren zerbitzuetarako instalazio teknikoak ere, B motakoak.

12. Bere baso arloko interesa dela-eta babestutako J.2.4. zonan baimendutako erabilerak.

- a) Ikerketa eta barreiapenarekin lotutako erabilera publikoko edo interes sozialeko jarduerak, ingurumenarekiko hezkuntzarekin lotutakoak, edo inguru babestera bideratutako beste edozein, baita ingurune naturaleko hezkuntza eta interpretaziora bideratutako aisialdi kontzentratua, mendiko aterpe publikoak eta linealak ez diren B motako zerbitzuen instalazio teknikoak ere.
- b) Artzaintza ibiltari eta lekuz aldatzeko abeltzaintzako jardueri zuzenean lotutako eraikinak eta instalazioak (aterpeak eta bordak).

13. Nekazaritza eta abeltzaintza arloko interesa dela eta zaindutako J.2.5 zonan baimendutako erabilerak.

- a) Interes sozialeko eta erabilera publikoko eraikinak eta instalazioak, beren izaera eta ezaugarriak direla eta, ezinbestean zona honetan kokatu behar direnak.
- b) Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.
- c) Berotegiak, mintegiak eta abar.
- d) Abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.
- e) Abeltzaintzako jarduera bereziak, eremu honetan jartzeko ezinbesteko beharra justifikatzen badute.
- f) Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinak, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko direnak.
- g) Nekazaritza turismoko eta landa kanpineko eraikinak, maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuak, landa inguruneko turismo ostatuak arautzen dituenak, arautzen dituenak (dekretu hori irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatzen du).

1.6.1.3 artikulua. Gainjarritako baldintzatzaileak dituzten eremuetako eta azpiegitura orokorren babes eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak

1. Gainjarritako baldintzatzaileek ezarritako muga gehigarriak.

- a) Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten areak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

- i. Debebatuta daude lurzorurako elementu kutsatzaileak igor ditzaketen jarduera guztiak, jardueren alorrean eskuduna den organoak, haren kokapenaren berezitasunak espresuki aintzakotzat hartu ostean, baimendu ezean.

- b) Eremu higagarriak edo higitzeko arriskuan daudenak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

- i. Debehatuta daude eraikuntzazko erabilerak obra proiektuetan ez badira sartzen lurzuaren egonkortasunaren eta higagarritasunaren gaineko eragin kaltegarririk ez dela egongo bermatzen duten azterketa tekniko zehatzak.
- ii. Edonola ere, debehatuta daude:
 - Lurzoru urbanizaezinak berezko ez dituen erabilerak, lurzati jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.
 - Lurzoru urbanizaezinaren berezko erabileratzat jotzen direnak baina lursail jakin bati ezinbestean lotuta ez daudenak.

c) Uholde eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Eremu hauetan Uraren Euskal Agentziak egindako lurzuaren erabilpen irizpideak ezarriko dira bere uholde arriskuaren arabera eta uholde arriskua duten lurzuaren erabilera araupetzen duen arauaren osagarria izango da, Uren Legearen testu bategineko 11. artikuluan eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Uren Jabari Publikoko Araudia aldatzen duen urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuan ezarri bezala.

Dena dela, Ur Jabari Publikoaren Erregelamenduko 14. artikuluan ezarritakoa hartuko da kontuan (urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua. BOE, 2008ko urtarrilaren 16koa).

d) Ustezko arkeologia eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Araba Erdialdeko LPPen eta Lurralde Antolamenduaren Jarraibideetan gainjarritako baldintza bezala agertzen ez diren arren, kultur ondarea ez da berez inguru fisikoko osagai bat, baina gainjarritako baldintza bezala hartu da ekintza antropikoek erasan diezaioketen elementua delako eta, ondorioz, ingurumen balioa duten eremuak bezala babestu beharreako delako. Eremu hauek kultura, gazteria eta kirol sailburuaren 1997ko maiatzaren 26ko ebazpen bidez bat datoz *EAEk balizko gune arkeologiko deklaraturako eremuekin* (EHAA 130, 1997ko uztailak 9).

Eraikuntzazko edozein jarduketa egin baino lehen, Euskal Herriko Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluan aurreikusitako azterketa eta, kasua bada, proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio arkeologiako kultura ondarearen alorrean eskuduna den organoari. Organo horren baimenik gabe ezingo da eremu horietan eraikuntzazko erabilerarik ezarri.

2. Gainjarritako baldintzatzaile gehigarriek ezarritako muga gehigarriak.

a) Korridore ekologikoen sarea.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

- i. Gaian eskumena duen organoak korridore ekologikoak araupetzeko berariazko planifikazio eta kudeaketa neurriak onartzen ez dituen artean, ondoko "ii", "iii" eta "iv" ataletan ezarritakoa hartuko da kontuan:

- ii. Eraikuntza erabilerak baimentzeko eta korridore ekologikoetan erasana duten gainerako erabilerak baimentzeko, bereziki Arabako Lurralde Historikoko lotura ekologiko eta paisajistikoaren estrategian jasotako lotzeko funtzio berezia duten espazioen kasuan, ingurumen eraginen neurriari buruzko berariazko balorazio txostena egin beharko da aurrez; txosten hori ingurumen arloko foro organoak egingo du, horrek neurtuko du ondorioen zenbatekoa eta, dagokionean, hartu beharreko neurri zuzentzaileak edota babesleak proposatuko ditu. Hori guztia bat dator martxoaren 26ko 11/2007 Foru Aginduak, mendienak, 23. eta 24. artikuluetan xedatzen duenarekin, Ereku Fisikoaren Elementu eta Prozesuen gainean LAZen jarraibide orokorretan (8. kapituluko 5.2. paragrafoa) esandakoarekin, eta Arabako Erdialdeko Lurralde Plan Partzialaren Ingurumen Araudiak ingurunea antolatzeari buruz xedatzen duenarekin.
- iii. Esku hartzeek mugatutako eremua korridore ekologikoa izatea bermatu beharko dute. Lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten plan eta proiektuetan korridore ekologikorik egonez gero, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektua egin beharko da, eta proiektu hori egokia izan beharko da ingurunerako.
- iv. Lurzatiaren itxurak hemezortzi (18) metro urrunduko dira korridore horien uren jabari publikotik.

b) Paisaia bereziak eta bikainak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

- i. Paisaiari buruzko Europako hitzarmeneko 5.d artikulua esaten duena betetzeko "lurralde antolamendu eta hirigintzako politiketan sartu behar da paisaia eta kultur, ingurumen, nekazaritza, gizarte eta ekonomia arloko politiketan ere bai, baita paisaian zuzeneko edo zeharkako eragina izan dezaketen gainerako beste edozein politiketan ere" eta gaian eskumena duen organoak paisaia berezi eta nabarmen arautzeko berariazko planifikazio, kudeaketa eta zainza neurririk onartzen ez duen bitartean, ondoko "ii" eta "iii" ataletan ezarritakoa beteko da.
- ii. Eraikuntza erabilerak baimentzeko eta paisaia berezi eta bikainetan eragina izan dezakeen beste edozein erabilera baimentzeko, bereziki Arabako Lurralde Historikoko katalogoan jasotakoetan (irailaren 27ko 829/2005 Erabakia, Diputatuen Kontseiluarena, Arabako Lurralde Historikoko paisaia berezi eta nabarmenen katalogoa onartzen duena), ingurumen eraginen neurriari buruzko berariazko balorazio txostena egin beharko da aurrez; txosten hori paisaia arloan eskumena duen foro organoak egingo du eta horrek baloratuko ditu paisaian egon daitezkeen eraginen neurriak eta, dagokionean, hartu beharreko neurri zuzentzaileak edota babesleak proposatuko ditu. Hori guztia martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauak, mendienak, 23. eta 24. artikuluetan ezartzen duenari jarraiki egingo da, eta Paisaia tratatzeari buruzko LAEn Gidalerro Orokorrekin bat eginez (8. kapitulua, 5.2.G idatz zatia).
- iii. Esku hartzeek mugatutako eremua paisaia berezia eta bikaina izatea bermatu beharko dute. Paisaia berezi eta bikainak dauden lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten planek edo proiektuek ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektu bat izan beharko dute; proiektu hori inguruarekin bat etorriko da eta paisaia lehengoratzeko ekintzek sor ditzaketen ondorio negatiboak gutxitzeko izango dira.

c) Europar Batasunaren intereseko habitatak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

- i. Arratzua-Ubarrundia udal mugartean topatutako erkidegoaren intereseko habitaten zerrendarekin bat datoz, hain zuzen ere habitat naturalak eta basa fauna eta flora zaintzeari buruzko 1992ko maiatzaren 21eko Kontseiluaren 92/43/EEE Zuzentarauan definiturikoak.
- ii. Esku hartzeek mugatutako eremua Batasunaren intereseko habitata izatea bermatu beharko dute. Lurzoruaren kalifikazioak baimendutako erabilerak, eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak garatzen dituzten plan eta proiektuetan Batasunaren intereseko habitatik egonez gero, ingurumena lehengoratzeko eta paisaia egokitzeko proiektua egin beharko da, eta proiektu hori egokia izan beharko da ingurunerako.

d) Ibilbide tematikoak.

P-1.1. planoan "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintza gehigarriak" jaso dira eta "Uribarri-Araia aisiako ibilbideari" eta "Ingurumena aprobetxatzeko ibilbideari" dagozkio; biak ere Erdialdeko Arabako LPPk paisaia-ingurumen egiturazko ekintza bezala proposatuak

e) Hegazkinen eragin akustikoak.

P-1.1. planoan "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintza gehigarriak" jasotakoak; Leq eguna = 60 dB(A) eta Leq gaua = 50 dB(A) lerro isofonoetan dauden udalerriko zona haiei dagozkie eta, ondorioz, Gasteizko aireportuan hegazkinen eragiketiek sortzen dituzten eragin akustikoen mende daudenei Lerro horiek mugatzeko asmoz, Sustapen Ministerioaren Aginduz 2001eko uztailaren 17an (BOE 188, abuztuak 7) onartutako Gasteizko Aireportuko Plan Zuzentzaileko "Zarataren aztarnak" planoetan dauden eragin banda hartu da kontuan.

Lurzoru urbanizaezina izan eta Gasteizko aireportuko Plan Zuzentzaileko —2001eko uztailaren 17an Sustapen Ministerioaren Aginduz onartua, (BOE 188, abuztuaren 7a)— soinu aztarnak erasandako esparruetan ez dira bateragarriak bizitegi, hezkuntza edo osasun erabilerarako pertsona gehiago erasanda egotea dakarten hirigintzako aldaketak, eta erasandako eremuetan eraikuntzak (etxebizitzak etab.) egiteko lizentziak emateko ezinbestekoa izango da eraikina Eraikuntzako Kode Teknikoko "DB-HR zaratatik babestu" oinarritzko agiriaren arabera intsonorizatzea; lan horiek ez dira aireportuko titularraren gain egingo.

Aurrez hiri lurzoru finkatuan lizentziak babesten ez dituen eraikinak baldin badaude eta legeztatzea planteatzen bada, egoitzarako edo hezkuntza edo osasun arloetarako badira eta aipaturiko soinu aztarnen eragina jasaten badute, beharrezkoa izango da Eraikuntzako Kode Teknikoko "DB-HR zaratatik babestu" oinarritzko agiriaren arabera intsonorizatzea; lan horiek ez dira aireportuko titularraren gain egingo.

3. Azpiegitura orokorraren babes eremuak ezarritako beste mugak.

a) Bide komunikazioen babes eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzaren gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko errepideenak, 38., 39. eta 40. artikuluetan ezartzen dituen jabari publikoko zonek, zortasunek eta eragindako zonek eratzen dute. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauen gainetik daude eraikitze muga lerroak eta zerbitzu publiko orokorrenak, ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko errepideenak, 42. eta 44. artikuluetan ezartzen duenaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

b) Trenbide komunikazioen babes eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatuta daude eta jabari publikoko eta babeseko zonek eratzen dute trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 13. eta 14. artikuluetan ezarritakoaren arabera (BOE 276, 2003ko azaroaren 18koa), lege horretako 15. artikuluko 6. atalean ezarritakoari kalterik egin gabe. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauei gainjarrita, eraikuntzako lerrokadura muga definitzen da, trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 16. artikuluan (BOE 276, 2003ko azaroaren 18koa) eta hiriguneetatik igarotzen diren interes orokorreko trenbide sareko lineen zatietan eraikuntzako lerrokadura muga murrizten duen uztailaren 6ko FOM/2283/2005 Aginduan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko Legeko 16.1 artikuluan adierazitako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

c) Landa bideen babes eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatutakoak. Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dute, Arabako Lurralde Historiko landa bideak erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauko 13. artikulutik 16ra ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

Zona hauei gainjarrita, eraikuntzako lerrokadura mugak definitu dira Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzeko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauaren 17. artikuluan ezarritakoaren arabera. Gai honi dagokionez, lerro horiek mugatutako zonetan aipaturiko artikuluetako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

d) Ibilbide berdeen babes eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapen gehigarriak" plano seriean islatutakoak. Jabari publikoko, zortasun eta eragindako zonek eratzen dute, Arabako Lurralde Historiko ibilbide berdeei buruzko urtarrilaren 23ko 1/2012 Foru Arauko 26. artikulutik 29ra ezarritakoaren arabera.

Ibilbide berdeko ukipen eremua bi lur-zerrendak osatzen dute, ibilbidearen bi alboetan. Zerrenda horietako bakoitzak muga hauek ditu: barrualdean zortasun eremua, eta kanpoaldean, zabalgunearen kanpoko ertzetik puntu guztietan 6 metrora dagoen lerroa.

Gai honi dagokionez, zona horietan aipaturiko Foru Arauan adierazitako erabilpen mugak daude, eskumendun organoak eman ditzakeen aurreikusitako baimenei kalterik egin gabe.

e) Zortasun aeronautikoen babes eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapean gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Arratzua-Ubarrundia udal mugartearen zatirik handiena hartzen du eta batetik Gasteizko aireportuko Plan Zuzentzailean (Sustapen Ministerioaren Aginduz 2001eko uztailaren 17an onartua, BOE 188, abuztuak 7) egon eta zortasun hauek mugatzen dituzten azalerako lerrokadura mailak daude eta bestetik Zirianoko hegomendebaldeko irratifaro ez direkzionalaren instalazio, altura eta segurtasun zonak.

Zehatz esateko, Arratzua-Ubarrundia udal mugartean erasan berezia dute 04 pistaren aieratze igoeraren azalerak, 22 pistaren gerturatzeko azalerak, lurreratze instrumental sistemaren lokalizatzaileko altuerak mugatzeko azalerak (LOC/ISL), irradi-faro ez direkzionalaren (NDB) altuerak mugatzeko azalerak, ILS maniobraren hurbilketa zapuztuko azalerak eta irradi-faro ez direkzionalaren segurtasun eremuak (NDB).

Plan Zuzentzailean dauden hegazkinen zortasunek erasandako lurzoru ez urbanizagarriko esparruetan ezin du inolako eraikinek (eraikinetako elementuak barne, hala nola, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailuen kaxak, kartelak, dekorazioko erlaitzak, etab.), lurzoruaren edo objektu finkoen (zutabeak, antenak, aerosorgailuak -palak barne-, kartelak, etab.) aldaketek eta ibilgailuen galiboei zortasun horietako azalera mugatzailearen mailak zehaztutako altuerarik itsasoaren mailarekiko- gainditu. Era berean, plano serie horretan, bilbe arrosa baten bidez adierazi dira azalera mugatzaile horiek sailak berak zaurtzen dituen zonak.

Irrati faro ez direkzionalaren (NDB) segurtasun eremuan dauden sailetan ezingo da aldi baterako edo behin betirako eraikinik edo aldaketarik egin sailaren egoeran, azalera edo bertan dauden elementuetan; aurrez Estatuko Aire Segurtasun Agentziaren (AES) aldeko ebazpena beharko da, zortasun aeronautikoen otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 15.b artikulua eta dekretua aldatzen duen 2490/1974 Dekretuaren arabera.

Zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 10. artikuluari jarraituz, udalerriko instalazioek ez dute Gasteizko aireportuko hegazkinentzat arriskutsua izan daitekeen kerik, hautsik, lainorik edo beste fenomenorik sortuko, askatasunean bizi diren hegaztientzako babes instalazioak barne. Bestalde, kontuan izan behar da eguzkiaren argia teilatu eta estalkietan islatu egin daitekeela eta argi artifizial handiek ere kalte egin diezaieketela hegazkinetako tripulazioei eta arriskuan jarri hegazkin lanen segurtasuna.

Bide azpiegiturek ere kontuan izan beharko dute hegazkinen zortasuna eta seinaleek, zutabeek, kartekek, etab. edo ibilgailuen galiboei izango dute azalera hori hartu, airezko nabigazioko ikur irratielektrikoetan gorabeherak egon baitaitezke.

Edozein igorle irratielektrikok edo beste mota bateko dispositibok hegazkinen instalazio irratielektrikoen funtzionamendu normala oztopatzen duten irradiazio elektromagnetikoak sor baditzake, oztopoentzat mugatutako azalera urratu ez arren dagokion baimena beharko dute, zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 16. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Hegazkin zortasunek jabegoaren eskubideari legezko mugak ezartzen dizkietenez honen funtzio sozialaren arabera, ondorio hauetarako eman daitekeen ebazpenak ez du inolako kalte ordainak jasotzeko eskubiderik sortzen.

Instalazio aerosorgailuen kasuan, dimentsio oso handietakoak direnez, inondik eta inora ere ez dituzte Gasteizko aireportuko hegazkinen zortasunak urratuko. Gauza bera gertatzen da telekomunikazioetako azpiegiturekin ere, adibidez, telefono antenekin, mikrouhin loturekin eta gainerako egiturekin, beraien funtzionamenduaren ondorioz, plataforma altuetan kokatu behar badira.

Dena dela, eta aurreko gogoetak dena delakoak izan arren, eraikuntza edo egitura oro (zutabeak, antenak, aerosorgailuak palak barne-, etab.) eta horiek eraikitzeko behar diren bitartekoak instalazioak (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne) jartzeko, aurrez Estatuko Aire Segurtasun Agentziaren (AESA) aldeko ebazpena beharko da, zortasun aeronautikoen otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuko 29. eta 30. artikuluen eta aipaturiko dekretu horren 30. artikulua aldatzen duen abuztuaren 9ko 2490/1974 Dekretuaren arabera.

f) Goi tentsioko lineen babes eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapek gehigarriak" plano seriean islatuak. Hegan egiteko zortasun eremua -otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoek baldintza teknikoak eta segurtasun bermeei buruzko Araudiaren ITC-LAT 07 instrukzio tekniko osagarriko 5.12 atalean ezarria- sartzen da hemen eta arauko segurtasun distantziak gehitzen zaizkio alde bietara.

Hegan egiteko zortasuna babesteko eremu honek ez dio mendeko lurzatiaren jabeari lurzati hori hesiz ixtea edo eraikitzea galarazten, aipaturiko eremua salbu uzten badu.

Dena dela, otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretuak onartutako goi tentsioko linea elektrikoek baldintza teknikoak eta segurtasun bermeei buruzko Araudiko ITC-LAT 07 tresna tekniko osagarriko 5.12.1 (baso, zuhaitz eta zuhaitzientzat) eta 5.12.2 (eraikuntza eta eraikinentzat) ataletan adierazitako erabilpen mugak daude eremu honetan.

g) Gasodien babes eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapek gehigarriak" plano seriean islatuak, esparru hauek eratzen dute hein handiagoan edo txikiagoan:

- A zona: zortasun orokorra. Gasbidearen ardatzaren alde bakoitzera bi (2) metroko distantzia. Ezingo da berrogeita hamar (50) zentimetro baino sakonera handiagoan goldatu eta zulorik edo antzekorik egin. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren.
- B zona: hiru (3) metro A eremuko alde bakoitzean. Ezingo da zuhaitzik edo zurtoin altuko zuhaixkarik landatu, ezta edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin ere, aldi baterakoak izan arren
- C zona: B zona bietatik bost (5) metro. Ezingo da edozein motako eraikuntzarik edo eraikinik egin, aldi baterakoak izan arren.

h) Lurpeko eta lurgaineko akueduktuen babes eremuak.

P-1 "Udal mugartearen sailkapena. Azpiegitura orokorrak eta gainjarritako baldintzapek gehigarriak" plano seriean grafiatuta geratu dira.

Gasteizko Udaleko ur zerbitzuak (AMVISA) diametro txikiko (500 edo 600 mm) akueduktuen alboetan bi (2) metroko tartea uzteko agindu du eta diametro handikoetan (1.250 mm) bi metro eta erdi (2,5) uztekoa, beharrezkoa denean hondeamakina batek konpondu ahal izateko.

1.6.1.4 artikulua. Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde edota hirigintza plangintza egin aurretik

1. Hiri antolamenduko plan orokor honen saikapen orokorrean baimendu diren erabilerez eta jardueraz gain, Euskal Autonomia Erkidegoko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 28.5 artikuluan deskribatutako jarduerak baimendu ahalko dira. Horretarako, prozedura hauetatik baten bat erabili beharko da:

- a) Arloko lurralde plan bat eginda, baldin eta udalez gaineko administrazioak garatzen badu, bere eskumenak zorrotz baliatuz.
- b) Euskal Autonomia Erkidegoko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 59.2.c) artikuluan (lege hori garatzeko premiazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3 artikulua garatutakoa) arautzen duen plan berezietatik bat egitearen bitartez, bai lurraldearen plan batek eskatzeagatik, bai erakunde sustatzailearen beraren ekimenez etortzeagatik, betiere, azken kasu horretan, Sistema Orokorren izaerarik ez badu.
- c) Baldin eta, lurralde planik egon gabe edo beharrezkoa izan gabe, aipaturiko jarduerak sistema orokorraren izaera badute, hiri antolamenduko plan orokorraren aldatzea egingo da.
- d) Hirigintzako legerian ezarritako beste edozein aukera medio.

2. Posible izango da beti ingurune fisikoa babesteko plan berezia idaztea, Euskal Autonomia Erkidegoko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 59.2.c) artikuluan aipatzen dituen xedeak lortzeko. Instrumentu hori onartzeak plan orokorrean proposatutako zonifikazioa eta bere eraikuntza eta erabilera araubidea automatikoki aldatzea ekarriko du.

1.6.1.5 artikulua. Eraikuntzako erabilerekin hirigintzako eta eraikuntzako parametro komunak. Jabari publikoraino eta azpiegiturataraino tartearak

1. Eraikuntzako erabilerekin araudi sektorialean ezarritako jabari publikoraino eta azpiegiturataraino tartearak beteko dituzte.

2. Mugatzailea izan gabe, ondoren, tarterik ohikoenak transkribatu dira.

- a) Errepideetaraino:
 - i. Eraikuntzetatik: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 42. artikuluan ezarritakoa (ALHAO, 78. zk., 1990eko uztailaren 9koa).
 - ii. Itxituretatik: Hogeita bost (25) metro autobidetan eta zortzi (8) gainerako errepideetan, zabalgunearen kanpoko ertzetik neurtuta.
- b) Landa bideetaraino:
 - i. Eraikuntzetatik: otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauko, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzekoak, 17. artikuluan ezartzen dituen tartearak.
 - ii. Itxituretatik: metro eta erdi (1,5) zabalgunearen kanpoko ertzetik.
- c) Trenbideraino (Abiadura Handiko Trena):
 - i. Eraikuntzetatik: Trenbideen sektoreko azaroaren 17ko 39/2003 Legeko 16. artikuluan (BOE 276, 2003ko azaroaren 18koa), Trenbide sektoreko araudiaren III. kapituluaren abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretu bidez onartua- eta hiriguneetatik igarotzen diren interes orokorreko trenbide sareko lineen zatietan eraikuntzako lerrokadura muga murrizten duen uztailaren 6ko FOM/2230/2005 Aginduan ezarritakoak

- d) Ibai, erreka eta urtegiataraino:
- i. Hirigintzaren aldetik "landa eremuko ertz" kategoria duten ertzetan, ubide publikoaren mugako lerrotik gutxieneko tarte hau gordeko dute nahitaez eraikuntzako erabilerek:
 - Berrogeita (50) metro, $C > 100$ Km²-ko arroa duten urtegien, aintziren, urmaelen eta ibaien ubide tarteen kasuan (III., IV., V. eta VI. mailako tarteak).
 - Hogeita hamar (30) metro, $10 < C < 100$ Km² arroa duten ibai zatien kasuan (I. eta II. mailako tarteak).
 - Hamabost (15) metro $1 < C < 10$ Km² arroa daukaten errezentzat (0 mailako tarteak).
 - Isurketentzat edo km² bat baino gutxiagoko arroa duten ur ibilguzentzat (00 mailako tarteak), Uraren Legearen testuategina onartzen duen uztailaren 20ko 1/2001 Errege Dekretuan eta ondoko aldarazpenetan ezarritakoa aplikatuko da.
 - ii. Aurreko puntuan ezarritako mugez gain, ehun (100) metroko distantzia gordeko dute, nahitaez:
 - Lurzoru urbanizaezinak berezko ez dituen erabilerek, lursail jakin bati ezinbestean lotuta daudenez ez beste guztiek.
 - Lurzoru urbanizaezinean berezkoak diren erabilerak izan arren, lursail jakin bati lotuta ez daudenez.
 - iii. Era berean, Uribarri Ganboako urtegia babesteko eremua ere definitu da; berrehun (200) metro zabaleko perimetroa izango du, urtegiaren gehieneko maila normalari (kota 546,50 metro) dagokion lerrotik neurtzen hasi, urtegitik gora dauden uretatik eta bere arroaren barruan.

1.6.1.6 artikulua. Eraikuntzako erabileretako hirigintzako eta eraikuntzako parametro espezifikoak

1. Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

- a) Nekazaritzako tresnentzako etxola.
 - i. Lurzatiaren gutxieneko azalera: mila (1000) metro koadro.
 - ii. Instalazioaren neurria: 2x2x2 metro.
 - iii. Mugetaraino gutxienezko tarte: bost (5) metro.
- b) Gainerako eraikuntzak, eraikinak eta instalazioak.
 - i. Eraikigarritasuna: 1,00 m²/m²s.
 - ii. Lotutako edo gutxieneko abere kopuruko gutxieneko lur azalera: 0,30 urteko lan unitateri dagokiena, eskumendun organoak finkatutako moduluen arabera.
 - iii. Lurzatiaren gutxienezko azalera: librea.
 - iv. Gehienezko okupazioa: ehuneko hirurogeita hamar (70).
 - v. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: sestra gaineko bi (2).
 - vi. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalaria: jatorrizko kotaren gaineko zortzi (8) metro.
 - vii. Mugetaraino gutxienezko tarte: bost (5) metro.

2. Berotegiak, mintegiak eta abar.

- a) Lurzatiaren gutxienezko azalera: librea.
- b) Gehienezko okupazioa: ehuneko hirurogeita hamar (70).
- c) Mugetaraino gutxienezko tartea: hiru (3) metro.

3. Nekazaritzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

- a) Abeltzaintzako ustiaketa estentsibo edo erdiestentsiboei lotutako eraikuntzak eta eraikinak.
 - i. Eraikigarritasuna: $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - ii. Lotutako edo gutxieneko abere kopuruko gutxieneko lur azalera: 0,30 urteko lan unitateri dagokiena, eskumendun organoak finkatutako moduluen arabera.
 - iii. Lurzatiaren gutxieneko azalera: librea.
 - iv. Gehienezko okupazioa: ehuneko hirurogeita hamar (70).
 - v. Eraikinaren profila edo gehiengo solairu kopurua: sestra gaineko bat (1).
 - vi. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara: jatorrizko kotaren gaineko lau (4) metro.
 - vii. Mugetaraino gutxienezko tartea: bost (5) metro.
- b) Aterpetxeak eta bordak.
 - i. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara: hiru (3) metro.
 - ii. Gainerako parametroak: libreak.
- c) Abeltzaintzako ustiategi intentsiboei, alternatiboei eta ehiza haztegiei lotutako eraikinak.
 - i. Eraikigarritasuna: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - ii. Lurzatiaren gutxienezko azalera: bi mila (2.000) metro koadro.
 - iii. Gehienezko okupazioa: ehuneko berrogeita hamar (50).
 - iv. Eraikinaren profila edo gehiengo solairu kopurua: sestra gaineko bat (1).
 - v. Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara: ustiapen prozesuak behar duena.
 - vi. Mugetaraino gutxienezko tartea: hamar (10) metro.

4. Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinak, ustiategiko nekazari titularrak bizitzeko direnak. Nekazaritza turismoko eta landa kanpinoko eraikinak sartu dira, landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuaren bidez arautuak eta irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatuak (EHAA 195, 1997ko urriak 13).

- a) Baimendutako eraikin motak:
 - i. Etxebizitza bat edo biko eraikin isolatua.
 - ii. Etxebizitza bat edo biko eraikin multzoari atxikitako edo sartutako eraikina.
- b) Eraikigarritasuna: $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- c) Lurzatiaren gutxieneko azalera: mila (1000) metro koadro.
- d) Gehienezko okupazioa: ehuneko hamar (10).
- e) Eraikinaren profila edo gehiengo solairu kopurua: sestra gaineko bi (2).
- f) Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara: sestra gaineko zazpi (7) metro.
- g) Mugetaraino gutxienezko tartea: bost (5) metro.

- h) Ustiategiari lotzeko baldintzak: eraikinek, lurzati bat edo gehiagotan, 0,50 urteko lan unitateri dagozkien gutxieneko saila edo ganadu kopurua izan beharko dute, eskumendun organoak finkatutako moduluen arabera.

5. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.

- a) Zerbitzuguneetara lotuta ez dauden gasolindegia.
- Eraikigarritasuna: 0,10 m²/m²s.
 - Lurzatiaren gutxienezko azalera: bost mila (5.000) metro koadro.
 - Gehienezko okupazioa (markesinak barne): ehuneko hoge (20).
 - Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara: hiru metro eta erdi (3,5).
 - Mugetaraino gutxienezko tartea: hamar (10) metro.
- b) Onura publikoko eta interes sozialeko eraikin, instalazio eta azpiegitura hondarrak.
- Eraikigarritasuna: 0,10 m²/m²s.
 - Lurzatiaren gutxienezko azalera: bost mila (5.000) metro koadro.
 - Gehienezko okupazioa: ehuneko hamar (10).
 - Eraikinaren profila edo gehienezko solairu kopurua: sestra gaineko bi (2).
 - Altuera, gehienez, erlaitzera edo teilatu hegalerara: sestra gaineko zazpi (7) metro.
 - Mugetaraino gutxienezko tartea: hamar (10) metro.

6. Aurreko puntuetan aipatutako parametroak baimendutako hirigintza jarduerak hartzen dituzten eraikin eta eraikuntzentzat dira. Lursail batek bateragarriak diren erabilera bat baino gehiago hartu ahalko ditu eta honakoak izango dira gehienezko muga osoak:

- a) Abeltzaintza edo nekazaritzako ustiategiak baldin badaude:
- Eraikigarritasuna: 1,00 m²/m²s.
 - Gehienezko okupazioa: ehuneko laurogei (80).
- b) Onura publikoko edo interes sozialeko eraikin edo instalazioak baldin badaude:
- Eraikigarritasuna: 0,20 m²/m²s.
 - Gehienezko okupazioa: ehuneko hoge (20).

1.6.1.7 artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplikatu dakizkiekeen ingurumen baldintzak

1. Lurzorua aprobetxatzeko eta erabiltzeko egintza orok, helburua ekipamenduak eraikitzea bada, hurrengo alderdiak errespetatu beharko ditu beti:

- a) Bide sareari eta gainerako bide azpiegiturei dagokienez, tamaina handiko ezpondak saihestuko dira, bai horizontalak, bai bertikalak. Egokiagoa izango da harri lehorreko murrak eraikitzea edo hormigoi armatukoak egitea, ageriko harrizko manposteriarekin estalita. Edonola ere, ezponda eta lur erauzketa guztietan paisaiaren aldetiko tratamendua egin beharko da, eta baita horren mantentze lanak bermatu ere.

- b) Proiektuan sartu behar dira, bidearen kondizio teknikoek ahalbidetzen badute, bazterguneak, oinezkoentzako bide ertzak eta errepide ertzetako espezie erresistenteen sailak; espezie horiek, ahal izanez gero, autoktonoak eta bideak zeharkatzen duen landaretza maila berekoak izan behar dute.
- c) Linea elektrikoko kable sorta lurperatu egin behar da ahal den bakoitzean.
- d) Ur beltzentzat hartutako konponbide gisa, ahal denean putzu beltzak ezabatuko dira eta udal saneamenduko sarea garatuko da, kasuan kasuko araztegiak instalatzeko aukera ere hausnartuz.
- e) Irekiera berriko bideekin mugan dauden zonetan, landareen geruza desagertzea saihestuko da. Obren izaeragatik horiek ez galtzea edo ez hondatzea ezinezkoa izan den tokietan, birjarri egin behar dira.
- f) Lur erauzketek edo lubetek ezin izango dute paisaia eraldatu, eta ingurunearekin bat egiten duen azaleko tratamendua esleitu behar da, bai landaketen bitartez, bai birlandaketen edo bestelako antzeko metodoen bitartez.
- g) Ingurumenari buruzko legedian edo aplikatu beharreko beste edozeinetan ezarritakoa kaltetu gabe, publizitate errotuluak jartzeko honako neurriak beteko dira:
 - i. Ezingo dira iragarkiak, kartelak, publizitate hesiak edo antzeko ezaugarriko instalazioak jarri, eta, bakar-bakarrik, Administrazio eskudunak kasu bakoitzerako finkatzen dituen ezaugarriak dituzten kartel adierazleak edo informazioak baimendu ahalko dira.
 - ii. Arroketan, ezpondetan, mendietan edo antzeko elementuetan izenak edo errotuluak jartzea debekatuta dago, ingurune naturalari eraso egitea badakar.

