

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

LURRALDE OREKAREN ETA LURRALDE ANTOLAMENDUAREN SAILA

136/2024 Foru Agindua, apirilaren 8koa. Onartzea bete direla Eltziegoko San Roke SR-2 bizitegi sektorearen plan partziala zenbait baldintzarekin behin betiko onetsi zuen Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren otsailaren 2ko 39/2024 Foru Aginduan ezarritako baldintzak

Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren otsailaren 2ko 39/2024 Foru Aginduari bidez, behin betiko onetsi zen Eltziegoko San Roke SR-2 bizitegi sektorearen plan partzialaren espedientea zenbait baldintzarekin.

39/2024 Foru Agindu horretan, adierazitako baldintzak funtsezkoak ez zirela iritzita, ezarri zen ezen, behin zuzenduz gero, espedientea Foru Aldundira igorriko zaiola, berriro jendaurrean jartzeko izapidea bete beharrik gabe, betearazi beharrekoa dela adieraz dezan, izapideak egin daitezzen eta argitara dadin.

Eltziegoko Udalak San Roke SR-2 bizitegi sektorearen plan partzialaren testu bateginaren espedientea bidali zuen, zeina 2024ko martxoaren 18an sartu baitzen Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean.

Horrenbestez, dagozkidan ahalmenak erabiliz, eta Arabako Foru Aldundiaren sailen egitura 2023-2027 legeintzaldirako zehazten duen diputatu nagusiaren ekainaren 30eko 152/2023 Foru Dekretuan xedatutakoaren arabera, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat jotzea Eltziegoko San Roke SR-2 bizitegi sektorearen plan partziala zenbait baldintzarekin behin betiko onetsi zuen Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko foru diputatuaren otsailaren 2ko 39/2024 Foru Aginduan ezarritako baldintzak.

Bigarrena. Plan partziala Arabako Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan sartzea.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea hirigintzako araudiarekin batera.

Laugarrena. Administrazio bidea agortzen duen ebazpen honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtoa aurkeztu daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira, ebazpena argitaratu edo jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2024ko apirilaren 8a

Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko diputatua
ANARTZ GORROTXATEGI ELORRIAGA

Eltziegoko San Roke SR-2 bizitegi sektorearen plan partziala 2024ko apirilean 10ean inskribatu zen Arabako Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistroan, 2024/12 erregistro-zenbakiarekin.

Eltziegoko (Araba) ELC.21 San Roke SR-2 bizitegi sektorearen eremuko plan partziala.

HIRIGINTZAKO ARAUAK

AURKIBIDEA

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.	2
KAPITULU BAKARRA	2
2. Artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia.	2
3. Artikulua. Edukia.	2
4. Artikulua. Nahitaezkotasuna	2
5. Artikulua. Egikaritzea.	2
6. Artikulua. Indarraldia.	2
7. Artikulua. Agiriak.	2
8. Artikulua. Agirien arautze indarra.	2
9. Artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa.	2
10. Artikulua. Egikaritzeko tresnak	3
11. Artikulua. Kudeaketa tresnak	3
II. TITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA.	4
1. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA	4
12. Artikulua. Kalifikazio orokorra eta xehatua	4
2. KAPITULUA. XEHETASUN AZTERKETEN ERREGULAZIOA.	4
13. Artikulua. Definizioa.	4
3. KAPITULUA. PARTZELAZIOEN BALDINTZAK.	4
14. Artikulua. Plan partzialaren zehaztapenak duten lotura maila.	4
15. Artikulua. Partzelazio baldintzak.	5
4. KAPITULUA. URBANIZAZIO PROIEKTUEN ARAUBIDEA.	5
1. ATALA ALDERDI OROKORRAK..	5
16. Artikulua. Xedea.	5
17. Artikulua. Urbanizazio proiektuen eremua SR-2 sektorean	5
18. Artikulua. Irisgarritasunari buruzko indarreko legeria betetzea.	5
19. Artikulua. Plan partzialaren zehaztapenak duten lotura maila.	5
20. Artikulua. Agiriak.	6
2. ATALA. URBANIZAZIO PROIEKTUA DISEINATZEKO BALDINTZAK.	6
21. Artikulua. Urbanizazio proiektua diseinatzeke baldintzak.	6
3. ATALA. URBANIZAZIO PROIEKTURAKO BALDINTZA TEKNIKOAK.	7
22. Artikulua. Urbanizazio obra guztietarako baldintzak.	7
23. Artikulua. Bide komunikazioetarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.	7
24. Artikulua. Erabilera publikoko espazio libreetarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.	8
25. Artikulua. Urez hornitzeko, ureztatzeko eta suteetarako ur harguneen sareetarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.	8
26. Artikulua. Saneamendu eta hondakin urak husteko sarerako urbanizazio proiektuaren baldintzak teknikoak.	9
27. Artikulua. Energia elektrikoaren hornidurarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.	9
28. Artikulua. Argiteria publikorako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.	9
29. Artikulua. Gas naturala banatzeko sarerako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.	10
30. Artikulua. Telefono eta telekomunikazio zerbitzuko sarerako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.	10

III. TITULUA. AZPIZONA BAKOITZERAKO ORDENANTZA BEREZIAK.	11
1. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO ARAU OROKORRAK.	11
31. Artikulua. Hirigintzako arauak.	11
32. Artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa.	11
33. Artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu erabilera. Erabilera parekatua.	11
34. Artikulua. Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak.	11
35. Artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena.	12
36. Artikulua. Erabilera baimendua, erabilera nagusia, berezko erabilera eta erabilera bateragarria. Galarazitako erabilera.	12
37. Artikulua. Erabilera publikoak.	13
38. Artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazizko erabilerak.	13
2. KAPITULUA. AZPIZONA BAKOITZERAKO HIRIGINTZAKO ARAU BEREZIAK.	13
39. Artikulua. Sailkapena.	13
40. Artikulua. Jabari eta erabilera publikoko sistema eraikiezinari buruzko hirigintza arauak.	13
41. Artikulua. Komunitate ekipamenduko lurzatiari buruzko hirigintza arauak.	14
42. Artikulua. Jabari eta erabilera pribatuko lurzati eraikigarriei buruzko hirigintza arauak.	14

SARRERA

Lurzoruari buruzko Legearen Plangintza Araudiaren V. kapituluaren ("Plan Partzialak") eta, zehazkiago, 61. artikulua arabera, ordenantzek lurren eta eraikuntzaren erabilera arautuko dute, eta, gutxienez, honako apartatu hauek hartuko dituzte kontuan, salbu eta plan partzialaren beraren ezaugarriengatik horietakoren bat beharrezkoa ez bada:

- a) Alderdi orokorrak eta kontzeptuen terminologia
- b) Lurzoruaren hirigintza araubidea, hauei dagokienez:
 - Lurzoruaren kalifikazioa, erabilera xehatuak zehaztuta.
 - Xehetasun azterketak
 - Partzelazioak
 - Urbanizazio proiektuak.
- c) Eraikuntza arauak, hauei dagokienez:
 - Obrek bide publikoei dagokienez bete behar dituzten baldintza teknikoak.
 - Zona guztietarako komunak diren baldintzak, eraikuntzari, bolumenari eta erabilerari dagokienez, baimenduak, debekatuak eta nahitaezkoak adierazita.
 - Zona bakoitzeko arau bereziak.

Eskema horri jarraikiz, hirigintza arauak Araudiaren eskakizunekin bat datozen hiru ataletan egituratzen dira:

- I. titulua.- Xedapen orokorrak.
- II. titulua.- Lurzoruaren hirigintza araubidea.
- III. titulua.- Eraikuntza eta erabilerei buruzko ordenantza bereziak.

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.

KAPITULU BAKARRA

2. artikulua. Aplikazio eremua eta indarraldia.

