

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

LURRALDE OREKAREN ETA LURRALDE ANTOLAMENDUAREN SAILA

357/2025 Foru Agindua, ekainaren 20koa. Onespena ematea abenduaren 21eko 252/2023 Foru Aginduan ezarritako baldintzak betetzeari, zeinaren bidez behin betiko onetsi baitzen baldintzekin Alegria-Dulantziko hiri antolamendurako plan orokorraren espedientea

Abenduaren 21eko 252/2023 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onetsi zen baldintzekin Alegria-Dulantziko udalerriko hiri antolamendurako plan orokorraren espedientea.

252/2023 Foru Agindu horrek berak, adierazitako baldintzak funtsezkoak ez zirela iritzita, ezarri zuen, haiek zuzendu eta gero, espedientea foru aldundira igorri beharko zela, jendaurrean jartzeko izapidetik berriro pasatu gabe, haren betearazte indarra adierazteko, eginbideak egin eta argitara emateko.

Bestalde, Alegria-Dulantziko lurzoru urbanizagarriko eremuetan Alegria-Dulantziko HAPOren espedientearen behin betiko onespena partzialki etetea xedatu zuen foru agindu horrek. Eteteari eutsiko zitzaion HAPOren dokumentazioak Alegria-Dulantziko saneamendu- eta arazketa-irtenbide bat jaso arte, URA - Uraren Euskal Agentziak eta Ebroko Konfederazio Hidrografikoak aldeko txostena eman ondoren. Gaur egun, egoera berdina da aipatutako saneamendu- eta arazketa-sistema integralari dagokionez.

Espedientearen osagai den testu bategina 2025eko ekainaren 4an sartu zen Aldundi honen erregistroan.

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

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat jotzea abenduaren 21eko 252/2023 Foru Aginduan ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onetsi baitzen baldintzekin Alegria-Dulantziko hiri antolamendurako plan orokorraren espedientea.

Bigarrena. Alegria-Dulantziko lurzoru urbanizagarriko eremuetan behin betiko onespenaren etete partzialari eustea, udalerriko horretarako saneamendu- eta arazketa-irtenbide bat jaso arte.

Hirugarrena. Hiri antolamendurako plan orokorra Arabako hirigintza plangintzako administrazio erregistroan gordailutzea.

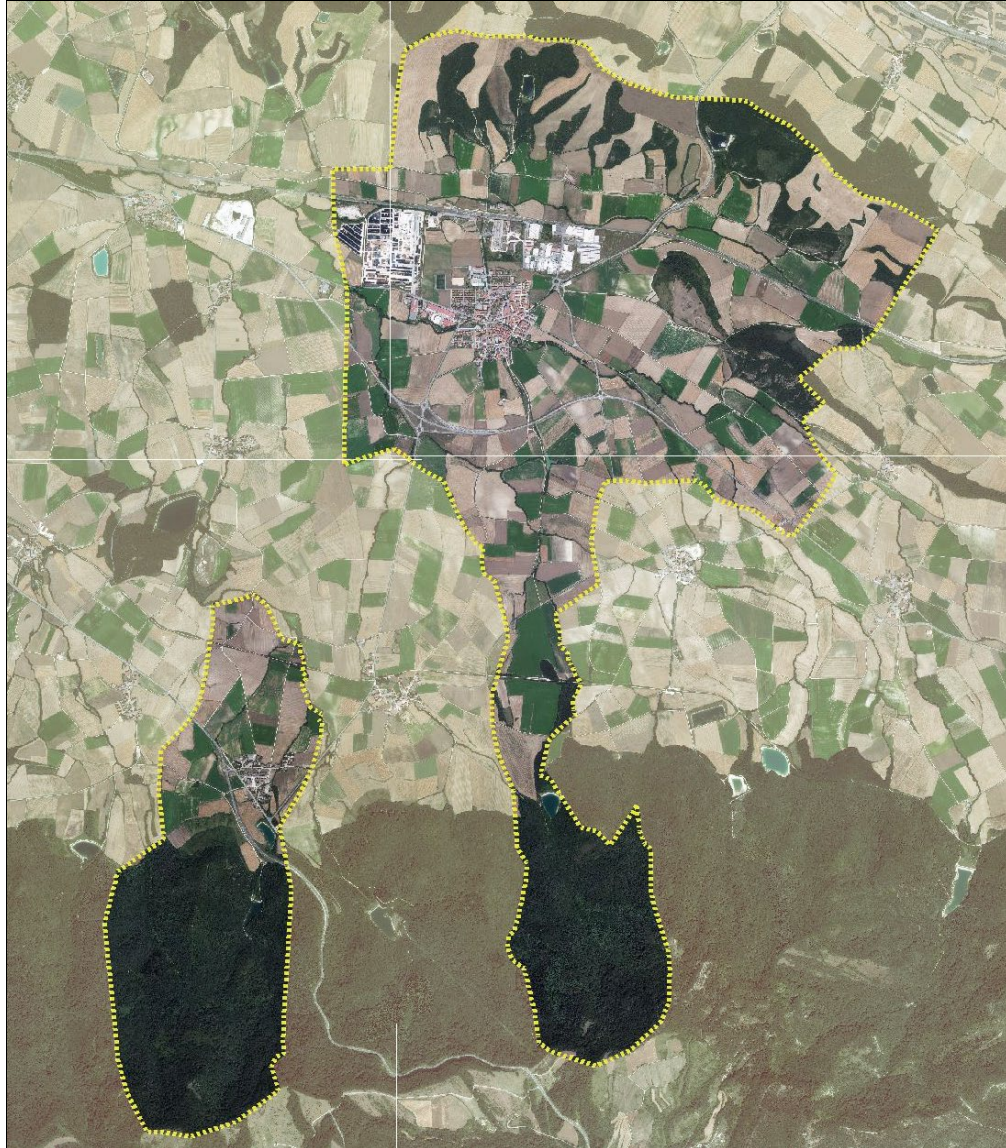
Laugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea hirigintzako araudiarekin batera.

Bosgarrena. Administrazio bidea agortzen duen ebazpen honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa 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, 2025eko ekainaren 20a

Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko diputatua
LAURA PÉREZ BORINAGA

Alegría-Dulantziko hiri antolamendurako plan orokorraren espedientearen behin betiko onepena 2025eko ekainaren 20an inskribatu da Arabako hirigintza plangintzaren administrazio erregistroan, 2025/21 erregistro zenbakiarekin.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRIA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATERATUA

NORMATIVA URBANÍSTICA
LIBRO 1
NORMAS GENERALES

ED.07

HIRIGINTZAKO ARAUPIDETZA
1 LIBURU
OROKOR ARAUAK

USANDIZAGA
ARQUITECTURA
+ URBANISMO

DICIEMBRE

2.024

ABENDUA

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: **TESTU BATERAGINA** ■ **TEXTO REFUNDIDO**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALEGRIA-DULANTZI, QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS
CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 252/2023, DE 21 DE DICIEMBRE

Foru agindua ■ Orden Foral: **357/2025**

Data ■ Fecha: **20/06/2025**



Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI
TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AURKIBIDEA – I. LIBURUA

ARAU OROKORRAK

LEHENENGO TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1 KAPITULUA. BAKARRA

1.1.1.1 artikulua. Aplikazio-eremua eta indarraldia	2
1.1.1.2 artikulua. Hirigintza-legeriaren erreferentziak	2
1.1.1.3 artikulua. Arabako hirigintza-antolamendua normalizatzeko sistema	2
1.1.1.4 artikulua. Hirigintza-arauetako artikuluen sistema	2
1.1.1.5 artikulua. Arau subsidiarioak osatzen dituen dokumentazioa	3
1.1.1.6 artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa	3

BIGARREN TITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1 KAPITULUA. BAKARRA

1.2.1.1. artikulua. Hirigintza-antolamenduko kategoriak	5
1.2.1.2 artikulua. Hirigintza-antolamendu zehatuko eremuak.	5
1.2.1.3 artikulua. Planeko zehaztapenen mailari eta lotura arautzaileari buruzko baldintza orokorrak	7
1.2.1.4 artikulua. Plan honen aldaketak	9
1.2.1.5 artikulua. Plan honen berrikuspena	9

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

HIRUGARREN TITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA**1.3.1 KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERAK****1. atala. - Ideia orokorrak**

- 1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa 10
- 1.3.1.2 artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu-erabilera.
Erabilera asimilatua 10
- 1.3.1.3 artikulua. Hirigintza-araudi honetan ageri ez diren erabilerak 11

2. atala. - Lurzoruaren erabileren sailkapena

- 1.3.1.4 artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena 11
- 1.3.1.5 artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako
erabilera eta erabilera bateragarria. Erabilera debekatua 12
- 1.3.1.6 artikulua. Erabilera publikoak 13
- 1.3.1.7 artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak 13

3. atala. - Bizitegi-erabileraren edukia

- 1.3.1.8 artikulua. Definizioa eta motak 13

4. atala. - Industria-erabileraren edukia

- 1.3.1.9 artikulua. Definizioa eta motak 16
- 1.3.1.10 artikulua. Industria-erabileraren kategoriak 17
- 1.3.1.11 artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-jarduera 17
- 1.3.1.12 artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-jarduera 18

5. atala. - Hirugarren sektoreko erabileren edukia

- 1.3.1.13 artikulua. Definizioa eta motak 19

6. atala. - Komunitatearen ekipamenduen erabileren edukia

- 1.3.1.14 artikulua. Definizioa eta motak 20

7. atala. - Komunikaziorako eta garraioetarako erabileraren edukia

- 1.3.1.15 artikulua. Definizioa eta motak 22

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

8. atala. - Aire zabaleko aisia eta jolaserako erabileraren edukia

1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak	25
1.3.1.17 artikulua. Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazio eta eraikinak	27
1.3.1.18 artikulua. Espazio libreen tokiko sistemari atxikitako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikinak	28

9. atala. - Zerbitzu-azpiegituretarako erabileren edukia.

1.2.1.19 artikulua. Definizioa eta motak	28
--	----

10. atala. - Landa-erabilerak

1.3.1.20 artikulua. Definizioa eta motak	29
--	----

11. atala. - Haztapen-koefizienteak

1.3.1.21 artikulua. Haztapen-koefizienteak	30
--	----

1.3.2 KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA

1.3.2.1 artikulua. Gune, kalifikazio eta zonakatzeko globala. Definizioak eta edukia	32
1.3.2.2 artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa	33
1.3.2.3 artikulua. Dulantziko HAPOan dauden guneen zerrenda	36
1.3.2.4 artikulua. Guneei aplikatu beharreko eraikuntzako eta erabilerako oinarriko araubidea Irudikapen grafikoa:	36
1.3.2.5 artikulua. Arabako Foru Aldundiaren Hirigintza Plangintza Normalizatze Sistemara osatzen duten eta plan honetan dauden gune-moten definizioa	37
1.3.2.6 artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantzia	45

1.3.3 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA

1.3.3.1 artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpiguneak. Edukia	48
1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa	49
1.3.3.3 artikulua. Udalerrri honetan dauden azpiguneen zerrenda	51

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.3.3.4 artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartutako tolerantziak	52
1.3.3.5 artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenen arauzko lotura	52

**LAUGARREN TITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO
ARAUBIDE JURIDIKOA**

1.4.1 KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

1.4.1.1 artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera	54
1.4.1.2 artikulua. Sailkapen eta kalifikazio globalaren arteko lotura. Lurzoruaren hirigintza-araubidearen oinarriak	54

1.4.2 KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITZEA

1.4.2.1 artikulua. Jarduketarako lurralde-eremuak	56
1.4.2.2 artikulua. Kontzeptuak: eraikigarritasun haztatua; batez besteko eraikigarritasun haztatua	56
1.4.2.3 artikulua. Jarduketa integraturako eremuen zerrenda	56

1.4.3 KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA

1.4.3.1 artikulua. Plangintza garatzeko araudiaren definizioa	58
1.4.3.2 artikulua. Plan bereziak	59
1.4.3.3 artikulua. Plan partzialak	60
1.4.3.4 artikulua. Xehetasun-azterketak	62
1.4.3.5 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak	62

1.4.4 KAPITULUA. PLANGINTZA EGIKARITZEA

1.4.4.1 artikulua. Xedapen orokorrak	63
1.4.4.2 artikulua. Egikaritze-jarduketa motak eta esparruak. Egikaritze-unitateak	63
1.4.4.3 artikulua. Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoria edo jarduketa isolatuak egikaritzeko araubidea	65

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.4.4 artikulua. Zuzkidura-jarduketei dagokien hiri-lurzoru finkatugabearen araubidea	66
1.4.4.5 artikulua. Urbanizazioak finkatzen ez duen hiri-lurzoria (jarduketa integratuenak) eta urbanizagarria egikaritzeko araubidea	66
1.4.4.6 artikulua. Sistema orokorren eta tokiko sistemen zuzkidura publikoen jarduketan esparruetan aplikatu beharreko egikaritze-araubidea	67
1.4.5 KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEA	
1.4.5.1 artikulua. Urbanizazio-obrak egikaritzeko eskatzen diren proiektu-motak, horiek bete behar dituzten baldintzak eta obrak hasteko aukera	68
1.4.5.2 artikulua. Urbanizazio-obretan garatzen diren proiektuen ondorioz antolamendua egokitzeko aukeren mugak	67
1.4.5.3 artikulua. Urbanizazio-obren gutxieneko baldintza teknikoak	67
1.4.5.4 artikulua. Udalakoak ez diren titularrek urbanizazio-proiektuak egikaritzea	68
1.4.6 KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA	
1.4.6.1 artikulua. Hiri-lurzoruan eraikitze ahalmena erabiltzea	69
1.4.6.2 artikulua. Lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea	70
1.4.6.3 artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzea	71
1.4.7 KAPITULUA. LEHENDIK DAUDEN ERAIKIN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA	
1.4.7.1 artikulua. Lehendik dauden eraikinen araubidea duten irizpide orokorrak	72
1.4.7.2 artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren antolamendutik kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak	72
1.4.7.3 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian plangintzarekin bat ez datozen eraikinak	73
1.4.7.4 artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak	73

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALEGRÍA  HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA DULANTZI
 DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.7.5 artikulua. Antolamendu xehatua egiteke daukaten eremu eta sektoreetan aurretik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak	74
1.4.7.6 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak	74
1.4.7.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak	75
1.4.7.8 artikulua. Kontserbatzeko betebeharraren edukia	76
1.4.7.9 artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak	77
1.4.7.10 artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea	78

BOSGARREN TITULUA. AZPIGUNE ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK

1.5.1 KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

1. atala. Hirigintzako definizio eta parametroak

1.5.1.1 artikulua. Lursaila eta partzela	80
1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza	80
1.5.1.3 artikulua. Eraikin isolatua	81
1.5.1.4 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa	81
1.5.1.5 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko moduak	82
1.5.1.6 artikulua. Biztanle- edo bizitegi-dentsitatea	83

2. atala. Partzelaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.7 artikulua. Mugak	84
1.5.1.8 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak	84
1.5.1.9 artikulua. Gutxieneko eta gehieneko partzela eraikigarria	84
1.5.1.10 artikulua. Partzelaren gehieneko eta gutxieneko azalera, partzelazioetarako	84
1.5.1.11 artikulua. Partzela eraikietako lurzoruen banaketak	85

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3. atala. Eraikinak partzelan duen kokapenaren parametro eta baldintzak

1.5.1.12 artikulua. Bideen lerrokadura	85
1.5.1.13 artikulua. Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoen definizioa	85
1.5.1.14 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa	86
1.5.1.15 artikulua. Mugekiko tartea	86
1.5.1.16 artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea	86
1.5.1.17 artikulua. Sakonera eraikigarria	87
1.5.1.18 artikulua. Eraikuntzaren mugimendu-arloa	87

4. atala. Eraikuntzak partzela okupatzeko parametro eta baldintzak

1.5.1.19 artikulua. Eraikinak okupatzen duen lurzorua	87
1.5.1.20 artikulua. Partzelaren azalera librea	87

5. atala. Eraikinen formari buruzko parametro eta baldintzak

1.5.1.21 artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak	87
1.5.1.22 artikulua. Jatorriko kota	88
1.5.1.23 artikulua. Eraikinaren altuera	88
1.5.1.24 artikulua. Eraikinen profila edo gehieneko solairu-kopurua	89
1.5.1.25 artikulua. Eraikinen solairuak	89

6. atala. Baldintza gehigarriak: eraikuntzaren hiri-estetika, kalitatea eta higiena

1.5.1.26 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak	90
1.5.1.27 artikulua.	Solairuen altuera 90
1.5.1.28 artikulua. Fatxadetako irtengune eta sarguneak	91
1.5.1.29 artikulua. Erlaitz eta hegalen gehieneko irtengunea	92
1.5.1.30 artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak	92
1.5.1.31 artikulua. Patioak	93

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALEGRIA  HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.1.32 artikulua. Hiri-estetika zaintzea	95
1.5.1.33 artikulua. Hesiak	95
1.5.1.34 artikulua. Zuhaitzak babestea	96
1.5.1.35 artikulua. Eraikinaren diseinu-, kalitate- eta higiene-baldintzak	97

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

1. atala. Bizitegietarako azpigune pribatuetarako baldintza orokorrak

1.5.2.1 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak	98
1.5.2.2 artikulua. Arau orokor hauetako erabileren ezarpenari buruzko baldintza komun orokorrak	102
1.5.2.3 artikulua. Garai bateko hiri-kokaguneen a.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	102
1.5.2.4 artikulua. Landa-kokagune zaharren a.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	106
1.5.2.5 artikulua. Zabalguneetako a.3 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	112
1.5.2.6 artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	115
1.5.2.7 artikulua. Dentsitate txikiko eta eraikuntza irekiko 5.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	117
1.5.2.8 artikulua. Dentsitate txikiko eta eraikin atxikietako edo ilaran dauden etxebizitzetako 5.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	119
1.5.2.9 artikulua. Dentsitate oso txikiko eta familia bakarreko etxebizitza isolatuko 6.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	122
1.5.2.10 artikulua. Dentsitate oso txikiko eta bi familiako etxebizitzako 6.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	125

2. atala. Industria-azpiguneei buruzko baldintza orokorrak

1.5.2.11 artikulua. Industria intentsiboko b.11 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	128
--	-----

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.2.12 artikulua. Industria intentsiboko b.12 azpiguneko eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	132
1.5.2.13 artikulua. Industria bereziko b.2 azpiguneko eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	136
3. atala. Hirugarren sektoreko eta komunitatearen ekipamendu pribatuko erabileretarako azpiguneei buruzko baldintza orokorrak	
1.5.2.14 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak	136
1.5.2.15 artikulua. Baimendutako erabilerei buruzko baldintza orokorrak	136
4. atala. Komunitatearen ekipamenduko azpigune publikoei buruzko baldintza orokorrak	
1.5.2.16 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak	137
1.5.2.17 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak	137

SEIGARREN TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1 KAPITULUA. BAKARRA

1.6.1.1 artikulua. Kalifikazio orokorrak landa-eremuetan edo lurzoru urbanizaezineko kategorietan zuzenean baimendutako erabileren sailkapen orokorra	138
1.6.1.2 artikulua. Kalifikazio orokorrak lurzoru urbanizaezineko kategorietan baimendutako eraikuntzako erabilerak eta -jarduerak	140
1.6.1.3 artikulua. Eraikuntza jarduerak egin aurreko baldintza	144
1.6.1.4 artikulua. Gainjarritako baldintzatzaileak	145
1.6.1.5 artikulua. Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde- eta/edo hirigintza-plangintza egin aurretik	149
1.6.1.6 artikulua. Eraikingintzakoak diren erabileretarako hirigintza- eta eraikuntza-parametro komunak Jabari publikoarekiko eta azpiegiturekiko distantziak.	149
1.6.1.7 artikulua. Eraikingintzakoak diren erabileretarako hirigintza- eta eraikuntza-parametroak	150

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- | | |
|--|-----|
| 1.6.1.8 artikulua. Bide-sareetako eta azpiegituretako eraikigintzako erabilerei aplikatu behar zaizkien paisaia-baldintzak | 153 |
| 1.6.1.9 artikulua. Eraikigintzako erabilerei aplikatu behar zaizkien beste baldintza batzuk | 154 |

**ZAZPIGARREN TITULUA. INGURUMENA ZAINTEKO PROGRAMA ETA
JARRAIPENERAKO AURREIKUSITAKO NEURRIEN
DESKRIBAPENA**

1.7.1 KAPITULUA. BAKARRA

- | | |
|--|-----|
| 1.7.1.1 artikulua. Ingurumena Zaintzeko Programa. Kontzeptua | 156 |
| 1.7.1.2 artikulua. Jarraipena egin behar zaien alderdiak | 156 |
| 1.7.1.3 artikulua. Adierazleak | 156 |
| 1.7.1.4 artikulua. Ingurumena Zaintzeko Programaren edukia | 157 |

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AURKIBIDEA – II. LIBURUA

HIRIGINTZA EREMUEN ARAUAK

LEHENENGO TITULUA. ANTOLAMENDU EREMUAK

2.1.0 KAPITULUA. HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN ANTOLAMENDU OROKORREKO ETA XEHATUKO EREMUEN ZERRENDA	160
2.1.1 KAPITULUA. HIRI LURZORUAREN ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK	
2.1.1.1 artikulua. AL.01 Hirigune Historikoa hirigintza-eremuaren arau partikularra	164
2.1.1.2 artikulua. AL.02- 01 Solandia-Komentua hirigintza-eremuaren arau partikularra	165
2.1.1.3 artikulua. AL.02-02 Galburu Larrainzar hirigintza-eremuaren arau partikularra	167
2.1.1.4 artikulua. AL.02-03 Ferretzailea-Alborkoin hirigintza-eremuaren arau partikularra	169
2.1.1.5 artikulua. AL.02- 04 Gaztelubide hirigintza-eremuaren arau partikularra	171
2.1.1.6 artikulua. AL.02-05 Henaio Bidea hirigintza-eremuaren arau partikularra	173
2.1.1.7 artikulua. AL.02-06 Jose Antonio Agirre hirigintza-eremuaren arau partikularra	175
2.1.1.8 artikulua. AL.02-07 Katxiturri hirigintza-eremuaren arau partikularra	177
2.1.1.9 artikulua. AL.02-08 Urbegi hirigintza-eremuaren arau partikularra	179