2. Sakan edo ibai baten ibilguari erabat edo neurri batean eragiten dion edozein jarduerak aurrekusi egingo du isurketako urak hustu egingo direla, eta uraren ibilbidearen lerroan oztopoak jartzea saihestuko da.

1.6.1.8 artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplika dakizkiekeen beste baldintza batzuk

1. Eraikuntza erabilerak har ditzaketen lurzatiak 1.5.1.29 artikuluan ("Hesiak") ezarritako baldintzetan. itxi ahal izango dira.

Eraikuntzako erabilerarik ez duten lurzatiak itxiturak burdin hari edo sareak izango dira, elektrifikatu gabekoak, metro eta erdiko (1,50) altuera izango dute eta ez dute eragotziko animaliak alde batetik bestera pasatzea.

2. Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondasunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, eskumena duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak eta lizentziak. Eta etenda jarraituko dute, hariak edo hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko eskumena duten erakunde edo organismoei.

3. Naturak nahiz gizakiak eraginda lurzoru bat zona jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara leheneratzeko neurriak gauzatu behar dira.

4. Abeltzaintzako ustategien baldintzak.

Abeltzaintzako ustategiek Abeltzaintzako ustategietako arau teknikoak, higieniko eta sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan (EHAA, 203. zk., 2009ko urriaren 22koa) ezarritako baldintzak beteko dituzte.

5. Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako ustiategi bati hertsiki loturiko familia etxebizitza bat edo biko eraikinen baldintzak, ustiategiko nekazari titularra bizitzeko direnak.

Baratzezaintza edo abeltzaintzako ustiategi ekonomiko bati lotutako planta berriko etxebizitza bat eraikitze lizentziak eta agiriak emateko, baldintza beteko direla berma daitezen, lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Udal baimena eman aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31.1 artikuluan adierazitakoarekin bat etorritik, Foru Aldundiko nekazaritza arloko organo eskumendunaren baimena lortu beharko da. Organo horrek ezarri du zer prozedura jarraitu behar den eta zer baldintza bete behar diren, eta Diputatuen Kontseiluaren azaroaren 29ko 76/2006 Foru Dekretuan eta Nekazaritza sailburuaren urtarrilaren 25eko 8/07 Foru Aginduan.

6. Erabilera publikoko eta gizarte intereseko eraikinei eta instalazioei edo gune zoologikoei eta ehizako haztegi lotutako eraikuntzak eta instalazioak horien lurzati hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilera zerbitzari moduan hartuko dira. Beraz, eraikin horien parametroak –eraikigarritasuna, luraren okupazioa, eta abar- erabilera nagusiaren barruan sartuko dira.

Gune zoologikoetan eta ehiza haztegietan familiako etxebizitzak baimenduko dira, neurri hauek baldin badituzte.

- a) Lor- edo lan-abereen ustiategiak: hogeita hamar (30) abere etxebizitzako.
- b) Larrugintzarako abere-haztegiak: bostehun (500) abere etxebizitzako.
- c) Ehiza-birpopulaterako animalia-haztegiak: mila (1.000) ugaztun edo mila (1.000) hegazti etxebizitzako.
- d) Zenbait espezieetako animalia-haztegiak (txakurrak, katuak, hegazti apaingarriak, eta abar): berrehun (200) ugaztun edo seiehun (600) hegazti etxebizitzako.

7. Nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueri zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioen baldintzak.

- a) Eraikuntza baten obrarako udal baimena eskatzen denean, ustiategiaren titularrak ondoko agiri hauek aurkeztu beharko ditu udaletxean.
 - i. Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina justifikatzen duen nekazaritzako ustiategia Arabako Nekazaritza Ustiategien Erregistroan erregistratuta dagoela ziurtatzen duena eta horren azken urteko lan unitateen kopurua.
 - ii. Lotutako partzela alokatzen bada, lurzati horren titularrak berariaz onartzea.
 - iii. Familiako etxebizitza eraikinak badira, aurrekoez gain, aurreko 5. puntuan adierazitako baimena.
- b) Ustiategiari atxikitako lurzoru oro, zona banaketa edozein dela ere, gutxieneko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.
- c) Ustiategi batean 1.6.1.6 artikuluan (Eraikuntzako erabileretako hirigintza eta eraikuntza parametro espezifikoko) araututako zenbait eraikin eraikitzen direnean. Eska dakioken urteko lan unitate kopurua eskakizunik handieneko eraikinari dagokiona izan ahal izango da.
- d) Lurzati hartzaileari gutxienezko beste lurzoru bat lotzea exijitzen duten eraikuntzetan, ustiategiko beste lurzati batzuk lotu ahalko dira, Arabako beste udalerrri arabarren batean kokatutakoak bame.

XEDAPEN IRAGANKORRA

1. "Hirigintza antolamenduaren udal ordenantza osagarriak" egin eta behin betiko onartu arte, haietan arautu behar diren alor eta kontu guztien araubide juridiko-urbanistikoa plan hau indarrean sartu baino lehenago indarrean egon diren xedapenetan ezarritakoa izango da, horien arau maila eta izaera edozein direla ere.

Zehazki, hurrengo idatz zatian adierazten diren baldintzekin, honako xedapen hauek indarrean segituko dute.

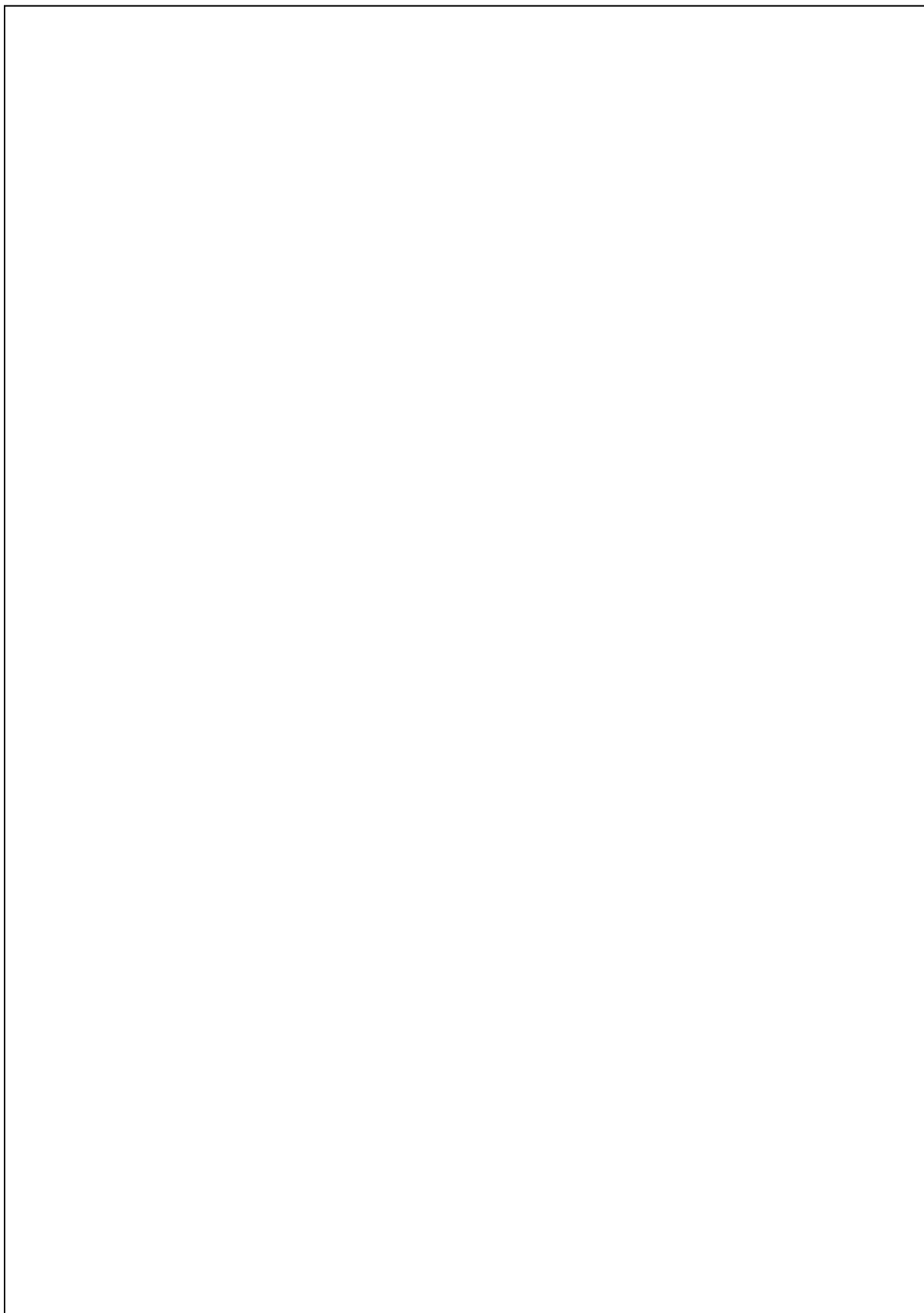
- a) III. titulua. Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioetako Arabako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zituen otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bitartez eta hirigintzako arauen testu bategina ALHAOn argitaratu zen 1999ko irailaren 3an, 104. zenbakian III. tituluak ("Lurzoruaren erabileraren gaineko diziplina eta esku hartzea") eta harrezkero izapidetu eta behin betiko onartutako aldaketek (hauek Arratzua-Ubarrundian aplikatzen den hirigintzako araubide orokorra zehazten dute).
- b) Hirigintzako lurzatiaketeen eta urbanizazio proiektu eta obren, eraikuntzaren, beste hirigintza jarduketa batzuen eta jarduera eta instalazioen edukiak eta gutxieneko baldintzek, arauen II. tituluko 18.-28. bitarteko artikuluetan (biak barne) ezarritakoek.
- c) Udalaren urbanizazio ordenantzak; Udalbatza Osoak behin betiko onartu zuen 2000ko uztailaren 20an (ALHAO, 143. zk., 2000ko abenduaren 13koa).

2. Aurreko idatz zatian ezarritako xedapenen indarraldia ondoren aipatzen den zentzuan baldintzatuta daude:

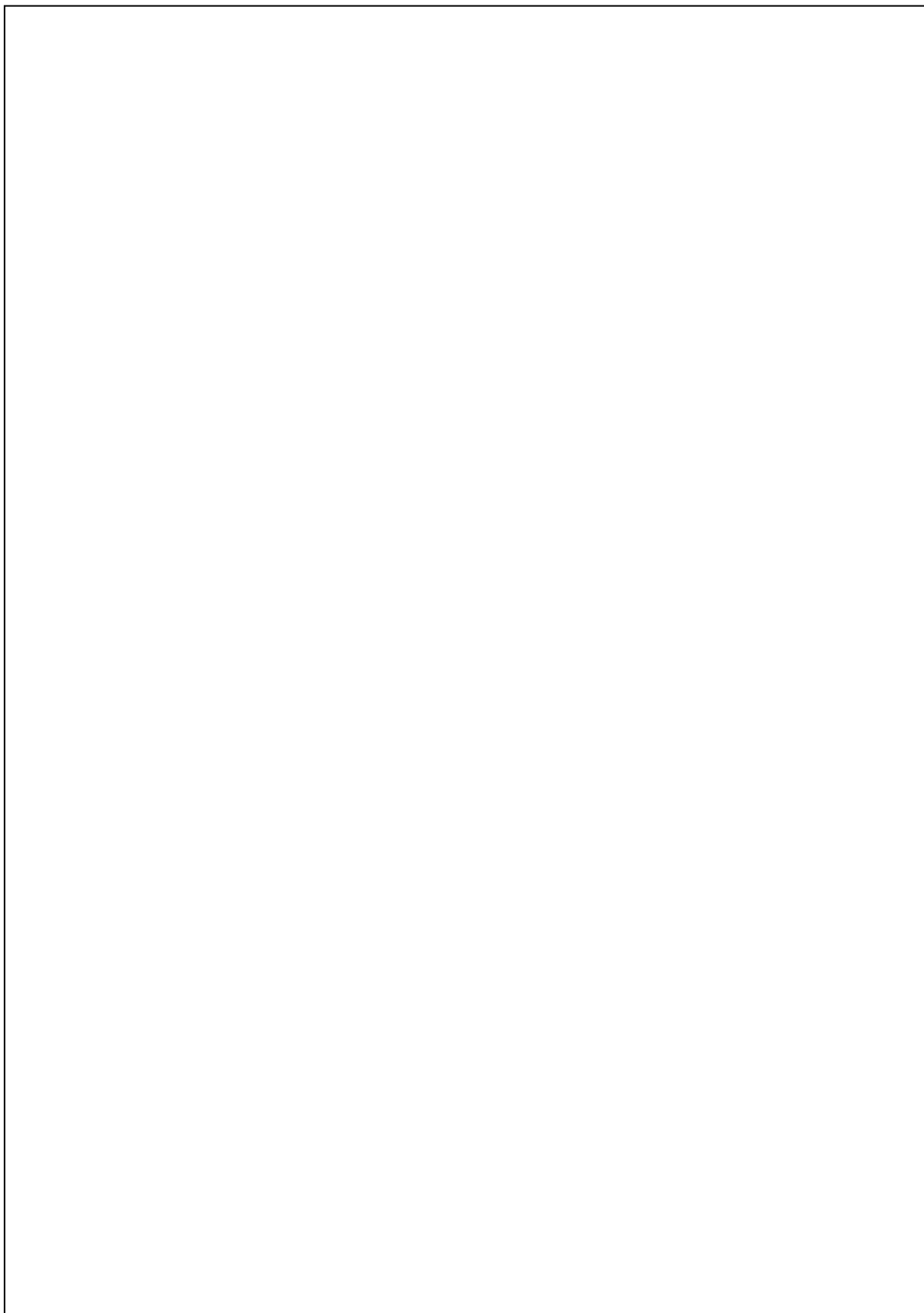
- a) Oro har, aipatutako xedapenetan jasotzen diren zehaztapenak indarrean daude, bai eta hiri antolamenduko plan orokor honetan ezartzen diren aurreikuspenak osatzen dituztenak ere.

Beti ere, baldin eta hiri antolamenduko plan orokorrean berariaz eta osoki arautzen diren gai eta alorrei eragiten badiete edo horiek aplikatzea han ezartzen diren aurreikuspenekiko kontrajarria denean, azken horretan ezartzen diren zehazpenak nagusituko dira.

- b) Aipatutako "Hirigintza antolamenduko ordenantza osagarriak" behin betiko onartzeak xedapen horiek guztiak eta xedapen iragankor hau, ordenantzetan ezartzen diren baldintzekin, indargabetzea eragingo du.



B.2. ARAU BEREZIAK (2. LIBURUA)



LEHENENGO TITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK

2.1.1. KAPITULUA ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK HIRI LURZORUAN

2.1.1.1 artikulua. Antolamendu xehatuko AR.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Arroiabeko herrigunea hartzen du. 78.998 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da, eta herrigunearen etorkizuneko beharrianak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da.
- Erdigunean kiroleko gizarte ekipamendu publikoa egingo da; gizarteratzeko gunea eta herritarren gozamenarako lekua izango da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 57.779,66 m².

- i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.142,73 m².
- ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 55.636,93 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: berrogeita bi (42) daude eta bederatzi (9) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak: Oso gutxi eraikitako bizitegi zona

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 12.230,70 m².

- i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.117,12 m².
- ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 10.113,59 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: sei (6) daude eta ezin da bat ere (0) egin.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. D.6-01 zona: gizarte zerbitzuetako gizarte ekipamendua.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte zerbitzuen ekipamenduen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 2.022,04 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 520,19 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). E.1.1-01 zona hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiar mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 4.385,83 m².
 - i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.215,76 m².
 - ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 170,06 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. F.1-01 eta F.1-02 zonak: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera, hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 935,03 m².
 - i. F.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 764,14 m².
 - ii. F.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 170,89 m².
- B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:
 - i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.
 - ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.7. G.2-01 zona: gizarte ekipamendua; kultura.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu kulturalaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 30,30 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.8. G.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera kiroletarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 134,86 m².
- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.9. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 99,47 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.10. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 859,89 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-12 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

▪ Eraikin motak:

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuari ezaugarriekin bat etorritik.

▪ Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzeetarako: 1.000 m² etxebizitzako (A mota eta B.1 mota).

▪ Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa: 15 metro lineal (A mota eta B.1 mota).

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
 - ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
 - ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
 - ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
 - ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatutako..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerroakadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.2 artikulua. Antolamendu xehatuko AZ.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Arzubiagako herrigunea hartzen du. 24.702 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da. Helburua herrigune itxura sendotzea da.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerroakadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako. Gainera, herrigunearen etorkizuneko beharrianak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da.
- Esparruaren barne bideak A-3008 foru errepidearekin hego mendebaldetik baino ez dira lotuko; esparruaren hego ekialdean dagoen bidetik motordunen sarbidea galarazi egingo da bai foru errepidera bai foru errepidetik eta horren ondorioz, bide horretarako oinezkoen edo bizikleten erabilera proposatzen da.
- Arzubiaga gunean lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerriaren hazkunderako guneetatik bananduta dago. Honek biztanleria dentsitate oso baxuko gunea sortu du eta hazteko ia igurikimenik ez du. Berezitasun hauek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte. Beraz, familia bakarrek etxebizitzak (A mota) egingo dira, nahiz eta Erdialdeko Arabako Lurralde Plan Partzialak markatutako helburuek lehenetsuna emandako tipoetako batzuekin bat ez etorri.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 22.773,93 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: zazpi (7) daude eta sei (6) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.2. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

- A. Zonaren azalera gutxi gorabehera: 1.928,51 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak:
 - i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bi (2) daude eta ezin da bat ere (0) egin.
 - ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzuaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jaberia eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
 - ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
 - ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
 - ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
 - ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.
- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxienezko dimentsioa: 20 metro lineal (A mota).
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

Azkenik, esparru horren barruko bide sarearen eta A-3008 errepidearen arteko konexioak hamabost (15) metroko bira erradioa eduki behar du, Errepideen Instrukzioaren 3.1-IC "Trazadura" Arauko 7.3 irudian zehaztu den bezala.

2.1.1.3 artikulua. Antolamendu xehatuko BE.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Betolaza osoa hartzen du, erdialdea izan ezik (antolamendu xehatuko BE.02 esparrua). 42.573 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bideen funtzionamendu egokirako. Gainera, herrigunearen etorkizuneko beharrianak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da
- Gunean lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerriaren hazkunderako guneetatik bananduta dago. Honek biztanleria dentsitate oso baxuko gunea sortu du eta hazteko ia igurikimenik ez du. Berezitasun hauek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte. Beraz, familia bakarreko etxebizitzak (A mota) egingo dira, nahiz eta Erdialdeko Arabako LPPak markatutako helburuek lehenetsuna emandako tipoekin bat ez etorri.
- Bestalde, esparru honetako azalera eta BE.02 esparruko aurreko planeamendutik datoz hein handi batean eta dauden eraikuntzak baino lurzati eraikigarri gehiago ditu. Horren ondorioz, Erdialdeko Arabako LPPk gune mota hauetarako ezarritako hazkunde muga gainditzen du (dauden etxebizitzaren % 100) Gune honen ezaugarri bereziren ondorioz eta eraikuntza finkatu eta taldekatu beharra dagoenez kokaleku finko batean eta hiri egitura baten bidez identifikatzeko modukoa izan behar denez, proposamen hau justifikatuta dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHATZAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera gutxi gorabehera: 40.917,90 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamahiru (13) daude eta hamabi (12) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 187,87 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. E.1.1-01 zona: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiar mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 327,24 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. G.0-01 zona: gizarte ekipamendua; orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 951,85 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 135,97 m².

- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 51,85 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**1. Hiri-lurzoruaen kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.*

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
 - ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
 - ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituena.
 - ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
 - ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.
- Gutxieneko lurzattia, lurzaticatzeetarako: ezin da bereizi.
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; Gasteizko Aireportuko Plan Zuzendaria, Fomento Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Aginduaren bidez onartua (BOE, 188. zk., abuztuaren 7koa); 20/1990 Foru araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.4 artikulua. Antolamendu xehatuko BE.02 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Betolazako erdialdea hartzen du Lamiturri (ekialdean) kalearen eta Kale Nagusiaren (mendebaldea) artean. 8.305 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea, garatzea eta finkatzea dira, helburua herriguneko iparra eta hegoa lotzea dela.
- Bestalde, esparru honetako azalera eta BE.01 esparrukoa aurreko planeamendutik datoz hein handienez eta dauden eraikuntzak baino lurzati eraikigarri gehiago ditu. Horren ondorioz, Erdialdeko Arabako LPPK gune mota hauetarako ezarritako hazkunde muga gainditzen du (dauden etxebizitzaren % 100) Gune honen ezaugarri berezien ondorioz eta eraikuntza finkatu eta taldekatu beharra dagoenez kokaleku finko batean eta hiri egitura baten bidez identifikatzeko modukoa izan behar denez, proposamen hau justifikatuta dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 8.305,00 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago bat ere (0) eta sei (6) egin daitezke.
- ii. Eraikigarritasuna.

- a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 2.440 m²t.
- b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 2.080 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

- c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 360 m²t.

- iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Lehenetsitako erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.3 artikuluan antolamendu xehatuko "a.2" zonetarako ezarritakoak dira.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.02); Hiri Antolamendurako Plan Orokorren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharizanak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da; bertan zehaztapen hauek errespetatu beharko dira.

- Bide sistemaren ardatzak Lamiturri —esparruaren ekialdean— eta Nagusia —esparruaren mendebaldean— kaleak izango dira.

- Inguruko bideari jarraipena eman eta finkatu dadila ezarriko da; inguruko bide hori aurrez aipaturiko kaleek eratzen dute eta norabide bakarrekoa da.
- Aipaturiko bi kale horien arteko komunikaziorako oinezkoen zeharkako bideak egiteko aukera aztertuko da nahitaezko plan berezian.
- Aurrez deskribatutako inguruko bide horren zeharkako sekzioak sei (6) metroko zabalera aurreikusiko du.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. **Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:** URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.
2. **Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- bizitegi erabilerarako, bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota).
- Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzeetarako: 425 m² etxebizitzako.
- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa: 20 metro lineal.
- Eraikinaren lurzoruaren okupazioa, gehienez: % 30.
- Eraikinaren profila edo gehiengo solairu kopurua: II(a edo b)/I.
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tarte: 6 metro gutxienez.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —B motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikiqarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikiqarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Buruzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan dokumentu honetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: Gasteizko Aireportuko Plan Zuzendaria, Fomento Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Aginduaren bidez onartua (BOE, 188. zk., abuztuaren 7koa).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.5 artikulua. Antolamendu xehatuko DU.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona. La Estación auzoan dago, A-4027 foru errepidearen bi aldeetan; Vasco-Navarro trenaren bide zaharrak iparretik hegora zeharkatzen du. 17.316 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03, A.2-04, A.2-05 eta A.2-06 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 12.131,14 m².

- i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.319,13 m².
- ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.259,09 m².
- iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 974,59 m².
- iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 510,81 m².
- v. A.2-05 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.269,42 m².
- vi. A.2-06 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.798,09 m².

- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeita hamar (30) daude eta bi (2) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.2. E.1.1-01 zona: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8.

puntua). Zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiar mugakide dituen lurzatei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

- A. Zonaren azalera gutxi gorabehera: 1.567,58 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. E.2-01 eta E.2-02 zonak: bide komunikazioak (oinekoentzako edota txirindularientzako bideak).

Erabilerako publiko zona globalak, bide komunikazioetako (oinekoak edota bizikletenak) sistema orokor bezala sailkatuak, ibiltzeko eta bidegorriaren aisiako jardueraren euskarri gisa; Gasteizko udalerritik irten eta lurraldean iparraldera doa, Landako guneraino; Hiri Antolamendurako Plan Orokorak AIE.02 izenaz sailkatutakora. Udalerrian korridore berdearen jarduera garatuko duen plan bereziko zati izango dira zona hauek. Dena dela, plan bereziak zona hauen mugak aldatu ahal izango ditu, egoki iritzi gero.

Zona hauen araupetzea E.2 zonetako tipologientzat oro har ezarritakoa da, 1.3.2.4. artikuluko 10. puntuan definituta daude eta arau horiek ezarriko dira, aipaturiko plan bereziak aurkakorik adierazi ezean.

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 3.617,29 m².
 - i. E.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.103,77 m².
 - ii. E.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 513,52 m².
- B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jабaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Pasabide berdea garatzen duen plan berezian E.2 zonetako azpizonetarako ezartzen duena gorabehera, esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.6 artikulua. Antolamendu xehatuko DU.02 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Industria zona arrunta; La Estación auzoan dago, bizitegi multzo baten iparraldean. Zona honetan "Pelegrín" enpresa dago.

Esparru hau Arau Subsidiarioetan Duranako MOA-3 zen eremutik dator; arau horiek behin betiko onartu ziren otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bidez eta 1999ko irailaren 3an argitaratu zen ALHAOn (104. zenbakia). Eremu horren antolamendua eta hirigintzako arautegia Duranako UI2-ri buruzko OR-5 ordenantzako 114. artikuluan ezarri ziren (Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testu bategina, ALHAOn 1990eko martxoaren 5ean argitaratua).

4.635 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Hirigintzako tresna honen arabera ez da sortuko industria zona berririk; horrenbestez, garapenerako ereduaren ardatza "Pelegrín" enpresa noizbait ordeztzeko edota zabaltzeko aukera arautzea da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. B.1-01 zona: industrial arrunta.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera industria zona arrunta da eta berari buruzko arauak B.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 4. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 4.635,12 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

B.1.1 azpizonetan zehaztapan hauek aplikatuko dira.

- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 1,80 m²/m²s.
- Gutxieneko lurzuria, lurzuratzeetarako: ezin da bereizi.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: bat (19), zaindariaren etxebizitza.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: oraingoa.
- Eraikinaren gehieneko altuera: oraingoa; altuera horren gainetik ezin da eraiki ez erabilerarik ezarri.
- Eraikinaren lurzorua okupazioa, gehienez: % 60.
- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak: galarazita daude.
- Baimendutako erabilerak:
 - ✓ Berezko erabilera: industrial arrunta.
 - ✓ Erabilera bateragarriak: etxebizitza (zaindariarena bakarrik), bulegoak, biltegia, garajeak eta aparkalekua.
- Gainerako parametroak libreak dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Buruzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

2.1.1.7 artikulua. Antolamendu xehatuko DU.03 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Gutxi eraikitako bizitegi zona; La Estación auzoan dago, bizitegi multzo baten ipar-ekialdean. 7.433 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Herrigunearen egituraren txertatuko den esparrua garatzea. Bizitegi batzuk, gutxi, eraikiko dira hiri bilbadura finkatzeko; eraikin berriak bat etorriko dira lehendik daudenekin

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.5-01 zonagutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gutxi eraikitako bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 7.352,68 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago eta hamabi (12) egin daitezke.
- ii. Eraikigarritasuna.

- a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira:
- b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 2.057 m².

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

- c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 823 m².

- iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilera eta erabilera bateragarriak 1.5.2.6 artikuluan antolamendu xehatuko "a.5.2" zonetarako ezarritakoak dira.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hau hiri zeharbideak da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 80,30 m².

- i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 41,13 m².
- ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 39,17 m².

B. Zonetan erakitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.03); Hiri Antolamendurako Plan Orokorrearen burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lurak lortzeko, jarduketa burutzeko eta kostua bereganatzeko H.2-05 zona eratu da (200 m²s), hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra, bai eta E.1.1-DU.03-01 eta E.1.1-DU.03-02 zonak ere, hain zuzen ere jarduketa orokorreko sistema orokorrak.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrianak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

- 1. Hiri-lurzuaren kategorizazioa:** URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.
- 2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin mota: bizitegi erabilerarako, ilaran atxikitako familia bakarreko etxebizitza (C.1 mota).
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —C.1 motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

Azkenik, esparru honen garapenean kontuan eduki beharko da urbanizazioaren muga 100 urteko birgertatze aldiaren uholdearen irismena markatzen duen marrarekin bat etorri beharko dela; nolana ere, jarduera bat gauzatu baino lehen azterketa hidrauliko xehea egin beharko da benetako arriskua zehazteko eta hartu beharreko zuzenketa neurriak ezartzeko.

2.1.1.8 artikulua. Antolamendu xehatuko DU.04 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Duranako herrigune osoa hartzen du. Durana herrigune txikia da eta beraren udalerriko burua; ez dauka eraketa legerik.

159.102 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03 eta A.2-04 zonak; bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 64.477,22 m².

- i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.518,69 m².
- ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 48.701,87 m².
- iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 11.431,04 m².
- iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.825,62 m².

- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: berrogeita hamazortzi (58) daude eta hogeita bat (21) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.2. A.5-01 zonagutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.551,11 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak:
 - i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamabi (12) daude eta ezin da bat ere (0) egin.
 - ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. A.6-01 eta A.6-02 zonak: Oso gutxi eraikitako bizitegi zona

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraien buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 21.774,96 m².
 - i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.710,42 m².
 - ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 17.064,54 m².
- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:
 - i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamasei (16) daude eta ezin da bat ere (0) egin.
 - ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.021,39 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. E.1.1-01 zona: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8.

puntua). Zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiar mugakide dituen lurzatei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 5.771,310 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. E.1.2-01 zona: bide-komunikazioak (kaleak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (kaleak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.2 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 9. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 10.275,50 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.7. G.0-01 eta G.0-02 zonak: gizarte ekipamendua; orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorrak dira (aipatu behar da G.0-01 zonan Kontzejuaren etxea eta kirolegia daudela), eta beraiei buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 20.457,94 m².
 - i. G.0-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.474,31 m².
 - ii. G.0-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 17.983,63 m².
- B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.8. G.1-01 zona: gizarte ekipamendua; irakaskuntza.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera irakaskuntzako gizarte ekipamenduen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 31.861,29 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.9. G.5-01 zona: gizarte ekipamendua; osasuna.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera osasuneko gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 171,82 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.10. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.198,47 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.11. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 542,28 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. **Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. **Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. **Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.*

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-08 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

▪ Eraikin motak:

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilerara batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

▪ Gutxieneko lurzattia, lurzatikatzeetarako: 500 m² etxebizitzako (A mota eta B mota).

▪ Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

A.2-09, A.2-12 eta A.2-13 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin.

- Eraikin motak:

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez.

A.2-15 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Familia bakarreko etxebizitza atxikia, trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

- Gutxieneko lurzatia, lurzaticatzeetarako: 1.000 m² etxebizitzako (A mota) eta 500 m² etxebizitzako (C.2 mota).

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/-.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.5.1 azpizonetan 1.5.2.5 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

G.0 azpizonetan 1.5.2.16 eta 1.5.2.17 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikiqarritasuna: jarduera egiteko behar dena.

G.1 azpizonetan 1.5.2.16 eta 1.5.2.17 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin.

- Eraikiqarritasuna: jarduera egiteko behar dena.

- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 3 metro gutxienez, eraikineko erabilerarako mugarekin lerrotatu beharra gomendatzen duenean izan ezik.
- Eraikinaren gehieneko altuera: 12 metro. Hala ere, kirol eraikinak jarduera egiteko behar den bezain altuak izan daitezke.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

“B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)” dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

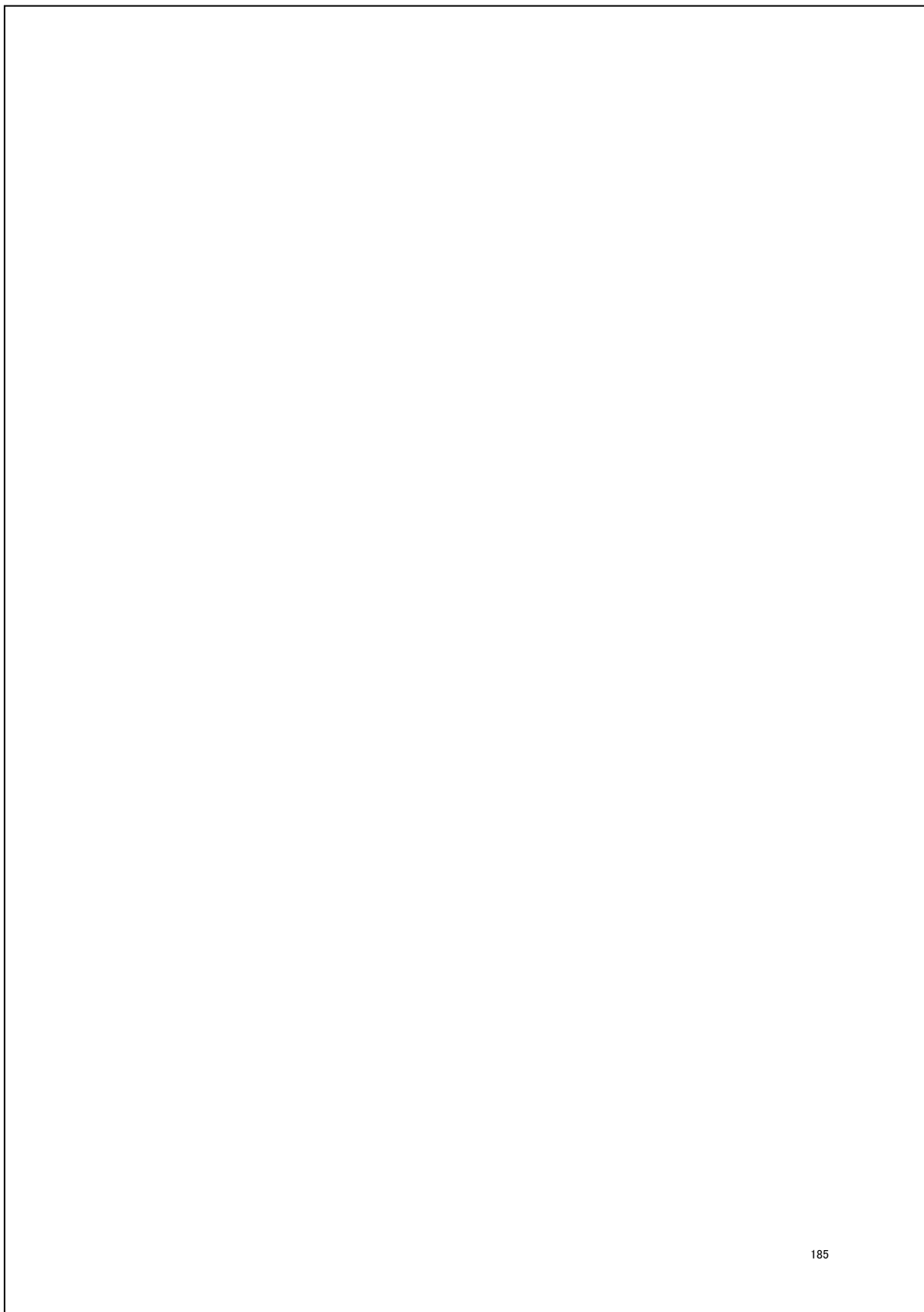
4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.