Plan partzial hau ELC.21 eremuari dagokion SR-2 San Roke bizitegi sektorean aplikatuko da. Haren mugaketa dokumentu honetako arau planoetan ezarrita dago.

Eremuaren azalera osoa 35.493,22 m² da.

3. artikulua. Edukia.

Hirigintza ordenantza hauek Eltziegoko HAPOk San Roke SR-2 sektoreko lurzoru kalifikazio guztiak arautzen dituzte, bai eta hura garatzeko ezartzen diren plangintza tresnek bete behar dituzten zehaztapenak ere.

Plan partzial honek zehaztuko du sektore osoa zein zonatan banatuko den, lehentasunezko erabilerean arabera.

Arauak hiru atal handitan egituratuko dira:

- d) Xedapen orokorrak.
- e) Lurzoruaren hirigintza araubidea.
- f) Eraikuntza eta erabilerei buruzko ordenantza bereziak.

4. artikulua. Nahitaezotasuna.

Hirigintza arau hauetako artikulua nahitaez aplikatu beharko dira plan partzialaren eremuan egiten diren jardun guztietan.

5. artikulua. Egikaritzea.

Eta bakar baten bidez egikarituko da plangintza.

6. artikulua. Indarraldia.

Plan partzialaren behin betiko onespina argitaratzen den egunean sartuko dira indarrean hirigintza arau hauek, eta eperik gabe egongo dira indarrean, harik eta plan hori ordeztu den beste bat behin betiko onetsi arte.

7. artikulua. Agiriak.

Plan partzialaren plano eta agiri idatzi guztiak hirigintza arau hauen parte dira. Arau hauetan, lursailei eragiten dien oro definitzen da, erabilerari, eraikuntzari, xedeari, baldintza estetikoari, osasun baldintzei eta abarri dagokienez, eraikuntzei zein planaren antolamenduan agertzen diren gainerako elementuei dagokienez.

Hirigintza arau hauetan arautzen ez diren alderdi guztiei indarrean dagoen Eltziegoko HAPOk hirigintza arauak aplikatuko zaizkie.

8. artikulua. Agirien arautze indarra.

"Hirigintza arauak" eta "arau planoak" agiriak arautuko dute hirigintza jardura.

Gainerako agiri guztiek azalpenetarako edo informaziorako balio dute; beraz, agiri hauen eta aurreko atalean aipatutakoen artean kontraesanik badago, haiek nagusituko dira.

9. artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa.

Plan hau bere edukia kontuan hartuta eta memorian adierazitako helburu eta xedeekin bat etorritik interpretatuko da.

Zalantzaren 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.

Erraz ebatzi ezin daitekeen interpretazio zalantzaren bat azaltzen denean, artikuluko honetako aurreko bi zenbakiei dagokienez, gaiari buruzko txosten tekniko eta juridiko bat eskatuko da, eta, proposatutako irtenbide guztiak aintzat hartu ondoren, udal erakunde eskudunak irtenbide bat hautatuko du, eta hori jarriko da etorkizuneko kasuetan aplikatzeko interpretazio ofizial gisa. Interpretazio horrek planaren alderdi garrantzitsuen gainean eragina baldin badauka, egoki irizten den aldaketa egingo zaio, arazoa sortu duten zehaztapenei dagokienez zalantzarik sortzen ez duen testua ezartzeko.

Plan honetako agiriak osatzen dituzten elementuetako zehaztapenen artean egon daitezkeen kontraesanak irizpide hauei jarraikiz ebatziko dira:

- g) Plan honetako zehaztapen baten eta lurzorua erabileraren edo eraikuntza egintzei zuzenean aplikatu dakiekeen legezko edo erregelamenduzko xedapenetako zehaztapen baten artean kontraesanean bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.
- h) Plano desberdinen agiriak bat ez datozenean, memoriako agiri idatzietatik ondorioztatzen den planoan jasotakoa joko da baliozkotzat, eta edonola ere egitura antolamenduko zehaztapenak nagusituko dira.
- i) Planoen eta hirigintzako arauen artean kontraesanik badago, arauetan ezarritakoa izango da nagusi, memoriatik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez bada.
- j) Kalifikazio orokorreko eta xehatuko zehaztapenak, eta egikaritzeari buruzkoak, beren eremuetan gailendu egingo zaizkie arau orokor hauei.
- k) Nolanahi ere, esparruen neurriei dagokienez, beti nagusituko da benetako azalera, modu fidagarrian egiaztatutakoa, plan honetan eta plan hau garatzen duten planoetan adierazitakoaren gainetik.

10. artikulua. Egikaritzeko tresnak.

Plan partzial honen egikaritze tresnak honako hauek izango dira: xehetasun azterketa, urbanizazio proiektua urbanizatzeko lanak egiteko —bakarra izango da sektore osorako— eta eraikuntza proiektuak eraikinarik gauzatzeko.

Eraikuntza proiektuetarako lizentzia eskuratu baino lehen, xehetasun azterketak (behar denean) eta urbanizazio proiektua idatzi beharko dira, plan partzial honetan zehaztutako azpizonetako bakoitzerako ezartzen diren zehaztapenen arabera.

11. artikulua. Kudeaketa tresnak.

Jarduteko sistema hitzarmena izango da.

II. TITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA.

1. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

12. artikulua. Kalifikazio orokorra eta xehatua.

Eltziegoko ELC.21 arearako HAPOk mugatutako eremu osoa bizitegi erabilera orokorreko sektorizatutako lurzoru urbanizagarri gisa dago sailkatuta.

Plan partzial hau onesteak hiri lurzoruaren kalifikazioa ezartzen du, HAPOn ezarritako esparruari jarraikiz, eta honako azpiero hauek bereizten ditu, "NOR-1 Erabilerak" planoan grafikoki definituta geratu diren bezala.

BIZITEGI AZPIZONA PRIBATUAK.

a.5.1. Dentsitate txikiko eraikuntza irekia.

a.6.1. Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikuntza.

KOMUNITATE EKIPAMENDURAKO AZPIZONA PUBLIKOAK.

g.0. Orokorrak.

BIDE KOMUNIKAZIOETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK.

e.1.2. Kaleak

e.2.2. Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.

ESPAZIO LIBREETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK.

f.1.1. Parkeak eta lorategiak.

f.1.3. Oinezkoentzako gunek eta plazak.

f.1.4. Hondar lorategi eta gunek.

Zona bakoitzerako ordenantza berezien atalean arautzen da azpizona horietako bakoitza. "NOR-2 Forma. Bide sarea eta espazio publikoa" planoan zehaztasunez adierazten dira kalifikazio xehatu mugaketak, puntu guztien UTM koordenatuen eta zuinketarako behar diren akotazioen bidez.

2. KAPITULUA. XEHETASUN AZTERKETEN ERREGULAZIOA.

13. artikulua. Definizioa.

Plan partzial honen testuinguruko xehetasun azterketak lerrokadurak eta sestrak osatzeko edo berregokitzeko tresnak dira, eta Eusko Jaurlaritzaren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73. eta 74. artikuluetan eta Eltziegoko HAPOn araututa daude.

Plan partzial honetan definitutako lurzati bakoitzaren eraikuntza proiektuak garatzeko, ez da beharrezkoa haren xehetasun azterketarik idaztea.

Nolanahi ere, xehetasun azterketek plan partzial honetan adierazten diren zehaztapenak errespetatuko dituzte, bai nahitaezko lerrokadurei dagokienez, bai gehieneko altuerei, erabilera desberdinetan eraikitako azalerei, gehieneko etxebizitza kopuruari eta hirigintza arauetan adierazitako irizpideei dagokienez.