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.10 artikulua.	AL.02- 09 Dulantzi hirigintza-eremuaren arau partikularra	181
2.1.1.11 artikulua.	AL.02- 10 Baratzaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra	183
2.1.1.12 artikulua.	AL.02- 11 Larraineta hirigintza-eremuaren arau partikularra	186
2.1.1.14 artikulua.	AL.02-13 Martinostea hirigintza-eremuaren arau partikularra	188
2.1.1.15 artikulua.	AL.02-14 Euskal Herria Mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra	190
2.1.1.16 artikulua.	AL.02-15 Añua hirigintza-eremuaren arau partikularra	192
2.1.1.17 artikulua.	AL.02-16 Añua-Goiko Landa hirigintza-eremuaren arau partikularra	194
2.1.1.18 artikulua.	AL.02-17 Goikolanda hirigintza-eremuaren arau partikularra	197
2.1.1.19 artikulua.	AL.02- 8 Euskal Herria Hego-mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra	198
2.1.1.20 artikulua.	AL.02-19 Goikolanda-Egiletabidea hirigintza-eremuaren arau partikularra	200
2.1.1.21 artikulua.	AL.02-20 Egiletabidea – J.A. Etxeberria hirigintza-eremuaren arau partikularra	202
2.1.1.22 artikulua.	AL.02-21 Torrealdea hirigintza-eremuaren arau partikularra	204
2.1.1.23 artikulua.	AL.02-22 Uribe-Arrabal hirigintza-eremuaren arau partikularra	206
2.1.1.24 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.03 Dulantzi ibaiaren mendebaldea eremua AL.04 Aiarako Ama Birjina eremua AL.05 Arrieta-Henayo eremua AL.06 Uribe eremua	208

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.25 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.07. Uriarte – Erentzun eremua (garai bateko 6. sektorea, 488/1988 FA) AL.08. Argomaiz- Iruraiz eremua (garai bateko 7. sektorea, 268/1991 FA) AL.09. Guruziturri eremua (garai bateko 8. sektorea, 577/1995 FA)	210
2.1.1.26 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.10 Egileta eremua	213
2.1.1.27 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.11 Torrando eremua (garai bateko SAUR-1 sektorea)	215
2.1.1.28 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.12 Urbegi (garai bateko SAUR-2 sektorea)	217
2.1.1.29 artikulua.	AL.13- 01 Geltokia bizitegi-eremuaren arau partikularra	219
2.1.1.30 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.13-02 Geltokiaren hirugarren erabilerarako eremua	221
2.1.1.31 artikulua.	Hirigintza-eremu honen arau partikularra: AL.14-01 Usategi industria-eremua (garai bateko SUI- 1 sektorea)	223
2.1.1.32 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.14-02 Gasteiz industriagunea	225
2.1.1.33 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.15 Usategiko hedapena (garai bateko SUI.4 sektorea)	227
2.1.1.34 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.16 Uriarte industria-eremua (garai bateko SUI.3 sektorea)	229
2.1.1.35 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.17-01 Lurgorri industria-eremua (garai bateko SUI.5 sektorea)	233
2.1.1.35 bis artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.17- 02 Industrialala	235
2.1.1.36 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.18 Gorritzurri industria-eremua (garai bateko SUI.2 sektorea)	237
2.1.1.37 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.19-01 Mendebaldeko industria eta zerbitzu-eremua (garai bateko SUI.1 sektorearen zati bat)	241

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.38 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.19-02 Ekialdeko industria eta zerbitzu-eremua (garai bateko SUI.1 sektorearen zati bat)	243
2.1.1.39 artikulua. AL.20 Juan Agustín Etxeberria hirigintza-eremuaren arau partikularra	245
2.1.1.40 artikulua. AL.21 Landaoste–Egileta hirigintza-eremuaren arau partikularra	247
2.1.1.41 artikulua. AL.22 Egileta hirigintza-eremuaren arau partikularra	250
2.1.1.42 artikulua. AL.23 Hilerría hirigintza-eremuaren arau partikularra	252
2.1.1.43 artikulua. AL.24 Eskola eta kirol-eremua hirigintza-eremuaren arau partikularra	253
2.1.1.44 artikulua. AL.25 kirol-eremua hirigintza-eremuaren arau partikularra	255
2.1.1.45 artikulua. EG.01 Algorri hirigintza-eremuaren arau partikularra	257
2.1.1.46 artikulua. EG.02. Erentzun hirigintza-eremuaren arau partikularra	259
2.1.1.47 artikulua. EG.03 Solandia hirigintza-eremuaren arau partikularra	261
2.1.1.48 artikulua. EG.04 Etxoste hirigintza-eremuaren arau partikularra	263
2.1.1.49 artikulua. EG.05 Dulantzi hirigintza-eremuaren arau partikularra	266

2.1.2 KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUKO HIRIGINTZA EREMUA

2.1.2.1 artikulua. Garapen berriko bizitegi- eta industria-eremuak antolatzeko eta diseinatzeko neurri orokorrak	271
2.1.2.2 artikulua. AL.02 Loiza sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	272
2.1.2.3 artikulua. AL.27 Gasteiz hiribidea hirugarren sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	275
2.1.2.4 artikulua. AL.28 Uriarte-Mendebaldea industria-sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	277
2.1.2.4 bis artikulua. AL.28 bis Uriarte-Mendebaldea industria-sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	279
2.1.2.5 artikulua. AL.29 Biribilgunea-Mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	281

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.6 artikulua.	AL.30 Ibaiko parkea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	282
2.1.2.7 artikulua.	AL.31-01 parraldeko pasealekuaren ekialdea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	283
2.1.2.8 artikulua.	AL.31-02 iparraldeko pasealekuaren mendebaldea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	284
2.1.2.9 artikulua.	AL.32-01 iparraldeko ingurubidearen ekialdea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	285
2.1.2.10 artikulua.	AL.32-02 iparraldeko ingurubidearen mendebaldea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	286
2.1.2.11 artikulua.	EG.06 Birunbide sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra	287
2.1.3 KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUGABEKO HIRIGINTZA EREMUAK		
2.1.3.1 artikulua.	AL.34 Loiza ekialdea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	289
2.1.3.2 artikulua.	AL.35 Aiara Madura hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	290
2.1.4 KAPITULUA. EGITURAZKO HIRIGINTZA EREMUAK		
2.1.4.1 artikulua.	Aurretik dauden egiturazko hirigintza-eremuen zerrenda	291
2.1.4.2. Artikulua.	Hirigintza Esparruko Arau Partikularra AL.33. Alegria erregulatzeko ur-biltegia.	292
2.1.4.3. Artikulua.	EG.07 Hirigintza Eremuko Arau Berezia. Egiletako hondakin-uren araztegia.	293

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI
TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AURKIBIDEA – III. LIBURUA

HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA ONDAREAREN ELEMENTUAK BABESTEKO KATALOGOA

3.1.1 KAPITULUA. GOGOETA OROKORRAK ETA DEFINIZIOAK

3.1.1.1 artikulua. Araudi honen esparrua	294
3.1.1.2 artikulua. Babesaren xedea eta sistematika	294

3.2.1 KAPITULUA. ONDASUN BABESTUAK

3.2.1.1 artikulua. Babes-mailak	295
3.2.1.2 artikulua. I. babes-maila: babes integrala	295
3.2.1.3 artikulua. II. babes-maila: egiturazko babesa	295
3.2.1.4 artikulua. III. babes-maila: ingurumenaren babesa	295
3.2.1.5 artikulua. IV. babes-maila: elementu berezien babesa	295
3.2.1.6 artikulua. V. babes-maila: ustezko eremu arkeologikoak	296

3.3.1 KAPITULUA. OBRA MOTAK

3.3.1.1 artikulua. Obra-motak	296
3.3.1.2 artikulua. Kontserbazio-obrak	296
3.3.1.3 artikulua. Egokitzapen-obrak	296
3.3.1.4 artikulua. Zaharberritze-obrak	297
3.3.1.5 artikulua. Zabaltze-obrak	297
3.3.1.6 artikulua. Zaharberritze-teknikak	297

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI
TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3.4.1 KAPITULUA. BABESAREN XEDE DIREN ELEMENTUAK ETA EZAUGARRI FORMALAK

3.4.1.1 artikulua. Babesaren irismena	298
3.4.1.2 artikulua. Egitura erresistentea	298
3.4.1.3 artikulua. Kanpoko bolumena	298
3.4.1.4 artikulua. Tipologia	298
3.4.1.5 artikulua. Barne-banaketa	299
3.4.1.6 artikulua. Fatxada	299
3.4.1.7 artikulua. Estalkia	299
3.4.1.8 artikulua. Eraikinaren gorputza	300
3.4.1.9 artikulua. Elementu interesgarriak	300

3.5.1 KAPITULUA. BABESAREN ARAUBIDE OROKORRA

3.5.1.1 artikulua. Babes-maila guztien arau komunak	300
3.5.1.2 artikulua. I. babes-mailaren araubidea: babes integrala	300
3.5.1.3 artikulua. II. babes-maila: Egiturazko babesa	301
3.5.1.4 artikulua. III. babes-mailaren araubidea: Ingurumenaren babesa	301
3.5.1.5 artikulua. IV. babes-mailaren araubidea: Elementu berezien babesa	302
3.5.1.6 artikulua. V. babes-mailaren araubidea: Babes arkeologikoa	302

3.6.1 KAPITULUA. BABESAREN ARAUBIDE OROKORRA

3.6.1.1 artikulua. Babesaren baldintza partikularrak	303
3.6.1.2 artikulua. Katalogoko fitxen edukia	303

KATALOGOKO FITXAK

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

HIRIGINTZA ARAUDIA

I. LIBURUA. ARAU OROKORRAK

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 1 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**LEHENENGO TITULUA.
XEDAPEN OROKORRAK****1.1.1. KAPITULUA. BAKARRA****1.1.1.1 artikulua Aplikazio-eremua eta indarraldia**

- Hiria Antolatze Plan orokor hau Dulantziko udal-mugarte osoan aplikatuko da, indarrean jartzen den une beretik aurrera.
- Indarraldiak ez du mugaegunik izango plana berrikusten ez den artean; nolahi ere, aldaketak egin daitezke.

1.1.1.2 artikulua Hirigintza-legeriaren erreferentziak

Geroago "hirigintza-legeria" aipatzen denean, lurzuari eta hirigintzari buruzko lege-multzoa barne hartuko da, estatu- nahiz autonomia-mailakoa, baita une bakoitzean indarrean dauden erregelamenduak ere.

1.1.1.3 artikulua Arabako hirigintza-antolamendua normalizatzeko sistema

Hiria Antolatze Plan Orokor honen hirigintza-araudia Arabako Foru Aldundiak eginiko **Arabako Plan Orokoren Arau Orokorrak eta Erabileren Sailkapena** normalizatzeko dokumentuari jarraikiz egin da.

Metodologia hori Arabako Lurralde Historikoko edozein plangintza-tresnaren euskarri gisa erabiltzeko sortu zenez, gerta daiteke agiri honetan ez dauden zehaztapenak (lurzoru-motak, guneak, azpiguneak eta abar) edukitzea. Datozen artikuluetan eta antolamenduko planoetan horren berri ematen da zehatz-mehatz.

1.1.1.4 artikulua Hirigintza-arauetako artikuluen sistema

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

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 2 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.1.1.5 artikulua Dulantziko Hiria Antolatzeko Plan Orokorra osatzen duten agiriak

1. Plan Orokor honek hurrengo dokumentuak biltzen ditu:

Dokumentazio idatzia:

- a) Memoria
1. HAPOa osatzeko prozesua.
 2. Parte-hartze publikoko prozesuaren ondorioak.
 3. Hirigintza-informazioaren ondorioak.
 4. Garapenaren aurreikuspenak.
 5. Berrikuspenaren helburuak.
 6. Proposatutako antolamenduaren deskribapena eta justifikazioa.
 7. Jarduketan programazioa eta Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa.
 8. Iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria.
 9. Araudi akustikoa betetzea.

- b) Ingurumen Azterketa Estrategikoa.

- c) Hirigintza-araudia.

Dokumentazio grafikoa:

1. Informazio-planoak.
2. Hirigintza- eta egitura-antolamenduko eta antolamendu xehatuko planoak.

2. Hirigintza-araudiak honako agiri hauek ditu: 1. liburua, "**Arau orokorrak**"; 2. liburua, "**Hirigintza Antolatzeko Eremuen arau partikularrak**"; eta 3. liburua, "**Historia- eta arkitektura-ondarearen eta ondare arkeologikoaren elementuen babeserako katalogoa**".

3. Lurraldeko hirigintzaren antolamendu-planoak honako hauek hartzen dituzte barne:

- P-1. Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa.
P-2. Gainjarritako baldintzatzaileak.
P-3. Hirigintza-eremuak.
P-4. Egitura-antolamendua.
P-5. Antolamendu xehatua.
P-6. Eraikinen baldintzak.

P-1, P-2 eta P-3 planoak egiteko 1/5.000 eskalazko oinarritzko kartografia erabili da, eta gainerakoetarako 1/500 eskala, biak Arabako Foru Aldundiak emanak.

1.1.1.6 artikulua Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa

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

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 3 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2. Zalantzaren bat edo zehaztasun faltaren bat baldin badago, kolektibitatearen ikuspuntutik onuragarriena den interpretazioa nagusituko da. Nolanahi ere, beti nagusituko dira botere judicialaren eskumeneko funtzioen bitartez egindako interpretazioak.
3. Erraz ebatzi ezin daitekeen zalantza edo interpretazioren 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.
4. Plan honetako dokumentazioa osatzen duten elementuetako zehaztapenen artean egon daitezkeen kontraesanak irizpide hauei jarraiki ebatziko dira:
 - a) Plan honetako zehaztapan baten eta lurzoruaren erabilera edo eraikuntza-jarduketei zuzenean aplikatu dakiekeen legezko edo erregelamenduzko xedapenetako zehaztapan baten artean kontraesanen bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.
 - b) Plano desberdinen dokumentazioa bat ez datorrenean, eskala xeheena daukan planoan adierazitakoa joko da baliozkotzat, memoriatik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen baldin ez bada. Eskala bereko planoetan, egiturazko antolamenduaren zehaztapanak gailenduko dira, memorian zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen baldin ez bada.
 - c) Plano eta hirigintza-araudiaren arteko kontraesanak badaude, azken horiek gailenduko dira, zalantzarik gabe, kontrakoa ondorioztatzen bada salbu.
 - d) Kalifikazio orokorreko eta xehatuko zehaztapanak, eta gauzatzeari buruzkoak, beren eremuetan gailendu egingo zaizkie arau orokor hauei.
 - e) Nolanahi ere, esparruen neurriei dagokienez, beti nagusituko da benetako azalera, modu fidagarrian egiaztatutakoa, plan honetan eta plan hau garatzen duten planoetan adierazitakoaren gainetik.

Aurrekoa alde batera utzita, hurrengo artikuluetan aipatutakoa kontuan hartu beharko da: 1.2.1.3 "Planeko zehaztapan mailari eta lotura arautzaileari buruzko baldintza orokorrak", 1.3.2.6 "Kalifikazio orokorreko zehaztapanen arauzko lotura eta tolerantzia", 1.3.3.4 "Kalifikazio xehatuko zehaztapanetan onartzen diren tolerantziak".

OHARRA: Araudi honetan **hirigintza-eremu** deitu zaie AFaren ereduazko araudian **jarduketara-eremu** edo **hirigintza-eragiketa** izenekoei.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 4 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**BIGARREN TITULUA.
HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK****1.2.1 KAPITULUA. BAKARRA****1.2.1.1 artikulua Hirigintza-antolamenduko kategoriak**

1. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 50.3.a artikuluan dio honetako hirigintza-antolamenduak bi maila dituela: egitura-antolamendua eta antolamendu xehatua.
2. Hirigintzako arau hauetan, banaka azaltzen dira antolamendu-maila bakoitzari dagozkion zehaztapenak.

1.2.1.2 artikulua. Hirigintza-antolamendu xehatuko eremuak.

1. **Hirigintza**-antolamendu xehatuko **eremuak** (AFaren ereduzko araudian jarduketaren eremuak edo hirigintza-eragiketak direnak) plangintza orokorrean antolamendu xehakatu uniforme jaso duen, edo jaso behar duen, eremua definitzen du, planeamendu orokor hori antolamendu xehatuaren bidez garatzen denean. Kontzeptu horrek lurzoru urbanizazinean dauden eta hirigintza-plangintzaren bidez egikaritu behar diren sistema orokorrak ere hartzen ditu barne.
2. Hirigintza-eremu (HE) bakoitzak eremu pribatu eta/edo publiko bate do gehiago izan ditzake.
3. Definizioz, lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzak eta hiri-lurzoruko plan bereziko eremu bakoitzak hirigintza-eremu (HE) bat osatzen dute.
4. Plan honek honako hirigintza-eremu (HE) hauek definitzen ditu:

a) Hiri-lurzorua:

AL.01	Hirigune historikoko eremua.	Dulantzi
AL.02-01	Solandia-komentua eremua.	Dulantzi
AL.02-02	Galburu Larrantzar eremua.	Dulantzi
AL.02-03	Ferratzailea-Alborkoin eremua.	Dulantzi
AL.02-04	Gatzelubide eremua.	Dulantzi
AL.02-05	Henaio eremua.	Dulantzi
AL.02-06	Jose Antonio Agirre eremua.	Dulantzi
AL.02-07	Katxiturribidea eremua.	Dulantzi
AL.02-08	Urbegi eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea Dulantzi
AL.02-09	Dulantzi eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea Dulantzi
AL.02-10	Baratzaldea eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea Dulantzi
AL.02-11	Larraineta eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea Dulantzi
AL.02-13	Martinostea eremua.	Dulantzi
AL.02-14	Euskal Herria mendebaldea eremua.	Dulantzi
AL.02-15	Añua eremua.	Dulantzi
AL.02-16	Añua-Goikolanda eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea Dulantzi
AL.02-17	Goikolanda eremua.	Dulantzi

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 5 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AL.02-18	Euskal Herria hego-mendebaldea eremua. finkatugabea	Hiri-lurzoru Dulantzi
AL.02-19	Goikolanda-Egileta eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea Dulantzi
AL.02-20	Egileta-J.A. Etxeberria eremua. finkatugabea	Hiri-lurzoru Dulantzi
AL.02-21	Torrealdea eremua.	Dulantzi
AL.02-22	Uribe-Arrabal.	Dulantzi
AL.03	Dulantzi ibaia mendebaldea eremua.	Dulantzi
AL.04	Aiarako Ama Birjina eremua.	Dulantzi
AL.05	Arrieta-Henaio eremua.	Dulantzi
AL.06	Uribe eremua.	Dulantzi
AL.07	Uriarte-erentzun eremua (garai bateko SUR 6).	Dulantzi
AL.08	Argomaiz-lruraiz eremua (garai bateko SUR 7).	Dulantzi
AL.09	Gurutziturri eremua (garai bateko SUR 8).	Dulantzi
AL.10	Egileta eremua.	Dulantzi
AL.11	Torronda eremua (garai bateko SAUR-1).	Dulantzi
AL.12	Urbegi eremua (garai bateko SAUR-2).	Dulantzi
AL.13-01	Geltokia bizitegi-eremua.	Dulantzi
AL.13-02	Geltokia hirugarren sektoreko eremua. iri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.14-01	Usategi industria-eremua (garai bateko SUI 1).	Dulantzi
AL.14-02	Gasteiz industria-eremua.Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.15	Serbil industria-eremua (garai bateko SUI.24).	Dulantzi
AL.16	Uriarte industria-eremua (garai bateko SUI 3).	Dulantzi
AL.17	Lurgorri industria-eremua (garai bateko SUI 5).	Dulantzi
AL.17-02		Dulantzi
AL.18	Katxiturri industria-eremua (garai bateko SUI 1).	Dulantzi
AL.19-01	Gorritzurri mendebaldea eremua (garai bateko SUI 1). Finkatugabea	Dulantzi
AL.19-03	Gorritzurri ekialdea eremua (garai bateko SUI 1).	Dulantzi
AL.20	Juan Agustín eremua.	Dulantzi
AL.21	Egileta eremua.	Dulantzi
AL.22	Egileta-Landoste eremua.	Dulantzi
AL.23	Hilerria eremua.	Dulantzi
AL.24	Eskola-eremua.	Dulantzi
AL.25	Kirol-eremua.	Dulantzi
EG.01	Algorri eremua.	Egileta
EG.02	Erentzun eremua.	Egileta
EG.03	Solandia eremua.	Egileta
EG.04	Etxoste eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea Egileta
EG.05	Dulantzi eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea Egileta

b) Lurzoru urbanizagarri sektorizatua:

AL.26	Loiza bizitegi-sektorea.	Dulantzi
AL.27	Gasteiz etorbidea hirugarren sektorea.	Dulantzi
AL.28	Uriarte.	Dulantzi
AL.28 BIS	Industria-sektorea.	Dulantzi
AL.29	Mendebaldeko biribilgunea.	Dulantzi
AL.30	Ibaiko parkea.	Dulantzi

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 6 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AL.31-01	Iparraldeko pasealekua. Ekialdea.	Dulantzi
AL.31-02	Iparraldeko parkea. Mendebaldea.	Dulantzi
AL.32-01	Iparraldeko biribilgunea. Ekialdea.	Dulantzi
AL.32-02	Iparraldeko biribilgunea. Mendebaldea.	Dulantzi
AL.33	Ur-biltegiaren gehikuntza.	Dulantzi
EG.06	Birunbide eremua	Egileta
EG.07	Egiletako HUA.	Egileta

- c) Era berean, lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeko erreserbak ere hirigintza-eremutzat (HE) hartzen dira:

AL.34	Loiza ekialdea.	Dulantzi
AL.35	Aiala Madura.	Dulantzi

5. Egiturazko eremutzat (EE) hartzen dira sistema orokorrek osatutako lurzoru urbanizaezineko eremuak; horiek antolatu eta egikaritzea udalaz gaindiko organoei dagokie (Arabako Foru Aldundiaren ereduzko araudian egiturazko jarduketak dira).