2.1.1.9 artikulua. Antolamendu xehatuko DU.05 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Oso gutxi eraikitako bizitegi zona; Duranako herriguneko ikastolaren aurrean dago.

Esparru hau Duranako UAU-1 eremutik dator (dagoeneko guztiz gauzaturata dago); horren xehetasun azterlana eta urbanizazio proiektua behin betiko onartu ziren 2004ko urriaren 14an eta 15ean, hurrenez hurren, eta aldi berean argitaratu ziren ALHAOn, 2004ko azaroaren 5ean (128. zenbakia).

4.382 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Egun eraikitako espazioaren antolamendua finkatzea.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 4.381,79 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hiru (3) daude eta ezin da bat ere (0) egin.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzorua kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.*

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jабaria eta erabilerak

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

2.1.1.10 artikulua. Antolamendu xehatuko DU.06 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Oso gutxi eraikitako bizitegi zona; Ikastolabidea kalearen hegoaldean eta antolamendu xehatuko DU.05 esparruaren hego-mendebaldean dago.

Esparru hau Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioetan Duranako MOA-3 zen eremutik dator; arau horiek behin betiko onartu ziren otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bidez eta beraien hirigintzako arauen testuategina 1999ko irailaren 3an argitaratu zen ALHAOn (104. zenbakia). Ereku horren antolamendua eta hirigintzako arautegia Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen Duranako UAU-1 unitateari buruzko aldaketan ezarri ziren (1992ko azaroa).

19.285 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Bizitegi bilbea finkatzea eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraien buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 18.099,66 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamahiru (13) daude eta bat (1) egin daiteke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. E.1.2-01 zona: bide-komunikazioak (kaleak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (kaleak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 9. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.185,81 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu zehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu zehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testu bategina hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen zehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio zehatua

Esparru honen antolamendu zehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testu bateginaren 185. artikuluan ezarritakoa aplikatu behar da. Horretan arautzen ez den gutzirako 1.5.2 kapituluaren azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapan koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapanak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapanak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapanak ere aplikatuko dira.

2.1.1.11 artikulua. Antolamendu xehatuko DU.07 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Oso gutxi eraikitako bizitegi zona; antolamendu xehatuko DU.06 esparruaren hegoaldean eta A-3002 foru errepidearen ekialdean dago.

Esparru hau Duranako SAU-1 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzatuta dago; azaroaren 9ko 1071/2000 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko eta 2000ko azaroaren 24an argitaratu zen ALHAOn (136. zenbakia).

44.986 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Bizitegi bilbea finkatzea eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.
- A-3002 foru errepidetiko sarbidea kentzea.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 44.074,29 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeita zazpi (27) daude eta sei (6) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Duranako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak SAU-1 sektorearen plan partzialesan ezarriko dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua SAU-1 sektorearen plan partzialesan ezarri da eta P-4 planoetan jaso da.

2.1. Eraikinak, jaberia eta erabilerak

SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2 kapituluaren azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakorako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Aspiziona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

SAU-1 sektorearen plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialesan zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2 artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.12 artikulua. Antolamendu xehatuko DU.08 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Industrial zona arrunta; Eskalmenditik gertu dago, udalerraren hegoaldean, Durana eta Gasteiz lotzen dituen A-3002 foru errepidearen ondoan. Zona honetan hozkuntza instalazioak egiten dituen "Fiasa" enpresa dago.

Esparru hau Duranako Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioetan MOA-4 zen eremutik dator (arau horiek behin betiko onartu ziren otsailaren 10eko 37/1999 Foru Aginduaren bidez eta beraien hirigintzako arauen testuategina 1999ko irailaren 3an argitaratu zen ALHAOn (104. zenbakia). Eremu horren antolamendua eta hirigintzako arautegia Duranako UI1 unitateari buruzko OR-4 ordenantzako 113. artikuluan ezarri ziren (Arratzua-Ubarrundiako Arau Subsidiarioen testuategina, ALHAOn 1990eko martxoaren 5ean argitaratua).

18.256 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Hirigintzako tresna honen arabera ez da sortuko industria zona berririk; horrenbestez, garapenerako ereduaren ardatza "Pelegrín" enpresa noizbait ordezteko edota zabaltzeko aukera arautzea da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. B.1-01 zona: industrial arrunta.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera industria zona arrunta da eta berari buruzko arauak B.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 4. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 18.255,57 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapenerako planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

B.1.2 azpizonetan zehaztapan hauek aplikatuko dira.

- Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: 0,70 m²/m²s.
- Gutxieneko lurzattia, lurzatiakatearako: ezin da bereizi.
- Gehieneko etxebizitza kopurua: bat (19), zaindariaren etxebizitza.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II.
- Eraikinaren gehieneko altuera: 10 metro; altuera horren gainetik ezin da eraiki ez erabilerarik ezarri.
- Eraikinaren lurzorua okupazioa, gehienez: % 60.
- Fatxadako irtenguneak eta sarguneak: galarazita daude.
- Baldintza gehigarriak:
 - ✓ 3. poligonoko 32-A lurzattia, poligono bereko 484. lurzatiari erantsita dagoena, "Fiasa" enpresari lotuta egon behar da, eta ezin da lurrik banandu.
 - ✓ Aparkalekuak: arau orokorretako 1.3.1.15 artikuluko 5. puntuan aparkatzeko plazez ezarritakoa bete behar da.
- Baimendutako erabilerak:

- ✓ Berezko erabilera: industrial arrunta.
- ✓ Erabilera bateragarriak: etxebizitza (zaindariarena bakarrik), bulegoak, biltegia, garajeak eta aparkalekua.

- Gainerako parametroak libreak dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.13 artikulua. Antolamendu xehatuko LA.01 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Landan dago. 26.965 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.
- Kontuan eduki behar da herrigunea herri onurako 659. zenbakiko mendian dagoela; hona izena: "Monte alto de Arlabán". Ondorioz, antolamendu xehatuko esparru honetan bideak egiteko ezinbestekoa da mendi publiko hori desafektatzea.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03 eta A.2-04 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 14.745,55 m².

- i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 440,21 m².
- ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 6.635,83 m².
- iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.770,71 m².
- iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.898,80 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamahiru (13) daude eta bi (2) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.2. C.2-01 zona: hirugarren sektorea; ostalaritza.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hirugarren sektoreko ostalaritza zona da (aipatu behar da jatetxearen goiko solairuetan etxebizitza bat dagoela), eta berari buruzko arauak C.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 6. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 4.729,74 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak:
 - i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago eta ezin da bat ere (0) egin.
 - ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 250,69 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hauek hiri zeharbideak dira eta beraien funtzio nagusiari mugakide dituzten lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 3.756,77 m².
 - i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 812,32 m².
 - ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.944,45 m².
- B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 2.377,17 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da (aipatu behar da Kontzejuaren biltzar aretoaren ondoan sozietate gastronomiko bat dagoela), eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 626,97 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.7. J-01 eta J-02 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 17. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 477,96 m².
 - i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 170,50 m².
 - ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 307,46 m².
- B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabetaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

▪ Eraikin motak:

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

C.2 azpizonetan 1.5.2.10 eta 1.5.2.11 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: III(a edo b)/I.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu. Kasu berezia denez gero, jatetxearen gaineko etxebizitzari 1.5.2.3 artikuluan A.2 azpizonetarako ezarritako zehaztapenak aplikatuko zaizkio.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikiqarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapan koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatua..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikiqarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikiqarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa; 11/2007 Foru Araua, martxoaren 26koa, Mendiei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.14 artikulua. Antolamendu xehatuko LU.01 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Lukoko herrigune osoa hartzen du. 36.087 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01, A.2-01 eta A.2-03 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 29.510,44 m².

- i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 5.177,42 m².
- ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 9.637,57 m².
- iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 14.695,44 m².

- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeita bi (22) daude eta hamaika (11) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.2. A.5-01 zona: gutxi eraikitako bizitegi zona pribatuak.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zonak dira eta berariei buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.375,50 m².

- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: lau (4) daude eta ezin da bat ere (0) egin.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.306,04 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak E.1.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). E.1.1-01 zona hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiar mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 2.651,17 m².
 - i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.425,33 m².
 - ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 225,84 m².
- B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. G.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera kiroleko gizarte ekipamenduen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 137,29 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera gutxi gorabehera: 106,18 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jaberia eta erabilerak

A.2-04 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

▪ Eraikin motak:

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.

▪ Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

A.2-01, A.2-06 eta A.2-07 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin.

▪ Eraikin motak:

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorriz.

▪ Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.5.2 azpizonetan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

Azkenik, esparru honen garapenean kontuan eduki beharko da urbanizazioaren muga 100 urteko birgertatze aldiaren uholdearen irismena markatzen duen marrarekin bat etorri beharko dela; nolahi ere, jarduera bat gauzatu baino lehen azterketa hidrauliko xehea egin beharko da benetako arriskua zehazteko eta hartu beharreko zuzenketa neurriak ezartzeko.

2.1.1.15 artikulua. Antolamendu xehatuko ME.01 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Mendibil osoa hartzen du. 54.152 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.
- Eliza ondoko belardiko espazio publikoetara heltzeko bideak hobetzeko obretan ezarritako lerrokadurak errespetatu behar dira (Kontzejuaren etxearen inguruan).

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01, A.2-02, A.2-03 eta A.2-04 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 37.902,99 m².

- i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.027,33 m².
- ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.465,54 m².
- iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 19.812,13 m².
- iv. A.2-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 11.598,01 m².

- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamabost (15) daude eta hiru (3) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.2. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 11.064,78 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak:
 - i. Etxebizitza kopurua, gehienez: zazpi (7) daude eta bat (1) egin daiteke.
 - ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 328,99 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zonak: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). E.1.1-01 zona hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiar mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea ghitzen zaio.

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 4.586,49 m².
 - i. E.1.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.522,19 m².
 - ii. E.1.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 64,31 m².
- B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 127,75 m².

- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da (aipatu behar da Kontzejuaren biltzar aretoaren ondoan etxebizitza bat dagoela beheko solairuan eta goikoetan), eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 140,59 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak:
 - i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bat (1) dago eta ezin da bat ere (0) egin.
 - ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzaturakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2-03 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
 - ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
 - ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
 - ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
 - ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

A.2-09 eta A.2-10 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
 - ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
 - ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
 - ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
 - ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

- Gutxieneko lurzataria, lurzatikatzeetarako: 3.000 m² etxebizitzako (A mota).

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

- Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzeetarako: ezin da bereizi.
- Lurzati bakoitzeko eraikinen kopurua: lurzati bakoitzean ezin dira egon bi etxebizitza eraikin baino gehiago.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu. Kasu berezia denez gero, Kontzejuaren biltzar aretoa dagoen eraikineko lehen solairuari 1.5.2.3 artikuluan A.2 azpizonetarako ezarritako zehaztapenak aplikatuko zaizkio.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikiqarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatutak..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikiqarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikiqarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

“B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)” dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpieqituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Buruzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.16 artikulua. Antolamendu xehatuko NA.01 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Langara Ganboako herrigune osoa hartzen du, erdialdea izan ezik (antolamendu xehatuko NA.02 esparrua). 19.823 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. **Lurzoruaren hirigintza sailkapena:** HIRI LURZORUA.
2. **Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01, A.2-01 eta A.2-03 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 19.822,88 m².

- i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 11.133,90 m².
- ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 7.591,30 m².
- iii. A.2-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 1.097,68 m².

- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamasei (16) daude eta bi (2) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. **Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzorua kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jaberia eta erabilerak

A.2-01, A.2-03, A.2-06 eta A.2-07 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

▪ **Eraikin motak:**

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritz.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(b)/I.
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 6 metro gutxienez.

A.2-08 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: III(b)/I.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

San Estebanen parrokia elizak 1. mailako babesa dauka eraikinen katalogoan; gainera, EAeko monumentu multzo izendatzeko proposatu dute. Beste alde batetik, eraikina norbanako bati saldu zitzaion eta gaur egun etxebizitza da. Eraikina katalogotik atera behar da eta berariazko antolamendua ezarri behar zaio egoera erregulatzeko.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.17 artikulua. Antolamendu xehatuko NA.02 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Langara Ganboako erdigunean dago, mendi hegaletik urtegitantz. 12.319 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea, garatzea eta finkatzea dira, helburua herriguneko iparra eta hegoa lotzea dela.
- Gunean lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerriaren hazkunderako guneetatik bananduta dago, paisaia aldetik toki nabarmenean egon arren. Honek biztanleria dentsitate oso baxuko gunea sortu du eta hazteko ia igurikimenik ez du. Berezitasun hauek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoa dakarte. Beraz familia bakarreko etxebizitzak (A mota) egingo dira, nahiz eta Erdialdeko Arabako LPPak lehentasuna emandako motekin bat ez etorri.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 12.319,13 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago bat ere (0) eta hamar (10) egin daitezke.
- ii. Eraikigarritasuna.

- a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 4.030 m²t.
- b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 3.080 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

- c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 950 m²t.

- iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Lehenetsitako erabilerak eta erabilera bateragarriak 1.5.2.3 artikuluan antolamendu xehatuko "a.2" zonetarako ezarritakoak dira.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.06); Hiri Antolamendurako Plan Orokorren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharrezkoak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da; bertan zehaztapen hauek errespetatu beharko dira.

- Bide sistemaren oinarria esparruko kale bakarra izango da (iparra-hegoa norabidean dago). Plan bereziak lurzati eraikigarrietara heltzeko bide zaharra finkatuko ditu: bidearen ebakidura sei (6) metrokoa izango da gutxienez.
- Aurreko bide nagusiaren zeharkako ebakiduraren zabalera zortzi (8) metrokoa izango da.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzuaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: bizitegi erabilerarako, familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- Gutxieneko lurzattia, lurzatikatzeetarako: 500 m².
- Lurzati berrien aurreko mugaren gutxieneko dimentsioa: 10 metro lineal.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.
- Eraikinaren lurzuaren okupazioa, gehienez: % 40.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira A motako etxebizitzak eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikiqarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikiqarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.18 artikulua. Antolamendu xehatuko UL.01 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Uribarri Ganboan dago. 71.444 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 50.798,97 m².

- i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 18.486,66 m².
- ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 32.311,31 m².

- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeita hamaika (31) daude eta bost (5) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak: Oso gutxi eraikitako bizitegi zona

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraien buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 9.274,40 m².

- i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.461,06 m².
- ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 6.813,34 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hiru (3) daude eta ezin da bat ere (0) egin.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 637,26 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. E.1.1-01 zona: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 7.463,43 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. G.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera kiroleterako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 227,86 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.493,40 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.7. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.549,25 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin.

▪ Eraikin motak:

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

C.2 azpizonetan 1.5.2.10 eta 1.5.2.11 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin.

▪ Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00

- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0,80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.19 artikulua. Antolamendu xehatuko UL.02 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Oso gutxi eraikitako bizitegi zona; Uribarri Ganboako ipar-mendebaldean dago, Txoisa auzoan.

Esparru hau Uribarri Ganboako SAU-1 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzaturik dago; uztailaren 26ko 690/2004 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko eta 2000ko abuztuaren 26an argitaratu zen ALHAOn (98. zenbakia).

29.275 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Bizitegi bilbea finkatzea eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 29.275,32 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: lau (4) daude eta hamazazpi (17) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Uribarri Ganboako SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialean ezarriko dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

- 1. Hiri-lurzoruen kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.**
- 2. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialeko bidezko planoetan ezarri da (P-4 planoetan sartu dira).

2.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2 kapituluaren azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikiqarritasuna eta batez bestekoa

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartuko da aintzat. Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikiqarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikiqarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

SAU-1 sektorearen indarreko plan partzian zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2 artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.20 artikulua. Antolamendu xehatuko UL.03 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Santiagolarra auzo osoa hartzen du. 22.567 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 14.966,63 m².

- i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 10.905,14 m².
- ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 4.061,49 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: bederatzi (9) daude eta bat (1) egin daiteke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.**2.2. E.1.1-01 zona: bide-komunikazioak (errepideak).**

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiarri mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 557,61 m².

- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. G.6-01 zona: gizarte zerbitzuetako gizarte ekipamendua.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte zerbitzuetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera gutxi gorabehera: 7.042,76 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

A.2-02 azpizonan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
 - ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
 - ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
 - ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
 - ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.
- Gutxieneko lurzattia, lurzatikatzeetarako: ezin da bereizi.

Gainerako A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

G.6 azpizonetan 1.5.2.16 eta 1.5.2.17 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatutako..... 0.80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Aspiziona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.21 artikulua. Antolamendu xehatuko ZI.01 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Ziriano herriaren osoa hartzen du. 18.733 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren funtsak landa lurreko bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da. Helburua herrigune itxura sendotzea da, ardatza San Rokeko bidea dela. Done Joan Ebanjelariaren parrokia elizaraino eta hilerriaren atzealderaino luzatuko da (gaur egun egoera txarrean dago).
- Lurzati eraikigarriak sarbide izango duten ardatz horren alboetan egongo dira.
- Bideak zabalduko dira; horretarako lerroak berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako. Gainera, herrigunearen etorkizuneko beharrezkoak asetzeko gauza izango den bide sistema eratuko da.
- Gunean lurzati handiak daude, berezko nekazaritza erabilerari dagozkionak eta dauden baserrietan etxebizitza eta eranskinak daude. Bestalde, bere kokapen geografikoaren ondorioz, udalerriaren hazkunderako guneetatik bananduta dago. Honek biztanleria dentsitate oso baxuko gunea sortu du eta hazteko ia igurikimenik ez du. Berezitasun hauek dagoeneko badagoen garapen ereduaren antzekoak dakarte. Beraz familia bakarrek etxebizitzak (A mota) egingo dira, nahiz eta Erdialdeko Arabako LPPk lehentasuna emandako motekin bat ez etorri.
- Bestalde, esparru honetako azalera aurreko planeamendutik dator hein handi batean eta dauden eraikuntzak baino lurzati eraikigarri gehiago ditu. Horren ondorioz, Erdialdeko Arabako LPPk gune mota hauetarako ezarritako hazkunde muga gainditzen du (dauden etxebizitzaren % 100) Gune honen ezaugarri berezien ondorioz eta eraikuntza finkatu eta taldekatu beharra dagoenez kokaleku finko batean eta hiri egitura baten bidez identifikatzeko modukoa izan behar denez, hazkunde proposamen hau justifikatuta dago.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHATZAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01 zona: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 16.702,77 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hiru (3) daude eta bost (5) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 559,49 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.470,49 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruen okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruen okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzuaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jабaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

- Eraikin motak:
 - ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
 - ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
 - ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
 - ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.
- Eraikinaren lurzuaren okupazioa, gehienez: % 40.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00
- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak..... 0.80

- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

"B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; Gasteizko Aireportuko Plan Zuzendaria, Fomento Ministerioaren 2001eko uztailaren 17ko Aginduaren bidez onartua (BOE, 188. zk., abuztuaren 7koa); 20/1990 Foru araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.22 artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.01 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; ia Zurbaoko herrigune osoa hartzen du.

Esparru honetan Zurbaoko UAU-2 eta UAU-3 unitateak daude (guztiz gauzaturata daude biak). Zurbaoko UAU-2 sektorearen xehetasun-azterketa behin betiko onartu zen 2000ko azaroaren 9an eta ALHAOn argitaratu, 143. zenbakian, 2000ko abenduaren 13an. Zurbaoko UAU-3 sektorearen xehetasun-azterketa behin betiko onartu zen 2000ko irailaren 14an eta ALHAOn argitaratu, 118. zenbakian, 2000ko urriaren 11n.

139.070 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduaren ardatzak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; horretarako eraiki gabeko lurzatiak beteko dira.
- Gainera, hutsik dauden zentroak eraberritu nahi dira ekipamendu zonak eta espazio libreak sortzeko, eta Gaztua erreka bidez berregituratuko dira (errekak ekialdetik mendebalderantz zeharkatzen du herrigunea).

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharra da eta berari buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 112.197,76 m².

- i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 5.490,53 m².
- ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 106.707,23 m².

- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hirurogeita sei (66) daude eta hemeretzi (19) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak: Oso gutxi eraikitako bizitegi zona

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 21.426,84 m².
 - i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 12.450,49 m².
 - ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 8.976,36 m².
- B. Zonetan eraikitze baldintzak:
 - i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hamalau (14) daude eta ezin da bat ere (0) egin.
 - ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijiosoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.491,45 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.4. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 802,53 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.5. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.896,28 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.6. I-01, I-02, I-03, I-04, I-05, I-06 eta I-07 zonak: lurrazaleko ur jabari publikokoa.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 17. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.448,93 m².
 - i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 248,00 m².
 - ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 281,59 m².
 - iii. I-03 zonako azalera, gutxi gorabehera: 193,89 m².
 - iv. I-04 zonako azalera, gutxi gorabehera: 96,08 m².
 - v. I-05 zonako azalera, gutxi gorabehera: 372,08 m².
 - vi. I-06 zonako azalera, gutxi gorabehera: 173,80 m².
 - vii. I-07 zonako azalera, gutxi gorabehera: 83,47 m².
- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: *haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua*.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jабaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

▪ Eraikin motak:

- ✓ Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).
- ✓ Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.
- ✓ Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.
- ✓ Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

A.6.2 azpizonetan 1.5.2.8 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hiri antolamenduak azpizona horietan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

- Bizitegitarako erabilerak..... 1,00

- Erabilera bateragarriak eta asimilatuak.....0,80
- Sestra azpiko erabilerak, osagarriak eta zerbitzuetakoak.....0,30

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

“B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)” dokumentuan ezarritakoak.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira.

3. **Burutzapenerako araubide iragankorra**

ez da ezarri.

4. **Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak**

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- **HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK**

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.23 artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.02 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Dentsitate oso baxuko bizitegi zona; Zurbaoko ipar-ekialdean dago.

Esparru hau Zurbaoko SAU-1 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzatuta dago; apirilaren 14ko 305/2000 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko eta 2000ko maiatzaren 10ean argitaratu zen ALHAOn (52. zenbakia). Bestalde, aipatu foru agindua betearaztea espedientean bertan aipatzen ziren aldaketen barneratzeak baldintzatzen zuen. Izan ere, uztailaren 30eko 779/2001 Foru Aginduaren bidez betetzat jo ziren apirilaren 14ko 305/2000 Foru Aginduan ezarritako baldintzak; Zurbaoko SAU-1 sektorearen plan partzialaren testu bategina 2001eko irailaren 5ean argitaratu zen ALHAOn (101. zenbakia).

42.043 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Bizitegi bilbea finkatzea eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 42.042,95 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeitabi (20) daude eta hamar (10) egin daitezke.
- ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Zurbaoko SAU-1 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialean ezarri dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialeko bidezko planoetan ezarri da (P-4 planoetan sartu dira).

2.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den gutzirako 1.5.2 kapituluaren azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartuko da aintzat. Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Aspiziona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

SAU-1 sektorearen indarreko plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

SAU-1 sektorearen indarreko plan partzialesan zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2 artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.24 artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.03 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Dentsitate baxuko bizitegi eremua; Zurbaoko herrigunearen barruan dago. Herrigunea ekialdetik mendebalderantz zeharkatzen duen Gaztua errekaen bi ertzetan eraiki gabe dagoen espazioa da, Landa auzoaren eta erdiko auzoaren artean. Espazio honen inguruan balio arkitektoniko nahikoa duten eraikin batzuk daude (eraikinok babesteko asmoa dago), eta azken urteotan eraikitako familia bakarreko eraikuntza batzuk ere bai.

17.662 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapenerako ereduaren ardatzak esparruaren antolamendua eta garapena dira, herriguneari jarraitasuna emateko.
- Landa auzoa eta erdiko auzoa lotuko dituen bidea sortzea.
- Gaztua errekaen ondoan dagoenez, esparruan bi pasabide berde (espazio publiko) jarri nahi dira; bata, egoitzazko eremuaren hegoaldean eta ekialdean eta bestea, Gaztua errekaen alde bietan (ibai ertzeko parke legez) uholde arriskuagatik zonarik zaurgarrienak babestu asmoz, zonaren ingurumena berreskuratzeko eta esparruaren balioari mesede egingo dioten eremu naturalak sortzeko.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.5-01 eta A.5-02 zonak: gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 17.395,10 m².

- i. A.5-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 3.133,68 m².
- ii. A.5-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 14.261,42 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago bat ere (0) eta hogeita lau (24) egin daitezke.
- ii. Eraikigarritasuna.
 - a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 6.720 m²t.
 - b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 4.800 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 1.920 m²t.

iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera eta erabilera bateragarriak 1.5.2.6 artikuluan antolamendu xehatuko "a.5.2" zonatarako ezarritakoak dira.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. I-01 zona: lurrazaleko ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak I zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 17. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 266,68 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera sektorearen legerian ezarrita dago.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.08); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan berezia indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lortzeko, burutzeko eta gastua onartzeko, H.2-04 zonako zati proportzionala ZU.03 eremuko eta ZU.05 sektoreko batez besteko eraikigarritasunari buruzkoa- integratutako jarduerari atxikitako sistema orokor bezala zehaztu da.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, eremu honetako beharizanak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Eremua ibai ibilgu baten ondoan planteatu denez, erreka ertzetako landaredia babestea izango da ingurumen irizpide estrategikoa, baita ibaiaren alde bakoitzera gutxienez hamar (10) metro inolako eraikuntzarik gabe uztea ere. Lursailaren zati honetan landaredia lehengoratu eta landatuko da, ibilguen eta hiri eremu berrietan egingo diren jardueren artean moteltzeko pantaila edo iragazi berde bat egon dadin.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan berezian ezarriko da; bertan zehaztaperen hauek errespetatu beharko dira.

- Eremuko bide sistemaren ardatza Barrio Landa —bizitegi eremuaren mendebaldean— kalea izango da eta hemendik kale bat egingo da gurpildun trafikoarentzat; kale horretatik Barrio medio kalera joango da — esparruaren ekialdean—.
- Bi kaleak lotuko dituen bidearen zeharkako sekzioak hamalau (14) metroko zabalera izango du.
- Zeharkako iragazkortasuna egoteko beste kale batzuk egiteko aukera aginduzko plan berezian aztertuko da.
- Gaztua erreka bi ertzetan bost (5) metro zabaleko tartea egongo dira, landarediz eratuta eta horiek izango dira aipaturiko erreka ibai ertzeko parkeak.
- Era berean, esparruaren hegoaldean eta ekialdean gutxienez zortzi (8) metro zabaleko tarte bat egongo da, landarediz eratuta.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri-lurzorua **kategorizazioa**: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATU GABEKO LURZORUA.
2. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua aginduzko plan berezian ezarriko da.

- 2.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: bizitegi erabilerarako, familia bakarreko etxebizitza atxikia, trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota).
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Plan bereziaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6 artikuluan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira —C.2 motako etxebizitzak— eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan berezian finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan berezian zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.1.25 artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.04 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Dentsitate oso baxuko bizitegi zona; ZU.02 esparruaren hegoaldean dago, erdigunean, Encadadua kalearen bi aldeetan.

Esparru hau Zurbaoko SAU-2 sektorearen plan partzialetik dator. Plana gauzatuta dago; urriaren 29ko 1023/2001 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko eta 2001eko azaroaren 21ean argitaratu zen ALHAOn (133. zenbakia). Nolanahi ere, akats material bat aurkitu zen bertan eta, beraz, maiatzaren 20ko 450/2004 Foru Aginduaren bidez, akats hori zuzendu zen, eta 2004ko ekainaren 11ko ALHAOn argitaratu (66. zenbakia).

32.678 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Bizitegi bilbea finkatzea eraiki gabeko lurzatiak lohiz betez.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK**1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.****2. Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 31.110,69 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- Etxebizitza kopurua, gehienez: hamabost (15) daude eta zortzi (8) egin daitezke.
- Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

2.2. I-01 zona: lurrazaleko ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 17. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.567,17 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko SAU-2 sektorearen indarreko plan partziala hartuko da aintzat.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

SAU-2 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak SAU-2 sektorearen plan partzialesan ezarriko dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak SAU-2 sektorearen indarreko plan partzialaren eta, bestela, 1.4.5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

- 1. **Hiri-lurzuaren kategorizazioa**: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.
- 2. **Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua SAU-2 sektorearen plan partzialesko bidezko planoetan ezarri da (P-4 planoetan sartu dira).

2.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

SAU-2 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Horretan arautzen ez den guztirako 1.5.2 kapituluaren azpizonetarako xedatutakoa aplikatuko da.

2.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

SAU-2 sektorearen plan partziala hartuko da aintzat. Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

SAU-2 sektorearen plan partziala hartu behar da aintzat; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

SAU-2 sektorearen plan partzian zehaztutakoak; bestela, 1.4.7.2 artikuluan eta P-7 planoetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.2. KAPITULUA ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIAN

2.1.2.1 artikulua. Antolamendu xehatuko AR.02 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Dentsitate baxuko bizitegi sektorea da, herrigunearen ekialdean. Egungo hiri bilbearen beraren jarraipen gisa proiektatu da. 12.971 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapen ereduak hiri bilbeari berari jarraipen naturala ematea bilatzen du, herriaren berezko profila arriskuan jartzen duten jarduketak erraztea saihestuz. Profil horren ezaugarri nagusia elizak gunean duen nagusitasuna da, batez ere hara Gasteiztik iristen bagara.
- Gunera Parrate kaletik sartzeko bide segurtasuna hobetzea, A-3002 foru errepidearekiko lotunean biraketa-erradio egokiak eginez.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. **Lurzoruaren hirigintza sailkapena:** SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.
2. **Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.5-01 zonagutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 12.971,37 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago bat ere (0) eta hogeiei (20) egin daitezke.
- ii. Eraikigarritasuna.

- a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 4.106 m²t.

Erabilera bateragarrietarako kontsumi daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez, guztira.

- b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 3.506 m²t.
- c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 600 m²t.

- iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak antolamendu xehatuko "a.5.2" eta "a.6.2" azpizonetarako 1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan ezarri dira, hurrenez hurren.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.01); Hiri Antolamendurako Plan Orokorren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan partziala idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bakarra zehaztuko da, bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan partziala prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan partziala indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lurrak lortu, burutu eta kostua onartzeko ondoreetarako, E.1.1-AR.01-02 eta F.1-AR.01-02 zonak eratu dira, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, sektore honetako beharizanak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Lurzoruari eta landare lurriari, eta nekazaritza produktibitateari buruzkoak:

- Garapenerako plangintzak eta haren ondorengo urbanizazio proiektuak berariaz aztertu beharko dituzte sektoreko sestra berriak, eta lur balantzea ahalik eta neutroena izan dadin saiaturiko dira. Obraren ondorengo topografiak hiru helburu bete beharko ditu: Inguruko paisaia era harmoniatsuan txertatzea, lurrazaleko ura drainatzea erraztea, eta egitura egonkorra izatea, ingurunearekin bat datorrena.
- Landare lurrerako bereziki:

- Landare luraren goiko geruza, dagoena edo obraren edozein elementu eraldatuko duena, leheneratu beharko da, berariaz atereaz eta biltegituz, IEBAn hasotako neurri orokorretan ezarritako baldintzen arabera, ondoren lurzorua eta landaretza leheneratzeko prozesuetan erabili ahal izateko.
- Landare lur geruza leheneratze obretarako erabiltzeak ez du bakarrik sektoreari lotuta egon behar, eta udalerririk behar duen beste zona batzuetan erabili ahal da, udalak berariaz baimenduta.
- Obrek okupatutako lurretatik ateratako landare ur erabilgarria kendu, biltegitatu eta egokitzeko lan guztiak euren obra unitateekin eta neurrien eta aurrekontuaren kalkularekin batera definitu behar dira.