3. KAPITULUA. PARTZELAZIOEN BALDINTZAK.

14. Artikulua. Plan partzialaren zehaztapenak duten lotura maila.

Plan partzialean adierazitako erabilera eta jabari publikoko lursailen mugaketa eta nahitaezko lagapeneko ekipamendu publikoena loteslea da, eta horren ondorioz, bizitegitarako lurzati kanpokoa ere bai.

Hala ere, bizitegitarako lurzati pribatu eraikigarriak gehitu ahal izango dira, baldin eta hurrengo artikuluan adierazten diren baldintzak betetzen badituzte.

15. artikulua. Partzelazio baldintzak.

Baimenduta dago lurzatiak eranstea a.6.1 Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikuntza erabilerara bideratutako lurzatiaren kasuan, gehienez 3 lurzaturaino, baldin eta ondoriozko lurzatiaren guztizko azalera 1.200 m²-tik beherakoa bada.

4. KAPITULUA. URBANIZAZIO PROIEKTUEN ARAUBIDEA.**1. ATALA ALDERDI OROKORRAK.****16. artikulua. Xedea.**

Urbanizazio proiektuak obra proiektuak dira, plan partzialean jasota dauden zehaztapen jakin batzuk egikaritzeko egiten direnak, zerikusia dutenak batez ere bide (ibilgailuak eta oinezkoak), azpiegitura eta zerbitzuen sareekin (ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoa, argiteria publikoa, telekomunikazioak, zaborren bilketa pneumatikoa, eta abar) eta erabilera eta jabari publikoko espazio libreak egokitzeko sareekin (berdeguneak, umeentzako jolasguneak eta erabilera publikoko espazio libreak).

Proiektu horiek bete beharko dituzte Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Hirigintza Plangintzako Araudiak (67-70 artikulua) eta Plan Orokorreko Hirigintza Arauek (1.4.4. kapitulua, hirigintza egikaritzeari buruzkoa) xedatutakoak, bai eta ordenantza hauetan eta Hirigintzako Jarduketa Programan jasotako zehaztapenak ere.

17. artikulua. Urbanizazio proiektuen eremua SR-2 sektorean.

SR-2 sektorea egikaritzeko, urbanizazio proiektu bakarra idatziko da, eta horrek jabari eta erabilera publikoko esparru guztiei eragingo die, eta, nolatan ere, esparru osoa hartuko du, etapa bakarrean egikaritzea aurreikusita dagoelako.

Proiektuak barnean hartuko ditu hornidura iturrietatik egin ahal diren zerbitzuen lotuneak, sektorearen esparrutik kanpokoak badira ere, zerbitzu horien funtzionamendu egokia bermatzeko.

Funtsezkoa izango da A-4208 errepidearekiko lotura behar bezala egitea; izan ere, "Hiri Antolamendurako Plan Orokorra behin betiko onesteko hirugarren xedapenean adierazitako baldintzak betetzea" atalean adierazten den bezala, 1997ko abenduaren 16ko Aginduan (Estatuko errepideetarako sarbideak, zerbitzu bideak eta zerbitzu instalazioen eraikuntza arautzen dituen) eta Errepideen Instrukzioaren 3.1-IC Arauan ("Trazadura") ezarritakoa bete beharko da. Ildo horretan, Arabako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Zuzendaritzak 2023ko abenduaren 20an plan partzialari buruz egindako txostenean adierazitakoa bete beharko da, baita 2024ko urtarilaren 18ko txosten osagarria ere, non zehazten baita plan partzialaren sustatzaileek ordaindu beharko duten lotura hori.

Era berean, Espazio Libreen Sistema Orokorretik doan goi tentsioko linea elektrikoa lurperatu beharko da.

18. artikulua. Irigarritasunari buruzko indarreko legeria betetzea.

Arkitektura oztipoak kentzeari dagokionez, nahitaez bete beharko dira Irigarritasuna Sustatzeko Legea (Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legea) eta lege hori garatzeko Erregelamendua (Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua).

Hala ere, urbanizazio proiektuak, eremuaren ezaugarri topografikoak eta aipatutako irigarritasun legeria betetzeko beharrezkoak diren lur erauzketenak kontuan hartuta, espazio publikoaren sestrak modu justifikatuan doitu ahal izango ditu, lur erauzketa horiek murrizte aldera, betiere udal teknikarien eta onesten den unean gai horretan eskuduna den saileko teknikarien txosten loteslearekin.

19. artikulua. Plan partzialaren zehaztapenak duten lotura maila.

Urbanizazio proiektuak ezin izango ditu aldatu plan partzialaren oinarritzko xedapenak, aurreko artikuluan ezarritakoa izan ezik. Hala ere, xedapen horiek obrak gauzatzeko irizpide eta beharrian teknikoetara egokitzea onartuko da, baldin eta egokitze hori justifikatuta badago,

eta honakoak aldatzen ez badira: plan partzialak kalifikatutako azalerak eta lurzoruen edo eraikinaren antolamendua eta araubidea. Kasu horietan, plan partziala aldatzea izango litzateke, eta, horretarako, aldeztu aurretik aldaketa hori izapidetu beharko litzateke, Plangintza Araudiaren 68. artikuluan ezarritakoaren arabera.

20. artikulua. Agiriak.

Urbanizazio proiektuak, gutxienez, Plangintza Araudiaren 69. eta 70. artikuluetan adierazitako agiriak jaso beharko ditu, baita telefono bidezko kanalizazio sarea edo komunikazioena eta gas naturala banatzeko sarea ere, eta indarrean dagoen Plan Orokorren 1.4.4 kapituluan ezarritakoa ere bai; eta, hori guztia, Hirigintzako Jarduketa Programan ezarritakoaren arabera.

2. ATALA. URBANIZAZIO PROIEKTUA DISEINATZEKO BALDINTZAK.

21. artikulua. Urbanizazio proiektua diseinatzeko baldintzak.

a) Bide sarea.

Bide sarearen neurri osoak (aurrez aurreko lerrokaduren artekoak) lotesleak izango dira.

C.1 bideko errodadura galtzaden neurriak, koexistentzia eremua eta CP.1 bideko aparkalekua orientagarritzat jotzen dira, eta modu justifikatuan berregokitu ahal izango dira, plan partzialaren memorian adierazitako irizpideen arabera.

Aparkaleku kopurua eta haien kokapena, "NOR-2. Forma" planoan adierazia, egokitu ahal izango da, baina ezingo da txikiagoa izan plan partzialaren memoriaren 4.7.1 apartatuan (123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa) gutxienezkotzat adierazitakoa baino.

Nahitaezkoa izango da espaloietan zuhaitzak jartzea, eta zuhaitzen antolaketa eta haien arteko tartekak egokitu ahal izango dira, betiere plan partzialaren memoriaren 4.7.1 atalean (123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa) adierazitako gutxienezkoa betez eta "NOR-2 Forma" planoan adierazitako antolaera errespetatuz.

Lurzati pribatuak aparkalekuek ibilgailuentzako sarbideak, bide publikotik, erdiko bideetik egin beharko dira aparkalekuri ez dagoen zerrendetan. Eraikuntza proiektuek haien kokapena aldatu ahal izango dute, baina aurreikusitako aparkaleku eta zuhaitz kopuruari eutsiz, kokapenari dagokionez ezarritako ordenari jarraitzen ahaleginduz.

b) Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak.

Zuhaitzen tratamendua orientagarritzat jotzen da, eta haien antolaera egokitu daiteke, NOR-2 planoan ezarritako gutxienezko kopurua betez, bai eta memoriaren 4.3 apartatuko orientabideak ere.

Hiriko altzariak (eserlekuak, paperontziak, eta abar) nahi bezala jarriko dira, betiere lerroan eta espaloien funtzioa kontuan hartuta, alegia, oinezkoen joan-etorriak ez eragozteko moduan. Nolanahi ere, indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen gutxienezko distantziak bete beharko dira, eserlekuen eta paperontzien arteko distantzia egokiak bermatzeko, edo eserlekuetatik kale argietarakoak, gorpil aulkiak eta haurtxoen orgak erraz igaro ahal izateko.