HAPO honetan garraio eta komunikazioen sistema orokorraren honako egiturazko eremu (egiturazko jarduketak) hauek definitu dira:

AE-01	A-3110 saihezbidea	Dulantzi
AE-02	A-3110 errepide zaharreko hiri-bidea, mendebaldea.	Dulantzi
AE-03	A-3110 errepidea, ekialdea.	Dulantzi
AE-04	A-3140 errepidea, ipar-ekialdea.	Dulantzi
AE-05	A-3112 errepidea, ipar-ekialdea eta hiri-bidea.	Dulantzi
AE-06	A-4137 errepidea	Dulantzi
AE-07	A-4135 errepidea	Dulantzi
AE-08	A-4136 errepidea	Dulantzi
AE-09	A-132 errepidea	Egileta
AE-10	A-3112 errepidea	Egileta
AE-11	Trenbidea	Dulantzi
AE-12	Dulantzi ibaiaren kanala-urtegia	Dulantzi
AE-13 eta AE-18	arteak: Ureztatzeko putzuak.	Dulantzi eta Egileta
AE-19	Vasco-Navarro trenbideko bide berdea.	Dulantzi eta Egileta
AE-20	Donejakue bidea.	Dulantzi
AE-21	GR bide berdea.	Dulantzi
AE-22	Egungo HUA	Dulantzi
AE-23	Uraz hornitzeko biltegirako eremua.	Egileta

1.2.1.3 artikulua Planeko zehaztapenen mailari eta lotura arautzaileari buruzko baldintza orokorrak

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 58.artikulua garatzeko, irizpide hauek ezarri dira:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 7 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1. Egiturazko hirigintza antolamenduaren zehaztapenek plangintza orokorraren maila dute. 1.3.2.6 artikuluan "Arau Orokor hauen kalifikazio orokorraren zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantziak" adierazitako salbuespen eta tolerantziak kontuan hartuta, Plan hau aldatuko da, eta hirigintza-arauak horretarako ezarritako prozeduraren arabera izapidetu beharko da.

Zehaztapen hauek izango dute egitura-antolamenduaren maila:

- a) Dokumentazio grafikoko zehaztapenak:

- a.1 P-1, P-2 eta P-3 planoetan jasotako zonakatze eta kalifikazio orokorra.
- a.2 Lurzoruaren sailkapena (hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen eta urbanizaezinean), P-1 planoan.
Halaber, egiturazko antolamendukoa da jarduketa-eremuak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.1.f artikuluan aipatutakoak) eta horiei atxikitako edo horietan sartutako sistema orokorrak dauden hiri-lurzoru finkatugabearen kategorizazioa.
- a.3 P-3 planoan dagoen HEen mugaketa.
- a.4 Sailkatu eta inbentarioan jasotako interes kultureko ondasun higiezinak seinalatzea.
- a.5 P-5 planoari atxikitako eta a.2 azpipuntuan aipatutako jarduketa-eremuen mugaketa.
- a.6 Antolamendu-planoetan idatzizko oharren bidez berariaz mugatutako antolamendu zuzentzaileari buruzko zehaztapenak.

- b) Idatzizko dokumentazioko zehaztapenak:

- b.1 "1. liburua. Arau orokorrak" izeneko dokumentu hau, bertan jasotako salbuespenekin.
- b.2 HE bakoitzeko arau partikularrean, "2. liburua. Hirigintza Eremuen arau partikularrak" dokumentuan, egiturazko arau-mailarekin berariaz definitutako antolamendu xehatuko zehaztapenak.

2. Antolamendu orokorraren maila izango dute HE bakoitzaren arau berezian arau-maila horrekin berariaz zehaztutako antolamendu xehatuaren zehaztapen bereziek, eta, beraz, aldatu ahal izateko, hiri antolamendurako plan orokorrean ere aldaketa bera egin beharko da.

1.3.3.4 artikuluan adierazitako salbuespenekin. "Hirigintza-arau orokor hauetako kalifikazio xehatuaren zehaztapenetan onartutako tolerantziak", kalifikazio xehatuaren gainerako zehaztapenek plangintza xehatuaren berezko maila izango dute, eta horien formulazioa eta aldaketa, lurzoru-mota bakoitzaren arabera, Plan honen, Plan Berezi edo Plan Partzial baten bidez egingo da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 8 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.2.1.4 artikulua Plan honen aldaketak

- Ondorengo artikuluetan adierazitako salbuespenekin: 1.3.2.6 “Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantzia” eta 1.3.3.4 “Kalifikazio zehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak”, Plan honen aldaketatzat hartzen da bere zehaztapenak berriz aztertzea, baldin eta hurrengo artikuluan aurreikusitakoaren arabera berrikuspenik ez badakar. Aldaketa egiteko plan egokia hautatzeko, aurreko artikuluan ezarritako irizpideak kontuan hartuko dira.
- Izapidetzean azaltzen den edozein aldaketa interes publikoaren ikuspuntutik justifikatu beharko da.
- 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 Plan honen berrikuspena

- Hiri antolamenduko plan 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.
- Bestalde, honako egoera hauetan komenigarria izango da Plana berrikustea:
 - Plan honetan ezarritako bizitegitarako eta industriadarako ahalmenaren % 50 agortuta egotea.
 - Egitura-antolamendua modu orokorrean desitxuratuko duen horniduraren bat ezartzeko beharra izatea.
 - Biztanleria- edo horren hazkunde-indizea modu garrantzitsuan aldatzea, aurrez ikusten zenarekin alderatuta.
 - Berrikuspena barne hartzen duen lurralde plangintza onartzea.
 - Udalaren hiri-politikaren orientazioa aldatzea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 9 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

HIRUGARREN TITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

1.3.1 KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERAK

1. atala. - Ideia orokorrak

1.3.1.1 artikulua Lurzoruaren erabileraren definizioa

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

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

- 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.
- Beste alde batetik, **erabilera osagarriak** dira nagusiari 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.

- 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.
- Erabilera nagusi bati lotutako **erabilera asimilatuak** dira beren ezarpen baldintza eta partzela berean edo ondoko partzeletan dauden lokaletan gauzatutako erabileren gaineko eraginak erreferentziatzeko erabileren antzekoak direnak (ondorioz sarritan erabilera nagusiaren antzera ezartzen dira).

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

- Erabileren edukia arautzen duten hurrengo artikuluetan edo azpiguneetako eraikuntza eta erabilera baldintza berariazkoetan hala adierazita egotea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 10 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- 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 gune eta azpigune bakoitzerako ezarritako helburuen arabera asimilazio desberdinak ezartzeko eragozpen izan gabe; ondorioz, bide hau ezingo da inoiz erabili arazo partikularrak konpontzeko.

1.3.1.3 artikulua Hirigintza-araudi honetan ageri ez diren erabilerak

- Ondoren azalduko den sistematizazioa, bai eta beraren garapena ere, definizio irekia eta ez baztertzailera 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 asimilazio hori posiblea ez denean, Udalak erabileren sailkapena aldatuko du eta antolamendu 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:
 - Lurraldean kokatu ahal diren ala ez kontuan hartuta.
 - Baimendutako erabilerak.
 - Erabilera debekatuak.
 - Jabetza-araubidearen arabera.
 - Erabilera publikoak.
 - Administrazio Publikoko erabilerak.
 - Erabilera pribatuak.
 - Erabilerak eraikuntza edo instalazioaren batekin lurzoria okupatzen duen ala ez kontuan hartuta, hori erabileraren oinarrizko ezaugarria baita.
 - Eraikuntzak edo instalazioak eutsitako erabilerak: eraikuntzako erabilerak.
 - Eraikuntzak edo instalazioak eutsitakoak ez diren erabilerak: eraikuntzakoak ez diren erabilerak.
 - Jardueren izaeraren arabera, erabilerak mailatan eta azpimailatan antolatzen eta ordenatzen dira. Hau da lehenengo maila:
 - Etxebizitza.
 - Industria.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 11 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- d.3 Hirugarren sektorea.
- d.4 Komunitatearen ekipamendua.
- d.5 Komunikazioak eta garraioak.
- d.6 Olgeta eta aisialdia aire zabalean.
- d.7 Zerbitzu-azpiegiturak.
- d.8 Landa-erabilerak.

2. Hurrengo ataletan, aipatutako erabilerak dagozkien azpimailetan banatuko dira.

1.3.1.5 artikulua **Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako erabilera eta erabilera bateragarria. Erabilera debekatua**

1. Baimendutako erabilera da, erabilera nagusi gisa, gune bakoitzeko kalifikazio orokorreko erabilera baimenduen zerrendan eta azpiguneetako kalifikazio xehatuan agertzen dena.

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

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

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

3. Eremita bateko (gunea, azpigunea, partzela edo eraikina) arautegiak ez badu finkatzen berezko erabileratzat baimendutako erabileraren bat, lehenetsitako erabilerak ezarri ahal izango ditu (batzuk edo bat bakarrik). Erabilera horiek eremua ondo antolatzeke komenigarritzat jotzen direnak izango dira; horien ezarpena hirigintzako edota eraikuntzako parametro onuragarriagoak emanda sustatuko da.

Hirigintza-eremuen araudian sartutako erabilera baimenduei dagokienez, gehienez hiru erabilera baimendu aipatzen dira. Horretan ezarritako ordenak derrigorrezko lehenetsunezkoa edo, hala badagokio, antolamenduak lehenesten duena adierazten du.

4. Oro har, erabilera debekatuak dira segurtasun, osasungarritasun eta lasaitasunaren alorretan, kultura-ondarea eta natura-ingurunearen babeserako, uren eta komunikabideen alorretan emandako xedapen orokorren eta kalifikazioen zehaztapenek debekatzen dituztenak.

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

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 12 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Dulantzi udalerrriak berariaz adierazi du fracking gabeko udalerrria dela, eta, ondorioz, **fracking bidezko erauzketa debekatu da.**

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 guneetan eta tokiko sistemetako azpiguneetan dauden lurretan edota eraikinetan eta instalazioetan.
2. Aurreko ezaugarrien parte izanik kontzesio administratiboaren bitartez beste erakunde bati emanda dauden erabilerak publikotzat joko dira ondorio guztietarako.
3. Derrigorrez eta dohainik lortutako tokiko zuzkidura publikoen 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 pribatu edo irabazteko gisa kontsideratuko dira, eta aprobetxamenduaren parte izango dira, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatuta daudenean.
2. Halaber, antolamenduaren arabera sistema orokorrak edo toki-sistemak osatu behar ez dituzten lursailetan Administrazio Publikoak garatzen dituen jardueri dagozkien Administrazio Publikoaren erabilerak ere erabilera pribatutzat joko dira.

3. atala. - Bizitegi-erabileraren edukia

1.3.1.8 artikulua Definizioa eta motak

1. Bizitegi-erabilera hauxe da: familiaren ohiko jokaera duen taldea eratzen duten pertsona batzuk bizi diren egoitza iraunkorrek (pertsona horiek ahaideak izan daitezke edo ez).
2. Bizitegi-erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:
 - a) Araubide orokorreko babes sozialeko etxebizitza.
 - b) Araubide bereziko babes sozialeko etxebizitza.
 - c) Prezio tasatuko etxebizitza librea.
 - d) Etxebizitza librea.
3. Gainera, aurreko erabilerak ondoko hauetan bereizten dira eraikinaren motaren arabera:
 - a) A mota: Familia bakarrekoko etxebizitza isolatua.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 13 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b) B mota: Bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi familiako etxebizitza.
- B.1 mota: bi familiako etxebizitza atxikia.
 - B.2 mota: bi familiako etxebizitza isolatua, horizontalean.
 - B.3 mota: bi familiakoa, isolatua, bertikalean.
- c) C mota: Familia bakarreko etxebizitza atxikia edo lerroan multzokatua.
- d) D mota: Familia anitzeko etxebizitza.
- D.1 mota: Familia anitzeko etxebizitza konpaktu irekia, dentsitate txikikoa.
 - D.2 mota: Familia anitzekoa, familia anitzeko eraikin orokorrean.
4. **Familia bakarreko etxebizitza isolatua** eraikin bakar eta isolatua da, partzela independente batean dagoena eta bertan familia-unitate bakar bat bizitzeko dena. Eraikinak ezkaratz propioa izango du solairuetako batean, eta bide publikotik edo bide-zor batetik ibilgailu-sarbide eta oinezkoentzako sarbide propio eta eskusiboa izango ditu.
5. **Bi familiako etxebizitza** eraikin bakar eta isolatu bakarrean dago, eta bi familia-unitate edo etxebizitzatarako erabiliko da. Hiru modalitatearen arabera sailka daiteke:
- a) Bi familiako binakako etxebizitza partzela independenteetan dauden bi etxebizitza multzokatzearen ondorio den eraikina da. Multzokatze horrekin, bi etxebizitzek ezkaratz propioa izan ahalko duten edozein solairutan, eta bide publikotik edo bide-zor batetik ibilgailu-sarbide eta oinezkoentzako sarbide propio eta eskusiboa izango dituzte. Multzokatzea horizontala izango da; hortaz, etxebizitzetako gela bat ere ezingo da bat etorri plano bertikalean. Eraikinak itxura konpaktua izango du, eta elementu edo gorputz bolumetrikoko bat baino gehiago badu, bi etxebizitzaren arteko lotura bolumen handieneko gorputzak atxikiz egingo da, fatxada etengabea sortuz. Bi gorputz txikien bidez (altueragatik eta/edo zabaleragatik) familia bakarreko eraikuntza-motako bi eraikin lotzeko amarruaren ondoriozko soluzio arkitektonikoa ez da inoiz familia bakarreko etxebizitza atxikitat hartuko.
 - b) Bi familiako etxebizitza isolatua, horizontalean, arkitekturari dagokionez bat dator familia bakarreko binakako etxebizitzaren definizio eta baldintzekin, baina, salbuespen gisa, partzela independente bakarrean dago.
 - c) Ardatz bertikalean multzokatutako bi familiako etxebizitza eraikin bakar eta isolatua da, partzela independente batean dagoena, eta bertan bi familia-unitate bizitzeko da.
- Eraikinak ezkaratz propioa izan beharko du solairuetako batean, eta tokiko bide-sistemetatik eta orokorretatik edo bide-zor batetik ibilgailu-sarbide eta oinezkoentzako sarbide propio eta eskusiboa izango ditu. Etxebizitza-unitate bakoitzerako sarbidea, orokorrean, eraikinean bertan dauden elementu komunetatik egingo da.
- Izan ere, familia bakarreko binakako etxebizitzak eta ardatz horizontalean multzokatutako bi familiako etxebizitza isolatuak hurrengo puntuan deskribatutako familia bakarreko etxebizitza atxikiaren ezaugarriak dituzte. Hala

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 14 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

ere, puntu honetan eraikin-erabilera eta -mota espezifiko gisa sartzea erabaki da, ohiko interpretazioa eta jarduera ez aldatzeko.

6. Familia bakarreko etxebizitza atxikia edo lerroan multzokatua.

- a) Familia bakarreko etxebizitza atxikiak edo lerroan multzokatuak familia bakarreko bi etxebizitza baino gehiago lerroan multzokatuak eratzen diren eraikinak dira, elkarrekin eraikin bakar eta isolatua sortuz.
Multzokatzea horrela egiten da: etxebizitzak ardatz horizontalean atxikitzen dira, bakoitzak ezkaratz propioa izan dezan edozein solairutan, eta bide publikotik edo bide-zor batetik ibilgailu-sarbide eta oinezkoentzako sarbide propio eta eskusiboa izango dituzte. Etxebizitzaren multzokatze horizontal horretan, etxebizitzetako gela bat ere ezingo dira bat etorri plano bertikalean. Era berean, eraikinari aurreko puntuko a) ataleko bigarren paragrafoan adierazitako arkitektura-konposizioko baldintzak aplikatuko zaizkio.
- b) Kasu berezi gisa, familia bakarreko etxebizitza atxikitat hartuko dira partzela bakarrean dauden etxebizitza bat edo biko eraikina ere, baldin eta egoera hauetako bat ematen bada:
- b.1 Mugetako batean lehendik dagoen eraikin bati atxikitzen bazaio, aurrealde eraiki bat osatu, mehelinak ezkutatu eta abar egin nahi denean.
- b.2 Muga baten edo gehiagoren bidez mota bereko eraikin berri bati edo gehiagori atxikitzen zaionean.
- c) Kalifikazio xehatua arautzeko, horiek bereizteko, eraikin horietan egiten diren erabilerei familia bakarreko etxebizitza atxiki indibidual eta bi familiako etxebizitza atxiki deituko zaie.

7. **Familia anitzeko etxebizitza** hainbat etxebizitza-unitate elkartzen diren eraikinean kokatuta dago, eta, bazterketa bidez, unitateok ez dituzte aurreko puntuetan deskribatutako etxebizitzaren multzokatze-baldintzak betetzen.

Erabilera horren ezaugarria da etxebizitza-unitate bakoitzera eraikineko elementu komunetatik sartzen dela. Hala ere, ezaugarri hori ez da ezinbesteko baldintza erabilera familia anitzeko etxebizitzat hartu behar izateko; izan ere, familia bakarreko etxebizitza atxikirako ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten arren, etxebizitza bakoitzera bide publikotik edo bide-zorretik sarbide propio eta independentea ahalbidetzen duten bestelako etxe-multzoak izan daitezke.

Honako mota hauek bereizten dira familia anitzeko etxebizitzetan:

- a) "Dentsitate txikiko eraikin trinko eta irekian" dagoen etxebizitza, hiru eta hamasei etxebizitza bitartean dituen eraikin trinko bakartu batean dagoena, partzela independente batean. Gainera, ezingo du sestra gainetik lau solairu baino gehiago izan.
- b) "Familia anitzeko eraikin orokorrean" kokatutako etxebizitzak familia anitzeko etxebizitzaren eraikinetan dauden guztiak dira, aurreko atalean zehaztutakoak izan ezik.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 15 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

8. Etxebizitza-erabileraren erabilera osagarritzat jotzen dira aire zabaleko edo eraikuntzen barruko aparkalekuak, kiroleko instalazioak (pistak, pilotalekuak eta abar), txokoak, etxolak eta abar. Hala ere, igerilekuak ez dira etxebizitza-erabileraren erabilera osagarritzat hartzen.
9. 1. mailako industria-erabilera parekatutzat hartzen dira 18 oherainoko ostatu edo egoitzak, bulegoak (herri-administrazioenak barne) eta bulego profesionalak, jendearentzako zerbitzuak eskaintzen dituen txikizkako merkataritza, esaterako ile-apaindegia eta antzekoak, eta nekazaritza-turismoko edo landa-turismoko establezimenduak.

4. atala. - Industria-erabileraren edukia

1.3.1.9 artikulua Definizioa eta motak

1. Industria-erabilera da energia produktuak ateratzeko eragiketak aurrera eramatea nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketak aurrera eramatea helburu duen erabilera. Era berean, erabilera honetan ondasun eta produktuen gordailutze-, zaintza- edo biltegitratze-jarduerak sartzen dira, baita handizkako salerosketak berezkoak dituen biltegitratze- eta banaketa-funtzioak ere.
2. Industria-erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:
- a) Meatzaritza, erauzketa-industriak.
 - b) Manufaktura-industriak.
 - b.1 Eraldatze-industriak.
 - b.2 Nekazaritza eta basozaintzakoak.
 - c) Artisautza eta arte-produktuak.
 - d) Lantegiak:
 - d.1 Etxetresna elektrikoak konpontzeko lantegiak.
 - d.2 Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.
 - d.2.1 Konponketa elektromekanikoak.
 - d.2.2 Txaparen eta pinturaren konponketak.
 - d.3 Eraikuntzako lanbideetarako lantegiak.
 - e) Biltegiak eta handizkako saltegiak:
 - e.1 Nekazaritza eta basozaintzako ustiategiei lotutako biltegiak.
 - e.2 Gainerako biltegi eta handizkako saltegiak.
3. Meatzaritza edo erauzketa-industriak aire zabaleko ustiategietan edo zorupekoetan mea baliabideak ateratzera bideratutako jarduerak dira, bai eta horiekin zuzenean erlazionatutako jardura lagungarriak ere.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 16 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

4. Manufakturako eraldaketa-industrietan nekazaritza, abeltzaintza edo basozaintzarekin (hazitokia, animalien eta landako produktuen tratamendua, sotoak eta abar) zerkusia ez duten gaiak transformatzen eta eskuztatzen dituzte.
5. Eskulan eta produktu artistikoen erabilera seriekoak ez diren edo serie txikietakoak diren prozedurak erabiliz produktuak lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak dira.
6. 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.
7. Biltegi eta handizkako saltegiatarako erabileratzat hartzen dira jarduera hauek: jarduera lokabeak (edota produkzioko jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak), baldin eta ondasun zein produktuak gorde edo biltegitratzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.
8. Erabilera osagarritzat jotzen dira establezimenduko administrazio- eta salmentabulegoak, jardueraren ikerketa eta garapenerako erabiltzen diren lokalak, langileen aldagelak eta atseden hartzeko guneak, zerbitzuko biltegiak, ekoizteko eta mantentzeko baliabideenak, suteen kontrako babes-zerbitzuak, sortzen diren hondakinen arazketa eta erabilera nagusia modu egokian garatzeko beharrezkoa den beste edozein. Edozein kasutan, zaindariaren etxea ez da industriarako erabilera osagarritzat hartzen.