Landaretzari, habitatei eta faunari, eta nekazaritza produktibitateari buruz:

- Garapenerako plangintzak eta haren ondorengo urbanizazio proiektuan urbanizazio prozesuak eragingo dien aireko landare aleen inbentario bat jasoko da, espazio librean sistema orokorrera eramateko.

Natura 2000. Sarearen gaineko eraginari buruzkoak:

- Dagoen arazketa sistema hobetzeko proiektuari, Zadorra ibaia GKTari eragiten dion heinean, Habitat naturalen eta basa fauna eta floraren kontserbazioari buruzko 92/43/EEE Zuzentarauaren 6.3 artikulua eskatzen duen "ebaluazio egoki"ko prozedura aplikatu beharko zaio, eta Natura 2000 Sarea esparruan eskudun den organo kudeatzailearen txostena aurreikusi beharko da.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan partzalean ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan partzalean ezarriko da; bertan zehaztapen hauek errespetatu beharko dira.

- Bide sistemak eremuaren hegoaldeko Uritxitia kalea eta sektorearen iparraldeko Boriozar kalea lotuko ditu.
- Plan partzalean beste kale batzuk sortzeko aukera aztertuko da; kaleok ibilgailuentzako eta oinezkoentzako izan litezke.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan oro har ezarritako zehaztapenekin, eremuan definitzen diren bizitegi azpizonen eraikinei, jatarari eta erabilerari buruzko baldintzak derrigorrezko plan partzialekoak dira, berezitasun hauekin:

- Eraikin motak: bi etxebizitzako eraikineko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota) a.6.1 azpizonetarako eta familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago elkarri

atxikita dituen eraikineko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza atxikia (C mota) a.5.2 azpizonetarako.

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

1.5.2 kapituluko dagozkien artikuluetan oro har ezarritako zehaztapenekin, eremuan definitzen diren gainerako azpizonen eraikinei, jabariari eta erabilerari buruzko baldintzak derrigorrezko plan partzialekoak dira:

Plan partzialaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan (C motako etxebizitzak eta B.1 motakoak, hurrenez hurren) ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak.

1.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan partzialesan ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

1.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan partzialesan finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.4.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partzialesan zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira.

2.1.2.2 artikulua. Antolamendu xehatuko DU.09 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Gutxi eraikitako sektorea, Duranako hirigunearen hego-hego-ekialdean, A-3002 foru errepidearen ondoan, dauden lurrek eraturakoa eta hiri bilbearen beraren jarraipen natural gisa proiektatua. 113.635 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Sektorearen garapenean, Duranako hiri egitura osoan, Gasteizerantz sortu den gunee finkatuaren hedapena bildu behar da.
- Garapen ereduak, alde batetik, gunearen hiri bilbeari berari jarraipen naturala ematea bilatzen du, inguruko eremuekin bat datorren gutxi eraikitako eraikuntza tipologia proiektatuz, eta, bestetik, hiriguneari ordezkio sarrera/irteera seguruagoa ematea, bideei dagokienez, egun Ikastolabidea kaletik doan errepideko zirkulazioa arindu eta desbideratuko duen bide berri baten bitartez.
- Proposatutako antolamendu ereduaren xedea espazio libreen sistema bat sortzea da, ondoko A-3002 foru errepideak paisaian eta soinuaren eragina arinduz. Hala, ingurumen balioa duen berdegunea gisa duen izaera naturala indartuko da, zuhaitz eta zuhaixka autoktonoak landatuz.
- Antolamendu ereduak guneko zuzkidura zerbitzuak zentralizatzen eta zabaltzen saiatzen da, dauden ekipamenduei erantsitako zona berri bat sustatuz.
- Pentsatutako ereduak sektorearen garapenaren independentzia bilatzen du, zenbait egikaritze unitate direla medio.
- Azkenik, pentsatutako ereduak ziurtatu behar du dagoen bide sistema orokorrak (Ikastolabidea kalea eta A-3002 foru errepideak) eta sektore horrek segida daukatela aldameneko antolamendu xehatuko eremuekin (DU.05, DU.06 eta DU.07).

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. **Lurzoruaren hirigintza sailkapena:** SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.
2. **Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.5-01 eta A.5-02 zonak: gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.5 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 76.078,82 m².

- i. A.5-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 42.441,07 m².
- ii. A.5-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 33.637,76 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago bat ere (0) eta ehun eta laurogeita hamasei (196) egin daitezke.
- ii. Eraikigarritasuna.

- a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 37.512 m².

Erabilera bateragarrietarako kontsumi daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez, guztira.

- b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 27.712 m².
- c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 9.800 m².

- iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak antolamendu xehatuko "a.5.1", "a.5.2" eta "a.6.2" azpizonetarako 1.5.2.5, 1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan ezarri dira, hurrenez hurren.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. E.1.1-01 zona: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorrak da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 9.636,65 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. E.1.2-01 zona: bide-komunikazioak (kaleak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (kaleak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 9. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 10.278,28 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.

- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. F.1-01 eta F.1-02 zonak: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera, hiriko espazio libreen sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 8.209,99 m².

- i. F.1-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 7.410,98 m².
- ii. F.1-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 798,91 m².

B. Zonetan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. G.0-01 zona: gizarte ekipamendua; orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 9.431,09 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilera gizarte ekipamendua da.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehenetasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.04); Hiri Antolamendurako Plan Orokorren burutzapen aldiko lehenengo bi laurtekoetan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan partziala idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan partziala prestatzeko eta onartzeko zortzi (8) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan partziala indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lurra lortzeko, jarduketa burutzeko eta kostua bereganatzeko H.2-07 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra, bai eta E.1.1-DU.09-01, E.1.2-DU.09-01, F.1-DU.09-01 eta F.1-DU.09-02 zonak ere, hain zuzen ere jarduketa orokorreko sistema orokorrak.

Lurra lortzeko ez beste ezertarako, G.0-DU.09-01 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, sektore honetako beharrianak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

1.3.2.5 artikuluan xedatutakoa ere kontuan hartuta, H.2-07 zonaren behin betiko kokapena definitzeko, Habitat naturalen eta basa fauna eta floraren kontserbazioari buruzko 92/43/EEE Zuzentarauaren 6.3 artikulua eskatzen duen "ebaluazio egoki"ko prozedura aplikatu beharko da, eta Natura 2000 Sarea esparruan eskudun den organo kudeatzailearen txostena aurreikusi beharko da.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Lurzoruari eta landare lurriari, eta nekazaritza produktibitateari buruzkoak:

- Garapenerako plangintzak eta haren ondorengo urbanizazio proiektuak berriaz aztertu beharko dituzte sektoreko sestra berriak, eta lur balantzea ahalik eta neutroena izan dadin saiaturik dira. Obraren ondorengo topografiak hiru helburu bete beharko ditu: Inguruko paisaia era harmoniatuan txertatzea, lurrazaleko ura drainatzea erraztea, eta egitura egonkorra izatea, ingurunearekin bat datorrena.
- Landare lurterako bereziki:
 - o Landare lurriaren goiko geruza, dagoena edo obraren edozein elementu eraldatuko duena, leheneratu beharko da, berriaz atereaz eta biltegituz, IEBA hasotako neurri orokorretan ezarritako baldintzen arabera, ondoren lurzorua eta landaretza leheneratzeko prozesuetan erabili ahal izateko.
 - o Landare lur geruza leheneratze obretarako erabilteak ez du bakarrik sektoreari lotuta egon behar, eta udalerririk behar duen beste zona batzuetan erabili ahalik da, udalak berriaz baimenduta.
 - o Obrek okupatutako lurretatik ateratako landare ur erabilgarria kendu, biltegitatu eta egokitzeko lan guztiak euren obra unitateekin eta neurrien eta aurrekontuaren kalkuluekin batera definitu behar dira.

Landaretzari, habitatei eta faunari buruz:

- Espazio librean sistema orokorra honela tratatuko da: bertan habitat naturalak indartuko dira, zuhaitz eta zuhaixka espezie autoktonoen basotox bat sortuz, IEBA jasotakoaren arabera. Halaber, ahal den heinean, moteltzaile akustiko eta bisual gisa jardungo du, eragina duten azpiegituren aurrean. Azpiegitura horien artean daude, besteak beste, A-3002 foru errepidea, A-1 autobia eta Abiadura Handiko Trena (AHT).

Garapenerako plangintzak eta haren ondorengo urbanizazio proiektuak eremuaren trataerari buruzko zehaztapen zehatz hauek justifikatu beharko dituzte:

- o Landareztatze lanetarako berariazko landaketa diseinu bat eta espezieen hautaketa bat beharko dituzte, eta azken hori egokia izango da erkamezti subkantauriar bati dagokion baso komunitatearentzat. Haien artean, hauek hartuko dira kontuan: *Acer campestre*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Fragaria angustifolia*, *Prunus spinosa*, *Quercus faginea*, *Rosa Canina* eta *Viburnum lantana*.
- o Landare autoktonoa erabiltzea lehenetsiko da, espezieari dagokionez ez ezik, baita haziaren jatorriari eta laborantza zonari dagokionez ere, basoaren garapena errazten duten ezaugarri ekotipikoak egon baitaitezke.
- o Beharrezkoa balitz, lurzorua hobetuko da, eremuari landare lurra gehituz.
- o Urbanizazio proiektuak eragingo dien aireko landare aleen inbentario bat jasoko da, espazio librean sistema orokorrera eramateko.

Natura 2000. Sarearen gaineko eraginari buruzkoak:

- H.2-07 zonako proiektuari (HUA Hondakin Uren Araztegiari dagokio zona hori) Habitat naturalen eta basa fauna eta floraren kontserbazioari buruzko 92/43/EEE Zuzentarauaren 6.3 artikulua eskatzen duen "ebaluazio egoki"ko prozedura aplikatu beharko zaio, eta Natura 2000 Sarea esparruan eskudun den organo kudeatzailearen txostena aurreikusi beharko da.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan partzalean ezarriko dira.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.4.3 artikuluan ezarriko dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

1.5.2.5, 1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan oro har ezarritako zehaztapenekin, eremuan definitzen diren bizitegi azpizonek eraikinei, jatarari eta erabilerari buruzko baldintzak derrigorrezko plan partzialekoak dira, berezitasun hauekin:

- Eraikin motak: bi etxebizitzako eraikinean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota), 6.2 azpizonetarako; familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena (C.2 mota) 5.2 azpizonetarako, eta familia anitzeko etxebizitza dentsitate txikiko eraikin trinko irekian (D.1 mota).

- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

1.5.2 kapituluko dagozkien artikuluetan oro har ezarritako zehaztapenekin, eremuan definitzen diren gainerako azpizonen eraikinei, jabariari eta erabilerari buruzko baldintzak derrigorrezko plan partzialekoak dira:

Plan partzialaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.5, 1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan (C.2 motako etxebizitzak eta B.1 motakoak, hurrenez hurren) ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak.

1.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatutako eta batez bestekoak) plan partzialesan ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

1.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan partzialesan finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.4.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partzialesan zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.2.3 artikulua. Antolamendu xehatuko LU.02 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Industria sektorea da. Udalerriko iparraldean dago, Legutioko udalerriaren mugan; Lladieko industriagunea handitzeko proiektatu da. 76.439 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapenerako ereduaren funtsa udalerrian jarduera ekonomikoetan aritzeko dauden lurraz zabaltzea da. Esparru hori Lladieko industriagunearekin batera garatuko da —Legutioko udal mugartekoa da— industria jarduera bideratzeko eta Gasteizko kontzentrazioa saihesteko.
- Arratzua-Ubarrundiako planeamenduaren eta Legutiokoaren arteko bateragarritasuna bermatzea.
- Arratzua-Ubarrundiako udalerri osoan eraginik ez badauka ere, Legutio Nafarroarekin eta Kantauri Itsasoko ertzarekin lotzeko herrigune moduan aurkeztea.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Planean ezartzen dena gorabehera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 92. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, zehaztapen hauek ezarri dira egiturazko antolamendurako:

1. **Lurzoruaren hirigintza sailkapena:** SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.
2. **Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. **B.3-01 eta B.3-02 zonak:** industria (teknologia parkea).

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera industria zonak dira (parke teknologikoa) eta beraiei buruzko arauak B.3 zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 5. puntua).

A. **Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera:** 72.759,04 m².

- i. B.3-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 15.647,92 m².
- ii. B.3-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 57.111,12 m².

B. **Zonan eraikitze baldintzak:**

- i. Eraikigarritasuna.
 - a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 61.840 m²t.
 - b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 50.930 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 10.910 m².

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilerak industria eta hirugarren sektorea dira; erabilera bateragarri bat dago: gizarte ekipamendua.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. I-01 zona: lurrazaleko ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 17. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 3.679,80 m².

B. Zonaren eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

i. Berezko erabilera sektorearen legerian ezarrita dago.

ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzorua okupazioaren oinarriko estrategian aintzat hartuko da Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Plana.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Legutioko Udalarekin egingo den Bateragarritasun Plana hartuko da aintzat.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik; hala ere, Legutioko Udalarekin egingo den Bateragarritasun Plana hartuko da aintzat.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan zeon Bateragarritasun Planean ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik; hala ere, Bateragarritasun Plana hartuko da aintzat.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Planarekin bat etorri ezarriko dira. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak Bateragarritasun Planaren eta, bestela, 1.4.5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera ezarriko dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

Aginduzko plan partzialesan hartu behar da aintzat.

1.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan partzialesan ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

1.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Plan partzialesan ezarriko dira edo, bestela, 1.4.5.3 artikuluan eta P-7 planoetan, Bateragarritasun Planean ezartzen dena gorabehera.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan, Bateragarritasun Planean ezartzen dena gorabehera.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partzialesan ezarriko dira; hala ere, Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Plana hartuko da aintzat.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira, eta Legutioko Udalarekin akordioa sinatu ondoren egingo den Bateragarritasun Planean xedatzen direnak ere bai.

2.1.2.4 artikulua. Antolamendu xehatuko eremua ME.02**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Dentsitate oso baxuko bizitegi sektorea da; Uritxiti aldean dago, Mendibilgo herrigunearen ekialdean. Egungo hiri lurzoruaren jarraipen gisa proiektatu da. 14.693 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Garapenerako ereduaren ardatza egun dagoen bizitegi multzoa handitzea da: bizitegi batzuk, gutxi, eraikiko dira herrigunearen ekialdean hiri bilbadura finkatzeko; eraikin berriak bat etorriko dira lehendik daudenekin.
- Erdigunean espazio libreen zona bat sortuko da; herritarren sozializazioarako eta gozamenerako lekua izango da.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorra dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 13.469,96 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago bat ere (0) eta hemezortzi (18) egin daitezke.
- ii. Eraikigarritasuna.

- a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 5.880 m²t.
- b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 4.200 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

- c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 1.680 m²t.

- iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak antolamendu xehatuko "a.5.1" eta "a.6.2" azpizonetarako 1.5.2.5 eta 1.5.2.8 artikuluetan ezarri dira, hurrenez hurren.

- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio librean sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.223,35 m².
- B. Zonan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:
 - i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.
 - ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehenetsuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.05); Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan partziala idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan partziala prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan partziala indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lurra lortzeko, jarduketa burutzeko eta kostua bereganatzeko H.2-03 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra, bai eta F.1-ME.02-01 zona ere, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, sektore honetako beharrezan asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeak irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

Hala ere, plan partzalean ezarriko da Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean proposatutako H.2-03 zonaren kokapena egokiena den edo ez herriko hondakin uren araztegi berria egiteko. Bat etorri ezean, plan partzalean zona horren kokapena aldatu ahal izango da, eta horren bidez lurzorua sailkapena ere bai; horrek ez du ezertan aldatuko ez berrikusiko planeamenduko tresna hau.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan partzalean ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan partzalean ezarriko da; bertan zehaztapan hauek errespetatu beharko dira.

- Esparruko bide sistemaren funtsean gaur egun herrigunean dauden bideak izango dira; bideok eta sektorea mugakideak dira.
- Aginduzko plan partzalean beste kale batzuk sortzeko aukera aztertuko da; kaleok ibilgailuentzako eta oinezkoentzako izan litezke.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzalean ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespene hauekin:

- Eraikin motak: egoitzako erabileraren kasuan, etxebizitza erabilerarako bi etxebizitzako eraikin bakartuan edo bi familiako eraikineko etxebizitzan familia bakarreko etxebizitza izatekoa (B.1 mota) a.6.2 azpizonan eta lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza izatekoa (C.1. mota) a.5.2. azpizonan.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzalean ezarriko dira.

Plan partzialaren zehaztapan ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan (C.1 motako etxebizitzak eta B.1 motakoak, hurrenez hurren) ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak.

1.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan partzialean ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

1.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan partzialean finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partzialean zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea).

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.2.5 artikulua. Antolamendu xehatuko UL.04 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Dentsitate oso baxuko bizitegi sektorea da; herrigunearen hego-mendebaldean dago, Malatuaga —sektorearen hegoaldean— eta Erpidea —sektorearen ekialdean— auzoen artean. Egungo hiri lurzorua jarraipen gisa proiektatu da. 24.386 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Helburua Malatuaga eta Erpidea auzoen lotura ardatz bide baten bitartez finkatzea da; bide hori egingo diren bizitegien eta zuzkiduren euskarria izango da, eta A-3002 foru errepidearekin bat egingo du hilerriaren eta Malatuaga auzoaren mugaren artean.
- Horrela hiri bilbea finkatuko da eta berezko duen lekutik zabalduko da, eta aldi berean hurrengo jarduketetan A-3002 foru errepidea zuzenean euskarritzat hartzea eragotziko da.
- Erpidea auzoko eraikinen egonkortasuna bermatu behar da (sektoreko lurren mugakide dira, ekialde - hegoaldeko muturrean) landare akaberako lur zerrenda batekin, sektoreko lurak, eraikinak baino gorago daudenak, eror ez daitezzen.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzorua hirigintza sailkapena: SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

- 2.1. A.6-01 zona: oso gutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 21.737,81 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago bat ere (0) eta hogeita lau (24) egin daitezke.
- ii. Eraikigarritasuna.

- a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 8.470 m²t.
- b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 6.050 m²t.

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplikatu daitezkeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

- c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 2.420 m²t.

- iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak antolamendu xehatuko "a.5.2" eta "a.6.2" azpizonetarako 1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan ezarri dira, hurrenez hurren.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. E.1.1-01 zona: bide-komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 107,98 m².B. Zonaren eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio librean sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.895,08 m².B. Zonaren eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. G.0-01 zona: gizarte ekipamendua; orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 644,71 m².B. Zonaren eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilera gizarte ekipamendua da.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu zehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.07); Hiri Antolamendurako Plan Orokorren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu zehatua ezartzeko plan partziala idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan partziala prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan partziala indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lurrak lortzeko, jarduketa burutzeko eta kostua bereganatzeko H.2-02 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra, bai eta E.1.1-UL.04-01 eta F.1-UL.04-01 zonak ere, hain zuzen ere jarduketa orokorreko sistema orokorrak.

Lurrak lortzeko ez beste ezertarako, G.0-UL.04-01 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, sektore honetako beharizanak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen zehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Ez da ezarri gidalerro berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan partzialesan ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan partzialesan ezarriko da; bertan zehaztapen hauek errespetatu beharko dira.

- Eremuko bide sistemak A-3002 foru errepedetiko sarbidearen laguntza izango du. Sarbide horretatik ibilgailuentzako kale bat ezarriko da, ipar-ekialdean hirigunearekin lotuko duena.
- Sektorearen hegoaldean aparkaleku poltsa bat proiektatuko da, G.0-UL.04-01 zonaren ondoan eta Malatuaga auzoan dagoen jatetxearentzako lagungarria izango da.
- Erpidea auzoan eraikuntzen egonkortasuna bermatzeko (sektorearekin muga egiten baitute ekialde-hegoekialde ertzean), landaredizko zati bat jarriko da sektorean dagoen sailean lur jauzirik egon ez dadin; zati horrek aipaturiko eraikuntzek baino kota altuagoa izango du. Horren ondoriozko zonak gutxienez hogeit hamar (20) metro izango da luzean, eta a.2-UL.01-17 azpizonarekin duen muga osoa hartuko du.

Urbanizazio obren gutxienezko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzialesan ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespenez hauekin:

- Eraikin motak: egoitzazko erabileraren kasuan, etxebizitza erabilerarako bi etxebizitzako eraikin bakartuan edo bi familiako eraikineko etxebizitzan familia bakarreko etxebizitza izatekoa (B.1 mota) a.6.2 azpizonan eta lerroan atxikitako familia bakarreko etxebizitza izatekoa (C.1. mota) a.5.2. azpizonan.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzialesan ezarriko dira.

Plan partzialaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan (C.1 motako etxebizitzak eta B.1 motakoak, hurrenez hurren) ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak.

1.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapen koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatutako eta batez bestekoak) plan partzialesan ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Ez dago horrelakorik.

1.4. Azpiegituren lerroakadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan partzialean finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Aginduzko plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partzialean zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Jarduera esparruan uren legedian ezarritako zehaztapenak ezarriko dira, baita EAEko ibai eta erreken ertzak antolatzekeo Lurralde Plan Sektorialean (isuri mediterranea) horren arabera eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak gutxienez berrogeita hamar (50) metroko atzeraemana izango du urtegiko uren gehieneko maila normaletik, hau da, 546,50 kotari dagokionetik- eta Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritakoak ere.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.2.6 artikulua. Antolamendu xehatuko ZU.05 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

Gutxi eraikitako bizitegi sektorea da, herrigunearen ekialdean. Egungo hiri lurzorua jarraipen gisa proiektatu da. 48.709 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Hiri bilbeari jarraipena emango zaio planeamenduak orain arte izan dituen hazkunde irizpideen arabera, eta Zurbaoren kasuan irizpide horiek oso baldintzatuta egon dira bai dauden azpiegituren bidez bai ibai ibilguen uholde arriskuagatik.
- Era berean, dagoen bide eta eraikuntza arloko egitura organikoa mantendu nahi da, inguruko bide batek mugatuta eta zuzkidurentzako espazioek aberastuta, gaur egun Zurbaok ez duen zentralitate eta erlaxazio kontzeptuen ikur izan daitezten. Hori dela eta, zuzkidurentzako espazio guztiak taldekatu egingo dira eta hiri bilbe historikoak eta gaur egun indarrean dagoen planeamenduaren ondorioz sortutakoak bat egiten duten puntuan kokatuko dira.
- Gaztua errekarren ondoan dagoenez, esparruan pasabide berdeak (espazio publiko) jarri nahi dira Gaztua errekarren ertzetan (ibai ertzeko parke legez) uholde arriskuagatik zonarik zaugarrienak babestu asmoz, zonaren ingurumena berreskuratzeko eta esparruaren balioari mesede egingo dioten eremu naturalak sortzeko.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: SEKTORIZATUTAKO LURZORU URBANIZAGARRIA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.5-01 zonagutxi eraikitako bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera dentsitate baxuko bizitegi zona da eta berari buruzko arauak A.5 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 2. puntua).

A. Zonaren azalera gutxi gorabehera: 41.909,20 m².

B. Zonan eraikitzeko baldintzak:

- i. Etxebizitza kopurua, gehienez: ez dago bat ere (0) eta hirurogeita zortzi (68) egin daitezke.
- ii. Eraikigarritasuna.
 - a) Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 20.160 m².
 - b) Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 14.400 m².

Erabilera bateragarrietarako sestra gainean aplika daitekeen hirigintzako eraikigarritasuna ehuneko hamabost (15) izango da gehienez.

- c) Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 5.760 m².

- iii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

- i. Berezko erabilerak eta erabilera bateragarriak antolamendu xehatuko "a.5.2" eta "a.6.2" azpizonetarako 1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan ezarri dira, hurrenez hurren.
- ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. F.1-01 zona: hiri parkea.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera hiriko espazio librean sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 3.893,10 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:
 - i. Berezko erabilerak hiriko aire zabaleko aisialdia eta zabalaldia dira.
 - ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. G.0-01 zona: gizarte ekipamendua; orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.954,06 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:
 - i. Berezko erabilera gizarte ekipamendua da.
 - ii. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. J-01 eta J-02 zonak: lurrazaleko ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera lurrazaleko ur jabari publikoaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 17. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 952,52 m².
 - i. I-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 478,08 m².

ii. I-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 474,44 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak:

iii. Berezko erabilera sektorearen legerian ezarrita dago.

iv. Jabariaren eta erabileren inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak dauka lehentasuna. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da (AI.09); Hiri Antolamendurako Plan Orokorren burutzapen aldiko lehen laurtekoan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan partziala idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bat zehaztuko (edo batzuk), bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan partziala prestatzeko eta onartzeko lau (4) urteko epealdia egongo da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalak plan partziala indarrean jartzen denetik bi (2) urte pasatu baino lehen aurkeztu beharko du.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Lortzeko, burutzeko eta gastua onartzeko, H.2-04 zonako zati proportzionala -ZU.03 eremuko eta ZU.05 sektoreko batez besteko eraikigarritasunari buruzkoa- integratutako jarduerari atxikitako sistema orokor bezala zehaztu da eta F.1-ZU.05-01 integratutako jardueran inskribatutako sistema orokor bezala.

Lurrak lortzeko ez beste ezertarako, G.0-ZU.05-01 zona eratu da, hain zuzen ere jarduketa integratuari atxikitako sistema orokorra.

Gainera esparruko urbanizazio kargetan ondoko hauek sartzen dira: ura hornitzeko eta saneatzeko sistema orokorrak konektatzea, eta behar denean handitzea, sektore honetako beharrianak asetzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Eremua ibai ibilgu baten ondoan planteatu denez, erreka ertzetako landaredia babestea izango da ingurumen irizpide estrategikoa, baita ibaiaren alde bakoitzera gutxienez hamar (10) metro inolako eraikuntzarik gabe uztea ere. Lursailaren zati honetan landaredia lehengoratu eta landatuko da, ibilguen eta hiri eremu berrietan egingo diren jardueren artean moteltzeko pantaila edo iragazi berde bat egon dadin.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan partzalean ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira. Diseinu zehatza plan partzalean ezarriko da; bertan zehaztapan hauek errespetatu beharko dira.

- Esparruko bide sistemak dagoen hiri lurzorura bi sarrera izango ditu, bata Otxategi auzoaren hegoaldean eta beste esparruaren iparraldean San Esteban kalearen luzapen natural legez, eta esparru honetako mugarekin muga egiten duen inguruko bide batean oinarrituko da.
- Esparruko bide sistemak hamalau (14) metroko zeharkako sekzioa izango du iparraldean eta ekialdean eta hamar (10) metrokoa hegoaldean.
- Aginduzko plan partzalean beste kale batzuk sortzeko aukera aztertuko da; kaleok ibilgailuentzako eta oinezkoentzako izan litezke.
- Gaztua erreka ertzetan landare akaberako zonak egin behar dira, eta gutxienez bost (5) metro zabal izan behar dira.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparruaren antolamendu xehatua ezartzeko aginduzko plan partziala hartuko da aintzat.

1.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

Esparru honetan zehazten diren bizitegi azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzalean ezarriko dira, planeamendu orokorreko maila eta arau lotespen hauekin:

- Eraikin motak: Bizitegi erabilerarako, a.6.2 azpizonetan bi etxebizitzako eraikin bakarrean dagoen familia bakarreko etxebizitza edo bi familiako etxebizitza (B.1 mota) eta a.5.2 azpizonetan familia bakarreko etxebizitza atxikia, trinkoa edo erpin komunarekin (C.2 mota).
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.

Esparru honetan zehazten diren gainerako azpizonetako eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak aginduzko plan partzalean ezarriko dira.

Plan partzialaren zehaztapenik ezean, bizitegi azpizonetan 1.5.2.6 eta 1.5.2.8 artikuluetan (C.2 motako etxebizitzak eta B.1 motakoak, hurrenez hurren) ezarritako arau orokorrak aplikatuko dira eta gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako arau orokorrak.

1.2. Haztapan koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan partzalean ezarriko dira.

1.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

1.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

Aginduzko plan partzalean finkatuko dira; halakorik ezean, 1.4.5.3 artikulua eta P-7 planoak hartuko dira aintzat.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

Plan partziala onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Plan partzalean zehaztuko dira.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.

2.1.3. KAPITULUA ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

2.1.3.1 artikulua. Antolamendu xehatuko AU.01 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

48.273 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Ekipamenduaren egungo antolamendua dagoen bezala mantendu nahi da lurzoruaren erabilerari dagokionean; horrez gainera gutxienezko hirigintzako parametroak ezarriko dira inoiz zabaldu edo aldatu (aldaketa txikia) egin nahi izanez gero.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: LURZORU URBANIZAEZINA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-1 planoetan ezarri da.

- 2.1. E.1-02 zona: bide komunikazioak (oinekoentzako edota txirrindularientzako bideak).

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (oinekoak edota bizikletak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 10. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 2.018,17 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

- 2.2. G.4-01 eta G.4-02 zonak: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera publikoko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera kirolarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorrak dira, eta beraiei buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 46.254,91 m².
 - i. G.4-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 40.857,45 m².
 - ii. G.4-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 5.397,46 m².

- B. Zonetan eraikitzeko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzuaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Berrogeita hamar (50) metroko atzerapen zonan (EAEn ibaien eta erreken ur bazterrak babesteko ezarritako lur zerrenda), uraren azaleko gehieneko kotatik (546,50 metro) neurtuta, ezin da egin eraikin ez eraikuntza egonkor berririk; Hiri Antolamendurako Plan Orokorra behin betiko onartzen denean eginda dauden antolamenduaren barruan finkatuta geratuko dira.

Hondakin urak arazteko sistemek isurketetarako lege ezarritako guztia bete behar dute; berariaz debekatuta dago hondakin urak zuzenean isurtzea, lurrazalean zein lurpean.

Lurpeko azpiegiturak egiteko bidezko plan bereziak idatzi beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarriko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Antolamendu / kalifikazio xehatua

Esparru honen antolamendu xehatua hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarri da. Hain zuzen ere, kalifikazio xehatuaren arabera honelako azpizonak daude: kiroletarako gizarte ekipamenduen azpizona publikoak ("g.4") eta oinezkoentzako edota bizikletentzako komunikazioen azpizona publikoak ("e.2").

Kasu guztietan, lehendik badiren jarduerak aldatzeko edota zabaltzeko bidezko eraikuntza edota urbanizazio proiektua idatzi beharko da.

1.1. Eraikinak, jaberia eta erabilerak

G.4 azpizonetan, artikuluko honetako IV.3 puntuan ezarritakoa gorabehera, finkatuta geratuko da hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen denean dagoen lurzatiaren eta eraikinen antolamendua. Eraikin berriei eta aldatzen direnei zehaztapen hauek aplikatuko zaizkie.

- Gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 6.000 m²; honen barruan lehendik eraikitako azalera eta eraikitzen dena sartzen dira.
- Gutxieneko lurzati eraikigarria: lehendik dagoena.
- Gutxieneko lurzatia, lurzaticatzeetarako: ezin da bereizi.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II(a edo b)/I.
- Eraikinaren gehieneko altuera: lehendik dagoena.
- Eraikinetatik mugetaraino utzi behar den tartea: 10 metro.
- Baldintza gehigarriak: kirol eta aisialdirako instalazioak aldatu edota handitu daitezke, baldin eta sestra gainean bolumenik eraiki behar ez bada eta zehaztapen hauek betetzen badira.
 - ✓ Hondartza artifizialak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.
 - ✓ Ontzirelekuak gehienez ere berrogeita hamar (50) ontzi lotzeko tokia izango dute, eta motordunak galarazita daude.
 - ✓ Urtegiaren ertzean bainurako itxitako eremuak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.
 - ✓ Azaleko aparkalekuak baimenduko dira; gehienez mi mila (2000) metro koadroko azalera izango dute eta ez dira jarraituak izango, bakanduta jarri ahal izango dira bide sareari lotuta edo baimendutako erabilera eta jardueren espazio zerbitzariak izan daitezke. Burutzapenerako tresna urbanizazio proiektua izango da.
 - ✓ Aurreko paragrafoan ezarritako azalera dauden aparkalekuei eta balizko hedapenei dagokie.
 - ✓ Zaintza, artapen eta osasun instalazioetako etxolak dagokien zereginerako egoki datorren gunean kokatuko dira, eta eraikuntzako proiektu bat idatzi beharko da.
- Baimendutako erabilerak:
 - ✓ Berezko erabilerak: gizarte ekipamendua; kirola eta aisialdia.
 - ✓ Erabilera bateragarriak:
 - Urari lotutako kirol instalazioak: Hondartza artifizialak, belaontzientzako ontzirelekuak, urtegiaren ertzean itxita dauden bainurako eremuak, igerilekuak estaliak edo gabeak.
 - Aire libreko kirol instalazio txikiak.
 - Zaintza, artapen eta osasun instalazioetako etxolak dagokien zereginerako egoki datorren gunean kokatuko dira.
 - Kanpoaldeko jolas parkeak: piknik gunek, haurren jolastokiak, etab.

- Ingurumena eta ingurumenaren ezagutza indartzen duten instalazio guztiak, inguru naturalean eragin negatiborik izan gabe.
 - Ostalaritzako erabilera.
 - Azaleko aparkalekuak.
 - Bizitegi erabilera: instalazioetako zaintza eta kontrol lanetan aritzen direnentzako familia bakarreko etxebizitza egoteko aukera.
- Gainerako parametroak libreak dira.