Espazio libreak, ordenantzetan arautzeari dagokionez, kategoria hauetan sailkatuko dira, Plan Orokorren Araudiaren 1.3.3.2 artikuluan arabera:

f.1.1. Parkeak eta lorategiak.

f.1.3. Oinezkoentzako guneak eta plazak.

f.1.4. Hondar lorategi eta guneak.

Zona horien diseinua udalaren jarraibideen eta plan partzialaren memorian ezarritako jarraibideen arabera proiektatuko da; erabilera osagarriak ezarri ahal izango dira, hala nola haurren jolas eremuak, animalientzako eremu esklusiboak...

Haurren jolas eremuetan edo inguruko espazio publikoetan, elementu naturalek edo artifizialek itzal egitea bermatuko da, gutxienez jolas eremuaren azaleraren ehuneko 25 estaltzeko.

3. ATALA. URBANIZAZIO PROIEKTURAKO BALDINTZA TEKNIKOAK.**22. artikulua. Urbanizazio obra guztietarako baldintzak.**

Urbanizazio obra guztiak egokituko zaizkie sektorean indarrean dagoen eta bete behar den araudiari, zerbitzu bakoitza hornitzen duten enpresen araudiari eta udal zerbitzu egokiek orokorrean ezarritakoei.

NOR-5 planoko azpiegitura zerbitzuen sareen eskemako trazadura jarraibidetzat hartuko da. Hortaz, egoki justifikatutako aldaketak izan ditzake, urbanizazio proiektuaren eskumen diren azterketa eta kalkulu zehatzagoen ondorioz. Proiektu horrek, era berean, sare horien neurriak ezarri beharko ditu.

Urbanizazio proiektua etapa bakarrean egikaritzeko da. Hala ere, eraikuntza eta urbanizazioa aldi berean egiteko, etapa desberdinak aztertu ahal izango dira urbanizazioa egikaritzeko, betiere aldez aurretik udalaren eta sektoreko ituntze batzarraren arteko adostasuna badago.

Urbanizazio proiektua izapidetu eta onesteko, proiektuari berezkoak zaizkion agiriez gainera, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira: plan partzialaren behin betiko onespeneraren idazkia, urbanizatzeko jarduketa proiektua, antolamendu planoak eta bide sarearen planoak eta plan partzialeko azpiegitura sareen eskema.

Obra edo zerbitzu mota bakoitza urbanizazio proiektuaren kapitulu bereizita izango da (aparteko proiektuak izan daitezke), eta hirigintza arau hauen 19. artikuluan adierazitako agiriak hartuko ditu barnean.

Zerbitzuen azpiegituren sareei buruzko proiektuetan kontuan hartuko dira instalazioen arteko tarteetarako gutxienezko baldintzak, bai eta zuhaitzen sustraiek etorkizunean egin ditzaketen kalteak ere.

Ahalegina egingo da zerbitzuen azpiegituren sareen trazadura ez pasatzeko berdeguneetatik, zolatu gabeko guneeetatik, hartara hobeto zainduta egongo baitira.

Gainera, sektoreko lurzati guztietan aurreikusitako zerbitzu guztien banakako hartunek aurreikusita egon beharko dira eta egikaritu beharko dira.

Azkenik, urbanizazio, garapen urbanistiko eta azpiegitura lineal berriek arroaren drainadura aldatzea ekar badezakete, drainatze jasangarriko sistemak jarri beharko dira (zolidura iragazkorak, ekaitzetarako gailuak edo tangak, eta abar), berma dezaten ur emaria lehendik zegoen mailatik gora igotzen bada, hori orekatu ahal izango dela, behar bezala urez hustuko dela edo hutsala izango dela.

23. artikulua. Bide komunikazioetarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.

Bide sareari buruzko baldintza zehatzak urbanizazio proiektuak ezarriko ditu, plan partzialean ezarritako zehaztapenen arabera; hala ere, plan horrek, luraren baldintzak kontuan hartuta, doikuntzak eta egokitzapenak egin ditzake, bai proiektua idazten den fasean bai obra gauzatzerakoan.

Bideen zolidura proiektatu, kalkulatu eta dimentsionatzeko, Eltziegoko Udalak onetsitako indarreko araudia aplikatuko da.

Ibilgailuen zirkulaziorako galtzadak Eusko Jaurlaritzaren araudira egokituko dira.

Obrak egin baino lehen, bide sareak hartuko dituen zonetan edo zolatu beharreko beste eremu batzuetan landare luraren gaineko geruza kendu eta bilduko da, gerora lorategietan aprobetxatzeko.

Bai oinezkoentzako bai ibilgailuentzako bideetan nahitaezkoa izango da hirigintza oztupoak kentzeko araudia betetzea (abenduaren 4ko 20/1997 Legea eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua).

Zolatu beharreko oinezkoentzako eta ibilgailuentzako bidea behar bezala prestatutako gainazalazetan asentatuko da, hala nola zabalguneko hobetua edo oinarri pikorduna, hormigoizko zola (gutxienez 20 cm-ko lodierakoa) eta, ahal den neurrian, euri urarekiko iragazkorra den zolidura

gogorra. Dilatazio eta uzkurdua juntura egokiak jarriko dira, bai eta plan partzialean adierazitako sekzio tipoko espazioak maila berean mugatuko dituzten elementu bereziak ere.

Oinezkoen esparruetan akaberako zoladura jartzeko, honako hauek hartu beharko dira kontuan: urraduraren kontrako erresistentzia; adierazitako zonetan ibilgailuak igarotzeak sortzen dituen berezko kargen kontrako erresistentzia; izozteko aukera; ura edo izotza egonez gero, izan dezakeen labaingarritasuna; konponketarik egin behar izanez gero, erraz aldatzeko modukoa den; apaindura maila, eta erraz garbitu daitekeen.

Gutxieneko hiri altzari egokiak jarriko dira, oinezkoen zirkulazioa oztopatuko ez dutenak, ez eta ibilgailuena ere, hala badagokio, plan partzialaren sekzio tipoa oinezkoen erabilera eskusibotzat adierazitako eremuetan.

Bideen inguruetan desnibelak daudenean, behar diren ezpondek gehienez ehuneko 33ko malda izan dezaten tratatuko dira desnibel horiek, eta euste hormak jarriko dira behar diren lekuetan.

24. artikulua. Erabilera publikoko espazio libreetarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.

Udalaren jarraibideen arabera proiektatzen dira, plan partzialaren memorian ezarritako jarraibideei jarraituz. Betiere, espazio libre gisa kalifikatutako eremuak urbanizatu, zuhaitzez eta lorategiz hornitu eta oro har egokitzeko obra guztiak zehaztuko dira.

Lorategietako obrak argi-argi definitzeko beharrezkoak diren agiri guztiak bildu beharko dira, apaintetako eta zuhaixkak ezartzeko lanak barne; orobat, eraikuntza osagarriak egiteko lanak, eta, hala balegokie, multzoa osatuko duten energia elektrikoaren, argiteriaren eta ur banaketaren sareak ere bai.

Oinezkoentzako bideak behar bezala zolatuko dira, aipatutako araudian ezarritako irisgarritasun baldintzak kontuan hartuta.

Berdeguna publikoak eta lorategiak argi eta garbi mugatuta egongo dira zoladurari dagokionez, aurreko artikuluan zehaztutako espazioekin.

Zuhaitzak behar bezala garatzeko behar den tarteaz utzita landatuko dira. Bereziki kontuan hartuko dira memorian eremu bakoitzean jarri beharreko zuhaitz motei buruz ezarritako jarraibideak eta gomendioak.