1.3.1.10 artikulua Industria-erabileraren kategoriak

Industria-erabileraren barruan kategoria hauek daude:

1. 1. kategoria. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-jarduera.
2. 2. kategoria. Etxebizitzekin bateragarria ez den industria-jarduera.

1.3.1.11 artikulua Etxebizitzarekin bateragarria den industria-jarduera

1. Eskuz edo 1 kW baino gutxiagoko potentzia duten motorrekin mugitzen diren makina edo aparatuek erabiltzen dituzten jarduerak dira.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 17 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2. Etxebizitzaren eraikinetan onartuko dira 0,03 kW/m²-ko batez besteko potentzia muga eta gehienez ere 5kW-ko guztizko potentzia dutenak.

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
Gehieneko potentzia, guztira (kW)	5
Kanpoko gehieneko zarata-maila egunez (dBA)	40
Kanpoko gehieneko zarata-maila gauzez (dBA)	0
Barruko gehieneko zarata-maila egunez (dBA)	55
Barruko gehieneko zarata-maila gauzez (dBA)	0
Ringelmann indizea martxan	0
Ringelmann indizea abiatzean	0
Gehieneko hauts-isuria (Kg/ordu)	1,5

4. Goizeko 08:00etatik gaueko 10:00etara arte izango da eguna, eta gainerakoa, berriz, gaua.

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

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

6. Soinu-mailak fatxadatik 1,5 metrora neurtuko dira, industria jardueretarako erabiltzen den eraikuntzaren kanpoko aldean eta barruan ere bai, eta hondoko zarata-mailatik gehienez 3 dBA-ko igoera onartuko da. Industriako lokalaren barruan maila handienaren neurketa ate eta leiho guztiak itxita daudela egingo da.

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

1.3.1.12 artikulua Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-jarduera

1. Honen barruan hauexek sartzen dira: etxebizitzaren ondoan onartzen ez diren jarduera deserosoak; industria txikia, ertaina eta handia, oro har.

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

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 18 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3. Beste jarduera batzuk gertu izatearekin bateragarria ez izateagatik berezita eta toki jakin batean egon behar duen jarduera osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsua kasu berezia da. Industria-mota hori ez dago baimenduta udalerrian.

5. atala. - Hirugarren sektoreko erabileren edukia

1.3.1.13 artikulua Definizioa eta motak

- Hirugarren sektoreko jarduerak dira helburutzat jendeari zerbitzuak ematea dutenak, komunitatearen ekipamenduak salbu.
- Bertan, mota hauek bereizten dira:
 - Bulegoak.
 - Txikizkako merkataritza:
 - Merkataritza, oro har.
 - Saltoki handiak.
 - Ostalaritza.
 - Hotelak.
 - Kanpinak eta epe laburreko beste ostatu-mota batzuk.
 - Kanpinak.
 - Gazteentzako aterpetxeak eta mendikoak.
 - Oporretako udalekuak.
 - Landetxeak eta nekazaritza-turismoa.
 - Beste ostatu batzuk.
 - Jatetxeak eta tabernak.
 - Jantoki kolektiboak eta prestatutako janarien banaketa.
- Erabilera osagarritzat jotzen dira langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, erabilera nagusiko ekoizpen eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita bulegoek ondo funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainerako erabilera guztiak ere.
- Bulegoak administrazio-zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza-zerbitzuak eta informatikoak eta abar ematea eginkizun nagusi duten jarduerak dira. Administrazio publikoaren bulegoak multzo honetatik kanpo geratzen dira.
- Txikizkako merkataritzaren erabilerak barne hartzen ditu jendearentzako artikulua eta produktuen salmenta eta jendearentzako zerbitzu prestazioa, hala nola ile-apaindegiak, tindategiak eta antzeko beste jarduera batzuk.
- “Saltoki handiak” autonomia-erkidegoko sektoreko legerian halakotzat jotzen direnak dira.
- Ostalaritzako erabileraren barruan sartzen dira jendeari aldi baterako ostatu emateko jarduerak, modalitatea zeinahi dela ere.
Alokairuan dauden apartamentu-multzoek hotel-apartamentu gisa hartuak izateko dagokien sektoreko legerian ezartzen diren betekizunak betetzen ez dituztenean,

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 19 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

apartamentu horiek ezartzeari dagokionez, "egoitza kolektiboa" erabileraren barruan sartuko dira, erabilera horrek berezko dituen batasun funtzional eta antolamenduzkoaren baldintzak betetzen badituzte. Bestela, etxebizitzak izango dira. Landa-ingurunekeo turismo-ostatuko establezimenduak arautzen dituen apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuan daude araututa.

8. Kanpinak, kanpalekuak eta autokarabanentzako guneak turistak oporretako elkarbizitza aire zabalean dastatu ahal izateko eraman eta egonaldia amaitzean kentzen dituen aterpeekin (kanpadendak, autokarabanak edo antzekoak) aldi batera betetzeko mugatutako eta egokitutako tokiak dira; gune horietan azalera txikiko eraikinak egon ahal dira zerbitzu osagarrietarako (harrera, komunak, aldagelak, taberna, sukaldea, langileen ostatua, etab.), baita sektoreko araudiak baimendutako beste instalazio batzuk. Euskal Autonomia Erkidegoan kanpinak eta beste kanpaldi-turismoko modalitate batzuk arautzeari buruzko uztailaren 30eko 396/2013 Dekretuan daude araututa.

6. atala. - Komunitatearen ekipamenduen erabileren edukia

1.3.1.14 artikulua Definizioa eta motak

1. Komunitatearen ekipamenduen erabileratzat hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko beharizanak asetzeko helburua duten jarduerak.
2. Sailkapen xehatuan, honako mota hauek bereizten dira:
 - a) Irakaskuntza:
 - a.1 Lehen eta bigarren hezkuntza (haur-hezkuntza barne).
 - a.2 Goi-mailako irakaskuntza.
 - a.3 Etengabeko trebakuntza eta irakaskuntzako beste jarduera batzuk.
 - b) Aisia eta kultura:
 - b.1 Liburutegiak, 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 Azokak 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-zelaiak eta abar.
 - c.1.2 Kiroldegiak, pilotalekuak, tenis-pistak eta abar.
 - c.2 Golf-zelaiak.
 - c.3 Zaldiketa eta zalditegiak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 20 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- c.4 Beste instalazio batzuk.
 - d) Osasuna:
 - d.1 Osasun-arloko 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) Erljioa.
 - g) Erakundeak.
 - h) Zerbitzu publikoak.
 - h.1 Defentsa, segurtasuna eta babes zibila.
 - h.2 Posta eta telekomunikazioak.
 - h.3 Hiri-zerbitzuak.
 - h.3.1 Hiriko zerbitzuak:
 - h.3.2 Hiltegiak.
 - h.3.3 Ehorztetxeak: 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. Erabilera osagarritzat jotzen dira administrazioiko eta kudeaketa-bulegoak, ekoizpen-eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, langile eta erabiltzaileen aparkalekuak, zaindariaren etxea, baita helburu horietarako beharrezkotzat jotzen diren gainerako erabilera guztiak ere.
4. Irakaskuntzako erabileraren barruan gizakien adimena hezteko jarduerak sartzen dira: araututako irakaskuntza (maila guztiak), haurtzaindegiak, arautu gabeko irakaskuntza eta ikerkuntza.
5. Aisia eta kulturako erabileraren barruan sartzen dira ezagutza zaindu eta transmititzea, eta, nagusiki kultura izaera duten jardueren bidez, pertsonen aisia aberasgarria eta olgeta sustatzea
6. Kirol-erabileraren barruan sartzen dira hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.
7. Osasunaren barruan hauexek sartzen dira: anbulatorioan nahiz ospitaleratuta laguntza medikoa eta kirurgia-zerbitzuak emateko jarduerak. Albaitaritzako jarduerak ere hortxe sartzen dira.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 21 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

8. Barne hartzen du pertsonen gizarte-zerbitzuen bitartez ematen zaien laguntza, ez espezifikoki sanitarioa, hala nola adinekoentzako arreta.
9. Erlijio-erabileraren barruan nor bere erlijioko errituak egiteko jarduerak sartzen dira.
10. Erakunde-erabileraren barruan organo publikoek dauzkaten eskumenen arabera beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio-jarduerak sartzen dira.
11. Defentsa, segurtasun eta babes zibilaren barruan sartzen dira defentsa nazionalerako, ordena publikoa zaintzeko eta herritarrek babesteko jarduerak, hala nola su-hiltzaileen instalazioak eta antzeko beste batzuk.
12. Hiri-zerbitzuak dira hiri-zerbitzu publikoen (garajeak, hiltegiak, hornidura azokak eta abar) eta hilerrien hirigintzako hornidura-beharrak asetzea helburu duten jarduerak.

7. atala. - Komunikaziorako eta garraioetarako erabileraren edukia

1.3.1.15 artikulua Definizioa eta motak

1. Komunikabideetako eta garraioko erabileratzat hartzen dira jardura hauek: pertsonak eta garraiorako ibilgailuak mugitzeko, eta azken horiek aparkatzeko ere, egiten diren jarduerak.
2. Erabilera horretan, mota hauek bereizten dira:
 - a) Errepideetakoak.
 - a.1 Errepideak.
 - a.2 Udalerriko bideak:
 - a.2.1 Galtzadak.
 - a.2.2 Espaloiak.
 - a.2.3 Aparkaleku atxikiak.
 - a.2.4 Babeserako espazioak.
 - a.3 Aparkalekuak:
 - a.3.1 Aire zabaleko aparkalekuak, bideei lotuta ez daudenak.
 - a.3.2 Eraikuntzakoak.
 - a.4 Erregai-hornikuntzako guneak.
 - a.5 Atxikitako jarduerak:
 - a.5.1 Autobus-geltokiak.
 - a.5.2 Errepideko garraioaren zentroak.
 - a.6 Landa-bideak.
 - b) Oinezko eta/edo bizikletentzakoak:
 - b.1 Oinezkoentzako kaleak eta pasealekuak.
 - b.2 Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 22 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.3 Bizikletentzakoak.
- c) Trenbidekoak.
- d) Airekoak.
- e) Garraio intermodaleko zentroak.
3. Errepideetako erabileraren barruan, erabilera osagarritzat jotzen dira zirkulazioaren beharrak asetzera bideratutakoak, adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedenlekuak, eta errepideen erabiltzaileen zerbitzura daudenak, kontrol-zentroak, makineria-parke eta -biltegiak, eta zirkulazioaren eta errepideen erabiltzaileen segurtasuna eta erosotasuna erraztera bideratutako antzeko beste erabilera batzuk, bai eta kontserbazio eta ustiapen egokiak izatera bideratutakoak ere.
4. Hauek dira errepideko garraio zentroen erabilera osagarriak: salgaien garraioa antolatzeaz arduratzen diren enpresentzako eta aduana agenteentzako bulegoak; zentroko langileentzako eta bisitarietarako gasolindegia, garajeak, ibilgailuen mantentze- eta konponketa-lanetarako lantegiak, jatetxeak, txikizkako merkataritza, hotelak eta abar; eta erabilera nagusia egoki gauzatzeko ezinbesteko gainerako erabilerak.
5. Aparkalekuak.
- a) a.2.3.2 erabilera, "aparkaleku atxikiak": bide publikoetan atxikitako aparkalekuak aplikatu beharreko hirigintzako legerian ezarritakoak izango dira.
- b) a.3 erabilera, "aparkalekuak": oin berriko eraikinak, eraikinaren barruan edo partzelako kanpoko espazio librean jarraian adierazitako gutxieneko hornidura izan beharko dute, eraikin-motaren arabera:
- b.1 Bizitegi-eraikinetan: 1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko, aintzat hartuta koefiziente hori aplikatzean zatikizko zenbakia geratzen denean, zifra handiagora biribilduko da.
- b.2 Industria-erabilerako eraikinetan: toki bat 200 metro karratu eraikiko edo zati bakoitzeko.
- b.3 Bulego-eraikinetan: toki bat 100 metro karratuko azalera erabilgarriko edo zatiko.
- b.4 Merkataritza-eraikinetan: toki bat 70 metro karratuko azalera erabilgarriko edo zatiko.
- b.5 Hotel eta landetxeen eraikinetan: lau logelako toki bat.
- b.6 Jatetxe eta tabernen eraikinetan: ematen den lau laguneko zerbitzu bakoitzeko toki bat.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 23 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.7 Kanpin eta aterpetxeetan: aplikatu beharreko legeria sektorialak ezarritakoa.
- b.8 Osasun-ekipamenduen eraikinetan: bi oheko toki bat.
- b.9 Ikuskizunetarako gizarte-ekipamenduetako eraikin, dantza-areto, zezen-plaza eta antzekoetan: edukieraren 15 lekuko toki bat.
- b.10 Liburutegi, museo eta antzekoen eraikinetan: toki bat 200 metro karratuko azalera erabilgarriko edo zatiko.
- b.11 Beste ekipamendu edo erabileretarako eraikinetan: bi langileko toki bat eta/edo bost zerbitzuko plaza bat, hartzaileak helduak badira.
- Edonola ere, urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian hirigintza-legeriak ezarritako estandarrek beteko dira.
- c) Hornidura horien aldaketa hirigintzako udal-ordenantza baten bitartez egin ahal izango da.
- d) Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruan dagoen eraikin batean edozein motatako obra edo aldaketa egin nahi bada eta etxebizitza-kopurua areagotzea badakar, lursailaren barruan (eraikinaren barruan edo kanpoaldean) gehitutako etxebizitza berrien plaza-kopuru berbera aurreikusi beharko da.
6. Autobus-geltokien erabilera osagarrien barruan sartzen dira paketeak banatzeko zentroak, kafetegiak, jatetxeak, autobusen konponketa txikietarako eta mantentze-lanetarako lantegiak, merkataritza-gune txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, eta geltokiak modu egokian funtzionatzeko beharrezkoak diren gainerako erabilera guztiak.
7. "Trenbideko garraioaren" erabileraren barruan bidaiarien geltokiak sartzen dira, eta erabilera osagarritzat hartzen dira trenbideko garraioaren antolakuntzan aritzen diren enpresen bulegoak, eta bidaiaria-agentziak, langileen eta erabiltzaileen aparkalekuak, paketeak banatzeko zentroak, kafetegiak eta jatetxeak, merkataritza-gune txikiak, eta erabilera nagusiak modu egokian funtzionatzeko beharrezkoak diren gainerako erabilera guztiak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 24 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

8. atala. - Aire zabaleko aisia eta jolaserako erabileraren edukia**1.3.1.16 artikulua Definizioa eta motak**

- Aire zabaleko aisia eta jolas erabileraren barruan sartzen dira biztanleen osasungarritasuna, atsedena eta aisia bermatzeko jarduerak, hiri-espazioen ingurumen baldintzak hobetzeko direnak, haurren jolasak garatzeko direnak, natura begiratzeko direnak eta abar.
- Honako mota hauek barne hartzen ditu:
 - Hiriko aire zabaleko aisia eta jolasa. Espazio libreak:*
 - Hiri-parkeak.*
 - Berdegunak.*
 - Haurrentzako jolas- eta olgeta-eremuak.*
 - Oinezkoentzako eremuak.*
 - Hiritik kanpoko aire zabaleko aisia eta jolasa.*
 - Jolas trinkoa.*
 - Jolas estentsiboa.*
 - Bainuak eta uretako kirolak.*
- Hiri barruko aire zabaleko aisia- eta jolas-erabilerak honako hauek biltzen ditu nagusiki: lorategiak eta zuhaiztiak, oinezkoentzako pasealekuak, zumardiak, kioskoak, glorietak, urmaelak, aire zabaleko terrazadun taberna txikiak eta beste hornidura txiki batzuk, aisia-, jolas- eta josteta-jarduera gauzatzeko eta herriko espazioak apaintzen laguntzeko beharrezkoa den giroa osatzen dutenak.
- Hiri/hiritik kanpoko aire zabaleko aisia- eta jolas-erabileraren barruan, honakoak nagusitzen dira: pikniketako eta naturarekin kontaktuan jartzen gaituzten jarduerak, normalean hiriguneetatik urrun dauden tokietan, lurzoru urbanizaezinean, ekipamendu osagarriak (adibidez tabernak, aparkalekuak, bainatzeko tokiak eta abar) dauzkaten tokietan gauzatzen diren jarduerak.
Toki horietan luraren egoera naturala gailentzen da eta hirigintzako obren kopurua oso murrizta da.

Jolas trinkoa honela sailka daiteke:

- Olgeta eta aisia gune eraikietan:
Erabilera horietarako bakarrik diren eraikinetan egiten diren jolas-, olgeta- eta aisia-jarduerak hartzen dituzte, eta ez dute zertan lotuta egon lurzoru-azalera handietara.
Erabilera horiek maila zehatzagoetan banatu ahal dira, barne hartzen dituzten jardueren izaeraren arabera.
Adierazteko bakar-bakarrik, honako hauek bereizi dira: estadioak eta kirol-pabiloi handiak, ikuskizun-aretoak, kasinoak eta jolas-aretoak, etab.
- Olgeta eta aisia aisia-esparruetan:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 25 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Xedeari eta bertaratuak hartzeko edukierari dagokienez, ezaugarri bereziko instalazioak dituzten eta azalera handia duten eremuetan garatuetako jarduerak hartzen ditu barne.

Erabilera horiek barne hartzen dituzten jardueren ezaugarri eta funtzioen araberako kategoria zehaztuz daude banatuta.

Adierazteko bakar-bakarrik, honako hauek eman daitezke adibide gisa: jolas-parkeak; ur-parkeak; landa-erabilerekin lotuta ez dauden parke tematikoak; hipodromoak, hipika-zentroak, kanodromoak, belodromoak edo teilaturik gabeko antzekoak; kirol-guneak, klub nautikoak, tenis-klubak edo tamaina handiko beste kirol-klub batzuk; golf-zelaia; karting-zirkuituak; etab.

5. Hiritik kanpoko jolas-jarduera estentsiboen artean honakoak dira nagusiak: mendiko ibilaldiak eta naturarekin bat egiteko jarduerak, lurzoru urbanizaezineko eremu zabaletan gauzatzen direnak; jarduera horietarako ekipamendu-gune txikiak daude, ingurune naturalean erabat integratuak. Erabilera hori modu automatikoan baimenduko da, zehaztasun gehiagorik egin behar gabe, eta muga bakarrak beste edozein eskumen konkurrente batek ezarritakoak izango dira.

Jolas-jarduera estentsiboa honela sailka daiteke:

1. Olgeta eta aisia gune ez-egokietan:

Beste xede nagusi bat duten (sarritan, lurzoru urbanizaezineko berezkoak) lur-eremuetan aldi baterako garatzen diren jarduerak dira, eta erabilera nagusi horrekin bateragarriak direla irizten da, baldin eta bermatzen bada jarduera horiek amaitzean ez dela azterna nabarmenik geratzen.

Erabilera horiek, duten izaera dela eta, ez dakarte eraldaketa-jarduerarik egitea. Hala ere, ezarpen-baldintzak eta lursail zehatzen gaineko onargarritasuna modu berezian erregulatzeko, gutxienez bi talde zehatz bereizi behar dira, jarduera horien erabilerean ezaugarrien arabera:

- Olgeta elementala:
Animalia, baliabide, osagarri edo beste edozein ekipo osagarrikerik erabiltzen ez duten eta banaka edo talde txikietan egiten diren jarduerak dira.
Adibidez, honako hauek: naturari begiratzea, mendi-ibilgarritza, mendizaleatasuna, kanpadenda gabe gaua aire zabalean igarotzea, bainatzea, etab.
- Aisia ekipo arinarekin:
Landako edo itsasoko natura-inguruneari lotutako kirol- eta aisia-jarduerak dira, eta horietarako animalia, baliabide, osagarri edo beste edozein ekipo osagarri erabiltzen dira, baina arinak direnak eta motorrik ez dutenak bakarrik.
Taldea handietan antolatuta dauden eta/edo publikoak duten aisia-jarduerak ez dira talde horretan egongo.
Horien adibide dira honako hauek: zaldizko ibilaldiak, mendiko txirrindularia, kanpaldia, eskalada, kirol-ehiza, urpekarritza, lurreko kirol-arrantza, surfa, windsurfa, belazko nabigazioa, hegala egitea parapentean edo ala deltan, kometak hegatzeko, aerodelismoa, etab.

2. Olgeta eta aisia gune egokietan:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 26 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Behin betiko edo normalean jarduera horietarako prestatzen diren eremuetan egiten diren jarduerak dira; hala ere, jarduerak ez du eragin nabarmenik lursailean, eta ez da eraldatze handirik egiten inguru naturalaren gainean.

Erabilera horiek kategoriatan sailkatzen dira, eremua egokitzea dakarten jardueren ezaugarrien arabera, eta ingurunean egin behar diren aldaketan eta hartzen den azaleraren arabera.

Honako hauek dira kategoría espezifiko horien zenbait adibide: landa-erabilerekin lotutako parkeak, zoologikoak, lorategi botanikoak, zaldizko zentroak, aire zabalean kirola egiteko instalazioak, golfa ikasi eta entrenatzeko zelaia, plater-tiroa, arku-tiroa, kanpatzeko guneak, etab.