E.2 azpizonetan eraikinen, jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak baimendutako erabilerearen xedeak betetzeko behar direnak; edozein kasutan, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Antolamendutik kanpoko araubidean geratuko dira guneko teilape guztiak, hiri antolamendurako plan orokor hau indarrean dela desagertu beharko dira eta, dena dela, emandako eraikigarritasunaren babesean edozein eraikuntza berri egin aurretik.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo). Halaber, esparru honetan 1.6.1.3 artikuluko zehaztapenak aplikatuko dira.

2.1.3.2 artikulua. Antolamendu xehatuko AU.02 esparrua

I.- MUGAK ETA AZALERA

"Vitoria" klub nautikoa kirol-aisialdiko gizarte ekipamendua da; Uribarri Ganboaren ondoan dago, A-3002 foru errepidea mugakide duela, 12. eta 13. puntu kilometrikoen artean, Uribarri Ganboako urtegiaren mendebaldeko ertzean.

13.876 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Ekipamenduaren egungo antolamendua dagoen bezala mantendu nahi da lurzoruaren erabilerrari dagokionean; horrez gainera gutxienezko hirigintzako parametroak ezarriko dira inoiz zabaldu edo aldatu (aldaketa txikia) egin nahi izanez gero.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. **Lurzoruaren hirigintza sailkapena:** LURZORU URBANIZAEZINA.
2. **Antolamendu / kalifikazio orokorra**

Esparru honen antolamendu orokorra P-1 planoetan ezarri da.

- 2.1. D.4-01 zona: gizarte ekipamendua; kirola.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera kirolerako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

- A. Zonaren azalera gutxi gorabehera: 13.876,37 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. **Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia**

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. **Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. **Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko**

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Berrogeita hamar (50) metroko atzerapen zonan (EAEn ibaien eta erreken ur bazterrak babesteko ezarritako lur zerrenda), uraren azaleko gehieneko kotatik (546,50 metro) neurtuta, ezin da egin eraikin ez eraikuntza egonkor berririk; Hiri Antolamendurako Plan Orokorra behin betiko onartzen denean eginda daudenak antolamenduaren barruan finkatuta geratuko dira.

Hondakin urak arazteko sistemek isurketetarako legez ezarritako guztia bete behar dute; berariaz debekatuta dago hondakin urak zuzenean isurtzea, lurrazalean zein lurpean.

Lurpeko azpiegiturak egiteko bidezko plan bereziak idatzi beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**1. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarri da. Hain zuzen ere, kalifikazio xehatuaren arabera esparru hau kiroletarako gizarte ekipamenduaren azpizona pribatua da ("d.4").

Kasu guztietan, lehendik badiren jarduerak aldatzeko edota zabaltzeko bidezko eraikuntza edota urbanizazio proiektua idatzi beharko da.

1.1. Eraikinak, jataria eta erabilerak

Artikulu honetako IV.3 puntuan ezarritakoa gorabehera, finkatuta geratuko da hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen denean dagoen lurzati eta eraikinen antolamendua. Eraikin berriei eta aldatzen direnei zehaztapen hauek aplikatuko zaizkie.

- Gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 3.500 m²; honen barruan lehendik eraikitako azalera eta eraikitzen dena sartzen dira.
 - Gutxieneko lurzati eraikigarria: lehendik dagoena.
 - Gutxieneko lurzatia, lurzatikatzeetarako: ezin da bereizi.
 - Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II/I.
 - Eraikinaren gehieneko altuera: 7 metro.
 - Baldintza gehigarriak: kirol eta aisialdirako instalazioak aldatu edota handitu daitezke, baldin eta sestra gainean bolumenik eraiki behar ez bada eta zehaztapen hauek betetzen badira.
- ✓ Hondartza artifizialak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.

- ✓ Ontzirekuek gehienez ere berrogeita hamar (50) ontzi lotzeko tokia izango dute, eta motordunak galarazita daude.
- ✓ Urtegiaren ertzean bainurako itxitako eremuak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.
- ✓ Azaleko aparkalekuak baimenduko dira; gehienez mi mila (2000) metro koadroko azalera izango dute eta ez dira jarraituak izango, bakanduta jarri ahal izango dira bide sareari lotuta edo baimendutako erabilera eta jardueren espazio zerbitzariak izan daitezke. Burutzapenerako tresna urbanizazio proiektua izango da.

- Baimendutako erabilerak:

- ✓ Berezko erabilerak: gizarte ekipamendua; kirola eta aisialdia.
- ✓ Erabilera bateragarriak:
 - Urari lotutako kirol instalazioak: Hondartza artifizialak, belaontzientzako ontzirekuek, urtegiaren ertzean itxita dauden bainurako eremuak, igerilekuak estaliak edo gabeak.
 - Aire libreko kirol instalazio bixiak.
 - Kanpoaldeko jolas parkeak: piknik guneak, haurren jolastokiak, etab.
 - Ostalaritzako erabilera.
 - Azaleko aparkalekuak.
 - Bizitegi erabilera: instalazioetako zaintza eta kontrol lanetan aritzen direntzako familia bakarreko etxebizitza egoteko aukera.

- Gainerako parametroak libreak dira.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Antolamendutik kanpoko araubidean geratuko dira guneko teilape guztiak, hiri antolamendurako plan orokor hau indarrean dela desagertu beharko dira eta, dena dela, emandako eraikigarritasunaren babesean edozein eraikuntza berri egin aurretik.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneoa); 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa. Halaber, esparru honetan 1.6.1.3 artikuluko zehaztapenak aplikatuko dira.

2.1.3.3 artikulua. Antolamendu xehatuko AU.03 esparrua**I.- MUGAK ETA AZALERA**

Zuhatza uhartea gizarte ekipamendua da: irakaskuntza-aisia-kirola (generikoa); Uribarri Ganboako urtegia dago.

464.125 m²-ko azalera du gutxi gorabehera, P-2 plano seriearen arabera mugatuta.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Ekipamenduaren egungo ordenazioa mantendu nahi da lurzoruaren erabilerari dagokionez; dauden instalazioak finkatu ahal izateko eta gaur egun eraikitako azalera hazteko hirigintzako parametroak ezarri nahi dira, garatzen diren jarduerak gora egiten jarraitzen dutenez, horien beharrak artatu beharra dagoelako.

III.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: LURZORU URBANIZAEZINA.
2. Antolamendu / kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra P-1 planoetan ezarri da.

- 2.1. G.0-01 zona: gizarte ekipamendua; orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonatarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

- A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 464.125,10 m².
- B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.
- C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarriko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak

Arreta berezia izango da aintziretako landaredi azalerekin eta bertako espezie hosto zabalekin (erkametz eta edozein espeziezako haritzak, oro har) edo erkametz eta konifero baso mistoekin; ahal dela horrelakorik ez da botako, nahiz eta beste eremu batean landatzea aurreikusita egon, ekosistema zaintzeko eta ahalik eta gutxien antropizatua izateko.

Eraikuntza jarduerak aldatutako azaleretan landaredia landatuko da berriro ere, azalera horiek ekologia eta paisaia arloan lehengoratzeko, eta zeregin hauek egin beharko dira horretarako:

- Erein aurretik lurra destrinkotu, modelatu eta profilatzea, taxutze fisiografiko egokia eta lur naturalarekiko ukipen eta trantsizio guneetan behar bezalako doiketa lortzeko.
- Kalitatezko landare lur geruza bat eman, gutxienez hogeita hamar (30) zentimetrokoa, eta ondoren ukituak eman.
- Lurra landu eta harrotzeko eta ondoren xehatzeko lanak egitea, gainazalak ereiteko eta hidroereiteko egoki prestatzeko.
- Belarkarak erein eta hidroerein eremuko baldintza klimatiko eta edafikoetara egokitutako espezie gramineo eta leguminosoak oinarri hartuta. Hazi nahasketa hori Arabako Foru Aldundiko Ingurumen zuzendaritzak onartu beharko du.

IEBAko ingurumen zaintzako planean ezarritako aginduez gain, neurri hauek hartuko dira:

- Eraikuntza berriak proposatu diren zonak zehatz mugatu asmoz, aurrez zuinketa bat egingo da eraikuntzen eragin ekologikoak minimizatzeke eta paisaian integratzeko baldintzak kontuan izanda, baita eskumendun hirigintza erakundeak ezarritako beste edozein baldintza ere. Ezarpen honetan organo sustatzailea eta zerbitzu teknikoak ordezkaturak egon beharko dira, bai Arabako Foru Aldundiko hirigintza eta arkitektura zuzendaritzakoak, bai ingurumen zuzendaritzakoak.

Berrogeita hamar (50) metroko atzerapen zonan (EAEn ibaien eta erreken ur bazterrak babesteko ezarritako lur zerrenda), uraren azaleko gehieneko kotatik (546,50 metro) neurtuta, ezin da egin eraikin ez eraikuntza egonkor berririk; Hiri Antolamendurako Plan Orokorra behin betiko onartzen denean eginda daudenak antolamenduaren barruan finkatuta geratuko dira.

Hondakin urak arazteko sistemak isurketetarako legez ezarritako guztia bete behar dute; berariaz debekatuta dago hondakin urak zuzenean isurtzea, lurrazalean zein lurpean.

Lurpeko azpiegiturak egiteko bidezko plan bereziak idatzi beharko dira.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

IV.- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK**1. Antolamendu / kalifikazio xehatua**

Esparru honen antolamendu xehatua hiri antolamendurako plan orokor honetan ezarri da. Hain zuzen ere, kalifikazio xehatuaren arabera esparru hau gizarte ekipamendu orokorreko azpizona publikoa da ("g.0").

Kasu guztietan, lehendik badiren jarduerak aldatzeko edota zabaltzeko bidezko eraikuntza edota urbanizazio proiektua idatzi beharko da.

1.1. Eraikinak, jaberia eta erabilerak

Finkatuta geratuko da hiri antolamendurako plan orokor hau behin betiko onartzen denean dagoen lurzatiek eta eraikinen antolamendua. Eraikin berriei eta aldatzen direnei zehaztapen hauek aplikatuko zaizkie.

- Gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 6.000 m²; honen barruan lehendik eraikitako azalera eta eraikitzen dena sartzen dira.
- Eraikin motak:
 - ✓ Eraikin sortu berrietarako: paisaian integratzeko irizpideekin diseinatutako egurrezko etxola.
 - ✓ Lehendik dauden eraikinetarako: nahiz tipologia morfologikoa nahiz eraikitzeko finkatu ahal izango da eta aurrez daudenekin bat etortzen diren handitzeak baimenduko dira Eraikuntza ordezkatu edota berreraikitzen bada, ez da handitzea izango.
 - ✓ Kirol eraikinetarako eta konplexuko gainerako zerbitzu komunetarako: handitzeak eta instalazio berriak egiterakoan irtenbiderik egokiena aukeratuko da, paisaian integratzeko irizpideekin.
- Gutxieneko lurzati eraikigarria: lehendik dagoena.
- Gutxieneko lurzatia, lurzatiakzteetarako: ezin da bereizi.
- Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: I/-.
- Eraikinaren gehieneko altuera: jarduera garatzeko behar dena.
- Baldintza gehigarriak:
 - ✓ Gaztetxoek kanpamenduak 170/1985 Dekretuak arautuko ditu, ekainaren 25ekoak, haur eta gaztetxoek kanpamenduen, udalekuen, udaleku irekien, laneko udalekuen eta ibilaldietako kanpamenduen araubidea araupetzen duenak.
 - ✓ Hondartza artifizialak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.
 - ✓ Ontziralekuek gehienez ere berrogeita hamar (50) ontzi lotzeko tokia izango dute, eta motordunak galarazita daude.
 - ✓ Urtegiaren ertzean bainurako itxitako eremuak gehienez ere ehun eta berrogeita hamar (150) metro izango dira luzeran, dagokien ertzean.
 - ✓ Zaintza, artapen eta osasun instalazioetako etxolak dagokien zereginerako egoki datorren gunean kokatuko dira, eta eraikuntzako proiektu bat idatzi beharko da.
- Baimendutako erabilerak:
 - ✓ Berezko erabilera: gizarte ekipamendu orokorra (irakaskuntza, aisia eta kirola).

✓ Erabilera bateragarriak:

- Urari lotutako kirol instalazioak: Hondartza artifizialak, belaontzientzako ontzirelekuak, urtegiaren ertzean ixita dauden bainurako eremuak, igerilekuak estaliak edo gabeak.
 - Aire libreko kirol instalazio txikiak.
 - Zaintza, artapen eta osasun instalazioetako etxolak dagokien zereginerako egoki datorren gunean kokatuko dira.
 - Kanpoaldeko jolas parkeak: piknik guneak, haurren jolastokiak, etab.
 - Ingurumena eta ingurumenaren ezagutza indartzen duten instalazio guztiak, inguru naturalean eragin negatiborik izan gabe.
 - Bizitegi erabilera: instalazioetako zaintza eta kontrol lanetan aritzen direntzako familia bakarreko etxebizitza egoteko aukera.
- Gainerako parametroak libreak dira.

2. Burutzapenerako araubide iragankorra

ez da ezarri.

3. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak

Ez dago horrelakorik.

V.- HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo). Halaber, esparru honetan 1.6.1.3 artikuluko zehaztapenak aplikatuko dira.

BIGARREN TITULUA. EGITURAZKO ESKU HARTZEETARAKO ESPARRUAK**2.2.1. KAPITULUA BAKARRA****2.2.1.1 artikulua. Sortu berri diren egiturazko jarduerarako esparruak**

1. AIE.01 – Trenbide komunikazio sistema orokorra.

- a) Deskribapena: abiadura handiko trenaren (AHT) sare berria; "euskal Y-a" esaten zaio.
- b) Organo jardulea: Trenbide Azpiegituren Administrazioa (ADIF).

2. AIE.02 – Bide komunikazioen (oinezkoak edota bizikletak) sistema orokorra.

- a) Deskribapena: aisialdirako bizikleta bidea, mugakide den Gasteizko udalerritik irten eta Araba iparrerantz zeharkatzen duena Landako herriguneraino. Jarduketa plan berezi baten bidez antolatuko da.
- b) Organo jardulea: Arabako Foru Aldundia (AFA).

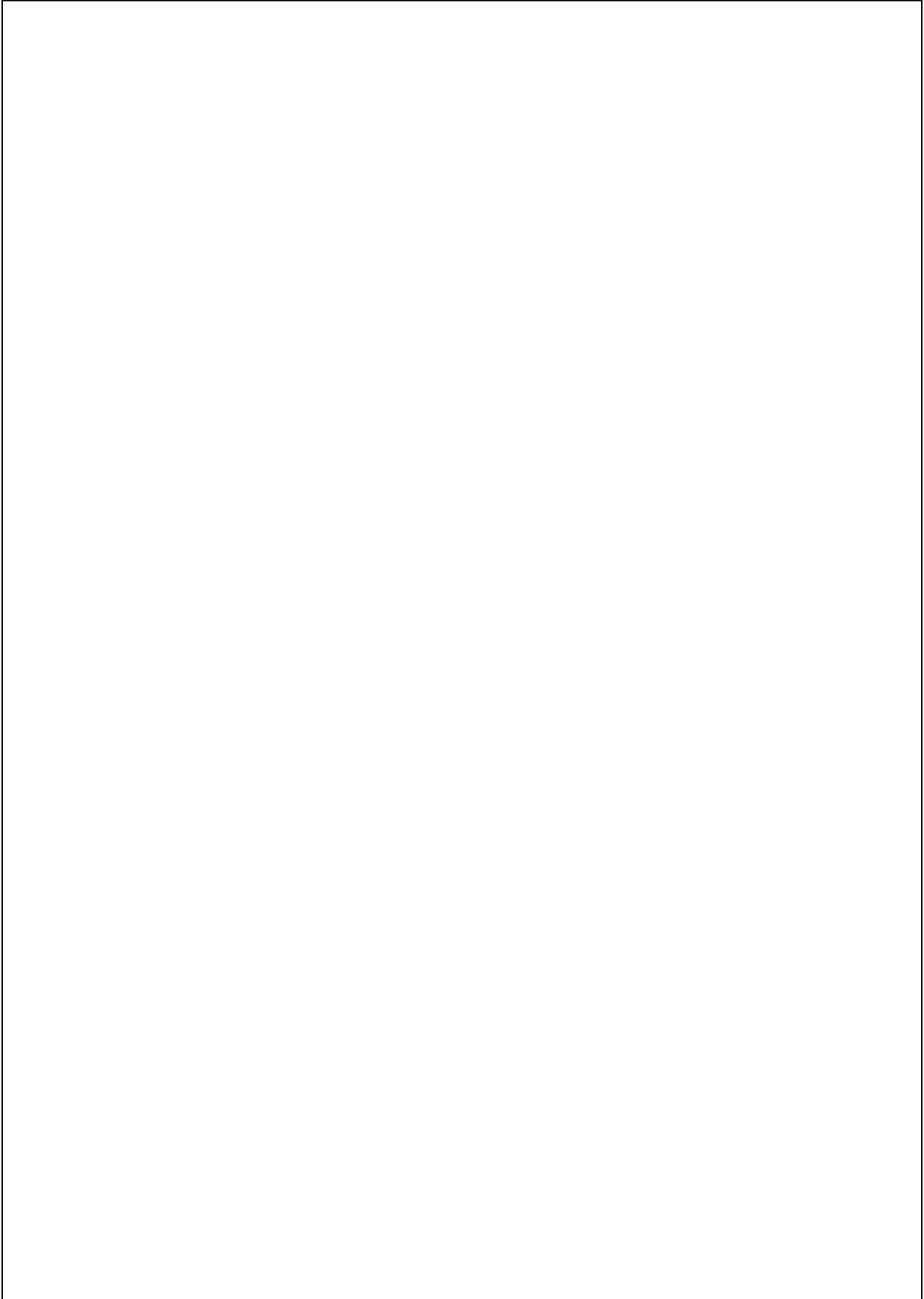
3. AIE.03 – Bide komunikazioen sistema orokorra.

- a) Deskribapena: A-627 Urbina-Bergara foru errepidearen eta Legutioko udal mugartearen dagoen Lladieko industriagunearen arteko lotunea.
- b) Organo jardulea: Arabako Foru Aldundia (AFA).

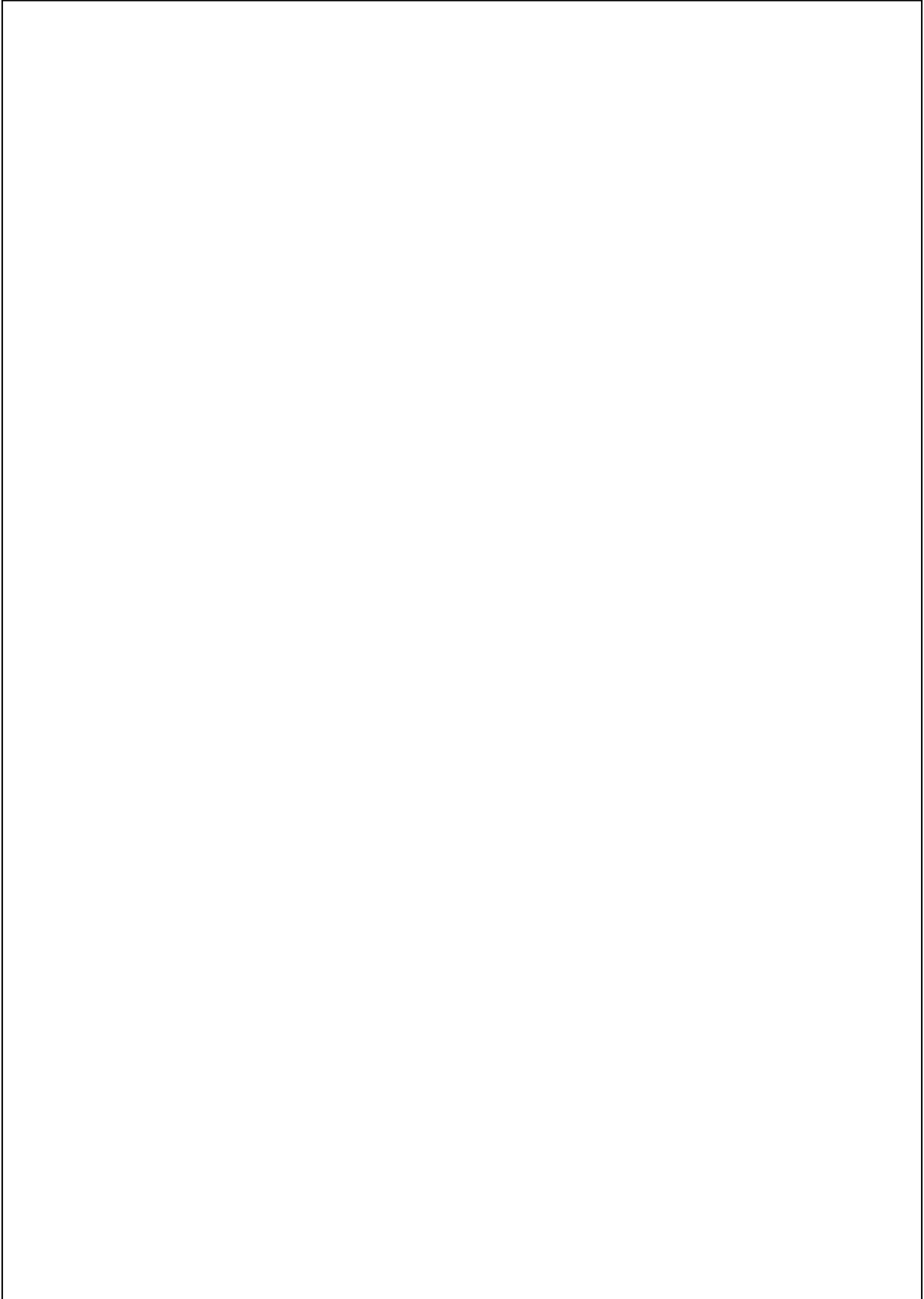
2.2.1.2 artikulua. Badauden egiturazko jarduerarako esparruak

1. AIE.04 – Bide komunikazioen sistema orokorrak.

- a) Deskribapena: AP-1 Gasteiz/Eibar autobidea, Arratzua-Ubarrundia ipar-mendebaldetik zeharkatzen du, Lukotik gertu.



**B.3. HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA ETA NATURGUNEAK BABESTEKO
ARAUAK (3. LIBURUA)**



TITULU BAKARRA

3.1.1. KAPITULUA ELEMENTU KATALOGATUEN SAILKAPENA

3.1.1.1 artikulua. Katalogoaren formulazioa

1. Hiri antolamendurako plan orokorreko zehaztapenen dokumentu osagarri gisa, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 76. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz, kapitulu honetan jasotzen den katalogoa formulatzen da, eta bertan, udalerrian dauden elementu eraiki eta naturalak, beren interes artistiko, kultural, historiko edo naturakoa dela eta esku hartze kaltegarrietatik zaindu eta babestu behar direnak, zerrendatzen dira.

2. Halaber, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.1.e eta 56.1.g artikuluetan eskatzen den babes araudia ematen da, katalogatutako elementuetan aplikatzeko.

3.1.1.2 artikulua. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa

1. Udalak udalerriko ondare katalogatua babesteko plan berezi bat formulatu ahal du titulu honetan jasotzen den babes araudia osatzeko helburuarekin, eta katalogatutako eraikin edo inguru desberdinetarako babes neurri zehatzak definituko ditu, eta horrez gain, horietan esku hartzeko aukerak xeheki arautuko ditu.

2. Halaber, plan bereziak eraikin eta inguru katalogatuen zerrenda eta sailkapena (titulu honetan zehaztutakoak) aldatu ahal izango ditu.

3.1.1.3 artikulua. Elementu katalogatuen sailkapena.

1. Katalogatutako elementuen babes araudia aplikatzeko, ondorengo sailkapena ezartzen da.

- a) Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea.
 - i. 1. babes maila: intereseko ondasun kalifikatuak.
 - ii. 2. babes maila: intereseko ondasun inbentariatuak.
 - iii. 3. babes maila: udal babespeko intereseko ondasunak.
- b) Interes arkeologikoko ondarea.
 - i. Arkeologia zonak.
 - ii. Ustezko zona arkeologikoak.
- c) Natura intereseko ondarea.

3.1.2. KAPITULUA KATALOGOA

3.1.2.1 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasun kalifikatuak

1. Kategoria horren barruan sartzen dira ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak interes kultureko ondasun higiezin gisa kalifikatu dituenak, edo balio berezia izateagatik kalifika ditzakeenak.

2. Hona hemen zerrenda:

- Donejakue Bidea (espedientea hasita; EHAA 2010-09-06); San Martin basiliza (Ania), hari atxikita [001. fitxa]
- Artzamendi etxea, 2 - Luko (EHAA, 1999-06-25) [002. fitxa]
- Zurbano hauregia (EHAA, 2003-07-11) [003. fitxa]
- Otalora Gebara jauregia (EHAA, 1994-11-08) [004. fitxa]
- Otazu etxe-jauregia (EHAA, 2002-01-31) [005. fitxa]
- San Joan Ebanjelistaren eliza, Ziriano (espedientea hasita: EHAA, 2011-08-29) [006. fitxa]

3.1.2.2 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak, inbentarioan sartuak

1. Kategoria horren barruan sartzen dira ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak interes kultureko ondasun higiezin gisa inbentariatu dituenak, edo balio berezia izateagatik inbentariatu ditzakeenak.

2. Hona hemen zerrenda:

- Arroiabeko errota (Arroiabe) [007. fitxa]
- Lukoko zubia (Luko) [008. fitxa]
- Jasokundeko Andre Mariaren eliza (Arroiabe) [009. fitxa]
- Andre Mariaren eliza (Betozala) [010. fitxa]
- San Esteban lehen martiriaren eliza (Durana) [011. fitxa]
- San Martin eliza (Luko) [012. fitxa]
- Santiago Apostoluaren eliza (Mendibil) [013. fitxa]
- San Esteban eliza (Langara Ganboa) [014. fitxa]
- San Andres eliza (Uribarri Ganboa) [015. fitxa]
- San Esteban eliza (Zurbao) [016. fitxa]
- Gomez etxea (Durana) [017. fitxa]

3.1.2.3 artikulua. Udalaren babespeko eta interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak

1. Artikulu honetan jasotzen da interes historiko eta arkitektonikoa daukaten eta, sailkatuta eta inbentarioan sartuta ez dauden arren, babesteko modukotzat jotzen diren ondasunen zerrenda. Hasieran Eusko Jaurilaritzako Kultura Sailak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak euren ustez babes gradu honetan egon behar ziren ondasun higiezin zerrenda bidali zuten. Zerrendako elementuak aztertu dira eta ikusi da eraiki batzuen ezaugarri morfologikoak nahikoa aldatuta daudela eta ondorioz ez dutela merezi horrelako babesik.

2. Jarraian Eusko Jauriaritzako Kultura Sailak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak bidalitako ondasun higiezin zerrenda eta haietako bakoitzari buruzko iritzia azalduko dira.

- Etxea, Boriozar kalea 8 (Arroiabe) [DESKATALOGATUA]
- Etxea, Boriozar kalea 3 (Arroiabe) [DESKATALOGATUA]
- Etxea, Los Amigos kalea 4 (Arroiabe) [019. fitxa]
- Zubiondo Etxea, Urrundia kalea 3-5 (Arroiabe) [DESKATALOGATUA]
- San Antonio basiliza, Betolaza-Ziriano bidea (Betolaza) [DESKATALOGATUA]
- Etxea, Mendia kalea 1-3 (Betolaza) [024. fitxa]
- Etxea, Bergara bidea 50 (Durana) [DESKATALOGATUA]
- Duranako mesoia, Bergara bidea 4 (Durana) [DESKATALOGATUA]
- Etxetzarra, Iturribero kalea 10 (Dura) [031. fitxa]
- Baserria, Solazarra kalea 7 (Dura) [028. fitxa]
- Kontzejuaren etxea, Landa plaza 3 (Durana) [026. fitxa]
- Landako geltokia, Bergara bidea 5-7 (Landa) [DESKATALOGATUA]
- Eskola, Bergara bidea 1 (Landa) [DESKATALOGATUA]
- San Bartolomeren eliza, Bergara bidea 8 (Landa) [032. fitxa]
- Etxea, Urbina bidea 1 (Luko) [DESKATALOGATUA]
- Bolatokia, Ibaiartegi auzoa 17 (Luko) [DESKATALOGATUA]
- Baserria, Bergara bidea 23 (Mendibil) [034. fitxa]
- Mendibilgo errota, Bergara bidea 25 (Mendibil) [035. fitxa]
- Etxea, urtegiaren iparraldean, uraren mailan, Kale bakarra 6 (Langara Ganboa) [DESKATALOGATUA]
- Gurutzearen gaineko etxea, Kale bakarra 5 (Langara Ganboa) [DESKATALOGATUA]
- Langara Ganboako kanposantuko kapera (Langara Ganboa) [039. fitxa]
- Etxea, Erpidea auzoa 13 (Uribarri Ganboa) [DESKATALOGATUA]
- Baserria, Erpidea auzoa 2 (Uribarri Ganboa) [DESKATALOGATUA]
- Baserria, Txoisa auzoa 2 (Uribarri Ganboa) [DESKATALOGATUA]
- Baserria, Zelandia auzoa 7 (Uribarri Ganboa) [041. fitxa]
- Barrakoi zaharrak, Santiagolarra auzoa (Uribarri Ganboa) [043. fitxa]
- Etxea, Kale bakarra 5 (Ziriano) [DESKATALOGATUA]
- Baserria, Kale bakarra 2 (Ziriano) [DESKATALOGATUA]
- Ortiz de Zaratarren jauretxea, Otxategi auzoa 18 (Zurbao) [044. fitxa]
- Ayalatarren jauretxea, Otxategi auzoa 20 (Zurbao) [045. fitxa]
- Baserria, Otxategi auzoa 13 (Zurbao) [DESKATALOGATUA]

3. Puntu honetan Eusko Jauriaritzako Kultura Sailak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak aurkeztutako ondasun higiezin zerrenda ageri da kontuan edukita haietako bat bera ere ez dela eraikina, den-denak baitira erabilera publiko eta funtzionaleko hiri elementu bereziak: gurutzeak, iturriak eta zubiak eta bakoitzari buruzko iritzia zehaztu da.