Zuhaitzek, beren ezaugarriak direla eta, ez dute oztopatuko oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa, eta ez dute gutxituko argiteria publikoaren argiztapena.

f.1.1 (Parkeak eta lorategiak) eta f.1.3 (Oinezkoentzako gunek eta plazak) erabilerei dagozkien eremu publikoek behar adina banku izan beharko dituzte.

Eserlekuen eta paperontzien artean edo eserlekuen eta kale argien artean behar den tarteaz utzi beharko da gorpil aulkiak eta haurtxoen orgak erraz igaro ahal izateko.

Lehendik dauden ezpondak eta sortzen direnak lorezaintzarekin tratatuko dira, eta kasu honetan komenigarritzat jotzen diren espezieak eta elementuak hautatuko dira.

Arreta berezia jarriko da lur mugimenduak egitean, eta plan partzialaren beste eremu batzuetan erretiratzen diren substratuak erabiltzen saiatu beharko da.

25. artikulua. Urez hornitzeko, ureztatzeko eta suteetarako ur harguneen sareetarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.

Ur horniduran, urbanizazio proiektua idazteko unean nahitaez bete beharrekoa den araudia hartuko da kontuan.

Sarearen banaketa eskema "NOR-5 Azpiegiturak" planoan islatuta dago, orientabide gisa.

Sarea kalkulatzeko gehieneko hornidurak eguneko eta biztanleko 220 litro izango dira, HAPOn aurreikusten den bezala.

Ureztatzea eskuragarri izango da oinezkoen esparru eta pasealeku guztiak garbitzeko.

Berdegune eta halakoan moduan tratatzen diren alde guztietan, behar adina instalazio ezarriko dira diseinatutako espazio motaren arabera. Gutxieneko ur kontsumorako espazioak ezarriko dira, Udalak onartutako ereduko ur harguneak jarriko dira, eta batetik bestera alde guztia estaltzea ahalbideratzen duen distantzia utziko da.

Berdegune nagusietan, udalarekin batera aztertuko da ureztatzeko sare automatikoa eta adarraren hasieran kontagailu bat jartzeko aukera.

Nolanahi ere, berdeguneak ureztatzeko euri urak aprobetxatzeko moduren bat aztertu beharko da.

Kontsumo sarearekiko paraleloa den ureztatzeko sare bat jarriko da sektore osoan.

Era berean, EKTko SS-ODn, eraikinetan eta alboko espazio publikoetan suteen aurka hartu beharreko babes neurriak buruzkoan, xedatutakoa bete beharko da.

Behar diren hustubideak ezarriko dira sarearen puntu baxuetan, konponketarik behar izanez gero partzialki hustu ahal izan daitezten.

Sektoreari lotzen zaizkion kanpoko sarera batzeko behar diren loturak jaso beharko dira proiektuan, funtzionamendu zuzena bermatu dadin.

Urbanizazio proiektuak ponpaketa multzo bat jaso beharko du, sektoreko lurzati guztiei presio nahikoa emango diena, salbu eta modu justifikatuan frogatzen bada ez dela beharrezkoa.

26. artikulua. Saneamendu eta hondakin urak husteko sarerako urbanizazio proiektuaren baldintzak teknikoak.

Urbanizazio proiektua idazteko unean nahitaez bete beharrezkoa den araudia hartuko da kontuan.

Sarearen banaketa eskema "NOR-5 Azpiegiturak" planoan islatzen da gutxi gorabehera, eta nahitaezkoa da sektore osoan euri urak eta ur beltzak bereizteko sistema bat sortzea.

Sekzioen kalkuluak 0,5 eta 3 m/s-ko abiadura bermatuko du. Abiadura hori areagotu ahal izango da, baldin eta egoerak hala aholkatzen badu eta estaldura gogorreko hodiak erabiltzen badira.

Arau orokor gisa, erregistro putzuak jarriko dira 30 eta 50 metro arteko tarteak utzita, eta tarte horiek txikiagoak ere izan daitezke behar bezala justifikatutako kasuetan.

27. artikulua. Energia elektrikoaren hornidurarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.

Urbanizazio proiektua idazteko unean nahitaez bete beharrezkoa den araudia hartuko da kontuan.

Sarearen banaketa eskema "NOR-5 Azpiegiturak" planoan islatuta dago, orientabide gisa.

Transformazio gune elektrikoak jartzerakoan, zaratak, bibrazioak eta abar ekiditeko beharrezkoak diren neurri guztiak hartuko dira, bai eta segurtasun neurriak ere. Transformazio guneetatik argiteria publikorako adarrak hartuko dira, eraikinetako energia elektrikorako hornidurakoetatik bananduta.

Sektorean zehar doan altako sarearen ordezkari lurpeko linea bat jarri beharko da.

Eraikinetarako horniduraren banaketa tentsioa 380/220 W izango da.

Banaketa sarearen kalkulua eraikinen ezaugarrien, erabileren eta elektrifikazio mailaren eta enpresa hornitzailearen arauen arabera egingo da. Gutxieneko kontsumoa eguneko eta etxebizitzako 3 kW izango da, gehitutako etxebizitza bakoitzeko aldebereotasun koefizientea 0,05 eta gutxieneko koefizientea 10 etxebizitzako 0,7.

Kanalizazio elektriko bat baino ez da egongo eta zanga berean sartuko dira goi eta behe tentsioak hodiak, baldin eta paraleloan eta hurbil jarrita badaude.

28. artikulua. Argiteria publikorako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.

Urbanizazio proiektua idazteko unean nahitaez bete beharrezkoa den araudia hartuko da kontuan.

Kableak lurpean ezarriko dira, gutxi gorabehera 40 metroko batez besteko distantzian ezarritako kutxatila jarrita, bai eta argi zutabe edo argi paldoak eta sareko puntu bereziak direla-eta beharrezkoak diren guztiak jarrita ere.

Bide publikoetako batez besteko argiztatzea kalkulatzeko, aurreikusitako zirkulazioaren batez besteko intentsitatea (bide sarean) eta erabilera (berdeguneetan) hartuko dira kontuan.

Argiztapen mailak 30 lux edo gehiagokoak izango dira ardatz nagusian. Oinezkoentzat bakarrik diren bideetan eta parkeetan, 10 lux zerbitzuan. Horien guztien uniformetasun koefizientea 0,6 edo handiagoa izango da.

Jende gutxi dabilen lekuetan, 00:00etatik aurrera, argiztatzea murrizteko mekanismoak jarriko dira energia aurrezteko.

Erabili beharreko luminariak udalarekin adostuko dira, gero errazago mantendu ahal izateko.

Zuhaitzek etorkizunean eragin ahal dituzten kalteak kontuan izan beharko dira zutabe eta argiak aukeratzean eta horiek kokatzeko altuerak zehaztean.

29. artikulua. Gas naturala banatzeko sarerako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.

Urbanizazio proiektua idazteko unean nahitaez bete beharrekoa den araudia hartuko da kontuan.

Sarearen banaketa eskema "NOR-5 Azpiegiturak" planoan islatuta dago, orientabide gisa.

30. artikulua. Telefono eta telekomunikazio zerbitzuko sarerako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak.

Urbanizazio proiektua idazteko unean nahitaez bete beharrekoa den araudia hartuko da kontuan.

Sarearen banaketa eskema "NOR-5 Azpiegiturak" planoan islatuta dago, orientabide gisa.

III. TITULUA. AZPIZONA BAKOITZERAKO ORDENANTZA BEREZIAK.

1. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO ARAU OROKORRAK.

31. artikulua. Hirigintzako arauak.

Eltziegoko Plan Orokorreko Hirigintza Arauetan ezarritakoa bete beharko da, jabari eta erabilera publikoko azpizona eraikigarri zein eraikiezinei buruzko hirigintza arauetan berariaz arautzen ez diren alderdietarako.