6. Oro har, "aire zabaleko aisia eta jolas" erabilera orokorraren erabilera osagarritzat jotzen 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 instalazio eta eraikinak

1. Aurreko artikuluko 3. puntuan adierazitakoaz gain, espazio libreen sistema orokorrari atxikitako espazioetan honako hauek onartuko dira:
 - a) Kirol, kultura edo aisialdirako ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.
 - b) Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (guztira 10 m² baino gehiagoko azalera ez badute eta erlaitzeraino gehienez 2,50 m-ko altuera badute) eta haien zerbitzurako lekuak (mahai eta aukietarako guneak).
 - c) Barneko bideak eta gainazaleko aparkaleku publikoak, bi kasuetan espazio librearen zerbitzurako direnak.
 - d) Lurpeko aparkaleku publikoak.
2. Instalazio horietako bakoitzak, gehienez, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko 5 okupatuko du, d) paragrafoko kasuan izan ezik, kasu horretan azalera osoa hartu ahal izango baitu.
3. Nolanahi ere, aurreko puntuko c) eta d) paragrafoetako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak hirigintza-legeriak eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 27 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.3.1.18. artikulua. Espazio libreen tokiko sistemari atxikitako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikinak

- 1.2.1.16. artikuluko 3. puntuan adierazitako erabilerez gain, espazio libreen tokiko sisteman sartuta dauden lorategietan aurreko artikuluko 1. puntuko a), b) eta d) paragrafoetan adierazten diren eraikuntza eta instalazioak onartuko dira.
- Instalazio horietan, gehienez, aurreko artikuluko 2. paragrafoan adierazitako okupazioa onartuko da, lur-azpiko aparkalekuen kasuan izan ezik. Horiek, izan ere, kalifikatutako azalera osoaren ehuneko 100 hartu ahal izango dute.
- Nolanahi ere, aurreko artikuluko 2. puntuko d) paragrafoko eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, tokiko sistemako osagaien azalera osoak hirigintza-legeak eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

9. atala. Zerbitzu-azpiegituretarako erabileren edukia.**1.2.1.19 artikulua Definizioa eta motak**

- Zerbitzu-azpiegituretako erabileratzat hartzen dira azpiegiturei eta telekomunikazioei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.
- Mota hauek ditu:
 - Ur-hornidura.
 - Uraren saneamendua.
 - Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura:
 - Energia-ekoizpena.
 - Energia elektrikoaren banaketa, transformazio-guneak.
 - Hondakinen tratamendua:
 - Hiri-hondakin solidoen tratamendua.
 - Hondakin geldo eta geldotuen zabortegiak.
 - Hondakin geldo eta geldotuak birziklatu eta aprobetxatzeko estazioak.
 - Lohien tratamendua eta araztegiak.
 - Beste tratamendu batzuk.
 - Gasaren eta petrolio-produktuen ekoizpena, garraioa eta banaketa:
 - Gasaren ekoizpena, garraioa eta banaketa.
 - Petrolioaren produktuen garraioa eta banaketa; oliobideak.
 - Telekomunikazio-azpiegitureak.
- Erabilera osagarritzat jotzen dira bulegoak, aparkalekuak eta ekoizpen- eta mantentze-lanetarako baliabide- eta zerbitzuen-biltegiak, beren jarduerak gauzatzeko beharrezkoak direnak, baita helburu horiek betetzeko beharrezkoak diren beste guztiak ere.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 28 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

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-erabilerak

1.3.1.20 artikulua Definizioa eta motak

1. Landa-erabileratzat hartzen dira lehen sektoreko jarduerekin lotura zuzena dutenak eta, ondorioz, lurzoru urbanizaezinaren berezko jarduerak. Lehengai berriztagarriak diren baliabide naturalak ekoizteko eta erazteko jarduerak barne hartzen ditu, eta kanpo geratzen dira industria-erabilerakoak diren energia- edo meatzaritza-baliabideak erazteko jarduerak.
2. Erabilera horretan, mota hauek bereizten dira:
 - a) Nekazaritza.
 - b) Abeltzaintza.
 - b.1 Intentsiboa.
 - b.2 Erdi-intentsiboa.
 - b.3 Estentsiboa.
 - b.4 Hegatizaintza.
 - b.5 Ganaduaren beste ustiapen batzuk.
 - b.6 Nekazaritzarekin konbinatutako abeltzaintza.
 - c) Basogintza eta baso-ustiategiak.
 - d) Ehiza.
 - e) Arrantza eta akuikultura.
3. Jarduerak ekoizpenaren eraginkortasunerako berehalako eta lehenengo jarduera eraldatzaile bat behar duenean, azken hori dagokion erabilera nagusiaren barruan sartzen da.
4. Erabilera osagarritzat jotzen dira ekoizpen- eta erazketa-prozesuaren kudeaketarako eta administrazioarako bulego txikiak, langile eta erabiltzaileentzako aparkalekuak, produkzio-jarduerako ekoizpen- eta mantentze-lanetarako baliabide eta zerbitzuen biltegiak, baita erabilera nagusiak funtzionatzeko beharrezkotzat jotzen diren gainerako erabilera guztiak ere.
5. Abeltzaintza intentsiboko erabileraren barruan funtsean abereak eraikuntzetan ukuiluratzea duen ekoizpena sartzen da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 29 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

6. Abeltzaintza erdi intentsiboaren barruan oinarrian abereak eraikinetan ukuiluratzea duten abeltzaintzako ekoizpeneko berezko jarduerak sartzen dira, eta txandakako larratzea ere bai.
7. Abeltzaintza estentsiboko erabileran sartzen dira larratzea funtsezkoa duten ganadu-ekoizpeneko jarduerak; horietan estabulazioa jarduera osagarria da.
8. 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.
9. Ganaduaren beste ustiategi-erabileren barruan daude Gune zoologikoei buruzko apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuan zehaztutako gune zoologikoak.

11. atala. - Haztapan-koefizienteak

1.3.1.21 artikulua Haztapan-koefizienteak

Jarduketa Programaren eta Bideragarritasun Ekonomiko eta Finantzarioaren Azterketaren Memoriaren 7. kapituluari, 7.2.3 atalean, erabileren haztapan-koefizienteak kalkulatu dira orokorrean (4. taula).

Honako hauek dira koefiziente horiek:

Etxebizitza babestua BOE	1,00
Etxebizitza babestua Prezio tasatuko etxeb.	2,80
Etxebizitza kolektibo librea	3,09
K. historikoko fam. etxebizitza	2,22
K. historikoko fam. etxebizitza, lorategiarekin	2,94
Landa-eremuko fam. etxebizitza	2,58
Familia bakarreko etxebizitza atxikia	2,81
Familia bakarreko binakako etxebizitza	4,98
Familia bakarreko etxebizitza isolatua	5,25
BOEn eranskinak, garajeak	0,52
Prezio tas. etxeb. eranskinak, garajeak	0,59
EKLn eranskinak, garajeak	0,66
K. historikoko etxebizitzen eranskinak, garajeak	0,62
Landa kokaguneko etxebizitzen eranskinak, garajeak	0,62
F. B etxeb. atxikien eranskinak, garajeak	0,62
F.B. binakako etxebizitzen eranskinak, garajeak	0,71
F. B. etxebizitza isolatuen eranskinak, garajeak	0,71
Beheko solairuko lokalak	2,07
Nekazaritza eta abeltzaintzako pabiloia	0,70
Industria-erakina	2,40

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 30 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Hirugarren sektoreko eraikina

3,14

Ezarritako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 31 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.3.2 KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA

1.3.2.1 artikulua Gune, kalifikazio eta zonakatze globala. Definizioak eta edukia

1. Gunea hirigintza-ezaugarri orokor berdinak dituzten lursail homogeneoen multzo bat barne hartzen duen Planeko esparru bat da; ezaugarri horiek dira lurzoruaren erabilera, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikin-motak. Guneak, funtsean, hiri-egitura espezifiko bat du.
2. Plangintza orokorrean ezarritako lurzoruaren erabilerean arabera udal-mugartea bi gune-multzo handi hauetan zatitu da:
 - a) Sistema orokorretarako zona publikoak.
 - b) Gune pribatuak, zeinetan titulartasun pribatuko erabilera, eta, ondorioz, hirigintza-aholamenduaren ahalmenak definitzen dituen oinarritzko zehaztapenak ezartzen ditu horietako bakoitzerako

Kalifikazio orokorraren kontzeptuaren barruan, zonakatzearena sartzen da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.1 artikuluko b eta f paragrafoetan sartutako zehaztapena). Hori P1 "Lurzoru urbanizaezinenaren kalifikazioa" eta P4 "Egitura-antolamendua" planoetan jasotakoaren osagai grafikoa da.
4. Ildo horretatik, kalifikazio orokorrak honako zehaztapen hauek ezartzen ditu hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren gune bakoitzarentzat eta lurzoru urbanizaezineko sistema orokorretzat:
 - a) Gunearen izaera; hain zuzen ere pribatua, irabazteko erabilera pribatuekin, edo publikoa, irabazteko aholamendurik gabe eta zuzkidura publiko orokorrak jartzeko.
 - b) Bereko erabilerearen definizioa eta, hala badagokio, erabilera lehenetsiarena eta gainerako erabilera baimendu edo bateragarriena (Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53.1 artikuluko b eta f paragrafoetan sartutako zehaztapena).
 - c) Zona pribatuetan, erabilera baimendu edo bateragarrien gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasunak (Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53.2. artikuluko c paragrafoan sartutako zehaztapena).

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 32 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

D) Lurralde-plangintzaren zehaztapenak beteko direla bermatzeko, zuzenean edo zeharka bizitegi-erabilera nagusia definitua duten guenetan, nahiz eta urbanizazioaren bidez finkatutako hiri-lurzoruan izan, librea izango da gehieneko etxebizitza-kopurua, edo orientagarria izango da.

e) Aukeran, eraikin-motak.

f) Aukeran, eraikinetan gehienez egon daitezkeen solairuen kopurua, zuzenean arautua.

g) Aukeran, eraikinek gehienez okupa dezaketen azalera, zuzenean arautua.

Zehaztapen horiek zona bakoitzerako definitzen dira dagokien hirigintza-eremuko (HE) arau berezian. Alabaina, berezko erabilerei eta, hala badagokio, lehenetsiei eta kalifikazio xehatu motari dagozkienak kapitulu honetan arautzen dira, hurrengo artikuluetan.

Aukerako zehaztapenak antolamendu xehatukoak dira.

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

a) Gune bakoitzean baimendutako eraikigintzako jarduera edo erabilerak.

b) Partzelaren gutxieneko azalera eta lotutako gutxieneko azalera, lurzoruaren erabilera onartu bakoitzaren arabera.

c) Hirigintza-eraikigarritasunak, eraikin-motak, gehieneko solairu-kopurua eta eraikin berrien gainerako ezaugarri arkitektoniko guztiak.

Zehaztapen horiek zona bakoitzean definitzen dira, kapitulu honetako hurrengo artikuluetan eta bosgarren tituluan. "Lurzoru urbanizaezineko erabilera eta eraikuntzei buruzko 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) Oinarrizko gune-motak: guneak berezko erabileraren arabera sailkatzen dira lehendabizi.

b) Gune-multzoak: mota bakoitzaren barruan multzoak sortzen dira oinarrizko hirigintzako ezaugarrien, eraikin-moten eta antolamendu-sistemen arabera.

c) Zonak: oro har jarraituak diren eremu espezifiko eta bereziak dira, aurreko puntuan adierazitako baldintzak betetzen dituztenak. Hala ere, gerta daiteke gune batean hori bereizten duten beste baldintza eta eraikin-mota dituzten azpiguneak egotea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 33 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2. Gune bakoitzak identifikazio zehatz bat dauka, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian edo lurzoru urbanizaezinean kokatzen den kontuan hartuta.
3. Hauek dira erabilera orokorreko oinarrizko zona-motak:
- A. Bizitegi-guneak.
 - B. Industriaguneak.
 - C. Hirugarren sektoreko erabileretako guneak.
 - D. Gizarte-ekipamendu pribatuko guneak.
 - E. Komunikazioetarako gune publikoak.
 - F. Espazio libreen sistema orokorreko gune publikoak.
 - G. Komunitatearen ekipamenduaren sistema orokorraren gune publikoak.
 - H. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorren gune publikoak.
 - I. Sistema orokor hidraulikoko gune publikoak.
 - J. Landa-guneak.
4. Aurreko puntuan aipatutako gunen "oinarrizko motak" ondoren definitzen diren taldeen arabera garatzen dira, eta talde horietako bakoitzaren ezaugarri da erabilera eta eraikuntzako araubide espezifikoak:
- A. Bizitegi-guneak.
 - A.1 Hiri-kokagune zaharretakoak.
 - A.2 Landa-kokagune zaharretakoak.
 - A.3 Zabalgunekoak.
 - A.4 Eraikuntza irekikoak.
 - A.5 Garapen txikiko eraikuntzakoak.
 - A.6 Etxebizitza isolatuko eraikuntza.
 - B. Industriaguneak.
 - B.1 Arruntak.
 - B.2 Industria berezikoak.
 - B.3 Parke teknologikoak.
 - C. Hirugarren sektoreko erabileretako guneak.
 - C.0 Orokorrak.
 - C.1 Merkataritzakoak:
 - C.1.1 Arruntak.
 - C.1.2 Saltoki handiak.
 - C.2. Ostalaritzakoak.
 - C.3 Bulegokoak.
 - C.4 Enpresa-parkeetakoak.
 - D. Komunitatearen ekipamendu pribatuko guneak:
 - D.0 Orokorra.
 - D.1 Irakaskuntzakoak.
 - D.2 Kulturakoak.
 - D.3 Aisiakoak.
 - D.4 Kirola:
 - D.5 Osasunekoak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 34 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- D.6 Gizarte-zerbitzuetakoak.
- D.7 Zerbitzu publikoak.
- D.8 Erlijioakoak.
- E. Komunikazioetarako gune publikoak.
 - E.1 Bideak.
 - E.1.1 Errepideak.
 - E.1.2 Kaleak.
 - E.2 Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzakoak.
 - E.3 Trenbideak.
- F. Espazio libreetako sistema orokorreko gune publikoak.
 - F.1 Hiri-parkeak.
 - F.2 Hiritik kanpokoak: Atsedenukuak.
 - F.3 Bainu-guneak eta hondartzak.
- G. Komunitatearen ekipamenduen sistema orokorraren gune publikoak.
 - G.0 Orokorra.
 - G.1 Irakaskuntzakoak.
 - G.2 Kulturakoak.
 - G.3 Aisiakoak.
 - G.4 Kirola.
 - G.5 Osasunekoak.
 - G.6 Gizarte-zerbitzuetakoak.
 - G.7 Zerbitzu publikoak.
 - G.8 Erlijioakoak.
 - G.9 Erakundeetakoak.
- H. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorren gune publikoak.
 - H.1 Ur-hornidurakoak.
 - H.2 Ur-saneamendukoak.
 - H.3 Energia elektrikoaren ekoizpen eta hornidurakoak.
 - H.4 Hondakinak tratatzekoak.
 - H.5 Gasaren eta petrolio-produktuen azpiegituretakoak.
 - H.6 Telekomunikazio-azpiegituretakoak.
- I. Jabari publiko hidraulikoko sistema orokorreko gune publikoa.
- J. Landa-guneak.
 - J.1 Babes bereziko guneak.
 - J.1.1 Balio naturalekoak.
 - J.1.2 Balio historiko eta kulturekoak.
 - J.1.3 Ingurumena hobetzekoak (A).
 - J.1.4 Baso-baliokoak.
 - J.1.5 Nekazaritza eta abeltzaintzakoak eta landazabalekoak.
 - J.1.6 Mendiko larreetakoak (A).
 - J.1.7 Azaleko urak babestekoak.
 - J.2 Gune babestuak.
 - J.2.1 Natura-interesekoak.
 - J.2.2 Interes historiko eta kulturekoak.
 - J.2.3 Ingurumena hobetzekoak (B).
 - J.2.4 Baso-interesekoak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 35 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- J.2.5 Nekazaritza- eta abeltzaintza-intereseakoak.
J.2.6 Mendiko larreetakoak (B).
J.2.7 Hiri-garapenerako ezegokiak izateagatik.
J.3 Landaguneak.
5. A, B, C, D eta J guneek gune pribatuak osatzen dituzte, eta, gainerakoek, gune publikoak edo sistema orokorretakoak.
6. Gainera, lurzoru urbanizaezinean, udalerriko antolamendua gainjarritako baldintzatzaile hauekin osatzen da:
1. Akuiferoen kutsadurarekiko urrakortasuna duten eremuak.
 2. Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuak.
 3. Uholde- eremuak.
 4. Interes geologikoko tokiak.
 5. Interes komunitarioko habitatak.
 6. Naturgune babestuak.
 7. Igarobide ekologikoak.
 8. Ustezko eremu arkeologikoak.
 9. Paisaia bereziak eta apartekoak.
 10. Kultura-ondarea.
 11. Kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruen eremuak.
 12. Onura publikoko mendiak.
 13. Bide-komunikazioak babesteko eremuak.
 14. Trenbideko babes-eremuak.
 15. Bide berdea babesteko eremua. Vasco-Navarro trenbidearen trazadura zaharra, GR25 eta Donejakue bidea.

1.3.2.3 artikulua Dulantziko HAPOan dauden guneen zerrenda

P-1 "Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa" eta P-4 "Egitura-antolamendua" planoetan HAPOko guneak jaso dira.

1.3.2.4 artikulua Guneei aplikatu beharreko eraikuntzako eta erabilerako oinarrizko araubidea Irudikapen grafikoa:

1. Guneei aplikatu beharreko eraikuntza- eta erabilera-araubide orokorra zehaztaper hauen bidez osatzen da:
 - a) Dauden gune-talde bakoitzari aplikatu beharreko eraikuntzako eta erabilerako oinarrizko araubidea, hurrengo artikuluan jasotakoa.
 - b) Dagokion hirigintza-eremuaren arau partikularrean gune bakoitzerako ezarritako "Kalifikazio globaleko" zehaztasunak.
2. Kalifikazio globalaren mugaketa grafikoa P1 "Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa" eta P4 "Egitura-antolamendua" planoetan dago.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 36 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**1.3.2.5 artikulua Arabako Foru Aldundiaren Hirigintza Plangintza Normalizatze
Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden gunemoten
definizioa****1. A1. Hirigune zaharretako bizitegi-guneak.**

- a) Kontzeptua: XIX. mendearen bigarren erdia baino lehenagoko herriguneek osatzen dituzten gunek dira, eta beren berezitasun eta interes historiko, kultural eta urbanistikoa dela-eta babestu egin nahi dira; horrez gain, funtsezkoan jatorrizko partzela-banaketa mantendu nahi da, baita espazioaren eta eraikuntzaren morfologia ere, eta balio nabarmena duten eraikuntza- eta urbanizazio-elementu guztiak zaintzea ziurtatu nahi da. Udalerrri honetan, gunehori AL.01 Hirigune Historikoan eta hurbil dauden AL.02 eremuen zati batean dago.

Ehundura kalearen tradiziozko irudia osatzen duelako bereiz daiteke; izan ere, elkarri atxikitako eraikuntzek mugatzen dute.

Eraikuntza berriak ere, tipologiaren funtsezko alderdietan, gunean dauden jatorrizko eraikuntza eta eraikinetako elementuei jarraikiz egingo dira.

- b) Kalifikazio xehatu bereizgarria: "a.1 Garai bateko hiriko bizitegi-guneak" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Bizitegi-erabilera.

2. A2. Landa-gune zaharretako bizitegi-guneak.

- a) Kontzeptua: Landa-biztanleria sakabanatuak eratutako gunek dira, etxe bereziki osatuak. Etxe horiek, orokorrean, baratzea dute inguruan, eta erabilera kolektiboko eraikin baten edo gehiagoren inguruan eratzen dira. Araba erdialdean nagusi den "Arabako herrixka" delakoa da. Udalerrri honetan, gunehori Egileta da.

Hiri-ehundura ez-homogeneo horretan etxebizitza isolatuak daude, kalea osatzen duten eraikin atxikien multzo txikiekin batera.

Hirigintza-antolamenduak aurreko A1 gunean adierazitako helburuak bete behar ditu.

Izaeragatik, hiri-lurzoruko gunek dira, orokorrean, urbanizazioak finkatuak.

- b) Kalifikazio xehatu bereizgarria: "a.2 garai bateko landa-kokaguneak" azpigunea.
- c) Lehenetsitako erabilerak: familia bakarreko eta bi familiako etxebizitzaren erabilera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 37 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3. A3. Zabalguneako bizitegi-eremuak.

- a) Kontzeptua: Dentsitate handiko guneak dira, etxadika osatuta egoten dira, eta horiek osoki egon ahalko dira eraikuntzak okupatuta edo etxadietako patioak edo patio erdi irekiak izan ahalko dituzte barruko aldean.
- b) "Eraikuntza xehatu" mota bereizgarria: "a.3 Zabalgunea" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Familia anitzeko etxebizitzaren erabilera.

4. A4. Eraikuntza irekiko bizitegi-guneak.

- a) Kontzeptua: Dentsitate ertain edo handiko guneak dira, bizitegi-eraikin isolatuzko eraikuntza irekiek osatu ahalko dituzte, eta eraikita ez dauden bizitegikoak ez diren espazio batzuk izan ahalko ditu.
- b) "Kalifikazio xehatu" mota bereizgarria: "a.40 eraikuntza irekia" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Familia anitzeko etxebizitzaren erabilera.

5. A5. Garapen txikiko bizitegi-guneak.

- a) Kontzeptua: Dentsitate ertain edo txikiko guneak dira, eta familia anitzeko etxebizitza bloke txiki eta irekiek edo familia bakarreko etxebizitza atxikiek osatzen dituzte.
- b) "Kalifikazio xehatu" mota bereizgarria: "a.5 Garapen txikiko eraikin irekia" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Dentsitate txikiko eraikin ireki konpaktuko familia anitzeko etxebizitzaren eta familia bakarreko eraikin atxiki edo ilaran jarritakoen erabilera.

6. A6. Etxebizitza isolatuko bizitegi-guneak.

- a) Kontzeptua: Dentsitate txiki edo oso txikiko guneak dira; partzela bakoitzean bizitegi-eraikin bateko edo biko eraikuntzez osatuta daude, eta eraikuntzarik gabeko espazio atxikiak izango dituzte kasu guztietan.
- b) "Kalifikazio xehatu" mota bereizgarria: "a.6 Etxebizitza isolatua" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: familia bakar isolatuaren eta bi familiako etxebizitzaren erabilera.