- Arroiabeko gurutzadura (Arroiabe) [046. fitxa]
- Iturri zaharra (Arzubiaga) [047. fitxa]
- Iturri-harraska (Betolatza) [048. fitxa]
- Durako zubia (Dura) [049. fitxa]
- Eskalmendiko zubia (Dura) [050. fitxa]
- Landako iturria (Landa) [051. fitxa]

- Beheko iturria (Landa) [052. fitxa]
- Zubiko iturri-uhaska (Luko) [053. fitxa]
- Mendibilgo zubia (Mendibil) [054. fitxa]
- Sansoetako iturria (Mendibil) [055. fitxa]
- Mendibilgo zubia (Mendibil) [056. fitxa]
- Langara Ganboako gurutzadura (Langara Ganboa) [057. fitxa]
- Uribarri Ganboako gurutzadura (Uribarri Ganboa) [058. fitxa]
- Elizako iturria (Uribarri Ganboa) [059. fitxa]
- Iturri zaharra (Zirao) [060. fitxa]
- Andures zubia (Zurbao) [061. fitxa]
- Zurbaoko gurutzadura (Zurbao) [062. fitxa]
- Otxategi iturria (Zurbao) [063. fitxa]
- Iturria-uhaska (Zurbao) [DESKATALOGATUA]

4. Puntu honetan Hiri Antolamendurako Plan Orokorren bidez katalogoan sartutako ondasun higiezinaren zerrenda dago.

- Bolatokia, Plaza Nagusia 1 (Arroiabe) [018. fitxa]
- Kontzejuaren Etxea, Los Amigos kalea 1 (Arroiabe) [020. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Lamiturri kalea 2 (Betolaza) [021. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Laguntza kalea 2 (Betolaza) [022. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Laguntza kalea 1 (Betolaza) [023. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Uribea kalea 6 (Dura) [025. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Solozarra kalea 1-3 (Dura) [027. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Bergara bidea 2 (Dura) [029. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Bergara bidea 7 (Dura) [030. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Bergara bidea 19 (Mendibil) [033. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Kale Bakarra 7 (Langara Ganboa) [036. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Kale Bakarra 13 (Langara Ganboa) [037. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Kale Bakarra 11 (Langara Ganboa) [038. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Erpidea auzoa 6 (Uribarri Ganboa) [040. fitxa]
- Etxebizitza eraikina, Zelandia auzoa 4 (Uribarri Ganboa) [042. fitxa]

3.1.2.4 artikulua. Interes historikoa eta arkitektonikoa duten katalogoko ondasun higiezinak: laburpen taula

1. Interes historikoa eta arkitektonikoa duten katalogoko ondasun higiezinak ondoko taula honetan laburbildu dira.

FITXA Zk.	KATALOGOKO ELEMENTUA	EGOERA	HIRIGUNEA
001	Donejakue Bidea eta San Martin baseliza (Ania), hari atxikita	A-3010 eta N-240 arteko bidea	Zuluko
002	Artzamendi Etxea 2, Luko	Butxizulueta, Artzamendi auzoa	Luko
003	Zurbao jauregia	Erdiko auzoa, 2	Zurbao
004	Otalora-Gebara jauregia	Erdiko auzoa, 7	
005	Otazu jauregi-etxea	Otxategi auzoa, 14-16	
006	San Joan Ebanjelaria eliza	Kale Bakarra, 4	Zirao
007	Arroiabeko errota	Bergara bidea, Urikuna	Arroiabe

FITXA Zk.	KATALOGOKO ELEMENTUA	EGOERA	HIRIGUNEA
008	Lukoko zubia	Artzamendi auzoa, Urbina bidea	Luko
009	Jasokundeko Andre Mariaren eliza	Díaz de Espada apezpikua, 1	Arroiabe
010	Santa Maria eliza	Kale Nagusia, 2	Betolatz
011	San Esteban lehen martiriaren eliza	Landa plaza, 2	Dura
012	San Martin eliza	Ibaiartegi auzoa, 16	Luko
013	Done Jakue Apostoluaren eliza	Bergara bidea, 9	Mendibil
014	San Esteban Eliza	Kale Bakarra, 9	Langara Ganboa
015	San Andres eliza	Zelandia auzoa, 19	Uribarri Ganboa
016	San Esteban Eliza	Goiko auzoa, 5	Zurbao
017	Gómez etxea	Bergara bidea, 34 B	Dura
018	Arroiabeko bolatokia	Plaza Nagusia, 1	Arroiabe
019	Etxebizitza eraikina	Los Amigos kalea, 4	
020	Kontzejuaren etxea	Los Amigos kalea, 1	
021	Etxebizitza eraikina	Lamiturri kalea, 2	Betolatz
022	Etxebizitza eraikina	Laguntza kalea, 2	
023	Etxebizitza eraikina	Laguntza kalea, 1	
024	Etxebizitza eraikina	Mendia kalea, 1-3	
025	Etxebizitza eraikina	Uribea kalea, 6	Dura
026	Kontzejuaren etxea	Landa plaza, 3	
027	Etxebizitza eraikina	Solozarra kalea, 1-3	
028	Etxebizitza eraikina	Solozarra kalea, 7	
029	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 2	
030	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 7	
031	Etxebizitza eraikina	Iturribero kalea, 10	Landa
032	San Bartolomeren eliza	Bergara bidea, 8	
033	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 19	
034	Etxebizitza eraikina	Bergara bidea, 23	Mendibil
035	Mendibilgo errota	Bergara bidea, 25	
036	Etxebizitza eraikina	Kale Bakarra, 7	Langara Ganboa
037	Etxebizitza eraikina	Kale Bakarra, 13	
038	Etxebizitza eraikina	Kale Bakarra, 11	
039	Langara Ganboako kanposantuko kapera	Kanposantuko bidea, z/g	Uribarri Ganboa
040	Etxebizitza eraikina	Erpidea auzoa, 6	
041	Etxebizitza eraikina	Zelandia auzoa, 7	
042	Etxebizitza eraikina	Zelandia auzoa, 4	
043	Barrakoi zaharrak	Santiagolarra auzoa	Zurbao
044	Ortiz de Zaratarren jauretxea	Otxategi auzoa, 18	
045	Ayalatarren jauretxea	Otxategi auzoa, 20	Arroiabe
046	Arroiabeko gurutzea	Díaz de Espada apezpikua kalea eta Larrinxua kale	
047	Iturri zaharra	Las Larras	Arzubiagako A. B
048	Iturria-harraska	La Fuente erreka	Betolatz
049	Duranako zubia	A-4027 errepidea, Zadorra ibaiaren gainean	Dura
050	Eskalmendiko zubia	A-3002 errepidea, Alegria ibaiaren gainean	
051	Landako iturria	Bergara bidea, 6	Landa
052	Beheko iturria	Bergara bidea, 1	Landa

FITXA Zk.	KATALOGOKO ELEMENTUA	EGOERA	HIRIGUNEA
053	Zubia-zubiko uhaska	Urbinako bidea, Artzamendi auzoa	Luko
054	Mendibilgo iturria	Bergara bidea, A-3002, Uribea aldea	Mendibil
055	Sansoetako iturria	Sansoeta aldea	
056	Mendibilgo zubia	A-4010 errepidea, Zadorra ibaiaren gainean	
057	Langara Ganboako gurutzea	Kale Bakarra, 5	Langara Ganboa
058	Uribarri Ganboako gurutzadura	Erpidea auzoa, 4	Uribarri Ganboa
059	Elizako iturria	Zelandia auzoa, 19	
060	Iturri zaharra	A-3064 errepidea, Alto Cura aldea	Zirao
061	Anduresko zubia	A-4001 errepidea, Otxategi auzoa	Zurbao
062	Zurbaoko gurutzadura	Otxategi auzoa, A-4001 errepidearen gurutzagunea	
063	Otxategiko iturria	Otxategi auzoa, 1	

2. Hiri antolamendurako plan orokor honetako hirigintzako arauen I. eranskinean aurreko zerrendako elementuen fitxak bildu dira; datu hauek azaltzen dituzte: ondasunaren izena, kokapen grafikoa, postakoa eta katastrokoa, deskripzioa, fatxada edo elementu garrantzitsuenen argazkiak, eraikuntzako esku hartze baimenduak eta, egonez gero, berariazko babes arauak.

3.1.2.5 artikulua. Eremu arkeologikoak

1. Artikulu honetan ondare arkeologikoaren babesaren arloan eskumena daukan organoak zehaztutako arkeologia zonen zerrenda ageri da.

2. Hona hemen zurrenda, zona bakoitzak planoko identifikazioa zehaztuta daukala.

- Bentaldeako txabolaren hondoa [J.1.2-03 zona]
- Lukagerrako txabolaren hondoa [J.1.2-04 zona]
- Aldaiako herrixka [J.1.2-05 zona]
- Espikulatxeko esparru gotortua [J.1.2-06 eta J.1.2-07 zonak]
- Santiagoaldeko herrixka [J.1.2-09 zona]
- San Joaneko txabolaren hondoa [J.1.2-10 zona]
- Eskalmendiko tumulua [J.1.2-11 zona]
- Armineasko txabolaren hondoa [J.1.2-12 zona]

3.1.2.6 artikulua. Ustezko arkeologia zonak

1. Artikulu honetan ondare arkeologikoa babesteko eskumena daukan organoak zehaztutako uestzko arkeologia zonak ageri dira (Ebazpena, 1997ko maiatzaren 26koa, Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordearena, Arratzua-Ubarrundiako (Araba) uestzko arkeologia zonak zehaztu dituen (EHAA, 130. zk., 1997ko uztailaren 9koa).

2. Hona hemen zurrenda, zona bakoitzak planoko identifikazioa zehaztuta daukala.

- San Joan Ebanjelistaren basiliza (ageriko egiturarik ez) (E) [ZA.01]
- Andre Mariaren eliza (B) [ZA.02]
- San Joanen eliza (E) [ZA.03]
- Gernikako herrixka (E) [ZA.04]

• San Martinen eliza (B)	[ZA.05]
• Artzamendiko herrixka (E)	[ZA.06]
• Bagoetako herrixka (E)	[ZA.07]
• Galtzarrako herrixka (E)	[ZA.08]
• Landako txabolaren hondoa (E)	[ZA.09]
• Usokoaitzeko herrigunea (E)	[ZA.10]
• Santiagolarreko herrigunea (E)	[ZA.11]
• Landako urtegiko herrigunea (E)	[ZA.12]
• San Andresen eliza (A)	[ZA.13]
• Restiako herrixka (E)	[ZA.14]
• San Estebanen eliza (B)	[ZA.15]
• Santikurutze gaina (E)	[ZA.16]
• Jasokundeko Andre Mariaren Eliza (B)	[ZA.17]
• Santiagoren eliza (B)	[ZA.18]
• Sansuetako herrixka eta San Estebanen eliza (ageriko egiturarik ez) (E)	[ZA.19]
• Iturraingo herrixka (E)	[ZA.20]
• San Esteban lehen martiriaren eliza (B)	[ZA.21]
• Jasokundearen eliza (B) (desagertuta)	[ZA.22]
• San Estebanen eliza (B)	[ZA.23]
• San Joan Ebanjelistaren eliza (ageriko egiturarik ez) (E)	[ZA.24]
• Aniako San Martinen eliza eta nekropolia (B)	[ZA.25]
• Aniako herrixka (ageriko egiturarik ez) (E)	[ZA.26]
• Santa Marinaren eliza (ageriko egiturarik ez) (E)	[Udalerritik kanpo]

3.1.2.7 artikulua. Natur interesa duten ondareko eremuak

1. J.11 lurzoru urbanizaezinaren balio naturala dela eta bereziki babestu beharreko landako eremua osatzen duten natura balio bereziko eremuak dira.

2. Hona hemen zerrenda:

- ES2110011 GKT: Zadorraren sistemako urtegiak.
- ES2110010 GKT: Zadorra ibaia.
- ES2110013 GKT: Arabako Lautadako uharte hariztia.
- ES2110014 GKT: Salburua (baita Ramsar hezegunea ere)
- ES2120002 GKT: Aizkorri-Aratz (EAEko espazio babestuen sareko parke naturala ere bada).

3.1.3. KAPITULUA BABES ARAUBIDEA

3.1.3.1 artikulua. Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra

1. Katalogoan dauden ondasunetan eta elementuetan ezin da egin suntsiketa edo narriadura dakarren esku hartzerik; hala ere, baliorik gabeko eranskinak eta ondasunaren edo elementuaren berezko izaera aizuntzen duten eranskinak kendu daitezke.
2. Dagokion udal-lizentzia eskatu aurretik, doakion jabeak edo sustatzaileak Udalari kontsulta egin ahal izango dio, jakiteko, batetik, berak proiektatutako esku-hartzea ezarritako babes-helburuei behar bezala egokitzen zaien, eta, bestetik, nola gauzatu den, zehatz-mehatz eta egiazki, eraikinak eta horien elementuak babesteko betebeharra. Xede horrekin, Udalari egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar beste zehaztasunez definitzen dituen aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio. Udalak, kontsulta horrekiko izan dezakeen erantzuna edozein delarik ere, dagokion lizentzia emateko ebazpenean baldintza gehigarriak ezartzeko aukera izango du.
3. Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak zuzenean eskatu dezake lizentzia; gerta liteke proiektua gero Udalaren ebazpenean ezartzen diren baldintzetara moldatu behar izatea, baliozkoa izateko, eta baliteke, halaber, baimendu nahi den esku hartzea ezestea teknikariek egiten dituzten txostenetan artapenerako ezartzen diren irizpideekin bat ez etortzeagatik.
4. Bai kontsulta, bai eraikuntza edo obra proiektua bidezko erakundeari helarazi behar zaizkio (Eusko Jaurilaritari edo Arabako Foru Aldundiari), kasuan kasukoari proiektuko esku hartzeak eragiten dieten ondasunen legeko tutoretza noren esku dagoen.
5. Katalogatutako ondasunetan egin nahi diren obrek indarreko lege xedapenetan zein aurreko idatz zatietan aipatutako kasuetan ematen diren ebazpenetan ezartzen diren baldintzak bete behar dituzte.
6. Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean ezarritako araubidean dauden eraikinak edo eraikin horietako elementuak aurrietan daudela deklaratzeko lege horretako 36. artikuluan ezarritako araubidea eta prozedura aplikatu behar dira.

3.1.3.2 artikulua. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea babesteko araubidea

1. Interes historiko eta arkitektonikoko ondasunak babesteko araubidea fitxa bakoitzean ezarriko da.
2. Ondasun bakoitzerako onartutako eraikuntzako esku hartzeak, eta beraien erdiespena, ondare urbanizatu eta eraikia zaharberritzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean zehaztu dira.

3.1.3.3 artikulua. Interes arkeologikoko ondarea babesteko araubidea

1. Kalifikatu edo inbentarioan sartutako arkeologia zona bakoitzeko jarduketek adierazpen ekintzan ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskuduna den organoak aipatutako babes araubidea beteko dute (haren fitxan adierazten da). Edonola ere, proposamen horiek kalifikatutako edo inbentarioan sartutako Eremu Arkeologiko bati eragiten dion edozein obra edo jarduera gauzatzean, Arabako Foru Aldundiaren aurrean dagokion proiektu arkeologikoa onartzeko eta Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 45.5 artikuluan zehazten denaren arabera aurkeztu beharko dela esan nahi dute

Hala eta guztiz ere, Udalaren babespeko eraikinetan eta monumentu multzo deklaraturako arkeologia zona batean dauden katalogotik kanpoko eraikinetan antolamendu xehatuko esparruaren fitxan edota azpizonako ordenantzetan ezarritako arautegia aplikatuko da, aurreko puntuan aipaturako baimena lortu ondoren.

2. Ustezko arkeologia zonetan Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 49. artikuluan xedaturakoa aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuak garatu du; honen bidez ustezko arkeologia zonak zehazteko araubidea ezarri da eta arkeologia aztarnak egon litezkeen zonetan egin nahi diren obren sustatzaileak eta jabeak azterlan hau aurkeztera behartzen dute: zonaren arkeologia balioa eta balio horrek obra proiektuan izan dezakeen eraginari buruzko azterlana). Ondoren Arabako Foru Aldundiak edukiko du eskumena arkeologia proiektua beharrezkoa den zehazteko.

Aipaturako legean ezarritako prozesua bukatu ondoren eta ustezko arkeologia zona ez bada arkeologia zona izendatzen, hiri antolamendurako plan orokor honetan ezartzen den hirigintzako araudia aplikatuko da, bai eta organo eskudunak ezartzen dituen kautelazko neurriak ere.

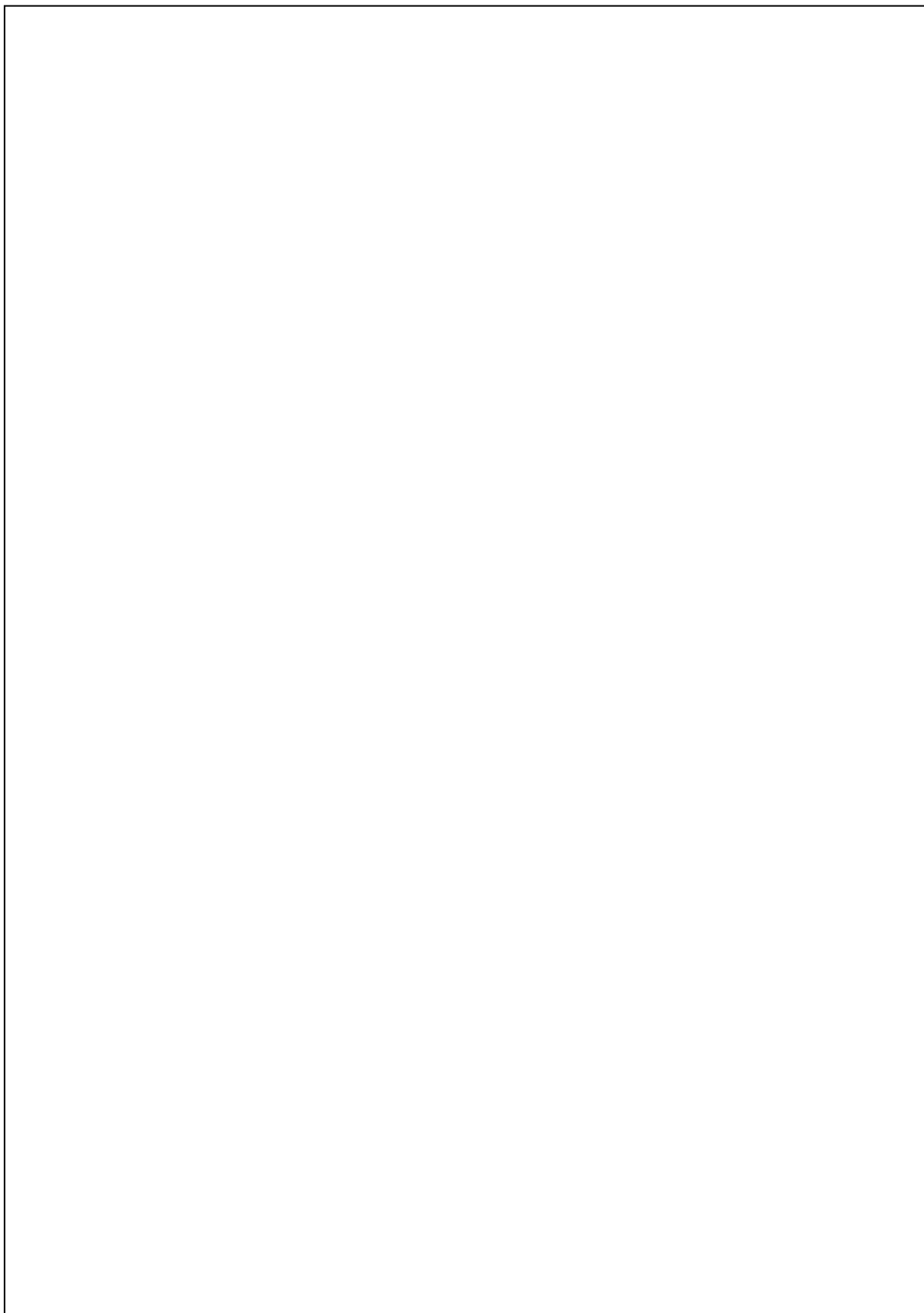
3.1.3.4 artikulua. Natur intereseko ondarea babesteko araubidea

1. Eremu hauetan aplikatu beharreko araubidea 1.6.1.2. artikuluko ("J.1, babes bereziko zonak, eta J.2, zona babestuak, landa zonetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimentzen dituen eraikuntzako erabilerak eta jarduerak") 4. idatz zatian (J.1.1: balio naturala dela eta babes berezikoak diren zonak) ezarri da. Araubide horrek sektoreko araudi aplikagarria bidaltzen du.

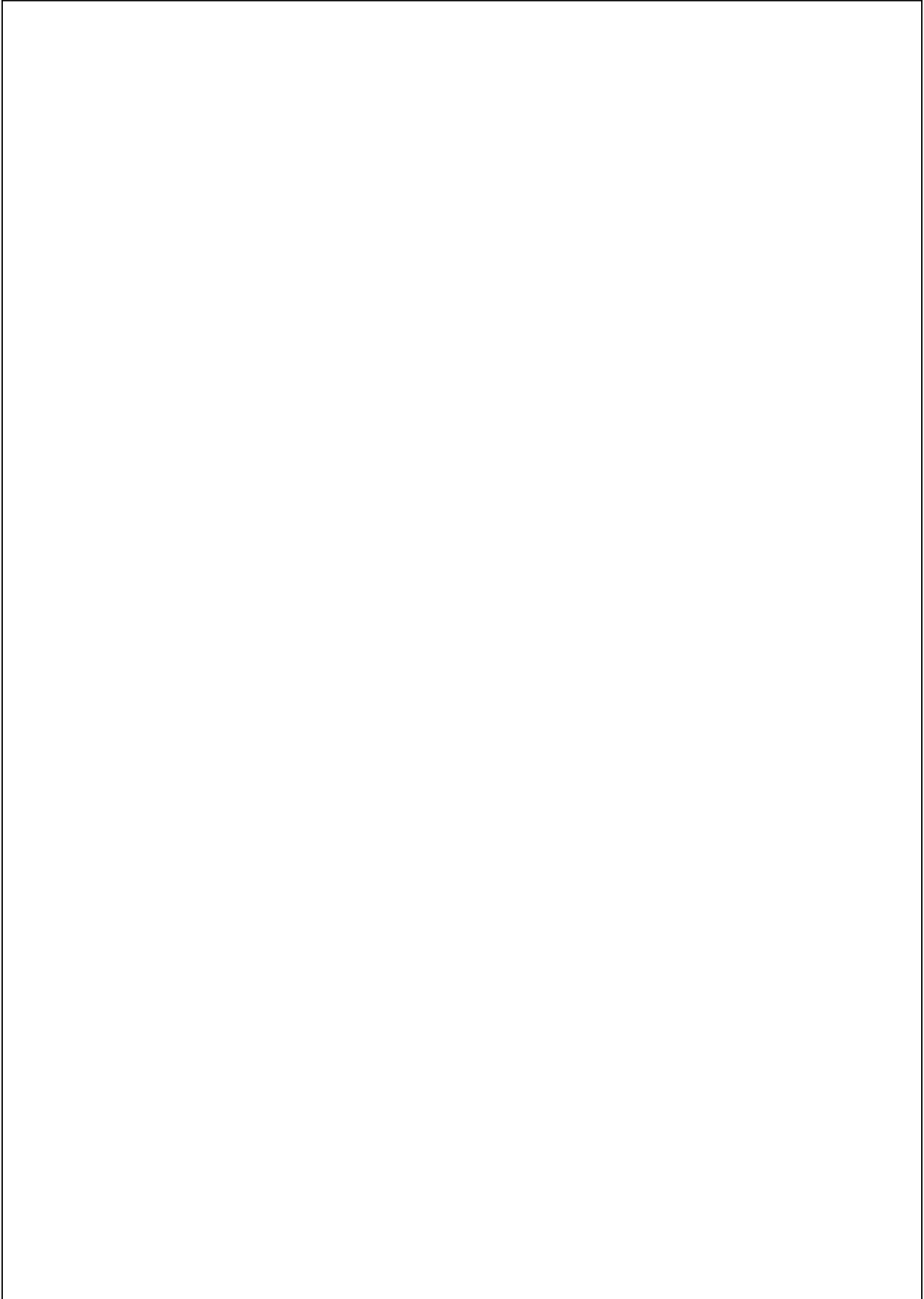
3.1.3.5 artikulua. Katalogoaren eta babes araubidearen aldaketa

1. Katalogoa automatikoki aldatuko da, eta horrek ez du antolamendu orokorraren aldaketarik ekarriko, organo eskudunak arkitektura edo arkeologia ondasunen bat kalifikatzen edo inbentarioan sartzen duenean, edo lekuren bat natur interesekoa dela adierazten duenean. Gauza bera gertatuko da aipaturako organoak katalogazioa eta araubide aplikagarria aldatzen dizkienean dagoeneko kalifikatuta, inbentarioan sartuta edo deklaraturak dauden ondasun eta inguruei. Babes-araubidea adierazpenaren egintzan ezartzen dena izango da.

2. Interes historiko eta arkitektonikoko eta udal-intereseko ondasunak aldatzea antolamendu xehatuaren mailakoa izango da. Hala ere, 3.1.1.2 "Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa" artikuluan adierazitako plan berezia idatzi eta onartzen bada, katalogoa eta babes araubidea aldatzeko hura aldatu beharko da.



I. ERANSKINA. KATALOGOKO FITXAK



001. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zuluko
BABES MAILA		1 (Ondasun kalifikatua)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Donejakue Bidea eta San Martin baseliza (Ania), hari abikita	
	Posta helbidea	Zuluko bidea	
	Katastroko identifikazioa	4. poligonoa, 22 Landa lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Erromanikoa, XIII. mendea gutxi gorabehera	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Aniako San Martin baseliza Donejakue Bidearen parte da, eta Kultura Ondasun gisa sailkatuta dago, Monumentu Multzto kategoriarekin, urtarrilaren 25eko 14/2000 Ebazpenaren arabera (EHAA, otsailaren 11).</p> <p>Espediente hori Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 2010eko uztailaren 29ko Ebazpenaren bidez berrikusi zen (2010eko irailaren 6ko EHAA). Ebazpen horren bitartez, Euskal Autonomia Erkidegotik igarotzen den Donejakue Bideko Monumentu Multzto kategorian Sailkatutako Kultura Ondasun izendatzeko espedientea sustatzen da eta espedientearen inguruko interesdunei entzunaldia ematen zaie.</p> <p>Beraz, eta Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 22.1 artikularen arabera, bertan egindako eskuhartzeak espediente horretan jasotako babes araubidean ezarritakoetara mugatu beharko dira.</p>		<p>Planoetan J.1.2-13 zonari dagokio.</p> <p>Herri hustu edo desagertu bat da, Erdi Arotik Arratzuako jurisdikzioan egon dena. Egun Arratzua-Ubarrundiako Udalararena da; baina, hartatik bereizita, irla baten gisa, Gasteizko (mugak Jungitu, Lubinau eta Mataukurekin) eta Burgeluko (Arbulu) jurisdikzioen artean.</p> <p>Baselizari dagokionez, eraikin eraberritua da, baina aztarna erromanikoak dauzka oraindik, eraiki zen garaiaren lekukoak.</p> <p>Eraikina angeluzuzena da, isurki biko estalkia dauka eta esparru eraiki bat du atxikita, estalkiari segida ematen diona.</p> <p>Solairu bakarreko altuera du, kaleko kotan, beheko solairua.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
		HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia
		INTERES FUNTZIONALA	Handia
		KONTSERBAZIO EGOERA	Ona
		BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

002. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Luko
BABES MAILA		1 (Ondasun kalifikatua)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Artzamendi Etxea 2, Luko	
	Posta helbidea	Butxizulueta, Artzamendi auzoa	
	Katastroko identifikazioa	2. poligonoa, 355 Landa lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Landako jauregi arkitektura Jauregi-etxea, Barrokoa, XVIII. mendea	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.		<p>Planoetan J.1.2-02 zonari dagokio.</p> <p>XVIII. mendeko jauretxea, Zarate, Salazar eta Lazarragaren armarría erakusten duena.</p> <p>Eraikinak oinplano karratua eta lau isurkiko estalkia dauzka. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta bigarren solairua, altuera txikiagokoa. Fatxada nagusia harlanduzkoa da eta forjazko balkoi bat dauka sarrerako atearan gainean eta armarríak albo bietan.</p> <p>Zuburuak dituen hegal handi batek koroatzen du eraikina.</p> <p>Eraikin nagusiarik atxikita solairu biko bolumen handi bat dago, jatorrizkoa baino geroago eraiki zena. Harlangaitzez dago eraikita eta beheko solairuko leiho batzuetan harlanduzko markoak dauzka.</p>	
		INTERES ARKITEKONIKOA	Handia
		HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA	Handia
		INTERES FUNTZIONALA	Handia
		KONTSERBAZIO EGOERA	Ona
		BEREZKO ERABILERA	Bizitegia - Etxebizitza
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiak, jauregiaren eraikinarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, urmaelek, eta abarrek)...			
Halaber, babestu eta berariaz zaharberrituko dira fatxadetako armarríak eta apaingarriak.			

003. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zurbao
BABES MAILA		1 (Ondasun kalifikatua)	
Elementu katalogatua		Zurbao jauregia	
Posta helbidea		Erdiko auzoa, 2	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 111. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Landako jauregi arkitektura Jauregia, Barokoa, XVII.-XVIII. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Uztailaren 1eko 145/2003 Dekretuak, Zurbao, Arratzua-Ubarrundian (Araba) dagoen Zurbao Jauregiaren alde Monumentu kategoriarekin Saikaturatuko Kultura Ondarearen espedientea Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko aginduetara egokitu zuenak, ezarritako babes araubidea aplikatuko da.</p>		<p>Zurbaotarren jauregi-etxea herriko erdigunean dago. Landa auzoan, elizaren aurrean. Honela dago osatuta: jauregi egitura bera dena eta zenbait altueratako pabiloi erantsi batzuk, hasiera batean etxebizitza-jauregiaren bigarren mailako erabilera lagungarriak zeuzkatena. Bolumen nagusiak hiru altuera dauzka, solairu bi eta teilatupeko ganbara, eta lau isurkikoa da. Fatxada nagusia oinplano karratuko dorre biren artean dago eta harlangaitzeak da, eta saihetsak eta leiho eta ateetako markoak harlanduzkoak dira; dorreek harlanduzko erlaitzak dauzkate, eta arku erdizirkularrak, harlanduzko dobelekin.</p> <p>Fabrika kalitate ertaineko harlangaitzeak da, eta harlanduak dauzka izkinetan eta baoen eta inposten markoetan. Dorreetako pisuak molduraz daude markoztatuta lehenengoan eta errematea dute estalkian. Gorputz nagusia, estalkian, interes eta lan handiko zuburuekin dago errematatuta.</p> <p>Bederatzi dobla dituen harlanduzko arku batean zehar sartzen da. Dobelean gainean Isabel Ortiz Zurbaoren armari handi bat dago eta, beraz, etxea baino geroago eraiki zen.</p> <p>Atzeko fatxada xumeagoa da, lehenengo solairutik gora adreiluz eraikia. Baoak ez daude fatxada nagusian bezain zorrozki antolatuta. Harlangaitzeak hormatxoek inguratzen dute multzo osoa, pilastrekin apainduta eta, haien artean, burdinurtuzko hesiak.</p> <p>Eranskinak ez dira batere itsusgarriak, eta harlangaitzeak daude eraikita. Ekialdekoa eskola izan zen Zurbaotarren hogeietan sortua. Mendebaldeko eranskinaren bolumentria lastategi batena da, eta egun etxebizitzarako egokituta daude.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Handia	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ona	
BEREZKO ERABILERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
<p>Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiak, jauregiaren eraikinarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoak, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriak (iturriak, urmaelek, eta abarrek)..</p> <p>Halaber, babestu eta berariaz zaharberrituko dira fatxadetako armariak eta apaingarriak.</p>			


004. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zurbao
BABES MAILA		1 (Ondasun kalifikatua)	
Elementu katalogatua		Otalora-Gebara jauregia	
Posta helbidea		Erdiko auzoa, 7	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 136. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Landako jauregi arkitektura Jauregia, Barrokoa, XVII. mendea	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberkuntza artatzailea.		<p>Honela dago osatuta jauregia: gorputz nagusi bat, oinplano angeluzuzeneko, beheko solairua, lehenengo eta teilatuekoa, fatxadarako argirik gabe, eta haren albo bietan dorre bi, gorputz nagusiaren fatxada lerrotik apur bat irteten direnak. Altuera bat gehiago daukate dorreek.</p> <p>Honela dago osatuta: jauregi egitura bera dena eta zenbait altueratako pabilioi erantsi batzuk, hasiera batean etxebizitza-jauregiaren bigarren mailako erabilera lagungarriak zeuzkatena.</p> <p>Fatxada harlangaitzez dago eraikita eta baoetako markoak harlanduzkoak dira. Fatxada nagusiaren erdian Otalora-Gebaratarren armaria dago, goialdean, Otaloratarren armak daude. Behealdean, Gebaratarren armak.</p> <p>Atzeko fatxada mendebaldera begira dago, eta eraikin osagarri bat dauka erantsita, portaleak ateburua dauka eta leihoak zenbait tamainatakoak dira. Iparreko alboko fatxada da itxiena, eta hegoko alboko fatxada, aldiz, nahiko txukunagoa da.</p> <p>Eraikitze material hauek erabili dira: harlangaitza hormen atzealderako eta harlandua baoben markoetan, izkinetan, inpostetan eta erlaitzean. Balkoietak ateetan eta itxiretan zurezko lan onak sumatzen dira, eta burdinazkoak balkoietak eskudeletan. Teilak arabiar motakoak dira.</p> <p>Fatxada nagusirako kanpoko esparrua hesituta dago, harrizko karelarrekin, bolekin apainduta, eta arku erdizirkularreko sarrera du, bera ere bolekin apainduta.</p>	
INTERES ARKITEKONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ		Handia	
DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Txarra	
KONTSERBAZIO EGOERA		Txarra	
BEREZKO ERABILERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiak, jauregiaren eraikinarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, urmaelek, eta abarrek)..			
Halaber, babestu eta berariaz zaharberrituko dira fatxadetako armariak eta apaingarriak.			

005. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zurbao
BABES MAILA		1 (Ondasun kalifikatua)	
Elementu katalogatua		Otazu jauregi-etxea	
Posta helbidea		Otxategi auzoa, 14-16	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 244. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Landako jauregi arkitektura Jauregia, Barrokoa, XVI.-XVII. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.		<p>Jauregia bakanduta dago, lurrez inguratuta eta guztiz hesituta. XVI. eta XVII. mendeen artean zenbait fasetan eraikita dago, Basterratarren dorre zaharren gainean.</p> <p>Honela dago osatuta: jauregi egitura bera dena eta eraikinaren atzealdean atxikita galeria edo egutera duen pabiloi bat; hori guztia inguratuz, plazatxo hesitu bat, harlangaitzezko hormatxo duena, bolekin apaindua (fatxada nagusiaren aurrean), lorategia hegoaldeko eta baratzea eta «rain»a ipar eta mendebaldean.</p> <p>Etxe nagusia oinplano angeluzuzeneko eraikin bat da, beheko solairuak eta beste altuera bik osatuta, lau isurkiko estalkiarekin, zuburuak dituen hegala baten gainean jarrita. Fatxada nagusia harlanduzkoa da eta forjazko lau balkoi dauka. Erdian Otazu eta Gebarratarren armaria dago, harlanduzko zelaiaren gainean, eta inguratzen duen dekorazioa portalekoaren oso antzekoa da. Beste fatxada batean, ibiltariarentzat ezkatuta dagoena harrizko horma handi baten atzean, lorategira ematen duen egutera edo logia ikusgarri bat dauka, lau arkukoa. Etxera harrizko harlauzez egindako bebaru batean zehar sartzen da, ondoren eskailera nagusira igarotzen da, zeinak harri zizelkatuzko maila lodiak eta burdinurtuzko eskudela baitauzka, eta jauregiko gela nagusietara baitarama.</p> <p>Egutera duen pabiloia etxe nagusiari erantsita dago mendebaldetik, eta hegoko fatxadarekiko apur bat atzera eramanda dago, etxearen bolumenarekin angelua osatuz.</p> <p>Eraikitze material hauek erabili dira: harlangaitza, harlandua alde nobleetan eta adreilua atzealdea itxeko. Zurak eta burdinak ere garrantzia dute, material osagarri gisa, lehenengoak hegala barroko oinarri batez ere, eta bigarrenak hesietan, eskudeletan eta iltzelerian.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Handia	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ona	
BEREZKO ERABILERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
<p>Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, jauregiaren eraikinarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, urmaelek, eta abarrek)...</p> <p>Halaber, babestu eta berariaz zaharberrikuntza dira fatxadetako armariak eta apaingarriak.</p>			

006. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zirao
BABES MAILA		1 (Ondasun kalifikatua)	
Elementu katalogatua		San Joan Ebanjelaria eliza	
Posta helbidea		Kale Bakarra, 4	
Katastroko identifikazioa		2. poligonoa. 42. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Errenazimendua-Barrokoa, XVI. mendea	
<p>ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA</p> 			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 2011ko uztailaren 28ko Ebazpenaren bidez (2011ko abuztuaren 29ko EHAA), espedientea zabaldu eta jendaurreko informaziorako eta interesdunen entzundirako jarri zen, Ziraoko San Joan Ebanjelaria eliza (Arratzua-Ubarrundia, Araba) Euskal Ondare Kulturalaren Inbentario Orokorrean sartzeko, monumentu kategoriarekin.</p> <p>Beraz, eta Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 22.1 artikularen arabera, bertan egindako eskuhartzeak espediente horretan jasotako babes araubidean ezarritakoetara mugatu beharko dira.</p>		<p>Egungo eliza egon aurretik, eliza erromaniko bat egon zen Ziraon, XIII. mendean eraikia. Eliza erromaniko horren elementu batzuk baliatu ziren egungoa eraikitzeko; haren hormetan zenbait moldura daude oraindik, baina aztarnarik esanguratsuenak Elizbarutiko Museoen erakusten dira 1999ko maiatzaren 30az geroztik. Deigarrienak sarkofagoa izan daitekeen baten aztarnak dira: erliebe bat harriari, hau irudikatzen duena: "kasulla eta makulua daramatzen pertsonaia bat, bedeinkatzen dituen beste figura bik lagunduta; behatuaren ezkerretakoak liburu bat darama eskuan, antza, oinetarainoko arropak eta burua estalita". Zuburu erromaniko bi ere erakusten dira; gurutziltzatearen erliebe bat dago museoko biltegian, gotikoa bera.</p> <p>Egungo parrokia XVI. mendearen erdialdean eraiki zen, eta buuraldea, gurutzadura, eta nabe tarte bi dauzka. Gangak ojibakoak dira, tertzeleteekin; giltzari batzuek San Joan Bataiatzailearen eta Betiereko Aitaren figurak daramatzate zizelkatuta. Batez ere, gurutzadurako gangetako pinturak eta beste tarte bietakoak dira aipagarriak: grisailako groteskoak elizako doktoeren figurekin gurutzaduran; gizon hegodunak eta animalia fantastikoen buruak, lehen tartean; kasetoiak San Pedro, San Pablo, San Andres eta Done Jakue erromesaren figurekin azken tartean. Seguruenik, Elexaldetarrek egin zuten eta 1589 baino lehenagokoa da.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ		Handia	
DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Handia	
KONTSERBAZIO EGOERA		Oso txarra (aurrian)	
BEREZKO ERABILERA		Gizarte ekipamendua; erlijioa	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzek, eta abarrek), baita ingurutako hilerriek ere.			

007. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Arroiabe
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
Elementu katalogatua		Arroiabeko errota	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Bergara bidea, Urikuna	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 1285B landa lurzatia	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura, XVIII. mendea	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:</p> <p>Zaharberritze zientifikoa.</p>		<p>Planoetan J.1.2-08 zonari dagokio.</p> <p>"Kanal" motako errota, eraikuntza 1776an datatua.</p> <p>Zadorra ibaiaren ertzetan dago eta handik hornitzen da.</p> <p>Zati bi dauzka multzoak:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ura hartu eta bideratzeko instalazioa, grabitate presa Zadorra ibaiarekiko zeharka jarrita duena, meandro bat baliatuz, 36 m luze eta 1,5 m zabal dena, eta ondoz ondoko kanalak, deskarga arkuak, gainezkabideak, etab. 2. Errota eraikinak oinplano angeluzuzena dauka eta harlangaitz kareztatuzko fabrika eta bi isurkiko teilatua. Hegoko fatxadaren aurrean bebarru koskor bat, isurki bakarrekua. Mendebaldean beste eraikin bat dauka atxikita. Barruan ehotzeko elementu guztiak gorde dira: harlangaitzeko oinak dauzkan mahai angeluzuzen bat, oinen gainean zurezko plataforma duena, harri pare biri eutsiz, zurezko tiradera eta estalki zizelkatuekin estalita. Mahaiaren gainean zurezko hainbat ontzi ageri dira irin-neurriekin: anega erdikoa, lakarikoa eta lakari-erdikoa, eta hainbat lanabes ere bai, hala nola, artoa aletzeko bat eta abar. <p>Errota ez ezik, zentral elektriko ere baziharduen.</p> <p>Eraikinak ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektonikorik, baina ondare eraikiaren elementu interesgarria da, ikuspuntu tipologiko eta funtzioaletik esanguratsua baita.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Ertaina	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ		Handia	
DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Ona	
KONTSERBAZIO EGOERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BEREZKO ERABILERA			
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

008. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Luko
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
Elementu katalogatua		Lukoko zubia	
Posta helbidea		Artzamendi auzoa	
Katastroko identifikazioa		Katastroko erreferentziarik gabe	
Estiloa eta garaia		Errenazimendu-Barrokoa, XVI-XVII. mendeak	
			
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Haren espedienteza zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:</p> <p>Zaharberitze zientifikoa.</p>		<p>Planoetan J.1.2-01 zonari dagokio.</p> <p>Santa Engrazia ibaiaren gainean, Artzamendi auzoan, zubi bat dago, bost arku eta harlangaitzeko begi bi dauzkana. 1514tik dago dokumentatuta.</p> <p>XVIII. mendean zenbait eskuhartze, handitze eta konponketa egin zioten zubiari; hala, XVII. mendeko dokumentuetan hiru begiko ale gisa ageri zen eta XVIII. mendeko dokumentuetan bost begi aipatzen dira.</p> <p>Hiru arku nagusiak, XVI. mendeko obra direnak, erdi-puntuako dira eta nahiko egoera onean daukate oraindik ahokaduretako harlandua, luzeka eta zeharka antolatuta, horietako bat edo beste pixka bat kanpoaldera mugitu bada ere. Gangen hegaldura kalitate oneko harlangaitz kontzertatuarekin moldatuta dago. Pieza hauek luze eta nagusi, pilareetatiko abiapuntuetan izan ezik, horietan errosketako piezen antzekoak erabili dira eta.</p> <p>Pilareak zubi-branka triangelarekin babestuta daude, hauekako bakoitza bere lehen bost ilaretan, bere ahokadurekin egokiro trabatuta harlanduz antolatuta. Altzaeraren gainerakoan, ordea, oso harlangaitz irregularra eta tinpanoari atxikia erabili da, aipatutako konponketa ugarien ondorioz.</p> <p>Egun, herriko errepidea igarotzen da zubi horren gainetik.</p>	
INTERES ARKITEKONIKOA		Ertaina	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ		Handia	
DUEN INTERESA		Ertaina	
INTERES FUNTZIONALA		Ona	
KONTSERBAZIO EGOERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BEREZKO ERABILERA			
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

009. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Arroiabe
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Jasokundeko Andre Mariaren eliza	
	Posta helbidea	Diaz de Espada apezpikua, 1	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 85. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Erromaniko-Neoklasikoa, XIII.-XVIII. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da: Zaharberitze zientifikoa.	<p>Oinplanoa saloikoa da. eta kapera bi dauzka burualdean, nabe nagusia baino baxuagoak. Abside erdihexagonala du eta ganga nerbioiduna. Nabea ganga tertzelesteek estaltzen dute, XVI. mendeko erliebeekin apaindutako giltzarriekin.</p> <p>Dorrea eta erretaula nagusia neoklasikoak dira, erretaula 1795ean muntatu zen. Jasokundearen irudia eta kalbarioaren mukuluak 1687an egindako erretaula zaharretik datoz.</p> <p>San Prudentzioren ezkerreko kaperan, eta San Joan Bataiatzailearena eskuinekoan, XIX. mendeko obra dira. Kapera horien aurrean haiei lotutako pertsonaia biren erretaulak daude esekita. San Prudentziorenaren ondoan Juan Jose Diaz Espada Landarena; San Joanen kaperaren aurrean, XVIII. mendeko pertsonaia batena, zeinak hau dioen paper bat baitaroa eskuan: "Don Luis, hijo de Ochoa de Landa e Isabel de Tenorio, Tesorero de la Casa Real".</p> <p>Landaren eta Arroiabeko elizaren arteko lotura osatzeko, armari arraildu bat eskuineko kaperako arkuaren zangoan, XVI. mendekoa.</p>		
	INTERES ARKITEKONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ	Handia	
	DUEN INTERESA	Handia	
	INTERES FUNTZIONALA	Ona	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa	
	BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita ingurutako hilerriek ere.			




010. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Betolatz
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
Elementu katalogatua		Santa Maria eliza	
Posta helbidea		Kale Nagusia, 4	
Katastroko identifikazioa		2. poligonoa. 2A hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Erromanikoa, XIII. mendea	
<p>ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA</p> 			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:</p> <p>Zaharberitze zientifikoa.</p>		<p>Egun parrokiako gurtza hartzen duen kaperaren 1965eko abuztuan inauguratu zen, parrokia elizaren hegoaldeko salheteko portale erromanikoaren aurrean, zeina aurrian baitze goen orduan eta Jasokundearen Andre Mariaren omenez eraiki baitzen.</p> <p>Eliza zahararren portale erromanikoa, baxoan hormatuta, kaperaren barruko aurreko hormaren egiten du eta harri landuzko marko noble batek errematatzen du. Marko horretan Kristo gurutzilatua dago, esparru osoa zainduz.</p> <p>Kaperaren burualdean, Erdi Aroko portalea nagusitzen da. XIII. mendeko ale bat da, arku zorrotzekoa, kolomartean baketioiak dauzkaten zortzi zutabetan bermatuta. Kapitela apaintzeko animalien figurak eta giza aurpegiak daude, eta zutabeen harroinak atzaparrekin daude apainduta, hosto lantzeolatuaren ilaren gainean. Taila hauek geratu dira: Kristo gurutzean, Jasokundearen Andre Maria eta Maria Sortzez Garbia.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
		HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ	Handia
		DUEN INTERESA	Handia
		INTERES FUNTZIONALA	Ona
		KONTSERBAZIO EGOERA	Ona
		BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
<p>Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita ingurutako hilerriek ere.</p>			

011. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
Elementu katalogatua		San Esteban lehen martiriaren eliza	
Posta helbidea		Landa plaza, 2	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 409. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Erromaniko-Barrokoa, XIII.-XVIII. mendeak	
  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:</p> <p>Zaharberitze zientifikoa.</p>		<p>Parrokia San Esteban lehen martiriaren omenez eraiki zuten 1737an, sakristiarekin batera, Miguel Gorosppek (hargina) eta Felipe Agirrek (arotza).</p> <p>Saloiko oinplanoa du, Erdi Aroko burualdeari erantsi zitzaion XVI. mendean.</p> <p>Portalea XIII. mendeko ale ona da, arku zorrotza lau zutabeen gainean albatzen da albo bakoitzean. Oso oparo dago apainduta arkibolletan, ondo zainduta, eta zutabeen kapitelen mota askotako ikonografia daukate: animaliak, izaki fantastikoak, giza aurpegiak, elementu geometrikoak, landareak, etab.</p> <p>San Antoniori eskainitako ermita bat dauka, eta Santa Katalinari eskainita zegoena desagertu da.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ		Handia	
DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Ona	
KONTSERBAZIO EGOERA		Gizarte ekipamendua; erlijioa	
BEREZKO ERABILERA			
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita ingurutako hilerriek ere.			

012. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Luko
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
Elementu katalogatua		San Martin eliza	
Posta helbidea		Ibaiartegi auzoa, 16	
Katastroko identifikazioa		2. poligonoa. 47. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Errenazimendua-Barrokoa, XV-XVI. mendeak	
			
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:</p> <p>Zaharberitze zientifikoa.</p>		<p>San Martin parrokia santuaren omenez eraiki zen, egungo eraikina erromanikoa zen beste baten gainean eraiki zen, hura ere zaharrago baten gainean jasota zegoela, eta duela gutxi aztarna prerromanikoa aurkitu dira (aztarna bat ikusten da aldarearen oinean).</p> <p>Gurutze latindarreko tenplua da, gurtzadura ganga tertzelete batek ixten du, erroseta bat marrazten duten nerbio kurbatuak dituena. Giltzarriak leunak dira, erdikoa izan ezik, zeinak San Martin irudikatzen baitu.</p> <p>Eguneko eraikina XV. mende amaieraren eta XVI. mende erdiaren artean data dezakegu, baina portalean Erdi Aroko fabrika zaharren aztarnak, kanpoko kanalak eta hegoko horman leiho baten aztarna interesgarriak sumatzen dira.</p> <p>Erretaula nagusia lehen barrokoan data dezakegu, eta alboetako erretaulak XVIII. mendean lehen erdiko barroko berantiarrean. Bataiarria azpimarratu behar da: erromaniko diozesiarren ale interesgarria da, XIII. mendean koka litekeena. Guztiz apainduta dago, behin eta berriz errepikatzen diren zortzi puntako izarrekin, eta koparen behealde puntak bilduta dauzkaten hosto mamitsuen moduko motibo kurbatuekin dago dekoratuta.</p> <p>Aldare oin gisa ferra arkua duen leiho mozarabiar bat erabili da.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ		Handia	
DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Ona	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ona	
BEREZKO ERABILERA		Gizarte ekipamendua; erlijioa	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
<p>Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita ingurutako hilerriek ere.</p>			

013. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Mendibil
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Done Jakue Apostoluaren eliza	
	Posta helbidea	Bergara bidea, 9	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 8. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Neoklasizismoa, XVII-XVIII. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:</p> <p>Zaharberitze zientifikoa.</p>		<p>Saloiko oinplanoa du, hiru tartetan, hiru alakakoa, izar erdiko gangaz estalita; giltzarri nagusian ama birjina.</p> <p>Erretaula nagusia garai neoklasikoan berregin zen, 1695-1698 artean eraikitako erretaula bat oinarri hartuta. Sagrarioa jatorrizko erretaulakoa da, baita zapaldako eta atikoko erliebeak ere.</p> <p>Alboetako erretaulak neoklasikoak dira eta berdin-berdinak. Ezkerrekoan irudi moderno batekin, eskuinekoan, Santa Katalinaren irudia, XVII. mendekoa.</p> <p>Juan José Díaz Espada Landa gotzaina (1756-1832), Arroiaberen sortua, Habanako gotzaina izan zen eta Mendibilgo eliza eraikitzeko gastuetan lagundu zuen.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
		HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ	Handia
		DUEN INTERESA	Handia
		INTERES FUNTZIONALA	Ona
		KONTSERBAZIO EGOERA	Ona
		BEREKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
<p>Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita ingurutako hilerriek ere.</p>			

014. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Langara Ganboa
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	San Esteban Eliza (Etxebizitza eraikina)	
	Posta helbidea	Kale Bakarra, 9	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 122. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Barrokoa, XVI.-XVII. mendeak	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:</p> <p>Zaharberitze zientifikoa.</p>		<p>San Esteban parrokia, herrixkaren zati batekin batera, Ganboako haran osoa hartu zuten uretatik kanpo geratu da, alderik garaienean dagoelako.</p> <p>Elizan egun ez da mezarik esaten, jabe partikularra du eta etxebizitza gisa erabiltzen da.</p> <p>Harlangaitzeko eraikina da, tamaina onekoa, burualde zuzena duena, eta XVI. eta XVII. mendeen artean eraiki zen aurreko eraikin erromaniko baten gainean.</p> <p>Kanpandorra oso liraina da eta haranean pilatzen den ur emari osoari gailentzen zaio, karratua da eta lau isurkiko teilatua du, kanpaia gorputzak arku bikoltzak dauzka, iparreko fatxadan izan ezik, non arku bakarra baitago, handiagoa. Erdi Aroko tenplua handitu ondoren eraikiko zen. XVI. mendean gertatu zen hori.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Ertaina	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ona	
BEREZKO ERABILERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

015. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA	BIZTANLEGUNEA	Uribarri Ganboa
BABES MAILA	2 (Ondasun inbentariatua)	
Elementu katalogatua	San Andres eliza	
Posta helbidea	Zelandia auzoa, 19	
Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 34. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia	Barroko-Neoklasikoa, XV.-XIX. mendeak	
  		
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:	
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da: Zaharberri zientifikoa.	<p>San Andres parrokia urtegiaren perimetro osoan mezatarako erabiltzen jarraitu den eliza bakarra da, Ganboako harana urak hartuta geratu ondoren.</p> <p>Malda piku batean egin zen tenplua, eta horregatik ganga formako esparru bat geratu da, sarrera kanpotik duena, tenpluko burualdearen behealdetik; herrian "erruki kutxa" esaten diote esparru horri. Lehenengo garaletan, eliztar behartsuei laguntzeko garaia biltegratzen zen bertan.</p> <p>Dorrea harlangaitz onez eginda dago, eta harlandua dauka izkinetan eta kanpandorrea. Oinplano karratukoa da, erlaitz molduratu oso irten batean errematatua. Haren gainean dago ezarrita kanpaia gorputza, apaindu gabeko arku erdizirkularrak dauzkaten lau baotan zabalik. Kanpandorrea errematatzeko kanpaia gorputzaren erlaitzaren gainean muntatutako kupula bat du, oso irtena, goian bola eta gurutzea dituen linterna zilindriko batean amaituta. Eraikin neoklasiko soil eta liraina da, 1816an datatua. Lau kanpaia daude, metro bateko diametrokoa bakoitza, San Andres apostoluari eta Andre Mariari eskainitako idazkunekin.</p> <p>Fabrika harlangaitzez ondo eraikita dago, gurutze formako burualdea du, eta kontrahorma lodiz sendotutako absidea. Gurutze latindarreko oinplanoa du, eta kapera nagusia alakaduna da. XV.-XVI. mendeen artean data daiteke. Estalkia ganga nerbidunekoa da, izarra marraztuz. Burualdea eta gurutzadura XVI. mendeko obra bikaina dira, eta argiz betetzen da gurutzearen eskuin besoan dagoen bao batetik. Leihate zabal bat da, arku erdizirkularra duena, bere hari eta zangoekin moldatua.</p> <p>Nerbiduren giltzarrietan gorputz erdiko figurak irudikatu dira, santuen irudiak, urrezko argi-koroekin (ikonografia hori ohikoa da XVI. mendean), multzoaren erdiko giltzarrian San Andresen figura dago, apostoluen, fundatzaileen eta martiriaren figurak dauzkaten giltzarriek inguratuta.</p>	
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Handia Handia Handia Ona Gizarte ekipamendua; erlijioa
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA		
Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita ingurutako hilerriek ere.		

016. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zurbao
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
Elementu katalogatua		San Esteban Eliza	
Posta helbidea		Goiko auzoa, 5	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 97. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Erromaniko-Barrokoa, XIII.-XVII. mendeak	
<p>ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA</p> 			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
<p>Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da:</p> <p>Zaharberitze zientifikoa.</p>		<p>Parrokia, egungo egoeran, tenplu erromaniko baten gainean eraiki zen, hegoko saihtesian sartutako harlanduren bat suma daiteke.</p> <p>Saloiko oinplanoa dauka presbiterioarekin. Kapera nagusiak hiru aldeko absidea dauka, eta gangek estaltzen dute. Haien nerbioak konbergenteak dira, izar bat osatuz, eta erdiko giltzarria leuna da. Portalea XV. mendekoa da eta arku zorrotza dauka, tinpanoa oso hondatuta, eta erliebe bat, gotiko berantiarra, San Estebanen ikonografia duena. Santua eskuin eskuaz ari da bedein katzen eta ezkerrean liburu bat dauka, eta hegoak tolestuta dituzten aingeru bi dauzka alboetan, oso ohikoa azken gotikoan.</p> <p>Zurbaoko eliza (San Esteban) XV. mendekoa da eta interes handiko elementu bat dauka, Arabako Lautadako onenetako bat deritzotena: erretaula nagusia. XVII. mendekoa da, absidean triptiko forman erantsitako multzo bat, zeinean sagraioa nabarmentzen baita, xehetasunez zizelkatutako zenbait gorputzez osatua, hainbat motatako ikonografiarekin. Erretaula XVIII. mendeko erliebe batzuek okupatzen dute.</p> <p>Elizaren bolumen nagusiarri atxikita administrazio batzordearen egoitza dago, ingurunearekin batere ez datorren eraikin bat, multzo osoa itsusten duena.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
		HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ	Handia
		DUEN INTERESA	Handia
		INTERES FUNTZIONALA	Ona
		KONTSERBAZIO EGOERA	Ona
		BEREZKO ERABILERA	Gizarte ekipamendua; erlijioa
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
<p>Babesa izango dute ingurune eraikian dauden elementu guztiek, eraikin erlijiosoarekin multzo bakarra osatzen dutenek: hormatxoek, lorategiek, zerbitzu eremuek, apaingarriek (iturriek, gurutzeek, eta abarrek), baita ingurutako hilerriek ere.</p>			

017. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		2 (Ondasun inbentariatua)	
Elementu katalogatua		Gómez etxea	
Posta helbidea		Bergara bidea, 34 B	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 439-A landa lurzatia	
Estiloa eta garaia		Moderno, XX. mendea (1959-1960)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA   			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Haren espedientea zabaltzearen zain, hau gomendatzen da: Zaharberitze zientifikoa.		Francisco Javier Sáenz Oizak egindako eraikina. Etxebizitza bat da, tximiniaren inguruan pilotutako oinplanokoa, klimaren eta erabileraren eskakizunei erantzunik onena eman nahi izan diona. Esparruen kokapen organiko eta funtzionala kanporantz zabaltzen diren hormen bidez dago egituratuta, eta hiru jarduera eremu bereizi eratzten ditu, egongela, logela eta zerbitzuetarako eginkizunei dagozkienak. Hiru isurkiko teilatu batek estaltzen du eraikina, hiru zutabetan eta karga-horman bermatuta, eta haren ingurua moztuta dago, oinplanoko antolaketa jarraituz. Ganbara esparru bat proiektatu zen estudioa izateko, teilatupea baliatuz. Hormek eta estalkiak lekua besarkatzen dute, eta eraikin eroso eta berezia eratzten dute. Barruko antolaketak, inguruko inguruetik ateratako aldeetan, esparru bereziak sortzen ditu lurzatian, bakoitza etxebizitzaren eginkizunekin bat datozenak, aipatu denez, eta kanpoaldean haien luzapenarena egiten dute. Egileak konposizioarako irizpide hauek aipatu ditu proiektuaren memorian: alde batetik, oinplano metatu baten ideia, isolamendurako eta barne antolakuntzarako, eta, bestetik, gela bakoitzari, bere eginkizunaren arabera, eguzkiarekiko noranzko egokia emateko gogoa.	
		INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
		HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ	Handia
		DUEN INTERESA	Handia
		INTERES FUNTZIONALA	Oso ona
		KONTSERBAZIO EGOERA	Bizitegia - Etxebizitza
		BEREZKO ERABILERA	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

018. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Arroiabe
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Arroiabeko bolatokia	
	Posta helbidea	Plaza Nagusia, 1	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 51. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberkuntza artatzailea.	<p>Eraikin angeluzuzena, eta lau isurkiko estalkia daukana.</p> <p>Solainu bakarreko altuera du, kaleko kotan, beheko solairua.</p> <p>Eraikinak ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektonikorik, baina ondare eraikiaren elementu interesgarria da, ikuspuntu tipologikotik esanguratsua baita, barruan erabileraren arabera banatuta dagoelako.</p> <p>Bestalde, bolatokia eraikin tradizionala da Arabako herrixketan, jendea elkartzeko tokiarena egiten duelako, kirol erabilera izateaz gain.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Baxua Handia Ertaina Ona Gizarte ekipamendua; kirola	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

019. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Arroiabe
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
Posta helbidea		Los Amigos kalea, 4	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 62. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
<p>ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA</p>  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, hiru isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada harlangaitzezkoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotua.	
		INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
		HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ	Handia
		DUEN INTERESA	Ertaina
		INTERES FUNTZIONALA	Ona
		KONTSERBAZIO EGOERA	Bizitegia - Etxebizitza
		BEREZKO ERABILERA	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxadetako obrek ezingo dituzte aldatu baeen dimentsioak ez lehengo banaketa eta konposizioa.			

020. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Arroibe
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Kontzejuaren ebrea	
Posta helbidea		Los Amigos kalea, 1	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 63. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberikuntza artatzailea.		<p>Eraikin angeluzuzena, eta lau isurkiko estalkia daukana.</p> <p>Solairu bakarreko altuera du, kaleko kotan, beheko solairua.</p> <p>Eraikinak ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektonikorik, baina ondare eraikiaren elementu interesgarria da, ikuspuntu tipologikotik esanguratsua baita, baruan erabileraren arabera banatuta dagoelako.</p> <p>Bestalde, eskola eraikin tradizionala da landa herrietan, jendea elkartzeko tokiarena egiten duelako, hezkuntza erabilera izateaz gain.</p> <p>Orain galduta dauka bere jatorrizko erabilera eta gizarte eta topaketa eraikina da.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Baxua	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Ertaina	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ona	
BEREZKO ERABILERA		Gizarte ekipamendua; erakundeak	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

021. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Betolatz
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Lamiturri kalea, 2	
Posta helbidea		2. poligonoa. 14. hiri lurzatia	
Katastroko identifikazioa		Arkitektura herrikoa	
Estiloa eta garaia			
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, hiru isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada harlangaitzekoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitzeko hormak emokadura eta pintura aztarnekin kanpoaldean.</p> <p>Aurreko fatxada ondo zainduta dagoen bitartean, atzekoa manipulatua izan da eta andeatu da haren jatorrizko izaera.</p> <p>Halaber, eraikin nagusiaren albo bietan eranskin itsugarriak sortu dira, jatorrizko eraikinarekin bat et datozen material eta estaldurekin.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Ertaina Ertaina Ertaina Bizitegia - Etxebizitza
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

022. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Betolatz
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
Posta helbidea		Laguntza kalea, 2	
Katastroko identifikazioa		2. poligonoa. 18. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
<p>ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA</p>  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, bi isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada harlangaitzezkoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Ikus daiteke estalkia berriz jarri dela eta horretarako harlangaitzezko hormak emendatu dira garaiagoak izateko eta, ondorioz azalera erabilgarria irabazteko.</p> <p>Jatorrizko bolumenari atxikita eraikin daude erantsita, itsusgarriak azkenean eman zaien estaldurari dagokionez.</p>	
		<p>INTERES ARKITEKONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ</p> <p>DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Bizitegia - Etxebizitza</p>
<p>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</p> <p>"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa.</p> <p>Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			

023. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Betolatzia
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Laguntza kalea, 1	
Posta helbidea		Laguntza kalea, 1	
Katastroko identifikazioa		2. poligonoa. 17. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, bi isurkiko estalkia duena. Bi solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta teilatupea. Fatxada harlangaitzezkoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotutak.</p> <p>Fatxada nagusian agerian geratzen da baion dimentsioak aldatu direla, xede guttiz praktikoarekin: argia bizitzeko geletan sartu ahal izatea.</p> <p>Atzealdetik, eraikin nagusiak landa izaerako eranskin funtzionalak dauzka.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Ertaina	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ		Handia	
DUEN INTERESA		Ertaina	
INTERES FUNTZIONALA		Ona	
KONTSERBAZIO EGOERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BEREZKO ERABILERA			
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baion dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa.			
Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

024. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Betolatza
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
Posta helbidea		Mendia kalea, 1-3	
Katastroko identifikazioa		2. poligonoa. 30. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
<p>ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA</p>  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Berreraikitzea.		Oinplano angeluzuzeneko baserria, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fxabada harlangaitzezkoa da, eta zurezko markoak eta harlanduzko ertzak ditu. Harlangaitzezko hormak emokadura aztarnekin.	
INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA		Baxua Handia Ertaina Oso txarra Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			


025. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
Posta helbidea		Uribea kalea, 6	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 388. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
<p>ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA</p>  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, bi isurkiko estalkia duena. Bi solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta teilatupea. Fatxada nagusia harlangaitzekoa da, eta zurezko markoak eta harlanduzko ertzak ditu Harlangaitz emokatuzko hormak eta adreiluzkoak uzartu dira, zurezko egituretan bermatuta.</p> <p>Eraikin nagusiaren ondoan eranskin bat dago, txarto zainduta, hala ere eraikitako multzoarekin gatazkan egon gabe, batasunean sartzen dena.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Ertaina Ertaina Ona Bizitegia - Etxebizitza
<p>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</p> <p>"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baion dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa.</p> <p>Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			

026. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Kontzejuaren etxea	
	Posta helbidea	Landa plaza, 3	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 415. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea.	<p>Oinplano angeluzuzeneko eraikina, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada harlangaitzekoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotiak.</p> <p>Fatxada nagusia dotoreagoa da eta landa baserri tradizionaletik aldentzen da, nobleen jauregi-etxeetara hurbilduta.</p> <p>Administrazio batzordearen egoitza bihurtu da eraikina.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Ertaina Ona	Gizarte ekipamendua; erakundeak
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA "Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

027. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
Posta helbidea		Solozarra kalea, 1-3	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 306. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada nagusia harlangaitzezkoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Gainerako kanpoko hormak harlangaitz emokatuzkoak dira, kanpotik margotutak.</p> <p>Eraikin nagusiak zenbait eranskin dauka, eta haietak batzuek multzoa itsusten dute, bai eraikintzako materialengatik, bai kanpoko akaberengatik.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA		Ertaina Handia Ertaina Ona Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

028. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Posta helbidea Solozarra kalea, 7	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 299. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea.	<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxadak harlangaitzeko dira, eta harlanduzko markoak eta ertzak dituzte.</p> <p>Eraikin nagusiaren inguruan zenbait eranskin daude, gutxi gorabehera jatorrizko bolumenarekin bat datozenak.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ	Handia	
	DUEN INTERESA	Ertaina	
	INTERES FUNTZIONALA	Ona	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Bizitegia - Etxebizitza	
	BEREZKO ERABILERA		
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
<p>*Kontserbatzea eta apaintzea* eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa.</p> <p>Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik. Nolanahi ere, bat ez datozen eranskinak, erabilera nahiko justifikatua ez dutenak, eraitsi beharko dira eraikin nagusia ahalik eta gehien kontserbatzeko.</p>			




029. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Posta helbidea Bergara bidea, 4	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 420. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarte solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta harlanduzko markoak eta ertzak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Eraikinaren atzealdea hondatuago dago eta ireki diren bao batzuk ez datoz bat etxebizitza tradizionalarekin.</p> <p>Bergarako errepidearekin lerrotatuta dagoen alboaren kontrako horman beheko solairu bakarreko eranskinak daude, oro har txarto zainduta daudenak.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ		Ertaina	
DUEN INTERESA		Ertaina	
INTERES FUNTZIONALA		Ertaina	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ertaina	
BEREZKO ERABILERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baion dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

030. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
Posta helbidea		Bergara bidea, 7	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 370. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
<p>ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA</p>  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko eraikina, hiru isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fabxadak harlangaitzezkoak dira, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu.</p> <p>Eraikina dotoreagoa da eta landa baserri tradizionalatik aldentzen da, nobleen jauregi-etxeetara hurbilduta.</p>	
		<p>INTERES ARKITEKTONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ</p> <p>DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Handia</p> <p>Handia</p> <p>Ertaina</p> <p>Ona</p> <p>Bizitegia - Etxebizitza</p>
<p>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</p> <p>"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baion dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa.</p>			

031. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Posta helbidea Iturribero kalea, 10	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 303. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, bi isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta harlanduzko markoak eta ertzak dituzte. Eraikinaren atzealderantz eranskin itsugarriak daude, ibixiturarako eta atzeko tratamendurako trataera desegokiak dituena.	
		INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia
		HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ	Handia
		DUEN INTERESA	Ertaina
		INTERES FUNTZIONALA	Ona
		KONTSERBAZIO EGOERA	Bizitegia - Etxebizitza
		BEREZKO ERABILERA	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

032. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Landa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		San Bartolomeren eliza	
Posta helbidea		Bergara bidea, 8	
Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 547. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura, XX. mendea	
<p>ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA</p>  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>XX. mendearen erdialdera eraikia, Zadorrako urtegiako uretatik libre.</p> <p>Harrizko lau pilastratan bermatutako arkupea. Oinplano angeluzuzeneko fabrika, burualdea hiru tarteko nabea baino estuagoa duena. Presbiterioak ganga dauka, erliebe geometrikoduna.</p> <p>Irudi modernoez gain, Errenazimendu erromanistako Kristo gurutziltzatu on bat dauka, XVI.-XVII. mendeen artekoa.</p> <p>Sakristian, San Isidoren taila, XVIII. mende amaierakoa, seguruenik "Pagoetako santugile"en lantegikoa. Urregintza interesgarria.</p> <p>Marmol beltzezko bataiarria, urtegiak estalitako Urizar herri hustutik eramana.</p> <p>Kanpai-horma kanpaia arku birekin. Aleroiak eta, muturretan, bolak pinakuluen gainean.</p>	
		<p>INTERES ARKITEKTONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ</p> <p>DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Ertaina</p> <p>Handia</p> <p>Handia</p> <p>Ona</p> <p>Gizarte ekipamendua; erlijioa</p>
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			

033. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Mendibil
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Posta helbidea Bergara bidea, 19	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 2. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea.	Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, hiru isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta estalkiarteko solairua. Fatxada harlangaitzekoa da, eta harlanduzko markoak eta ertzak ditu. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Handia Handia Ertaina Txarra Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baeen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa.			


034. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Mendibil
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
Posta helbidea		Bergara bidea, 23	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 1. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
<p>ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA</p>  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua, bigarren solairua eta teilatupea. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta zurezko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Eraikinak ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektonikorik, baina ondare eraikiaren elementu interesgarria da, ikuspuntu tipologikotik esanguratsua baita; izan ere, izaera oso hiritarra da, landa baserri tradizioaletik aldentuta.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Ertaina Ertaina Ona Bizitegia - Etxebizitza
<p>BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA</p> <p>"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa.</p> <p>Eraintsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.</p>			

035. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Mendibil
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Mendibigo errota	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Posta helbidea Bergara bidea, 25	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 1. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura, XVIII. mendea	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Zaharberitze zientifikoa.		<p>"Kanal" motako errota, eraikuntza 1786an datatua.</p> <p>Zadorra ibaiaren ertzetan dago eta handik hornitzen da.</p> <p>Zati bi dauzka multzoak:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ura hartu eta bideratzeko instalazioa, grabitate presa zuzena duena, 47 m luze eta 1,5 m zabal., meandro bat, ondoz ondoko kanalak, deskarga arkuak, gainezkabideak, etab. balliatuz. 2. Eraikina oinplano angeluzuzenekoa da, harlangaitzezko fabrika eta kareharritzko lauzak dauzka, eta isurki biko estalkia, zurezko bilbez eta teilatutako egina. Sarrera hego-ekialdera begira dago. Hego-mendebaldera oinplano angeluzuzeneko beste eraikin bat dauka atxikita, zeinaren banaketa garbiri hautematen baita errotaren atzealdeko horman, eta bertan jatorrizko izkinak daude oraindik. Seguruenik, errota handitu zelako eraiki behar izan ziren hustuketako tunel eta arkuak, gaur egun hautematen direnak. Haren fatxadako zoruan errotari batzuk daude bertatuta. <p>Garai batean zentral elektriko ere jardun zuen, eta hori dela-eta gaur egun ur-kanoiak eta turbinak dauzka.</p> <p>Eraikinak ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektonikorik, baina ondare eraikiaren elementu interesgarria da, ikuspuntu tipologiko eta funtzionaltik esanguratsua baita.</p> 	
INTERES ARKITEKONIKOA		Ertaina	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ		Handia	
DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Ertaina	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ertaina	
BEREZKO ERABILERA		Ura hornitzeko zerbitzuetarako azpiegitura (ez da erabiltzen)	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

036. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Langara Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Kale Bakarra, 7	
Posta helbidea		Kale Bakarra, 7	
Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 123. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, bi isurkiko estalkia duena. Bi solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta teilatupeko solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta harlanduzko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotutak, ia guztiz galdu dituenak.</p> <p>Eraikin nagusiarri solairu bakarreko zenbait bolumen atxiki zaizkio bere sargunea eratuz, etxebizitzara sartu aurreko patio gisa.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Ertaina Ertaina Ertaina Bizitegia - Etxebizitza
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

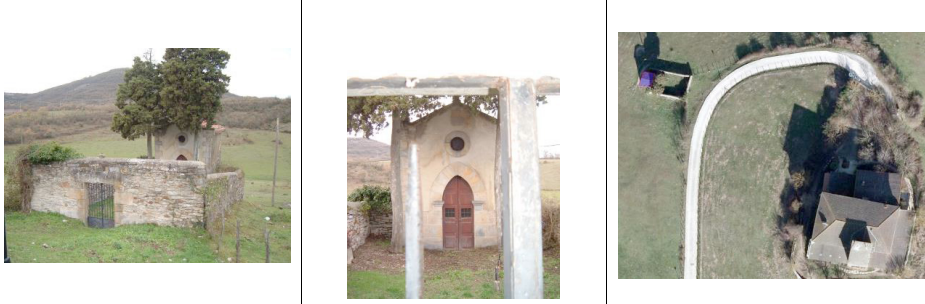
037. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Langara Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Kale Bakarra, 13	
Posta helbidea		Kale Bakarra, 13	
Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 112. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, bi isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta teilatupeko solairua. Fatxadak harlangaitzezkoa dira, eta harlanduzko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Eraikin nagusiarri abixkita zenbait bolumen dauzka, txarto zainduta; haietako batzuetan jatorrizko zurezko bilbeak ikus daitezke, egiturazkoak eta historiaren, arkitekturaren eta eraikuntzaren ikuspuntutik interes handikoak.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Ertaina Ona Bizitegia - Etxebizitza
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

038. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Langara Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Kale Bakarra, 11	
Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 114. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, bi isurkiko estalkia duena. Bi solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta zurezko eta harlanduzko markoak dituzte.</p> <p>Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotutak, akabera ia desagertuta badago ere.</p> <p>Solairu bakarreko bolumen bat dauka atxikita, eraikin nagusiarekiko batasunari eusten diona.</p> <p>Sumatzen da bao batzuk zelan manipulatatu diren, haien tamaina murriztuz, hormatzeko sistemaren bidez, harlanduzko jatorrizko markoa utziz.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Ertaina Ertaina Bizitegia - Etxebizitza
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehenengo banaketa eta konposizioa. Gainerako fatxadetan, baoak irekitzean lehenago hormatu direnak berreskuratzea lehenetsi beharko da. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

039. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Langara Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Langara Ganboako kanposantuko kapera	
	Posta helbidea	Kanposantuko bidea, z/g	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 538 Landa lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Zaharberitze zientifikoa.	<p>Planoetan J.2.2-04 zonari dagokio.</p> <p>Langara Ganboako hilerria; kapera batek osatzen du, harlangaitzeko horma garai batek itxitako esparru batean nagusi. Lurzoruaren mailako solairu bakar bateko altuera du. Kaperako fabadak harlangaitzekoa dira, eta harlanduzko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p>		
	<p>INTERES ARKITEKTONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ</p> <p>DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Handia</p> <p>Handia</p> <p>Handia</p> <p>Ona</p> <p>Gizarte ekipamendua; erlijioa</p>	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Berariaz babestu beharko da kapera, eta artaz birgaitu beharko da.			

040. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Uribarri Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Erpidea auzoa, 6	
Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 39. hiri lurzati	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
Kontserbatzea eta apaintzea.	<p>Oinplano irregularreko baserria, eraikitako zenbait bolumen atxikita osatuta, zenbait isurkitako estalkiarekin. Bi solairuko altuera, beheko solairua eta lehenengo solairua bolumen nagusian. Fatxadak harlangaitzetzkoa dira, eta zurezko eta harrizko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotutak.</p> <p>Uribarri Ganboako urtegiaren ertzean dago.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Ertaina Ertaina Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baion dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

041. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Uribarri Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Posta helbidea Zelandia auzoa, 7	
Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 32. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserria, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua, bigarren solairua eta teilatupea. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta harrizko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Eraikin nagusia exentu badago ere, ingurua multzoa itsusten duen akabera baterantz bilakatu da.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Ertaina Txarra Bizitegia - Etxebizitza
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baen dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek eta lurzatiaren ibixturek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etoriz.			


042. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Uribarri Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Etxebizitza eraikina	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Zelandia auzoa, 4	
Posta helbidea		Zelandia auzoa, 4	
Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 19. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		<p>Oinplano angeluzuzeneko baserri handia, bi isurkiko estalkia duena. Bi solairuko altuera, beheko solairua eta lehenengo solairua. Fatxadak harlangaitzekoa dira, eta zurezko markoak dituzte. Harlangaitz emokatuzko hormak, kanpotik margotuak.</p> <p>Eraikinak ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektonikorik, baina ondare eraikiaren elementu interesgarria da, ikuspuntu tipologikotik esanguratsua baita. Eraikinaren bilakaera susmatzen da, nekazaritzarako eta/edo biltegirako erabileratik etxebizitza gisa finkatu arte.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Ertaina Handia Ertaina Ona Bizitegia - Etxebizitza
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
"Kontserbatzea eta apaintzea" eskuhartzeak ematen dituen aukerak gorabehera, fatxada nagusiko obrek ezingo dituzte aldatu baion dimentsioak Nagusia ez lehengo banaketa eta konposizioa. Erantsitako elementuek tratamendu egokia izan beharko dute kanpotik estaltzeko, jatorrizko eraikinarekin bat etorritik.			

043. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Uribarri Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Barrakoi zaharrak	
Posta helbidea		Santiagolarra auzoa	
Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 98-99-101-102-103-104-105-106-107-108 hiri lurzatiak	
Estiloa eta garaia		Arkitektura herrikoa	
			
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Kontserbatzea eta apaintzea.		Santiagolarra auzoa etxalde batek osatzen du. Uribarri Ganboako urtegiko presaren obrak egiteko eraiki ziren barrakoi zaharretatik dator etxalde hori.	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALAKONTSERBAZIO EGOERA		Handia Oso ona	
BEREZKO ERABILERA		Bizitegia – Etxebizitza eta gizarte zerbitzuetako gizarte ekipamendua	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			

044. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zurbao
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Ortiz Zaratetarren jauretxea	
Posta helbidea		Obxategi auzoa, 18	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 193. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Landako jauregi arkitektura Dorretxea, Barrokoa, XVI. mendea	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Zaharberitze zientifikoa.		<p>Ortiz Zaratetarren jauretxea; izena fatxadan, sarrerako atearen gainean, dagoen armarririk eman dio, baina Rodrigo Ortiz Zurbanok agindu zuen hura eraikitzeko XV. mendearen amaialdean.</p> <p>Oinplano angeluzuzeneko etxetzar handia, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta bigarren solairua. Beheko solairuan fatxadak harlangaitzezkoak dira eta atea erdizirkularra da eta dobelak dauzka zizelkatuta. Goiko solairuetako fatxadak, aldiz, bistako adreiluz daude eginda. Argi ikusten da jatorrizko eraikina dorrebe bat izan zela segunuenik, gerora zabaldu zena.</p> <p>Eraikina koroatzen hegala handi bat dauka, zuburu dekoraturen sail bikoitz batekin.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Handia	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ona	
BEREZKO ERABILERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Solairu nobleko fatxada nagusian hiru balkoi zabaltzen dira, burdinurtuzko eskudelak dituztenak. Armarriri barrokoa da eta kontuz eta berariaz birgaituko da.			
Jabetza inguratzen duten hormak birgaitu eta/edo finkatu egingo dira, euren jatorrizko egiturari eutsiz.			
Jabetzako eraikinaren inguruko lursaila ere babestuta egongo da eta eraikinaren eskuhartze mota bera jasoko du.			

045. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zurbao
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Ayalarren jauretxea	
Posta helbidea		Otxategi auzoa, 20	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 192. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Landako jauregi arkitektura Gotorretxea, Barrokoa, XVII.-XVIII. mendeak	
  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
Zaharberitze zientifikoa.		<p>Ayalarren jauretxea, XVII. mendean agindu zen hura eraikitzeko, eta XVIII. mendean eraiki zen.</p> <p>Oinplano irregularreko ebetzar handia, lau isurkiko estalkia duena. Hiru solairuko altuera, beheko solairua, lehenengo solairua eta bigarren solairua, altuera bikiagokoa. Beheko solairuan, fatxada nagusia harlanduzkoa da. Goiko solairuetan, aldiz, harlangaitzezkoak dira eta zurezko markoak dauzkate leihoetan. Atzeko fatxadak harlangaitzezkoak dira, zuriz luzituta. Argi ikusten da jatorrizko eraikina dorretxe bat izan zela seguruenik, gerora zabaldu zena.</p> <p>Zuburuak dituen hegaldi handi batek koroatzen du eraikina.</p> <p>Eraikin nagusiari abixikita bolumen handi bat du abixikita, solairu bakarrekoa, multzoa itsusten duena, kanpoko tratamenduagatik eta haren eraikuntzak ez duelako zenikusirik jatorrizko eraikinarekin.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Handia	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Handia	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ona	
BEREZKO ERABILERA		Bizitegia - Etxebizitza	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Eraikin nagusiari abixikitakoan zuzeneko eskuhartzea egingo da bera eraisteko. Eranskin horren erabilera ezingo balitz jabetzaren barruan birkokatu, eraisketari lotuta eraikin nagusiaren ezaugarrien arabera berreraikitze eskuhartze bat egin ahalko da.			
Jabetzako eraikinaren inguruko lursaila ere babestuta egongo da eta eraikinaren eskuhartze mota bera jasoko du.			


046. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Arroiabe
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Arroiabeko gurutzea	
	Posta helbidea	Díaz de Espada apezpikua kalearen Larrintua kalearen arteko bidegurutzea	
	Katastroko identifikazioa	Katastroko erreferentziarik gabe	
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura erlijiosoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.	<p>Erljiotasunari estu lotutako etnografiari eta herri kulturari dagokion elementua da, tipologiari eta estiloari dagokienez tradizio barrokoaren ikuspegitik egina, haietako gehienak XVII.-XIX. mendeen artean jaso baitziren. Txertatuta dagoen inguru naturalak (paisaian, bideen ertzetan eta bidegurutzetan) berez adierazten du landako bizimodu tradizionala inguratzen duen naturaz gaindiko sentipen etengabea.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBATIO EGOERA BEREZKO ERABILERA	Baxua Handia Ertaina Ona Apaintzeko elementu erlijiosoa	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

047. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Arzubiagako A. B
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Iturri zaharra	
	Posta helbidea	Las Larras	
	Katastroko identifikazioa	3. poligonoa. 500 Landa lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberkuntza artatzailea.		<p>Planoetan J.2.2-09 zonari dagokio.</p> <p>Harrizko iturri hipogeoia Zubiate errekaaren ondoan, landagunean, gutxi gorabehera Arzubiagako gunetik kilometro batera ipar-ekialdera.</p> <p>Iturria jende gutxi ibiltzen den inguru batean dago ezkutatuta eta ez da erabiltzen, abandonatuta dago ia.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA	Baxua Ertaina Ertaina Txarra
		BEREZKO ERABILERA	Azpiegitura hidrauliko funtzionala
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

048. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Betolatza
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Iturria-harraska	
Posta helbidea		La Fuente erreka	
Katastroko identifikazioa		2. poligonoa. 530 Landa lurzatia	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura zibila	
  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberkuntza artatzailea.		<p>Planoetan J.2.2-01 zonari dagokio.</p> <p>Harlangaitz emokatuzko iturria La Fuente errekaaren ondoan, landagune batean, Betolaza guneko kale Nagusitik berrogeita hamar (50) metrora ozta-ozta, ekialderantz.</p> <p>Iturria bat dator jendeak "iturria-harraska" esaten dienekin. Ohikoak dira herri arkitekturan eta osagai multzo batek osatzen ditu —iturriak, askak, harraskak eta urmaelak—, oro har ardatz nagusi baten inguruan jarrita. Uraren ibiliarena izan ohi da ardatz hori. Arkitektura mota horren forma materialak eta eraikitze teknika euren sinpletasunagatik nabarmentzen dira.</p> <p>Erabilitako materialak autoktonoak dira.</p>	
		<p>INTERES ARKITEKTONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ</p> <p>DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p>	<p>Baxua</p> <p>Ertaina</p> <p>Ertaina</p> <p>Txarra</p>
		BEREZKO ERABILERA	Azpiegitura hidrauliko funtzionala
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			



049. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Duranako zubia	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		A-4027 errepidea, Zadorra ibaiaren gainean	
Katastroko identifikazioa		Katastroko erreferentziarik gabe	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.		<p>Planoetan J.2.2-08 zonari dagokio.</p> <p>Zubiar buruzko lehen erreferentzia historikoa 1587koa da. Urte horretan, eta egoera txarrean zegoela egiaztatzen ondoren, konpontzeko izapideak hasi ziren. Hala ere, garai hartako konponketarako izapideetan zein ondorengo aukeretan arazoak egon ziren, erakundeak, zenbait arrazoi zirela eta, ados jartzen ez zirelako.</p> <p>1798ko agiritan ikus daiteke hasierako zubia ez dela egungo bera; izan ere, honela deskribatzen zen garai hartan: "lau arku handi eta hiru txikirekin", eta egungoak, urtebete geroago erabat berreraikita, bost arku beheratu dauzka, trazadura berekoak, dimentsioetan alde oso txikiak dituztenak. Pilareen diseinuak, hala nola beren ardatz-itxurako salmen-hormek eta zubi-brankek, berretsi egiten dute, artean dokumentatu gabe zegoen baina XIX. mendearen hasiera aldera kokatu behar den berreraikuntza hori. Horregatik, bada, diseinu biziki kontserbadoreko obra baten aurrean gaude, gutxi beheratutako arku erdizirkularrekin, oinplano ojbaleko salmen-hormekin eta branka angeluzuzenarekin, sestraren eta aparailuaren lerroraino iritsiz, zeina, hari eta izkinetan izan ezik, harlangaitzezkoa baita funtsean. Gaur egun galduak dauzka bere jatorrizko karelak, eta zementuzko eskudelak daramatza haien ordez.</p>	
		INTERES ARKITEKTONIKOA	Ertaina
		HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ	Ertaina
		DUEEN INTERESA	Handia
		INTERES FUNTZIONALA	Ona
		KONTSERBAZIO EGOERA	
		BEREZKO ERABILERA	Komunikazioen azpiegitura
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			


050. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Dura
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Eskalmendiko zubia	
	Posta helbidea	A-3002 errepidea, Alegria ibaiaren gainean	
	Katastroko identifikazioa	Katastroko erreferentziarik gabe	
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberkuntza artatzailea.	<p>Planoetan J.2.2-10 zonari dagokio.</p> <p>XVII.-XIX. mendeen artean eraikitako zubia. Mende horietan bultzada handia izan zuen eraikuntzak, eta Arabako probintziako zubi gehienak eraiki ziren.</p> <p>Begi bakarreko zubia da, arku beheratua duena, argi zabalekoa, gangarako harlanduzko aparailua duena eta harlangaitza horma-ataletarako eta karel bizkardunen profiletarako.</p> <p>A-3002 errepideari eusteak oso hondatu du, jatorrizko egoeraren aldean, funtzionaltasunaren alde.</p>		
	INTERES ARKITEKONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONAL KONTSERBAZIO EGOERA	Baxua Ertaina Handia Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Komunikazioen azpiegitura	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			



051. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Landa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Landako iturria	
Posta helbidea		Bergara bidea, 6	
Katastroko identifikazioa		Katastroko erreferentziarik gabe	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura zibila-Neoklasizismoa	
			
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberikuntza artatzailea.		<p>Harrizko iturri neoklasiko apaingarria A-3002 errepidearen ekialdekoertzaren ondoan, Landako tren geltoki zahararen aurrean, hirigunearen iparrean.</p> <p>Hiru iturri mota daude euren tipologia eta morfologiaren arabera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zutabeko iturria • Pantailako iturria • Hobiko iturria <p>Lehen motakoa da iturri hau, zutabeko iturria.</p> <p>Hiru zati dauzka iturriak: hodi bat duen harroin karratu bat, pilastra bat eta, haren gainean, obeliskoa multzoaren buru.</p> <p>Iturria euskal arkitektura neoklasikoaren eredu nabarmena da, gure egunetara iritsi dena.</p> <p>Erabilitako materialak autoktonoak dira.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Baxua	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Ertaina	
KONTSERBAZIO EGOERA		Handia	
BEREZKO ERABILERA		Azpiegitura hidrauliko apaingarria	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			



052. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Landa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Beheko iturria	
	Posta helbidea	Bergara bidea, 1	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 407A landa lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.	<p>Harrizko iturri txikia, A-3002 errepidearen mendebaldeko ertzean eta Landako hirigunearen hegoaldean.</p> <p>Hiru iturri mota daude euren tipologia eta morfologiaren arabera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zutabeko iturria • Pantailako iturria • Hobiko iturria <p>Bigarren motako iturria da, pantailako iturria; horma baino gorago dagoen alde zentral bat dauka eta horma bere luzera osoan errematatuz harrizko txapel bat du. Hodi zuzen bat dauka erdian, hormatik ateratzen dena eta fatxada planotik irteten den aska batera isurtzen duena. Fatxadari atxikita, askaren albo bietan, harrizko jesarleku bana daude.</p> <p>Iturria nagusitzen da A-3002 errepidearen mendebaldeko ertzeko berdegunean. Iturriarekin lerrokatutako erdiko pasealeku zolatu batek eta lorategiek osatzen dute berdegunea, zuhaitzak jarrita albo bietan.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA	Baxua Ertaina Ertaina Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Azpiegitura hidrauliko apaingarria	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			


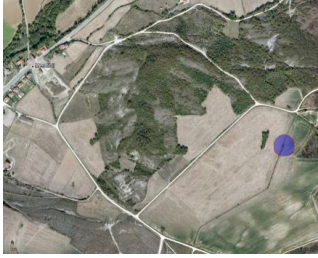
053. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Luko
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Zubia-zubiko uhaska	
Posta helbidea		Urbinarako bidea, Artzamendi auzoa	
Katastroko identifikazioa		2. poligonoa. 350 Landa lurzatia	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura zibila	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA 			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.		<p>Planoetan J.2.2-03 zonari dagokio.</p> <p>Harrizko iturria Lukoko zubiaren ondoan, Santa Engrazia ibaiaren ertzean, Urbinarako bidearen hastapenean, zubia Artzamendi auzorantz gurutzatutakoa.</p> <p>Hiru iturri mota daude euren tipologia eta morfologiaren arabera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zutabeko iturria • Pantailako iturria • Hobiko iturria <p>Bigarren motakoa da iturri hau, pantailako iturria..</p> <p>Iturria bolumen exentu angeluzuzen handi bat da, harrizko txapel batek koroatua. Hodia zuzenean ateratzen da hormaren aurrealdeetik eta lau angeluko aska txiki batera isurtzen du.</p>	
INTERES ARKITEKONIKOA		Baxua	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Ertaina	
INTERES FUNTZIONALA		Ertaina	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ertaina	
BEREZKO ERABILERA		Azpiegitura hidrauliko apaingarria	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

054. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Mendibil
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Mendibilgo iturria	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		A-3002 errepidea, Uribea aldea	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 1294/1295 landa lurzatia	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberkuntza artatzailea.		<p>Planoetan J.2.2-07 zonari dagokio.</p> <p>Iturri hipogeoak Bergarako A-3002 errepidearen ondoan, Mendibilen hegoaldean. Ez dago ia informaziorik iturri horri buruz eta inguruko herriarrek ere ez dakite zehazki non dagoen. Monolito bat aurkitu da Bergarako A-3002 errepidearen ondoan, iturriaren kokapena adieraz lezakeena, baina ezin da seguru esan.</p>	
INTERES ARKITEKONIKOA		Ertaina	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Ertaina	
INTERES FUNTZIONALA		Ertaina	
KONTSERBAZIO EGOERA		Txarra	
BEREZKO ERABILERA		Azpiegitura hidrauliko funtzionala	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			


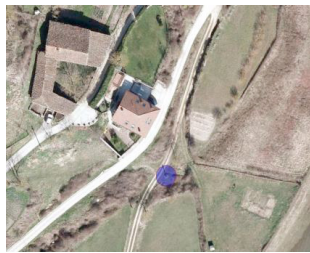
055. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Mendibil
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Sansoetako iturria	
Posta helbidea		Sansoeta aldea	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 1140/1141A landa lurzatia	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberkuntza artatzailea.		<p>Planoetan J.2.2-06 zonari dagokio.</p> <p>Harrizko iturri hipogeo Basotxo erreka ondoan Sansoeta deritzoten landagune batean, Mendibilgo gunetik mila eta berrehun (1.200) kilometrorra gutxi gorabehera, ekialderantz.</p> <p>Iturria jende gutxi ibiltzen den inguru batean dago ezkatututa eta ez da erabiltzen, abandonatuta dago ia eta egun zaila da haraino iristea.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Ertaina	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Ertaina	
INTERES FUNTZIONALA		Ertaina	
KONTSERBAZIO EGOERA		Txarra	
BEREZKO ERABILERA		Azpiegitura hidrauliko funtzionala	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

056. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNA	Mendibil
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Mendibigo zubia	
Posta helbidea		A-4010 errepidea, Zadorra ibaiaren gainean	
Katastroko identifikazioa		Katastroko erreferentziarik gabe	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura zibila	
  			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberikuntza artatzailea.		<p>Planoetan J.2.2-05 zonari dagokio.</p> <p>XVII.-XIX. mendeen artean eraikitako zubia. Mende horietan bultzada handia izan zuen eraikuntzak, eta Arabako probintziako zubi gehienak eraiki ziren.</p> <p>Begi bakarreko zubia da, arku beheratua duena, argi urrikoa, gangarako harlanduzko aparailua duena eta harlangaitza horma-ataletarako eta karek bizkardunen profiletarako.</p> <p>A-4010 errepideari eusteak oso hondatu du, jatorrizko egoeraren aldean, funtzionaltasunaren alde.</p>	
INTERES ARKITEKONIKOA		Ertaina	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Ertaina	
INTERES FUNTZIONALA		Handia	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ertaina	
BEREZKO ERABILERA		Komunikazioen azpiegitura	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			



057. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Langara Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Langara Ganboako gurutzea	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Kale Bakarra, 5	
Katastroko identifikazioa		Katastroko erreferentziarik gabe	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura erlijiosoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberkuntza artatzailea.		<p>Erljiotasunari estu lotutako etnografiari eta herri kulturari dagokion elementua da, tipologiari eta estiloari dagokienez tradizio barrokoaren ikuspegitik egina, haietako gehienak XVII.-XIX. mendeen artean jaso baitziren. Txertatuta dagoen inguru naturalak (paisaia, bideen ertzetan eta bidegurutzetan) berez adierazten du landako bizimodu tradizionala inguratzen duen naturaz gaindiko sentipen etengabea.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Baxua	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Ertaina	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ona	
BEREZKO ERABILERA		Apaintzeko elementu erlijiosoa	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

058. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Uribarri Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Uribarri Ganboako gurutzadura	
	Posta helbidea	Erpeidea auzoa, 4	
	Katastroko identifikazioa	1. poligonoa. 38. hiri lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura erlijiosoa	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberkintza artatzailea.	<p>Erlijiotasunari estu lotutako etnografiari eta herri kulturari dagokion elementua da, tipologiari eta estiloari dagokienez tradizio barrokoaren ikuspegitik egina, haietako gehienak XVII.-XIX. mendeen artean jaso baitziren. Xertatuta dagoen inguru naturalak (paisaian, bideen ertzetan eta bidegurutzetan) berez adierazten du landako bizimodu tradizionala inguratzen duen naturaz gaindiko sentipen etengabea.</p>		
	<p>INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Baxua Handia Ertaina Ona Apaintzeko elementu erlijiosoa</p>	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

059. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Uribarri Ganboa
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Elizako iturria	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Zelandia auzoa, 19	
Katastroko identifikazioa		1. poligonoa. 33. hiri lurzati	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberikuntza artatzailea.	<p>Harrizko iturri apaingarria, harlanduzko aparailua duena, San Andres elizaren ondoan, Uribarri Ganboako gunean.</p> <p>Hiru iturri mota daude euren tipologia eta morfologiaren arabera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zutabeko iturria • Pantailako iturria • Hobiko iturria <p>Uribarri Ganboako iturria hirugarren motakoa da, hobiko iturria.</p> <p>Iturriak faxada soila du, triangelu formakoa erdialdean eta erlaitz molduratu txiki batez errematatuta dago, erdian gurutze batez koroatuta, muturretan apaingarriek markoztatuta (pitxerrak). Nitxo bat dauka, arku erdizirkularrekoa, hodiarentzat eta askarentzat.</p> <p>Arkitektura mota horren forma materialak eta eraikitze teknika euren sinpletasunagatik nabarmentzen dira. Erabilitako materialak autoktonoak dira.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA	Handia	
	HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ	Handia	
	DUEN INTERESA	Ertaina	
	INTERES FUNTZIONALA	Ona	
	KONTSERBAZIO EGOERA	Azpiegitura hidrauliko apaingarria	
	BEREZKO ERABILERA		
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

060. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zirao
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA	Elementu katalogatua	Iturri zaharra	
	Posta helbidea	A-3604 errepidea, Alto Curra aldea	
	Katastroko identifikazioa	2. poligonoa. 447 Landa lurzatia	
	Estiloa eta garaia	Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberikuntza artatzailea.	<p>Planoetan J.2.2-02 zonari dagokio.</p> <p>Harrizko iturria Ziraoren hegoaldean, gutxi gorabehera 250 metrora Miñagutxirako bidean (Gasteizko udal mugartean).</p> <p>Iturri-harraskak ohikoak dira herri arkitekturan eta osagai multzo batek osatzen ditu (iturriak, askak, harraskak eta urmaelak), oro har ardatz nagusi baten inguruan jarrita. Uraren ibiliarena izan ohi da ardatz hori. Arkitektura mota horren forma materialak eta eraikitze teknika euren sinpletasunagatik nabarmetzen dira. Erabilitako materialak autoktonoak dira.</p>		
	INTERES ARKITEKTONIKOA HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA INTERES FUNTZIONALA KONTSERBAZIO EGOERA	Baxua Ertaina Ertaina Ona	
	BEREZKO ERABILERA	Azpiegitura hidrauliko funtzionala	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

061. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zurbao
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Anduresko zubia	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Posta helbidea A-4001 errepidea, Obxategi auzoa	
Katastroko identifikazioa		Katastroko erreferentziarik gabe	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberikuntza artatzailea.		<p>XVII.-XIX. mendeen artean eraikitako zubia. Mende horietan bultzada handia izan zuen eraikuntzak, eta Arabako probintziako zubi gehienak eraiki ziren.</p> <p>Begi bakarreko zubia da, arku beheratua duena, argi urrikoa, gangarako harlanduzko aparailua duena eta harlangaitza horma-ataletarako eta karel bizkardunen profiletarako.</p> <p>A-4001 errepideari eusteak oso hondatu du, jatorrizko egoeraren aldean, funtzionaltasunaren alde.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Ertaina	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Handia	
KONTSERBAZIO EGOERA		Txarra	
BEREZKO ERABILERA		Komunikazioen azpiegitura	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

062. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zurbao
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Zurbaoko gurutzadura	
Posta helbidea		Obxategi auzoa, A-4001 errepidearen gurutzagunea	
Katastroko identifikazioa		3. poligonoa. 177. hiri lurzatia	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura erlijiosoa	
			
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK		DESKRIBAPENA:	
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.		<p>Erlijiotasunari estu lotutako etnografiari eta herri kulturari dagokion elementua da, tipologiari eta estiloari dagokienez tradizio barrokoaren ikuspegitik egina. haietako gehienak XVII.-XIX. mendeen artean jaso baitziren. Xertatuta dagoen inguru naturalak (paisaian, bideen ertzetan eta bidegurutzeeetan) berez adierazten du landako bizimodu tradizionala inguratzen duen naturaz gaindiko sentipen etengabea.</p>	
INTERES ARKITEKTONIKOA		Baxua	
HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA		Handia	
INTERES FUNTZIONALA		Ertaina	
KONTSERBAZIO EGOERA		Ona	
BEREZKO ERABILERA		Apaintzeko elementu erlijiosoa	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			

063. FITXA

ARRATZUA-UBARRUNDIA BABESTEKO KATALOGOA		BIZTANLEGUNEA	Zurbaio
BABES MAILA		3 (udal babesa)	
Elementu katalogatua		Obxategiko iturria	
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA ETA KOKAPENA		Obxategi auzoa, 1	
Katastroko identifikazioa		Katastroko erreferentziarik gabe	
Estiloa eta garaia		Herri arkitektura zibila	
			
BAIMENDUTAKO ESKUHARTZEAK	DESKRIBAPENA:		
A kategoriako zaharberrikuntza artatzailea.	<p>Harrizko iturria Obxategi auzoan, Zurbaio gunearen ekialdean.</p> <p>Hiru iturri mota daude euren tipologia eta morfologiaren arabera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zutabeko iturria • Pantailako iturria • Hobiko iturria <p>Iturria ez da tipologia horietan sartzen.</p> <p>Harlangaitzeko perimetro horma bat dago, baxua, esparru biki bat mugatzen duena. Landarez estaliako arku erdizirkular batetik sartzen da hara.</p> <p>Iturria, esparruaren barruan, idulki batek osatzen du, zeinaren gainean eskuz ponpatzeko mekanismo bat baitago, fundizio apaingarrikoa, idulkari lotutako aska zirkular batera isurtzen duena.</p>		
	<p>INTERES ARKITEKONIKOA</p> <p>HISTORIARI ETA INGURUMENARI DAGOKIENEZ DUEN INTERESA</p> <p>INTERES FUNTZIONALA</p> <p>KONTSERBAZIO EGOERA</p> <p>BEREZKO ERABILERA</p>	<p>Baxua</p> <p>Handia</p> <p>Ertaina</p> <p>Ona</p> <p>Azpiegitura hidrauliko funtzionala</p>	
BERARIAZKO ESKUHARTZEA ETA/EDO BABESA			
Bat ere ez.			