32. artikulua. Lurzoruaeren erabileraren definizioa.

Lurzoruaeren erabilerak lurraldeko gune jakin baten (eraikia egonda zein ez) hirigintzako kalifikazioa dela eta onartzen diren jardueren zehaztapen espaziala dira.

Kontzeptu horrek hirigintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, lurzoruaeren araubideari eta hiri antolamenduari buruzko legedi indardunak plangintzari ematen dizkion ahalmenen arabera ezartzen da.

33. artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu erabilera. Erabilera parekatua.

Sarritan, hirigintzako jarduera bat espazio batean garatzeak erabilera bat baino gehiago biltzen ditu, eta funtzioari edota antolaketari dagokionez elkarrekin lotuta daude. Kasu horietan, erabilera nagusia izango da jardueraren funtsezko helburua den erabilera eta erabilera hori bereizgarri duena.

Bestalde, erabilera osagarritzat jotzen dira erabilera nagusiari lotuta dauden eta hark egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak (edo gutxienez, komenigarriak) dituen erabilera guztiak. Erabilera jakin bat, kasuaren eta kokapenaren arabera, batzuetan erabilera osagarri gisa eta beste batzuetan erabilera nagusi gisa ari daiteke.

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, erregaiei biltegiak eta galdara gelak, etab.

Erabilera nagusi bati lotutako erabilera parekatuak dira beren ezarpen baldintza eta lurzati berean edo ondoko lurzatietan dauden lokaletan gauzatutako erabileren gaineko eraginak erreferentziatzeko erabileren antzekoak direnak, eta ondorioz, sarritan, erabilera nagusiaren antzeko baldintzetan ezartzen dira.

Erabilera bat erabilera nagusi batekin parekatutzat jotzeko baldintza hauetako bat bete behar da:

- l) Erabileren edukia arautzen duten hurrengo artikuluetan edo azpizonetako eraikuntza eta erabilera baldintza berariazkoetan hala adierazita egotea.
- m) Horretara bideratutako hirigintzako udal ordenantza batean jasota egotea.
- n) Udalak adostua izatea, eta aldez aurretik txosten teknikoa egin izatea, eta bertan, zalantzarik gabe frogatzea puntu honen lehenengo paragrafoan aipatzen diren baldintzak betetzen direla. Erabaki hori udalerrri osoan aplikatuko da, plangintzak zona eta azpizona bakoitzerako ezarritako helburuen arabera parekatze desberdinak ezartzeko eragozpen izan gabe; ondorioz, bide hau ezingo da inoiz erabili arazo partikularrak konpontzeko.

34. artikulua. Hirigintzako arau hauetan ageri ez diren erabilerak.

Jarraian 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.

Erreferentzia falta dela eta parekatze hori posible ez denean, Udalak erabileren sailkapena aldatuko du eta plan partzialaren aldaketa gisa izapidetuko du.

35. artikulua. Lurzoruaeren erabileren sailkapena.

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

Lurraldean kokatu ahal diren ala ez kontuan hartuta.

- o) Erabilera baimenduak.
- p) Galarazitako erabilerak.

Jabetza araubidearen arabera.

- a) Erabilera publikoak.
- b) Erabilera pribatuak.

Erabilerak eraikuntza edo instalazioen batekin lurra okupatzen duen ala ez kontuan hartuta, hori erabileraren oinarritzko ezaugarria baita.

- a) Eraikinean edo instalazioan oinarrituriko erabilerak: eraikuntzako erabilerak.
- b) Eraikinean edo instalazioan oinarritu gabeko erabilerak: eraikuntzakoak ez diren erabilerak.

Jardueren izaeraren arabera, erabilerak mailatan eta azpimailatan antolatzen eta ordenatzen dira. Lehenengo maila:

- a) Etxebizitza.
- b) Industrial.
- c) Hirugarren sektorea.
- d) Komunitate ekipamendua.
- e) Komunikazioak eta garraioak.
- f) Aire libreko aisia eta jolasa.
- g) Zerbitzuen azpiegiturak.
- h) Landa erabilerak.

Hurrengo ataletan, erabilera horiek azpimailetan banatu dira.

36. artikulua. Erabilera baimendua, erabilera nagusia, berezko erabilera eta erabilera bateragarria. Galarazitako erabilera.

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

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

Esparru edo eraikin batean baimendutako erabileren barruan berezko erabilera deritza plangintzan onartutako sestraren gaineko eraikigarritasunaren zatirik handiena agortzen duelako edo plangintzan ezarritako lehentasun hurrenkeran lehenengoa delako esparruaren bereizgarri den erabilerari.

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

Esparru bateko (zona, azpizona, lurzatia edo eraikina) araudiak erabilera baimenduetakoren bat berezko erabileratzat finkatzen ez badu, erabilera bateragarri bat edo batzuk ezarri ahalko ditu. Erabilera horiek plangintzan eremuaren antolamendu egokia lortzeko komenigarrientzat jotzen direnak izango dira, eta horien ezarpena hirigintzako eta/edo eraikuntzako parametro mesedegarriagoak esleituz sustatuko da.

Oro har, galarazitako erabilerak dira segurtasun, osasungarritasun eta lasaitasunaren alorretan, kultura ondarearen eta natura ingurunearen babeserako, uren eta komunikabideen alorretan emandako xedapen orokoren eta kalifikazioen zehaztapenek debekatzen dituztenak.

Zehazki, galarazitako erabilerak dira kalifikazioak onartzen dituen erabileren zerrendetan espresuki aipatzen ez direnak.

37. artikulua. Erabilera publikoak.

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

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

Derrigorrez eta dohainik lortutako tokiko hornidura publikoen erabilerak baimendutaz joko dira beti, eta ez da beharrezkoa izango hori kalifikazioan berariaz adieraztea.

38. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazizko erabilerak.

Aurreko artikuluko erabilera publikoen definizioan jasota ez dauden erabilera guztiak erabilera pribatu edo irabazizko gisa kontsideratuko dira, eta eraikigarritasun haztatuaren parte izango dira, hiriko lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatuta daudenean.

Halaber, plangintzaren arabera sistema orokorrak edo toki sistemak osatu behar ez dituzten lurretan Administrazio Publikoak garatzen dituen jardueri dagozkien Administrazio Publikoaren erabilerak ere erabilera pribatutzat joko dira.

2. KAPITULUA. AZPIZONA BAKOITZERAKO HIRIGINTZAKO ARAU BEREZIAK.

39. artikulua. Sailkapena.

Ondoko artikuluetan zona edo kalifikazio xehatuko kategoria bakoitzerako eraikuntza eta erabilera araudia ezartzen da, honakoak bereiziz:

- i) Jabari eta erabilera publikoko sistema eraikiezina.
- j) Komunitate ekipamenduko lurzatia.
- k) Erabilera eta jabari pribatuko lurzati eraikigarriak.

40. artikulua. Jabari eta erabilera publikoko sistema eraikiezinari buruzko hirigintza arauak.

"Bide komunikazioen azpizona publikoak" eta "espazio libreen azpizona publikoak" izeneko erabilera xehatuei dagokie.

- l) Bide komunikazioetarako azpizona publikoak.

"NOR-1 Erabilerak" planoan ezarritako erabilerak biltzen ditu, hala nola:

- e.1.2. Kaleak (K)
- e.2.2. Oinezkoentzako kaleak, tolerantziadunak (OK)

Soilik erabilera hauek daude baimenduta:

- Argiteria instalazio publikoak, garraio eta trafikorako seinaleak, eta garraio publikorako markesinak.
- Zona honen lurpean doazen oinarritzko azpiegituren sistemak (ura, estolderia, eta abar) ezinbesteko dituzten azaleko afektazioak, jasangarritasunarekin lotutako instalazioak barne.
- Espaloi eta oinezkoentzako pasealekuen lerrokaduretako zuhaitzak.
- Lehenesten den ibilgailuen edo oinezkoen zirkulazioari oztoporik eragiten ez dioten lorategi eremu txikiak.