7. B1. Industriagune arruntak.

- a) Kontzeptua: Berezko erabilera industria duten guneak dira, etxadika antolatuta daude eta mehelinen arteko eraikuntza moduluek okupatzen dute etxadi bakoitza; edo, bereizitako eta zatitu ezinezko partzelek osatzen dituzte, partzela bakoitza funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen du, eta partzelok eraikuntzarik gabeko espazioak dituzte erantsita.
- b) "Kalifikazio xehatu" mota bereizgarria: "b.1 Industriagune arrunta" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Industria-erabilera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 38 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

8. B2. Industriagune bereziak.

- a) Kontzeptua: Jarduketa-eremu bakoitzerako modu berezian definitzen diren erabilera espezifikoetarako industriaguneak dira; halaber, eraikuntza-araubide berezi baten araberakoak izango dira eta horien erregulazioak dagokien arau bereziari jarraituko dio.
- b) "Kalifikazio xehatu" mota bereizgarria: "b.2 Industriagune berezia" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Industria-erabilera.

9. B3. Parke teknologikoen gunek.

- a) Kontzeptua: Goi-mailako teknologiko edo I+G-ko enpresetarako industriaguneak dira, hirugarren sektoreko erabilerekin eta/edo enpresa/parkeekin bateragarriak direnak, eta eraikuntza-araubide berezi bati erantzungo diotenak; horiek dagokien araudi bereziaren arabera erregulatuko da.
- b) Kalifikazio xehatu mota: "b.1 Industriagune arrunteko erabilera" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Industria-erabilera eta hirugarren sektoreko erabilera.

10. C0. Hirugarren sektoreko erabilera orokorreko gunek

- a) Kontzeptua: Eremu bakoitzerako modu berezian definitzen diren hirugarren sektoreko erabilera orokorretarako gunek dira; halaber, eraikuntza-araubide berezi baten araberakoak izango dira eta horien erregulazioak dagokien arau bereziari jarraituko dio.
- b) Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "c.10 Hirugarren sektoreko erabilera generikoak" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Hirugarren sektoreko erabilera, edozein modalitatetan.

11. C1. Merkataritza-gune komunak.

- a) Kontzeptua: Merkataritza-jarduera anitzerako gunek dira, jarduera hori zehaztu gabe, araubide berezi bati erantzungo diote; horien erregulazioak dagokien hirigintza-jarduketarako eremuaren arau partikularrari eta, hala badagokio, antolamendu xehatuari jarraituko die.
- b) "Kalifikazio xehatu" mota bereizgarria: "c.11 Merkataritzako arrunta" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Merkataritza-erabilera, edozein modalitatetan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 39 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

12. C12. Saltoki handien guneak.

- Kontzeptua: Nagusiki "saltoki handiak" ezartzeko guneak dira, baita lotutako beste erabilera batzuk izateko ere, zeinak eremu bakoitzerako modu berezian zehaztuko diren, eta eraikuntza bereiziko araudi bati erantzungo diote, instalazio-mota horien berezko motekin bat, eta erregulazioak dagokien arau partikularrari jarraituko dio.
- Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "c.21 Saltoki handiak" azpigunea.
- Erabilera nagusia: Merkataritza-erabilera, modalitate guztietan.

13. C2. Ostalaritza-guneak.

- Kontzeptua: Orokorrean, ostalaritza-erabileretarako guneak dira.
- Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "c.30 Ostalaritza" azpigunea.
- Erabilera bereizgarria: Ostalaritza-erabilerak, modalitate guztietan.

14. C3. Bulegoen guneak.

- Kontzeptua: Bulegoen hirugarren sektoreko erabileretarako guneak dira, eta ekipamenduak eta ostalaritza bateragarriak dira.
- Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "c.30 Bulegoak" azpigunea.
- Erabilera nagusia: Bulego-erabilerak.

15. C4. Enpresa-parkeen guneak.

- Kontzeptua: Eremu bakoitzerako modu berezian definitzen diren jarduera ekonomikoko erabileretarako eta erabilera anitzetarako guneak dira; halaber, eraikuntza-araubide bereizi baten araberakoak izango dira eta horien erregulazioak dagokien arau bereziari jarraituko dio.
- Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "c.4 Enpresa-parkeak" azpigunea.
- Erabilera nagusia: Bulegoen erabilerak eta merkataritza-erabilera.

16. D. Komunitatearen ekipamendu pribatuko guneak.

- Kontzeptua: Hirigintza-jarduketarako eremu bakoitzerako modu berezian definitzen diren komunitatearen ekipamendu pribatuko erabilerarako guneak dira; halaber, eraikuntza-araubide bereizi baten araberakoak izango dira eta horien erregulazioak dagokien arau bereziari jarraituko dio.
"d.0 Generikoa" gunea ekipamenduen edozein erabileretarako erabiliko da, bereizketarik egin gabe. Gainerako eremuak bereziki horietako bakoitzaren izenak dakarren erabilerarako erabiliko dira.
- Kalifikazio xehatu bereziaren mota: "d.0" azpigunea edo erabilera bakoitzari dagokiona.
- Erabilera nagusiak: Komunitatearen ekipamenduaren erabilerak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 40 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

17. E11. Errepideetako guneak.

- a) Kontzeptua: Hiri arteko komunikazio eta garraioetarako erabiltzen diren guneak dira; ezin da eraiki, sektoreko legeria aplikagarriak autobide, autobia eta errepideetarako baimentzen dituen elementu funtzionalak eta erabilera lagungarrietarako eraikuntzak izan ezik.
- b) Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "e.11 Autobideak, autobiak eta errepideak" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Komunikaziorako eta garraioetarako erabilera.

18. E12. Kaleen guneak.

- a) Kontzeptua: Hiri komunikazio eta garraioetarako erabiltzen diren guneak dira; ezin da bertan eraiki, baldintza horietan baimenduta dauden erabileretarako sestra azpiko eraikuntzak salbu, eta "hiri-bideen" berezko elementu funtzionalak "sestra gainean" jartzea salbu.
- b) Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "e.12 Hiri-bideak" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Errepide bidezko komunikaziorako eta garraioetarako erabilera.

19. E2. Trenbide-guneak.

- a) Kontzeptua: Berariaz trenbide-erabilerei eta horien erabilera osagarriei lotutako eraikinak bakarrik eraikitzea baimenduta dagoen guneak dira, aplikatu behar den sektoreko legediak ezarritako baldintzetan, eta, kasu bakoitzean, dagokien arau partikularrean jasotako zehaztasunekin.
- b) Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "e.2 Trenbidea" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Trenbide-erabilera.

20. E3. Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako guneak.

- a) Kontzeptua: Oinezkoak eta/edo bizikletak igarotzeko guneak dira, eta ez dago baimenduta bertan eraikitzea, gunearen berezko jarduera garatzeko denean salbu.
- b) Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "e.3. Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako erabilerak.

21. F1. Hiri-parkeetako guneak.

- a) Kontzeptua: Zuhaitz ugariko eta urbanizazio urriko guneak dira; 1.3.1.17 artikuluan ezarritako kasuetan izan ezik, ezin da eraiki.
- b) Kalifikazio xehatu mota bereizgarriak: "f.1 Hiri-parkeak" azpigunea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 41 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- c) Erabilera nagusia: Aire zabaleko olgeta eta aisiako erabilera.

22. F2. Hiriz kanpoko parkeen gunek: Atsedenlekuak.

- a) Kontzeptua: Hiriz kanpoko erabilera kontzentratuak diren, non piknikak egiteko eta naturarekin harremanetan egoteko jarduerak nagusitzen diren, eta gunek horietan ezin da eraiki, guneko jardueraren berezko garapenerako denean izan ezik.
- b) Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "f.20 Atsedenlekuak" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Hiriz kanpoko aisiako erabilera kontzentratua.

23. F3. Bainu-gunak eta hondartzak.

- a) Kontzeptua: Ibai eta urtegiak diren mugatuak bainu-gune publiko gisa erabiltzeko gunek dira, eta ezin da bertan eraiki, guneko jardueraren berezko garapenerako denean salbu.
- b) Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "f.3 Bainu-gunak eta hondartzak" azpigunea.
- c) Erabilera nagusia: Hiritik kanpoko aire zabaleko aisia eta jolasa: bainatzea eta uretako kirolak.

24. G. Komunitatearen ekipamenduen sistema orokorraren gunek

- Gizarte ekipamenduen sistema orokorreko zonak dira; kontzeptua, kalifikazio xehatu motak eta erabilera D guneei buruzko atalean ezarritakoak dira ("Komunitatearen ekipamendurako gunek pribatuak").

25. H. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorraren gunek

- a) Kontzeptua: Hirigintza-eremu bakoitzerako modu berezian definitzen diren zerbitzu espezifikotako azpiegiturarako erabiltzen diren gunek dira; halaber, eraikuntza-araubide berezi baten arabera izango dira eta horien erregulazioak dagokien arau bereziari jarraituko dio.
- b) Kalifikazio xehatu mota bereizgarria: "h" azpigunea, gunek zehatz bakoitzari dagokiona.
- c) Erabilera nagusia: Zerbitzu-azpiegituren erabilera.

26. I. Sistema orokor hidraulikoko gunek

- a) Kontzeptua: Ibai, erreka eta urmaeletako ur-jabari publikoa zedarrizten duten gunek dira.

27. J. Landa-gunak.

- Landa-gunak dira, eta hiru multzotan banatuta daude:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 42 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

a) J1 Babes bereziko guneak.

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko Legegintzako 7/2015 Errege Dekretuaren 21. artikuluan jasotako babes-helburuak betetzeko guneak dira.

a.1 J11. Babes bereziko guneak, natura-balioagatik

Hauexek dira: hegaztien babes bereziko eremuak (HBBE), 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, baina tresna honetan ez dira marraztuta ageri.

a.2 J12. Babes bereziko guneak, balio historiko-kulturalagatik.

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

a.3 J13. Babes bereziko guneak: ingurumenaren hobekuntza (A).

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

a.4 J14. Babes bereziko guneak, baso-balioagatik

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

a.5 J15. Babes bereziko gunea, nekazaritza- eta abeltzaintza-interesagatik

Gainontzeko J.1 guneetan ez dauden laborantza-sailak dira; lurralde-plan partzialetan babesa ezarri zaie Arabako lurraldeko nekazaritza eta abeltzaintzako lurrik onenak direlako.

a.6 J16. Babes bereziko guneak, mendiko larreak (A)

Altuerako abeltzaintza-lurrak dira, mendiguneetako gune kakuminaletan daudenak, eta ez daude lurralde-plan partzialen lurralde-babesa duten gainerako J1 guneetan sartuta.

a.7 J17. Azaleko uren babes bereziko guneak

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

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 43 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- 30 m $10 < A \leq 100$ km² isurtze-arroa duten ibai-tarteetarako (I. eta II. mailako tarteak).
- 15 m $1 < A \leq 10$ km² isurtze-arroa duten ibai-tarteetarako (0 mailako tarteak).
- 1 km² baino gutxiagoko isurtze-arroa duten isurketa edo ur-ibilguetarako (00 mailako tarteak), Uren Legean ezarritakoa aplikatu beharko da.

* Atzerapenak ibilguetako ertzetatik ezarriko dira, eta ez horien ardatzetatik.

b) J2. Zaindutako gunek

Aurreko gunen balioak ez dituzten arren, antolamenduan hiri-garapenetik zaintzea erabaki den gunek dira.

b.1 J21. Gune zainduak, natura-balioagatik

Lurralde-plangintzak babes berezia eman ez dien arren, Udalaren hirigintza-plangintzak identifikatu eta babesteko balio nahikoa duten espazio naturalak dira.

Gune horren barne daude "igarobide ekologiko" gainjarritako baldintzatzailea duten lurrak, baldintza hauek betetzen dituztenek:

- a) Arabako igarobide ekologikoen Sarekoak dira.
- b) Ez dute legediaren eta/edo lurralde-antolamenduaren babesa.
- c) Ez dira onura publikoko mendiak.

b.2 J22. Gune babestuak, interes historiko-kulturalagatik

J.1.2 gunean ez dauden eraikuntzak, eraikinak eta elementu arkitektonikoak dira. Gertaera historikoak, tradizionalak edota herrikoiak gogorarazten dituzte, eta horregatik udal-antolamenduan zaindu beharrekotzat jo dira.

b.3 J23. Guna babestuak: ingurumenaren hobekuntza (B)

J.1 gunean (balio historiko eta kulturala babesteko gunea) ez dauden eraikuntzak, eraikinak eta elementu arkitektonikoak dira. Gertaera historikoak, tradizionalak edota herrikoiak gogorarazten dituzte, eta horregatik udal-antolamenduan zaindu beharrekotzat jo dira.

b.4 J24. Gune zainduak, baso-balioagatik

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.5 J25. Gune zainduak, nekazaritza- eta abeltzaintza-interesagatik

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 44 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

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

b.6 J26. Zaindutako gunek, mendiko larreak (B)

Altuerako abeltzaintza-lurrak dira, mendiguneetako gune kakuminaletan daudenak, eta ez daude gainerako J1 guneetan sartuta, baina udal-antolamenduak zaindu behar direla irizten du.

b.7 J27. Hiri-garapenerako ezegokiak izateagatik babestutako gunek

Aurreko guneetan sartuta ez dauden lurzoru guztiak dira, ezegokiak izateagatik hiri-garapenetik babestutakoak izan behar dutenak, baliabide naturalen erabilera arrazionalaren printzipioak hala agintzen duelako edo lurralde edo hirigintzako irizpideekin bat etortzeak hori dakarrelako.

Honako hauek dira, gutxienez, hiri-garapenerako ezegokitzat jotzen diren lurzoruak:

- Lurralde-plan partzialek ezarritako hiri-garapen berrietako lurzoruen zenbaketak betetzeko behar ez direnak.
- Aurkakoa justifikatuta dagoenean salbu, hiri-mugikortasun jasangarriaren printzipioa urratzen duten bizitegirako hiri-eremuetatik bereizita daudenak.
- Kontsumo-beharrengatik eskura dauden baliabide hidrikoen edukiera gaitzen dutenak.
- Hiri-garapenak ezartzeko ezaugarri geologiko eta topografiko ezegokiak dituztenak.
- Bertan hiri-garapen hipotetikoak ezartzeak gertuko baliabide naturalen gainean presioa eragitea eta ingurumena narritzea ekarriko luketen lurzoruak.

c) J3. Landagunek

Bat datoz ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 29. artikuluan definituta dagoen landaguneeen lurzoru urbanizaezinaren modalitatearekin.

1.3.2.6 artikulua Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantzia

1. Guneeen mugen doitzak eta zonakatzearen aldaketa automatikoa.

- a) Alboko sistema orokorren jabetza eskuratzeko espedienteen ondorioz gune pribatuetako mugak egokitzeak ez du ekarriko antolamendu orokorra aldatzea, eta muga horiek lehentasuna izango dute indarreko antolamendu orokorraren edozein definizio grafikoren gainean.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 45 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b) Gauza bera gertatuko da Jabari Publiko Hidraulikoaren erregelamenduko 240., 241. eta 242. artikuluekin bat egindako jabari publiko hidraulikoaren banaketaren mugarekin.
- c) Garapen-antolamenduaren bidez guneen mugak eta horren bidez hirigintza-eremuak eta azpiguneak aldatuz gero, ez da iritziko antolamendu orokorreko tresna aldatzen ari dela, baldin eta honako xede hauetarako egiten bada: lurraldearen muga naturaletara, kalifikatutako eraikin eta zuhaitzietara eta jada dauden partzela osoetara doitzea; eremuaren oinarriko bideragarritasunaren diseinuaren xehetasunak berraztertzea; edo akats materialak edo oinarri kartografikoa zuzentzea; edo, besterik gabe, tresna honen planoen zehaztasun grafikoa hobetzea, eskalan saltoa egiteagatik edo jasotze kartografiko moderno eta zehatzagoa egiteagatik.

Nolanahi ere, halako aldaketak egiteko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- c.1 Eremuak ezingo du hasierako azalera osoaren % 10 baino gehiagoko gehikuntza edo murrizketa izan.
- c.2 Gehikuntza lurzoru urbanizaezinarekin egiten bada, lur horiek ezin dira izan babes bereziko landagune batekoak, mugapenean akatsa gertatu dela zalantzarik gabe frogatu ezean.
- c.3 Aldaketak inolaz ere ezin ditu baldintzatu aldameneko eremuen antolamendua eta hiri-diseinua, ez eta kalterik egin ere alboko lursailei.
- c.4 Aldaketak inolaz ere ezin ditu baldintzatu aldameneko eremuen antolamendua eta hiri-diseinua, ez eta kalterik egin ere alboko lursailei.
- c.5 Aldaketaren ondorioz irabazizko eremu bateko lur batzuk baztertzen direnean eta eraikigarritasun txikiagoa duen eremu batera pasatzen direnean, beharrezkoa izango da haien jabeek notario aurreko dokumentuan espresuki onartzea.
- d) A.2 "Garai bateko landa-kokaguneak" guneetan sartutako urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruaren kasu zehatzean, hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizaezinaren arteko mugaren lerroa aldatu ahalko da, baldin eta aurreko c.2 azpiparagrafoan adierazitako egoera ematen ez bada eta xedeak honako hauek badira:
- d.1 A.2 gunearen barruan partzela osoa sartzea, egoera hauetan:
- Zalantzarik gabe frogatzea Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren antolamenduan ezarri dela hiri-lurzoruaren muga eta partzelarena bat etorri behar direla.
 - Edo lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako zatiaren azalera hiri-lurzoru gisa gehitzeak bizitegi-dentsitatea handitzea ekartzen ez badu.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 46 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- d.2 A.2 gunearen barruan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako azaleraren zati bat sartzea, hiri-lurzoruarekin batera, gunearen erabilera nagusiaren eta/edo lehenetsiaren berezko eraikin bat egin ahal izateko.

Egungo hiri-zatia gunearen erabilera nagusiko eta/edo lehenetsitako erabilera eraikinari gutxienez exijitzen zaion partzelaren azalera baino handiagoa bada, multiplo zehatza izan gabe, partzelaren behar den gainerako zatia gehitu ahalko zaio (betiere ez badu gainditzen gutxieneko partzelaren % 50), harik aipaturiko erabilera eraikin gehigarri bat eraiki ahal izateko moduko azalera osatzen den arte.

Dena den, aurreko paragrafoetan aipatutakoa ez da posible izango kasu honetan: sartu beharreko partzela espazio libreen sistema orokorretako gune batean badago eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 78. artikuluan ezarritako hirigintzako estandarrak betetzeko ezinbestekoa bada.

Nolanahi ere, d) atalean azaldutako aukerak aplikatzeko udal-zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, bai eta udal-organo eskudunak onartzea ere.

- e) Landaguneei dagokienez, proposatutako zonakatzearen aldaketa automatiko bat eragiten dela iritziko da, eta ez da beharrezkoa izango plangintza orokorreko aldaketa izapidetzea, organo eskudunek, horretarako ezarri diren izapideei jarraikiz, babes bereziko gune edo espazioak edo horiek definitzeko irizpideak aldatzen dituztenean, betiere hain zehazki eginak izanik ez badute behar tresna honek erabiltzen duen kartografiaren egokitzapenaren bidez interpretatzea.

2. Garapen-antolamenduak eraikuntza-motak eta lurzoria okupatzeko parametroak eta solairu-kopurua edo eraikinaren profila aldatu ahalko ditu, baldin eta dagokion jarduketa-eremuaren arau partikularrak hala ezartzen badu, industria-lurzoruan salbu, non okupazioa ez da inoiz % 30 baino txikiagoa izango.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 47 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.3.3. KALIFIKAZIO XEHATUA

1.3.3.1 artikulua Kalifikazio xehatua eta azpiguneak. Edukia

1. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden guneen kalifikazio orokorra hirigintza-antolamenduan garatu beharko da kalifikazio xehatuaren bitartez.
2. Kalifikazio xehatuak hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko gune pribatu guztiak azpiguneetan banatzen ditu, hurrengo artikuluan adierazten den bezala.
3. Plangintzako definizioaren arabera, azpigunea hirigintza-antolamenduko eskalan dagoen etenik gabeko esparrurik oinarritukoena da. Erabilera xehatu eurak eta eraikuntza-parametro eurak dauzkaten lursail edo partzela homogeneoen multzoa biltzen du.
4. Plan honek modu xehatuan antolatu duen hiri-lurzoruan azpierenmuak P-5 planoan ("Zonakatze xehatua") azaltzen dira.
5. Kalifikazio xehatuak hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria bi azpigune-multzotan banatzen ditu:
 - a) Azpigune publikoak.
 - b) Azpigune pribatuak; haietan erabilera pribatuak ezartzen dira eta, ondorioz, hirigintza-eraikigarritasuna ere bai.
6. Kalifikazio xehatuak derrigorrez ezartzen ditu zehaztapan hauek azpigune bakoitzerako:
 - a) Azpigunea nolakoa den: gune pribatua, irabazizko erabilera pribatuak dauden gune edo gune publikoa.
 - b) Azpiguneko eta/edo bertako eraikinetako berezko erabilera edo lehenetsitako erabilera zein den, eta baimendutako erabilerak ere bai.
 - c) Erabilera baimenduen eraikigarritasun fisikoak.
 - d) Lurralde-plangintzako zehaztapanak beteko direla bermatzeko, azpiguneetan, partzeletan edo bizitegi-eraikinetan gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua.
 - e) Komunikazioen tokiko sistemaren trazadura eta ezaugarriak, eta, kasua bada, komunikazioen sistema orokorrarekiko lotura, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideen sare publiko osoko lerrokadura, sestra eta babesguneak, baita, hala behar denean, aparkaleku publikoetakoak ere.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 48 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- f) Hiri-zerbitzuetako tokiko sistemaren 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 aurreikusitako beste zerbitzuak.
- g) Eraikuntzako ordenantzak, grafikoak eta idatziak, azpigune pribatuei buruzkoak eta, hala badagokio, azpigune publikoei buruzkoak, puntu hauek dauzkatenak:
- g.1 Oin berriko eraikinak egiteko baimendutako eraikuntza-motak.
- 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 adieraztea 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 xehatua esleitzea, edo, hala badagokio, erabilera baimenduak eta azpigune bakoitzerako ezarritako erabileren bateragarritasun irizpideak adieraztea.

1.3.3.2 artikulua Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa

1. Arabako hirigintza-plangintza normalizatzeko sistemak kalifikazio xehatua oinarritzko azpigune-mota hauen arabera sistematizatzen du:
- a) Bizitegi-guneak.
b) Industria-azpiguneak.
c) Hirugarren sektoreko erabileretako azpiguneak.
d) Komunitatearen ekipamendu pribatuko azpiguneak.
e) Komunikazioetarako azpigune publikoak.
f) Espazio libreen azpigune publikoak.
g) Komunitatearen ekipamendu publikoko azpiguneak.
h) Zerbitzu-azpiegituretako azpigune publikoak.
i) Azpigune publiko hidraulikoak.
2. Aurreko puntuan adierazitako azpiguneen oinarritzko motak jarraian jaso diren aldaera edo taldeen arabera garatuko dira, eta horietako bakoitzak erabilera- eta eraikuntza-araubide espezifikoa du ezaugarri:
- a) Bizitegi-guneak.
a.1 Hiri-kokagune zaharretakoak.
a.2 Landa-kokagune zaharretakoak.
a.3 Zabalgunekoak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 49 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- a.4 Eraikuntza irekikoak.
- a.5 Dentsitate txikiko eraikuntzakoak.
 - a.5.1 Eraikuntza irekikoak.
 - a.5.2 Familia bakarreko eraikin atxikikoak.
- a.6 Etxebizitza isolatuko eraikuntzakoak.
 - a.6.1 Familia bakarreko eraikuntzakoak.
 - a.6.2 Bi familiako eraikuntzakoak.
- b) Industria-azpiguneak.
 - b.1 Arruntak.
 - b.1.1 Industria intentsibokoak.
 - b.1.2 Industria isolatukoak.
 - b.2 Industria berezikoak.
- c) Hirugarren sektoreko erabileretako azpiguneak.
 - c.0 Generikoak edo anitzak.
 - c.1 Merkataritzakoak.
 - c.1.1 Arruntak.
 - c.1.2 Saltoki handietakoak.
 - c.2 Ostalaritzakoak.
 - c.3 Bulegoetakoak.
- d) Komunitatearen ekipamendu pribatuko azpiguneak.
 - d.0 Generikoak edo anitzak.
 - d.1 Irakaskuntzakoak.
 - d.2 Kulturakoak.
 - d.3 Aisiakoak.
 - d.4 Kirolakoak.
 - d.5 Osasunekoak.
 - d.6 Gizarte-zerbitzuetakoak.
 - d.7 Zerbitzu publikoak.
 - d.8 Erljiokoak.
- e) Komunikazioetarako azpigune 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 Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzakoak.
 - e.2.1 Oinezkoentzako kaleak eta pasealekuak.
 - e.2.2 Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.
 - e.2.3 Bizikletentzakoak.
 - e.3 Trenbideak.
- f) Espazio libreen azpigune publikoak.
 - f.1 Hirikoak.
 - f.1.1 Parkeak eta lorategiak.
 - f.1.2 Haurrentzako jolas- eta aisia-guneak.
 - f.1.3 Plazak eta oinezkoentzako eremuak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 50 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- f.1.4 Lorategiak eta hondarguneak.
 - f.2 Hiritik kanpokoak.
 - f.2.1 Piknikak egiteko eta/edo naturaz gozatzeko eremuak.
 - f.2.2 Bainu-guneak eta hondartzak.
 - g) Komunitatearen ekipamendu publikoko azpiguneak.
 - g.0 Generikoak edo anitzak.
 - g.1 Irakaskuntzakoak.
 - g.2 Kulturakoak.
 - g.3 Aisiakoak.
 - g.4 Kirolakoak.
 - g.5 Osasunekoak.
 - g.6 Gizarte-zerbitzuak.
 - g.7 Zerbitzu publikoak.
 - g.8 Erljiokoak.
 - g.9 Erakundeetakoak.
 - h) Zerbitzu-azpiegituretako azpigune publikoak.
 - h.1 Ur-hornikuntzako sarekoak.
 - h.2 Ur-saneamendukoak.
 - h.3 Energia elektrikoaren ekoizpen eta hornidurakoak.
 - h.4 Hondakinak tratatzekoak.
 - h.4.1 Hirikoak.
 - h.4.2 Geldoak eta geldotuak.
 - h.4.3 Beste tratamendu batzuk.
 - h.5 Gasaren eta petrolio-produktuen azpiegituretakoak.
 - h.6 Telekomunikazio-azpiegituretakoak.
 - i) Azpigune publiko hidraulikoak.
3. a), b), c) eta d) azpiguneak pribatuak dira; gainerakoak zuzkidura publikokoak dira.
4. Azpigune 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 azpigune-motako erabilera berezko erabilera xehatuari dagokio.

1.3.3.3 artikulua Udalerrri honetan dauden azpiguneeen zerrenda

P-5 planoan Plan Orokorrean zehaztutako azpiguneak jaso dira.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 51 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.3.3.4 artikulua Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartutako tolerantziak

- Ez da izango plangintzaren aldaketa tokiko bide-zuzkidura publikoaren, tokiko oinezkoentzako bideen hornidura publikoaren eta azpigune pribatuen arteko trukea, irizpide hauen arabera egiten denean:
 - 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.
 - Bideen toki sistemaren eta oinezkoentzako toki sistemaren arteko mugak doitzea eta sistema horietako lurren barne diseinua eta erabilera zehaztea.
- Orobat, ez da plangintzaren aldaketa izango azpiguneak lehendik dauden partzeletara egokitzea, gune beraren barruan, inguruabar hauek gertatzen direnean:
 - Zalantzarik gabe frogatzea Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren antolamenduan ezarri dela gunearen muga eta partzelarena bat etorri behar direla.
 - Ez gutxitzea hirigintza-legediak eskatutako estandarrak betetzeko beharrezkoa den hornidura publikoen azalera.

Nolanahi ere, aukera hori aplikatzeko udal-zerbitzuen txosten tekniko eta juridikoa beharko da, bai eta udal-organo eskudunak onartzea ere.

1.3.3.5 artikulua Kalifikazio xehatuko zehaztapenen arauzko lotura

- Antolamendu orokorraren arau-maila duten zehaztapenak.
Antolamendu orokorraren maila izango dute, eta, beraz, aldatu ahal izateko, arau-maila hori duen espedientea egin beharko da, arau-maila horretako hirigintza-eremu bakoitzerako berariaz zehaztutako kalifikazio xehatuko zehaztasun bereziekin.
- Antolamendu xehatuaren arau-maila duten zehaztapenak.
Kalifikazio xehatuko gainerako zehaztapenek antolamendu xehatuaren berezko maila izango dute, eta, horiek, lurzoru-mota bakoitzaren arabera, Hiria Antolatzeko Plan Orokor hau aldatuz, edo plan berezi edo plan partzial bat eginez formulatu eta aldatuko dira.
- Xehetasun-azterketa bidez alda daitezkeen zehaztapenak.
 - Aurreko puntuan ezarritako irizpide orokorrari kalterik egin gabe, kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun-azterketa bidez aldatu ahalko dira, honako kasu hauetan:
 - Azpigune pribatu eraikigarrien eta bideen eta oinezkoen tokiko sistemaren azpiguneen arteko mugak doitzea, baldin eta justifikatzen bada antolamendu xehatuak aurreikusitako errepideari eta oinezkoentzako

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 52 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

bideari kalte egiten ez diela, eta antolamendu xehatuak ezarritako bideen eta oinezkoen azpiguneen azalera mantendu edo handitzen baldin bada.

- a.2 Espazio librean azpiguneetarako lursailen itxura eta/edo egoera aldatzea, baldin eta zuzkidura horretarako azalera mantendu edo handitzen bada. Aldaketa eraikinaren itxura eta/edo egoera aldatzeagatik sortzen bada. Kalitateak okerrera egitea eragiten ez badu.
- b) Edozein kasutan, Udalak antolamendu xehatuaren aldaketa-espeditentea egitea exijitu ahalko du, baldin eta azpizonakatzea aldatzen bada, eta nahiz eta aurretik adierazitako betekizunak errespetatzen diren, iritzi bada proposatutako doitzeen irismenak beharrezkoa edo komenigarria egiten duela.
4. Hala ere, xehetasun-azterketarik gabe, tokiko oinezkoentzako bideen hornidura publikoaren eta azpigune pribatuen arteko trukea egin ahalko da, 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.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 53 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**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 lurak mota hauetan sailkatzen dira: hiri lurzoria, lurzoru urbanizagarria (gauzatzen ari dena, sektorizatua eta sektorizatugabea) eta lurzoru urbanizaezina.

2. Lurzoru mota bakoitzaren mugak P-3 planoan ("Hirigintza-eremuak") zehaztu dira.

3. Hiri-lurzoria, era berean honako kategoria hauetan banatuko da: "hiri-lurzoru finkatua" eta "hiri-lurzoru finkatugabea". Gainera, hiri-lurzoru finkatugabearen mota hauek daude: "haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzagatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzoria" eta "urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoria".

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

4. Lurzoru urbanizagarrian bi mota hauek daude:

- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua; lurzoru honek egiturazko antolamenduaren berezko zehaztapen guztiak dauzka eta Hiria Antolatzeko Plan Orokor honek ezarritako epeetan gauzatu behar dena. HAPOaren bidez edo garapen planeamenduaren bidez antola daiteke modu xehatuan.
- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea; lurzoru-erreserba baino ez da, egiturazko antolamenduaren zehaztapenik ez daukana eta, ondorioz, garatzeko sektorizazio plana beharrezkoa duena.

1.4.1.2 artikulua Sailkapen eta kalifikazio globalaren arteko lotura. Lurzoruaren hirigintza-araubidearen oinarriak (A-D)

1. Lehenago adierazitakoarekin eta Plan Orokorren berezko zehaztasun-mailarekin bat, udal-mugartea lurraldea banatzeko bi sistemen gainjarritako konbinazioaren

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 54 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

mende dago: lehenengoa, kalifikazio globalak eragina eta bigarrena, sailkapenak eragina.

2. Udal-mugartean dagoen edozein lur-azalera aldi berean lurraldea banatzeko bi sistemen mende egongo da, eta, hala, hirigintza-araubidearen oinarriak ezartzen dira.
3. Lurzoru-mota bakoitzean dauden lurretan indarreko legediak mota horietako bakoitzerako ezarritako araubidea aplikatuko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 55 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.2 KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITZEA**1.4.2.1 artikulua Jarduketarako lurralde-eremuak**

- 2/2006 Legeak bere 136., 137., 138. eta 139. artikuluetan adierazi duenarekin bat, Plan Orokorraren zehaztasunak honako jarduketa-mota hauen bidez egikaritutako dira:

Jarduketa isolatuak.
Zuzkidura-jarduketak.
Jarduketa integratuak.
Egikaritze-jarduketak.

Aipatutako jarduketa-mota bakoitzari jarduketarako lurralde-eremu espezifiko bat dagokio.

- Planean Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53.1.f artikuluan aipatutako egikaritze-eremua identifikatu da, Lege horren 138. artikuluko jarduketa integraturako eremuarekin batera
1.4.4 kapituluan antolamendua egikaritzeko modua zehaztu da.

1.4.2.2 artikulua Kontzeptuak: eraikigarritasun haztatua; batez besteko eraikigarritasun haztatua

- 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, egikaritze-esparruei atxiki gabe dauden lurzoru urbanizaezinetako sistema orokorreari.
- Lurralde-eremu baten 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.

1.4.2.3 artikulua Jarduketa integraturako eremuen zerrenda (AFaren arabera)

Hiria Antolatze Plan Orokor honetan jarduketa integraturako honako eremu hauek zehaztu dira:

- Hiri-lurzoru finkatugabeen, zehaztutako hirigintza-eremu bakoitzak jarduketa integratu bat osatzen du:

AL.02-08	Urbegi eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.02-09	Dulantzi eremua	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.02-10	Baratzaldea eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.02-11	Larraineta eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.02-16	Añua-Goikolanda eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 56 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AL.02-13	Santa Klara eremua	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.02-18	Euskal Herria hegoaldea eremua.		Hiri-lurzoru finkatugabea Dulantzi
AL.02-19	Goikolanda-Egileta eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.02-20	Egileta-J. Agustín eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.13-02	Geltokia hirugarren sektoreko eremua.		Hiri-lurzoru finkatugabea Dulantzi
AL.14-02	Gasteiz industria-eremua	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.19-01	Mendebaldeko industria- eta zerbitzu-eremua		Hiri-lurzoru finkatugabea Dulantzi
AL.20	Juan Agustín Etxeberria	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
AL.21	Landa mendebalde-Egileta		Hiri-lurzoru finkatugabea Dulantzi
AL.22	Egileta	Hiri-lurzoru finkatugabea	Dulantzi
EG.04	Etxoste eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea	Egileta
EG.05	Dulantzi eremua.	Hiri-lurzoru finkatugabea	Egileta

- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, sektore bakoitzeko plan partzialak jarduketa integratuen mugaketa ezarriko du.
- Urbanizazioaren onurak eta kargak modu orekatuan banatu ahal izateko, hiri-lurzoruaren eremu bakoitzean eta lurzoru urbanizagarriaren sektore bakoitzean, ezingo dira mugatu antolamendu-esparruaren, eremuaren edo sektorearen batez besteko hirigintza-eraikigarritasuna % 5 edo gehiago aldatzen duen batez besteko hirigintza-eraikigarritasuna duten egikaritze-unitateak, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 145.5 artikuluan ezarritakoarekin bat.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 57 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.3 KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA

1.4.3.1 artikulua Plangintza garatzeko araudiaren definizioa

1. Aplikatuko den araubidearen formulazioa

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian mugatutako hirigintza-eremu (HE) bakoitzean aplikatuko diren garapen plangintzaren araubideko zehaztapenak "2. liburua" dokumentuan ("Hirigintza eremuen arau partikularrak") dagoen hirigintza-eremu bakoitzaren arau partikularreko "Garatu eta egikartzeko araubide juridikoa" atalean zehazten dira.

2. Plan honek modu xehatuan antolatutako hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan plangintza garatzeko aplikatuko den araubidea

Plan honetan modu xehatuan antolatzen diren antolamendu xehatuko esparruak Plan hau zuzenean gauzatzeko eremuak dira. Hala ere, ondoko hauek egin daitezke eremu bakoitzean (partzela osoa edo zati bat bakarrik):

- Xehetasun-azterketak eta urbanizazioa osatzeko obren proiektuak, finkatutako hiri-lurzoruko jarduketa bakarren kasuan.
- Xehetasun-azterketak, hirigintzako jarduketa programak, birpartzelazio-proiektuak edo, bidezkoa bada, lurren jabetza kentzeko proiektuak eta urbanizazio-proiektuak, hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarrian.
- Lurren jabetza kentzeko espedienteak eta hornidura publikoen obra-proiektuak, egikaritze-eremuetan ez dauden sistema orokorren eta tokiko sistemen elementuen kasuan.

3. Plan honek modu xehatuan antolatzen ez duen lurzoru urbanizagarri sektorizatuan plangintza garatzeko aplikatuko den araubidea

Plan honek modu xehatuan antolatzen ez duen lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako antolamendu-eremuetan, aurreko puntuan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak egikaritu aurretik, dagokion plan partziala edo, hala badagokio, sistema orokorrek garatzeko plan berezia formulatu beharko da, kalifikazio xehatua zehazteko xedez.

4. Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen plangintza garatzeko aplikatuko den araubidea

Lurzoru urbanizagarria garatzeko ezinbestekoa izango da alde zuzenetik sektorizazio-plana izapidetzea lurzoru urbanizagarri sektorizatuari buruzko berezko zehaztapenak ezartzeko. Hori eginez gero artikuluko 3. puntuan ezarritakoa aplikatuko da.

5. Lurzoru urbanizaezinean plangintza garatzeko aplikatuko den araubidea

- Lurzoru urbanizaezinean honela jokatuko da:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 58 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- a.1 Egiturazko jarduketa bakoitzak bere plan berezia eduki behar du, sektoreko legeriarekin bat etorritik gauzatzen denean izan ezik.

Halaber, plan berezia beharko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikuluan jasotako jarduerak baimentzen direnean, baldin eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3 artikuluan ezarritako inguruabarrak gertatzen badira.

- a.2 Udaltzak beharrezkotzat jotzen duenean, ingurumen fisikoa babesteko plan berezia egiteko eskatu ahal izango du.

- b) Aurrekoa gorabehera, zuzenean gauzatuko dira Plan 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.

1.4.3.2 artikulua Plan bereziak

1. Antolamenduzko baldintzak eta irizpideak.

- a) Plan orokor honen garapenean formulatzen diren plan bereziek beti errespetatu beharko dute beren eremuari esleitu zaion hirigintzako araubide orokorra.
- b) Horrez gain, plan guztiek, dagokien esparruko antolamenduaren koordinazio egokia bermatu beharko dute aldameneko lurraldeekin. Eginbehar hori modu berezian hartuko da kontuan proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan, eta planean bertan erantsi beharko dira, edo beharrezkoa balitz, beste espediente paralelo batzuetan, aldameneko eremuetan behin-behinean aldatu diren hirigintzako elementuen egikaritzea egokiro bermatzen duten hirigintzako kudeaketa-mekanismoen aplikazioei buruzko zehazpenak.
- c) Halaber, plan bereziak idazten direnean, ahal den neurrian, EUDELEk, IHOBek eta Eusko Jauriaritzako Lurraldearen Antolamendu Sailak argitaratutako hirigintza-plangintza idazteko eskuliburutik ondorioztatutako jasangarritasun irizpideei jarraituko zaie.

2. Edukia:

- a) Plan bereziek, Euskadiko Hirigintza eta Lurzoruari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 69. eta 72. bitarteko artikuluekin bat (biak barne), berezkoa duten edukia izango dute.
- b) Horrez gain, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arauzko garapena indarrean sartzen ez den bitartean, ekimen pribatukoek baldintza hauek bete beharko dituzte:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 59 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- a. Urbanizazio-obrak burutzeko era; jarduteko aukeratu den sistema agertuko da.
- b. Urbanizatzaileak eta Udalak, eta urbanizatzaileak eta jabeek hartu beharko dituzten konpromisoak, ondoko hauek direla eta:
 1. Urbanizazio-obrak burutzeko epea eta, beharrezkoa bada, zerbitzuak ezartzeko epea.
 2. Lurzoruaren Legeak ezarritako betebeharrak orokorren artean sartu ez diren urbanizazioaren komunitatearen zuzkidurarako eraikinen eraikuntza, halakorik balego.
 3. Urbanizazioa onik zaintzea. Gainera, urbanizazio-lanak Udalak, partzelen jabeak edo sustatzaileak egingo dituen adierazi beharko da. Partzelen jabeek eta sustatzaileek, gainera, urbanizazioa noiz arte zaindu beharko duten adierazi beharko dute.
- c. Urbanizazioaren sustatzailea edo sustatzaileek dituzten edozein baliabide ekonomiko, berezko baliabideak eta finantzazio-iturriak adieraziz.
- d. Eragindako jabeen zerrenda, baita dagokion eremuan dauden higiezinetak legeko egoiliarren diren beste eskubide batzuen titular guztiena, plangintzako xedapenen arabera, higiezinak utzi behar badituzte.

Horretarako, katastro eta erregistroko datuak ez ezik, egiazko jabeen zerrenda araztua aurkeztu beharko da, eragindako lursailen egungo egoeraren planoarekin batera. Planoan jabe bakoitzari esleitutako azalerak agertuko dira, haien helbideak adieraziz, jakinarazpenetarako. Aipatutako eskubideen gainontzeko titularrei dagokienez, arestiko baldintzak ez ezik, kasu bakoitzean legeko egoiliarra izatea frogatu beharko da.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, bigarren xedapen gehigarriak ekarritako erantzukizunen definizioa, hala badagokio, bizi diren pertsonen ostatu emateari dagokienez.

1.4.3.3 artikulua Plan partzialak

1. Antolamenduko baldintzak eta irizpideak.
 - a) Plan honen garapenean formulatzen diren plan partzialek beti errespetatu beharko dute beren hirigintza-eremuari esleitu zaion hirigintzako araubide orokorra.
 - b) Horrez gain, planak ziurtatu beharko du dagokion esparruaren antolamendua aldameneko lurrekin koordinatzen dela, baita hirigintzako elementuen kokapenari buruzko alderdi xeheei dagokienez ere.

Eginbehar hori modu berezian hartuko da kontuan proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan, eta planean bertan erantsi beharko dira, edo beharrezkoa balitz, beste espediente paralelo batzuetan, aldameneko eremuetan behin-behinean aldatu diren hirigintzako elementuen egikaritzea egokiro

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 60 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

bermatzen duten hirigintzako kudeaketa-mekanismoen aplikazioei buruzko zehazpenak.

- c) Halaber, plan partzialak idazten direnean, ahal den neurrian, EUDELeK, IHOBek eta Eusko Jaurlaritzako Lurraldearen Antolamendu Sailak argitaratutako hirigintza-plangintza idazteko eskuliburutik ondorioztatutako jasangarritasun irizpideei jarraituko zaie.

2. Edukia:

- a) Planek dagokien edukia izango dute, hirigintza-legeriarekin bat.
- b) Gainera, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen erregelamendu-garapena indarrean sartu arte, ekimen partikularreko planek honako hauek bete beharko dituzte, betekizunen osagarri gisa:
- a. Urbanizazio-obra burutzeko era; jarduteko aukeratu den sistema agertuko da.
- b. Urbanizatzaileak eta Udalak, eta urbanizatzaileak eta jabeek hartu beharko dituzten konpromisoak, ondoko hauek direla eta:
- Urbanizazio-obra burutzeko epea eta, beharrezkoa bada, zerbitzuak ezartzeko epea.
 - Lurzoruaren Legeak ezarritako betebeharrak orokorren artean sartu ez diren urbanizazioaren komunitatearen zuzkidurarako eraikinen eraikuntza, halakorik balego.
 - Urbanizazioa onik zaintzea. Gainera, urbanizazio-lanak Udalak, partzelen jabeak edo sustatzaileak egingo dituen adierazi beharko da. Partzelen jabeek eta sustatzaileek, gainera, urbanizazioa noiz arte zaindu beharko duten adierazi beharko dute.
- c. Urbanizazioaren sustatzailea edo sustatzaileek dituzten edozein baliabide ekonomiko, berezko baliabideak eta finantzazio-iturriak adieraziz.
- d. Eragindako jabeen zerrenda, baita dagokion eremuan dauden higiezinetakoko legezko egoiliarren diren beste eskubide batzuen titular guztiena, plangintzako xedapenen arabera, higiezinak utzi behar badituzte.