- Batzuetan, egunkariak, izozkiak eta abar saltzeko kioskoak jarri ahal izango dira, baina denbora jakin baterako bakarrik eta beti dagokion eskaera egin ondoren. Toki horiek, gehienez, 10 metro koadro izango dituzte eta ez dute zirkulazioa oztopatuko.

- Erabilera nagusirako hiri altzariak.

Aurreko puntuan aipatzen ez diren gainerako erabilerak galarazitako erabilerak izango dira. Baimendutako eraikinak aurreko apartatuetan adierazitakoak dira.

m) Espazio libreterako azpizona publikoak.

"NOR-1 Erabilerak" planoan ezarritako erabilerak biltzen ditu, hala nola:

f.1.1. Parkeak eta lorategiak (PL).

f.1.3. Oinezkoentzako gunek eta plazak (PZ).

f.1.4. Hondar lorategi eta gunek (HG).

Soilik erabilera hauek daude baimenduta:

- Egunkariak, izozkiak, edariak eta abar saltzeko behin-behineko kioskoak, indarrean dagoen HAPON eta plan partzial honetan araututako baldintzen arabera.

- Komun publikoak edo antzekoak, erabilera nagusiaren osagarri den erabilera publiko bati lotuak; gehienez ere 10 m² izango dituzte, arrazoiketa justifikaturik ezean. Haurren aldalekuak izan beharko dituzte.

- Espaloi eta oinezkoentzako pasealekuen lerrokaduretako zuhaitzak.

- Hiri altzariak eta erabilera nagusiari berezkoak zaizkion eraikinak (pergolak, musika kioskoak, ura edateko iturriak edo apaindurazkoak, monumentuak, zubi txikiak, pasabideak eta abar).

Aurreko puntuan aipatzen ez diren gainerako erabilerak galarazitako erabilerak izango dira. Baimendutako eraikinak aurreko apartatuetan adierazitakoak dira.

41. artikulua. Komunitate ekipamenduko lurzatiari buruzko hirigintza arauak.

Erabilera araubidea.

"Komunitate ekipamenduko azpizona publikoak: g.0 Generikoa (EG)" izeneko erabilera xehatuari dagokio,

"NOR-1 Erabilerak" planoan jasotzen den bezala.

Baimendutako erabilerak: ekipamendu publikoko edozein erabilera, bereizi gabe.

Aurreko puntuan aipatzen ez diren gainerako erabilerak galarazitako erabilerak izango dira.

Eraikuntzaren araubidea.

Eraikigarritasuna: 563,03 m².

Solairu kopurua: erdisotoa+I

Erlaitzaren gehieneko garaiera: 9 m.

Lerrokadurak: NOR-3 forma planoaren arabera.

Lurzatiko gehieneko okupazioa: Lerrokadurek bi solairuetan baimentzen dutena.

42. artikulua. Jabari eta erabilera pribatuko lurzati eraikigarriei buruzko hirigintza arauak.

n) Dentsitate txikiko eraikuntza irekia.

Erabilera araubidea.

"NOR-1 Erabilerak" planoan honela jasotako erabilera xehatuari dagokio:

a.5.1. Dentsitate txikiko eraikuntza irekia (I).

Familia anitzeko etheen tipologia, eraikin bakartu motakoa, patio itxiak sortzen ez dituzten blokeetan.

Baimendutako erabilerak:

Sotoa:

aparkaleku, biltegi, trasteleku edo bizitegiarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetarako erabilia.

Funtzionamendu bateratua edo komuna izango du, eta sarbide bakarra.

Beheko solairua:

- Atariak eta portxeak.

- Irabazi asmorik gabeko bizitegi erabileraren osagarriak, izaera komunitariokoak (zerbitzu komunak, hala nola telefono, gas, ur eta elektrizitate instalazioen gelak, bizikleta gelak, etab.), aprobetxamendua kontuan hartzen ez dutenak.

- Etxebizitza.

- Sotoko aparkalekurako sarbideak eta irteerak.

- Jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak, estaliak zein estali gabeak.

- Bulegoak eta komunitate ekipamendua, baldin eta sarrera eskailera propiotik eta gainerako eraikinetik independentetik egiten bada.

Goiko solairuak:

- Etxebizitza.

- Lehenengo solairuan bulegoak eta komunitate ekipamendua, baldin eta sarrera eskailera propiotik eta gainerako eraikinetik independentetik egiten bada.

- Hotelak eta antzekoak, baldin eta sarrera eskailera propiotik eta gainerako eraikinetik independentetik egiten bada; goiko solairuetan komunitate ekipamendu, bulego eta txikizkako merkataritzarekin parteka daiteke, eta beheko solairuan jatetxe eta tabernek.

Apartatu honetan adierazitako bizitegi erabileraz bestelako erabilera bateragarrien multzoak ezin izango du inolaz ere gainditu lurzati bakoitzari esleitutako eraikigarritasunaren ehuneko 20.

Aurreko puntuan aipatzen ez diren gainerako erabilerak galarazitako erabilerak izango dira.

Eraikuntzaren araubidea.

Sotoa:

Gehieneko eraikigarritasuna: NOR-3 planoan eta plan partzialaren memorian lurzati bakoitzerako sestrareko eraikigarritasun gisa ezarritakoa.

Lurzatiko gehieneko okupazioa: sestrareko eraikigarritasunak baimendutakoa.

Solairuaren gehieneko eta gutxieneko altuera: HAPoren arabera.

Beheko solairua eta hortik gorakoak:

Gehieneko eraikigarritasuna: NOR-3 planoan eta plan partzialaren memorian lurzati bakoitzerako sestra gaineko eraikigarritasun gisa ezarritakoa.

Solairu kopurua: S+III.

Erlaitzaren gehieneko garaiera: Jarraian zehazten diren bi baldintzak bete behar ditu:

- 10 metro ekialdeko eta mendebaldeko alboko bi fatxadetan, hurrengo apartatuan zehaztutako "jatorrizko kotarekiko".

- 10 metro ekialdeko alboko fatxadan, eta 12 metro mendebaldeko alboko fatxadan, hurrengo apartatuan zehaztutako "jatorrizko kotarekiko".

Solairuaren gehieneko eta gutxieneko altuera: HAPOren arabera.

Lerrokadurak: NOR-3 forma planoaren arabera.

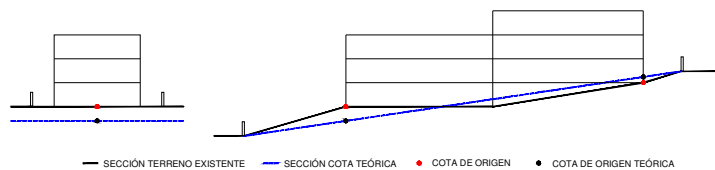
Lurzatiko gehieneko okupazioa: NOR-3 planoan eta plan partzialaren memorian lurzati bakoitzerako lurzatiko okupazio gisa ezarritakoa.

Jatorrizko kota.

Jatorrizko kota plangintzak zehazten du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta fatxadaren planoan behin betiko lurzoruak bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

Jatorrizko kota teorikoa.

Jatorrizko kota teorikoa plangintzan definitzen da, altuera neurtzean abiapuntu gisa erabiltzeko; halakotzat hartzen da ekialdeko eta mendebaldeko bide lerrokaduren espazio publikoaren sestra lotzen duen lerro zuzenak ezarritako kota teorikoa. Jarraian, bi kota horiek grafikoki definitu dira.

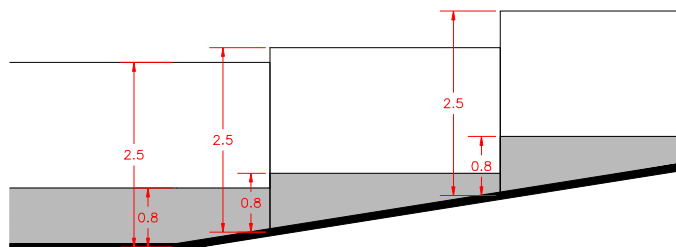


Lurzatietako itxiturak

Lurzatiak itxi egin beharko dira jabari eta erabilera publikoko eremuarekin bat egiten duten lekuetan. Itxitura hori berdina izango da plan partzialak definitutako lurzati aurrealde edo fatxada guztietan.

Oro har, 0,80 metroko gehieneko garaiera izango du behealde opakuak, eta 1,85 metroko garaiera guztira, erdiko ardatzaren gainean kokatutako ekialdeko bide lerrokaduran; gainerako bide lerrokaduren kasuan, muga horiek gehienez ere 0,25 metro gainditzea onartuko da. Opakua ez den zatia gehienez ehuneko 75eko opakutasun indizea izango du.

Mugek, bestalde, 0,80 metroko gehieneko behealde opakua izango dute, eta 2,5 metroko garaiera guztira, itxitura osatzen duten zatietako bakoitzaren punturik altuenean neurtuta behin betiko lursailaren kotarekiko; jarraian, grafikoki definitu da.



Eraikuntza proiektuek lurzatiaren perimetro itxiturak jasoko dituzte, bai eta lurzatiaren barnealdeko oinarritzko urbanizazioa ere, eraikinak hartzen ez duena, zeina, funtsean, kanpoko espazio publikoen sestratara egokitu beharko baita.

o) **Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikuntza irekia.**

Erabileren araubidea.

"NOR-1 Erabilerak" planoan honela jasotako erabilera xehatuari dagokio:

a.6.1. Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikuntza (B).

Familia bakarreko etxe isolatua, lurzati libre pribatuan.

Baimendutako erabilerak:

Sotoa:

Aparkaleku gisa erabili ahal izango da, eta trastelekuak eta instalazio gelak ere jarri ahal izango dira, edo etxebizitzaren beste erabilera lagungarri batzuk.

Beheko solairua:

- Etxebizitza.
- Sarbideak eta irteerak.
- Garajea, trastelekua, instalazio gela edo etxebizitzaren beste erabilera osagarri batzuk.
- Jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak, estaliak zein estali gabeak.

Beheko eta lehenengo solairuak:

- Etxebizitza.
- Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak: ostalaritza, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzakoarekin partekatutako eraikinean kokatuko dira, baldin eta sarbide independentea badute.

Apartatu honetan adierazitako bizitegi erabileraz bestelako erabilera bateragarrien multzoak ezin izango du inolaz ere gainditu lurzati bakoitzari esleitutako eraikigarritasunaren ehuneko 20.

Nolanahi ere, beti beteko da HAPOn 1.5.2.2. artikulua ("Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza komun orokorrak") 2. puntuan ezarritakoa, eta kontuan hartuko da HAPOn 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak") ezarritakoa.

Eraikuntzaren araubidea.

Sotoa:

Gehieneko eraikigarritasuna: NOR-3 planoan eta plan partzialaren memorian lurzati bakoitzerako sestrareko eraikigarritasun gisa ezarritakoa.

Lurzatiko gehieneko okupazioa: sestrareko eraikigarritasunak baimendutakoa.

Solairuaren gehieneko eta gutxieneko altuera: HAPOn arabera.

Beheko solairua eta hortik gorakoak:

Gehieneko eraikigarritasuna: NOR-3 planoan eta plan partzialaren memorian lurzati bakoitzerako sestra gaineko eraikigarritasun gisa ezarritakoa.

Solairu kopurua: S+II.

Erlaitzaren gehieneko garaiera: 7 metro mendealdeko fatxadetan, hurrengo apartatuaren ("jatorrizko kota") arabera neurtuta.

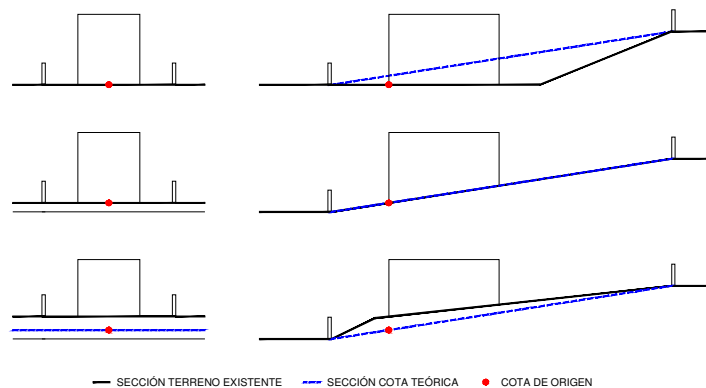
Solairuaren gehieneko eta gutxieneko altuera: HAPOn arabera.

Lerrokadurak: NOR-3 forma planoaren arabera.

Lurzatiko gehieneko okupazioa: NOR-3 planoan eta plan partzialaren memorian lurzati bakoitzerako lurzati okupazio gisa ezarritakoa.

Jatorrizko kota.

Jatorrizko kota plangintzak zehazten du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta fatxadaren planoan behin betiko lurzoruak bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat. Kontuan hartuko da neurketa horretarako aintzat hartuko den behin betiko lursaila lehendik dagoena izango dela, baldin eta espazio publikoaren – Mendebaldeko bide lerrokaduraren– sestrak eta ekialdeko muga lursailaren kota naturalak bat egiten duten lerro zuzenak ezarritako kota teorikoa gainditzen ez badu; kasu horretan, kota hori hartuko da jatorritzat. Jarraian, kota hori grafikoki definitu da.

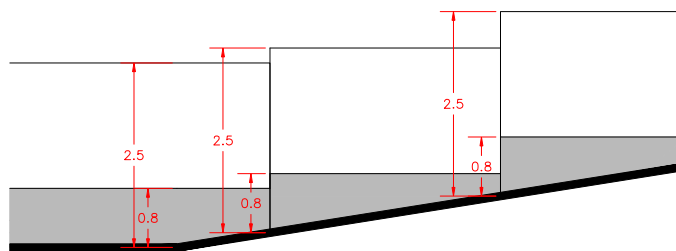


Lurzatiako itxiturak

Lurzatiak itxi egin beharko dira jabari eta erabilera publikoko eremuarekin bat egiten duten lekuetan. Itxitura hori berdina izango da plan partzialak definitutako lurzatiaren aurrealde edo fatxada guztietan.

Oro har, 0,80 metroko gehieneko garaiera izango du behealde opakua, eta 1,85 metroko garaiera guztira, erdiko ardatzaren gainean kokatutako mendebaldeko bide lerrokaduran; gainerako bide lerrokaduren kasuan, muga horiek gehienez ere 0,25 metro gainditzea onartuko da. Opakua ez den zatia gehienez ehuneko 75eko opakutasun indizea izango du.

Mugek, bestalde, 0,80 metroko gehieneko behealde opakua izango dute, eta 2,5 metroko garaiera guztira, itxitura osatzen duten zatietako bakoitzaren punturik altuenean neurtuta behin betiko lursailaren kotarekiko; jarraian, grafikoki definitu da.



Eraikuntza proiektuek lurzatiaren perimetro itxiturak jasoko dituzte, bai eta lurzatiaren barnealdeko oinarritzko urbanizazioa ere, eraikinak hartzen ez duena, zeina, funtsean, kanpoko espazio publikoen sestetara egokitu beharko baita.