Horretarako, katastro eta erregistroko datuak ez ezik, egiazko jabeen zerrenda araztua aurkeztu beharko da, eragindako lursailen egungo egoeraren planoarekin batera. Planoan jabe bakoitzari esleitutako azalerak agertuko dira, haien helbideak adieraziz, jakinarazpenetarako. Aipatutako eskubideen gainontzeko titularrei dagokienez, arestiko baldintzak ez ezik, kasu bakoitzean legezko egoiliarra izatea frogatu beharko da.

- e. Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, bigarren xedapen gehigarriak ekarritako erantzukizunen definizioa, hala badagokio, bizi diren pertsonen ostatu emateari dagokienez.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 61 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.3.4 artikulua Xehetasun-azterketak

1. Planean jasotzen diren nahitaezko edo borondatezko xehetasunezko azterlanez gain, beste xehetasun-azterketa batzuk formulatu ahalko dira, hirigintza-legeriak ezarritako mugak eta baldintzako kontuan hartuz.
2. Edukia:
 - a) Antolamenduko tresna honen eta horren inguruan Plan honetan edo hura garatzen duen plangintzan ezartzen diren zehazpen berezien edukiaz gain, partikularrek sustatutako xehetasun-azterketek, beren dokumentazioan, eragindako jabeen nahiz utzarazi behar diren legezko egoiliarren identifikazioa barne hartu beharko dute, ekimen pribatuko plan partzial eta berezietarako ezarritako baldintzekin.

1.4.3.5 artikulua Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak

1. Plan hau garatzean, lurzoruaren erabilerekin zerikusia duten alderdiak arautzeko, erabilera eta eraikuntzako oinarrizko baldintzetan eragiten ez duten eraikuntza eta urbanizazioa, hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriko proiektu bat edo batzuk egin ahalko dira.
2. Ordenantza horiek udal mugarte osoan aplikatzekoak izango dira, eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 75. artikuluan finkatu den irismena eta edukia edukiko ditu.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 62 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.4 KAPITULUA. PLANGINTZA EGIKARITZEA

1.4.4.1 artikulua Xedapen orokorrak

1. Agiri honetan jasotzen diren aurreikuspenen gauzatzeak, baita horren garapenean formulatzen den tresnan jasotakoak ere, indarrean dagoen hirigintzako legean eta aipatutako tresnan xedatutakoa beteko du.
2. Baldin eta plan honetan ezarritako hirigintzako zehaztapenak gauzatzearen ondorioz legezko biztanleak eraitsi beharreko eraikinetatik kaleratu behar badira, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, bigarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat etorritik, eragiketan parte hartzen duten eragileei dagozkien erantzukizunak zehaztu beharko dira, kaleratuek beste egoitza bat eskuratzeko duten eskubideari erantzuteko.

1.4.4.2 artikulua Egikaritze-jarduketa motak eta esparruak. Egikaritze-unitateak

1. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearekin bat eta 1.4.2.1 artikuluan adierazitakoari jarraikiz, honako jarduketa hauek bereizi dira:
 - 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, ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoan, ezarritakoarekin bat etorritik.

Jarduera integratuekin alderatuz, desberdintasuna da ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 11.3.a) eta 136. artikuluetan eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 40. artikuluan exijitzen den urbanizazio-maila lortu duela eta, hornidura-jarduerekin alderatuz, desberdintasuna da alde aurretik zegoen haztatutako eraikigarritasuna ez dela handitu.
 - b) **Zuzkidura-jarduketak:** ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren 137. artikuluan eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 41. artikuluan deskribatutakoak dira. Horien helburua hornidura karga altxatzea da, aurretik zegoenaren gainean.

Definizioz, hiri-lurzoru finkatugabearen gainean hedatzen dira, baina banaka hartutako orubeei eta partzelei soilik aplikatzen zaizkie; izan ere, zuzkidura-karga libratzeko beharra alde batera utzita, jarduera integratuei eskatzen zaien urbanizazio maila dute.
 - c) **Jarduketa integratuak:** Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 138. artikuluan deskribatutakoak dira. Jarduera isolatuen edo zuzkidura-jarduketan definizioaren barruan sartzen ez diren eta sistema

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 63 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikartzeko jarduerak ez diren jarduerak dira.

Definizioz, hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarri osoan hedatzen dira, eta horietako bakoitzak gutxienez egikaritze-unitate bat du.

- d) Sistema orokorren eta tokikoen sareetako hornidura publikoak **egikartzeko jarduketak**: ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 139. artikulua arabera, honako hauek dira: zuzenean egikaritu daitezkeen eta eragindako lurzoru eta eskubideak desjabetze bidez lortu beharra daukaten jarduerak, lurzoru, ondasun eta eskubideok ez egotearren jardura integratuetan sartuta edo haiei atxikita.

Jarduera horien xedea da jardura integratuei atxikita edo haietan sartuta ez dauden lurzoru-mota guztien sistema orokorrak egikaritzea.

Bestalde, horien helburua izango da hiri-lurzoruan kokatuta dauden tokiko sistemak egikaritzea, betiere, jarduketa integratuen barruan sartzea egingarria ez denean edo zuzkidura-jarduketei eta jarduketa isolatuei eskatu ahal zaien doako lagapen kargaren barruan ez badaude.

2. Deskribatutako jarduketek irudikapen espaziala dute, eta eremuak honela definitzen dira:

- a) **Jarduketa isolatuen esparrua**: jarduketa horien xede den eta irabazizko erabilera duten orube eta partzelen multzoa da, baita hiri-lurzoru finkatuan dauden zuzkidurena ere.

Plan honetan P-5 planoan ("Antolamendu xehatua") jaso dira, gehiago zehaztu gabe, zuzkidura-jarduketekin batera. Bi esparru horien arteko banaketa, eta hortaz, jarduketa bakoitzak eragindako orube edo partzelen banaketa, banaka egingo da, eraikuntza- edo partzelazio-obretarako lizentzia ematen den unean, hala badagokio.

- b) **Zuzkidura-jarduketan esparruak**: hiri-lurzoru finkatugabeko irabazizko erabilera orube eta partzelen multzoa da (dagokion zuzkidurarekin, 105/08 Dekretuaren 2. artikuluan xedatutakoarekin bat ahal denean), jarduketa integratuen barne ez daudenena.

- c) **Jarduketa integratuen esparruak**: jarduketa integratu batean sartuta eta horri atxikita dauden lursail publiko eta pribatuen multzoa da.

Plan honetan, jarduketa integratuen esparruak bat datoz 1.4.2.3 artikuluan aipatutako eta grafikoki P3, P4, P5 eta P6 planoetan jasotako hiri-lurzoru finkatugabeko hirigintza-eremuekin.

- d) Zuzkidura publikoen **egikaritze-jarduketan esparruak**: jarduketa integratuei atxikita ez dauden sistema orokorrak hartzen dituzte barne.

Plan honetan, P3, P4, P5 eta P6 planoetan jasota daude.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 64 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3. Egikaritze-unitateak jarduketa integratuak banatzen diren eremuak dira, eta horien xedea da azalera osoa lagatzeko, berdinbanatzeko eta urbanizatzeko eginkizunak modu bateratuan bete daitezen arautzea. Horien irismena, edukia eta mugaketa Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 144. eta 146. artikuluetan daude araututa.

1.4.4.3 artikulua Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua edo jarduketa isolatuak egikaritzeko araubidea

1. Lurzoru horretan, orubetzat jotzen diren lurretan zuzenean eraiki ahal izango da eta, bidezkoa bada, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 136. artikuluan ezarritako birpartzelazio-prozedura abian jarri ahal izango da.
2. Orubetzat hartzen ez diren lursailetan, eraiki aurretik, urbanizazio-obra osagarrien proiektua onartu beharko da. Gainera, finkak normalizatzeko proiektua onartzeko eta birpartzelatzeko baimena eta obra-baimena emateko, kasuan kasukoa, aldeztu aurretik edo aldi berean nahitaez eta dohainik laga beharko dira jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatuta dauden lurak.
3. Kasu bietan, lursailak normalizatzeko proiektua exijitu ahal denean, eten egingo dira urbanizazioa osatzeko obrak eta antolamenduak jabari eta erabilera publikoko espaziotzat hartutako lurren derrigorrezko eta doako lagapena, proiektua onetsi arte.
4. Finkak erregularizatzeko eta hirigintza-zerbitzuak lortzeko, Hirigintza Kudeaketako Araudia onartzen duen abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuan ezarritako lursailak normalizatzeko prozedura erabiliko da, eta normalizazio hori gauzatzeko gehieneko mugei dagokienez, azalerari aplikatuko zaizkio, eta ez finken balioari, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 2. artikuluan ezarritakoarekin bat.

1.4.4.4 artikulua. Zuzkidura-jarduketei dagokien hiri-lurzoru finkatugabearen araubidea

1. Eraiki aurreko urrats gisa, lursail horietan zuzkidura-karga askatu beharko da, urbanizazioa eta eraikuntza osatzeko prozesuaren aurretik, dagokion hirigintza-eremuaren araudian araututako hurrengo prozeduraren arabera, Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan ezarritakoarekin bat.
2. Zuzkidura-karga askatu ostean, urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruan jarduten den modu berean jardungo da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 65 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.4.5 artikulua Urbanizazioak finkatzen ez duen hiri-lurzorua (jarduketa integratuenak) eta urbanizagarria egikaritzeko araubidea

1. Hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarrian integratutako jarduketetan ezarritako hirigintza-antolamenduaren ezarpenak egikaritzeko, jarduketa integratu bakoitzaren (dagokion hitzarmena sinatuz eta, hala badagokio, hitzarmena adjudikatuz) eta birpartzelazio eta hala badagokio, urbanizazio-proiektuen urbanizazio jarduketa programa idatzi, izapidetu eta onartu beharko da.
2. Mugaketa Ekipamendu, espazio libre edo komunikazioak dituzten azpiero publikoekin muga egiten duten egikaritze-unitateen perimetroan sartzen dira hornitu gabe daudelako oraindik titulartasun pribatua duten azpiguneei dagozkien lursail guztiak. Kartografia, katastro edo titulartasuneko akats edo zehaztugabetasunagatik mugaketa grafikoan agertzen ez direnetan ere aplikatuko da irizpide hori. Birpartzelazioetan, titulartasuna egiaztatu aurretik, unitatea berriz mugatuko da eta titulartasun pribatuko hondarrak sartuko dira, gehienez eremuko azaleraren %5 eta aprobetxamendua aldatu gabe. Horretarako ez da HAPOa aldatu beharrik. Aldea %5 baino handiagoa bada, HAPOan aldaketa zehatza eginda mugatuko da berriz.
3. Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen, aurreko kasuan bezala, sektorizazio-plana aurkeztu beharko da.

1.4.4.6 artikulua Sistema orokorren eta tokiko sistemen zuzkidura publikoen jarduketan esparruetan aplikatu beharreko egikaritze-araubidea

Jarduketa horietan desjabetze bidez jardungo da beti eta beren arau berezian ezarritako epea errespetatuko da. Epe hori ezingo da izan Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 186. artikuluan xedatutakoa baino luzeagoa.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 66 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.5 KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEA

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

- Urbanizazio-obrak, kasuan kasu dagokionaren arabera, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 194. eta 195. artikuluetan zehaztutako proiektuen bidez gauzatuko dira.
- Horri dagokionez, antolamendu xehatuko hirigintza-eremu bakoitzean hirigintzako arau hauetako 2. liburuan ("Hirigintza Eremuen Arau Bereziak") jasotako arau berezian ezarritako baldintzak aplikatuko dira, edo, garapen-plangintza egin bada, hor ezartzen diren baldintzak.

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

- Urbanizazio-proiektuek, obren egikaritze materialean zehar, lurzorua 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 alde zuzenetik edo aldi berean.
- Urbanizazio-obrak garatzen dituzten proiektuek tokiko sistema eta sistema orokorretako elementuen osaketa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahalko dituzte, eta beharrezkoa bada, plangintzak sistema horietarako ezartzen dituen azpiguine xehatuen gainean eragina izan dezakete.

Alde horretatik, berariaz ulertuko da plangintzan zehaztutako zerbitzu-azpiegiturretako sareen trazaduren eta ezaugarrien definizioa adierazgarria dela; beraz, dagozkien obra-proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

1.4.5.3 artikulua. Urbanizazio-obren gutxieneko baldintza teknikoak

- Urbanizazio-proiektuetan aurreikusitako obren gutxieneko baldintza teknikoak sektoreko araudian eta hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzetan zehazten direnak izango dira.
- 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.
- Saneamendua banatzailea izango da udalerrri osoan. Urbanizazio-proiektuek saneamendu banatzailea izango dute zati guztietan, baita bi adarrek amaieran saneamendu lotzailean bat egin behar badute ere. Eraikuntza-proiektuetan euri-ura eta ur beltzak berezi egingo dira, nahiz eta saneamendua lotzailea izan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 67 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

4. Sektore eta egikaritze-unitateen urbanizazio-proiektuek, AXE bakoitzaren arau berezietan jasotzen diren gai guztiak barne hartuko dituzte esparruaren garapenaren kontura, eta baita kanpoko loturak eta esparrua ibiltzeko beharrezkoak diren azpiegituren errefortzua ere, AXEaren arau berezietan aipatzen ez badira ere.
5. Aurreko ataleko errefortzua hornidura-hodietan, saneamendu-kolektoreetan, arazketa-sistemetan edo lurzoru finkatuari eta garapen-esparru berriei zerbitzu ematen dien beste azpiegiturretan egiten bada, gutxienez, hiri-lurzoru finkatugabeen dagoen zerbitzua eta garatzen diren esparruetan eska daitekeen legezko gutxieneko zerbitzua bermatuko da, jarduketa bakoitzerako berariazko udal-irizpideei jarraituz.

1.4.5.4 artikulua. Udalakoak ez diren titularrek urbanizazio-proiektuak egikaritzea

1. Behin betiko onartutako urbanizazio-proiektu batean aurreikusten diren lanak egikaritzeko ez da beharrezkoa izango aldez aurretik eskaera egitea eta Udalaren baimena lortzea. Nolanahi ere, sustatzaile edo titularrak Udalarari obra horien hasiera eta amaiera jakinarazi beharko dizkio, baita obretako etapa guztienak ere, egotekotan.
2. Horretarako, Udalak obren egikaritzeaz geroago egingo duen kontrolean hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzetan ezarritako dokumentu eta prozedurazko baldintzak bete beharko dira.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 68 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.6 KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTzea

1.4.6.1 artikulua. Hiri-lurzoruan eraikitze ahalmena erabiltzea

- Urbanizazioaren eta onura eta zamen banaketaren baldintzak betetzea.
 - Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorutik orubetzat hartzen ez diren lurretan, partzelazio-lizentzia eta obra-lizentzia emateko, kasuan kasukoa, beharrezkoa izango da aldez aurretik edo aldi berean beharrezkoak diren urbanizazio-obrak gauzatzea, eta Udalak, horretarako, komenigarritzat jotzen duen moduan eskatu ahalko ditu horren bermeak.
 - Euskadiko 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:
 - Administrazio-bidean birpartzelazio-proiektua onartzeko egintzak sendotasuna lortzea, bata edo bestea Plan Orokorraren onurak eta kargak banatzeko beharrezkoak izango balira.
 - Urbanizazio-obren gauzatze egoera dela eta, Administrazioak aurreikustea eraikuntza bukatzerakoan partzelak orube izateko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak edukiko dituela.
 - 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.
- Eraikinak ezingo dira okupatu eraikin horietan eragina duen urbanizazioa guztiz amaitu eta uraren eta energia elektrikoaren hornidurak eta estolderia-sareak erabiltzeko moduan egon arte.
- Urbanizazioa eraikinaren aldiberekoa izateko betebeharra ez bada betetzen, baimena iraungiko da, kalte-ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, eraikitakoa erabiltzeko aukerarik gabe eta eskuratzen duten hirugarrenek kalteen eta eragozpenen ondorioz ordaina jasotzeko duten eskubidearen kaltetan izan gabe. Gainera, artikulua honetako 1.b atalean aipatzen den fidantza galduko da.
- Baimena eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera.
 - Eraikitze baimenak plan honetan ezarritako gehieneko epean eskatu beharko dira, edo, bestela, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 189. artikuluan ezarritako epean.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 69 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b) Halaber, hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzetan alde zuzenetik definituta ez badaude, eraikitzeko baimena emateko egintzan, proiektatutako eraikuntza-obrak hasteko epea, gehieneko etenaldia eta bukatzeko 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 urbanizagarrian eraikitzeko ahalmena erabiltzea

- Lursailak orube izan arte, ezin izango da lurzoru urbanizagarrian eraiki. Hala ere, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arautegia onartzen ez den bitartean, lursail horietan eraikitzeko baimena eskatu ahalko da, betiere honako betekizun hauek betetzen badira:
 - Administrazio-bidean birpartzelazio-proiektua onartzeko egintzak sendotasuna lortzea, bata edo bestea Plan Orokorraren onurak eta kargak banatzeko beharrezkoak izango balira.
 - Urbanizazio-obren gauzatze egoera dela eta, Administrazioak aurreikustea eraikuntza bukatzerakoan partzelak orube izateko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak edukiko dituela.
 - 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.
- 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.
- Urbanizazioa eraikinaren aldiberekoa izateko betebeharra ez bada betetzen, baimena iraungiko da, kalte-ordainak jasotzeko eskubiderik gabe, eraikitakoa erabiltzeko aukerarik gabe eta eskuratzen duten hirugarrenek kalteen eta eragozpenen ondorioz ordaina jasotzeko duten eskubidearen kaltetan izan gabe. Halaber, artikulua honen 1.b atalean aipatzen diren fidantzak galtzea ekarriko du. Edonola ere, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 32. artikuluan deskribatutako erabilera eta jardueri dagozkien obrak egin ahalko dira.
- Eraikitzeko baimenak Plan honetan ezarritako gehieneko epean eskatu beharko dira, edo, bestela, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 189. artikuluan ezarritako epean.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 70 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.6.3 artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzea

1. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze eta jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzeko orduan, kontuan hartuko dira arau hauek, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28. artikulua eta, kasuan kasu, aplikatzekoa den sektoreko araudia.
2. Beharrezkoa izango da Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006) Legearen 28.5.a) artikuluan ezarritako hirigintza-baimena, baina, horrez gain, kasuaren arabera, legeria sektorialarekin bat etorritz eska daitezkeen baimenak edo onarpenak ere lortu beharko dira.
3. Plan honetan berariaz Plan Berezia egitea derrigorrezkoa dela ezarri den esparruetan, plan hori egiten ez den bitartean, aurretik dauden landa-erabilerei lotutako eraikinak baino ez dira baimenduko.
4. Plan honetan eraikitze baldintza gisa lur-azalera jakin baten lotura eskatzen den kasu guztietan, obra-lizentzia emateko beharrezkoa izango da lotura hori frogatu eta bermatzen duen erregistroko ziurtagiria aurkeztea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 71 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.7 KAPITULUA. LEHENDIK DAUDEN ERAIKIN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA**1.4.7.1 artikulua. Lehendik dauden eraikinen araubidea duten irizpide orokorrak**

1. Plan orokor honetan araututako eraikuntzari buruzko araubideak kontuan hartzen du Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 101. artikuluan ezarritakoa.
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 eremuen arau berezietan egoera bereziak arautzeko.
3. Bestetik, historia- eta arkitektura-ondarea eta, ondorioz, eraikin eta gainerako elementu katalogatuak babesteko eta kontserbatzeko araubidea 3. liburuan ("Historia- eta arkitektura-ondarearen eta ondare arkeologikoaren elementuen babeserako katalogoa") jasotzen da.

1.4.7.2 artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren antolamendutik kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

1. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan adierazitakoaren arabera, antolamendutik kanpokotzat hartuko dira eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta planeamenduan epe jakin batean kenduko direla aurreikusita bada, sistema orokorretako eta tokiko sistemetakoa jarduketa isolatu, integratu edo egikaritzeko baten eremuaren barruan sartuta geratu direlako. Antolamenduz kanpoko elementuak P-6 planoan ("Eraikuntzaren baldintzak") identifikatuta daude.
2. Eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak antolamendutik kanpokotzat kalifikatzeak Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 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 salbuespena geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamenduarekin bat etorritik.
4. Proiektu bidean dagoen sistema orokor bateko gunean egoteagatik antolamendutik kanpoko kalifikazioa daukaten eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek antolamendutik kanpoko kalifikazioa galduko dute proiektua gauzatzen denean ez badaude jabari publikoak eraikitze desjabetu diren lurren barruan, eta, kasuan kasu, dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduarekin bat etorritik.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 72 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.7.3 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian plangintzarekin bat ez datozen eraikinak

1. Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101.3.b) artikuluekin bat etorritik, plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazio gisa definitzen dira, antolamendutik kanpokoak alde batera utzita, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak.
2. Bi maila daude:
 - a) A maila: kalea edo antolamendu xehatuak definitutako beste zuzkidura-lurzoru publiko bat okupatzen dutenak edo sestraren gainean gehienez onartzen dena bi solairuz gainditzen dutenak.
 - b) B maila: antolamendu xehatuaren zehaztapenen bat betetzen ez badute ere antolamendutik kanpokotzat hartzen ez direnak eta A mailako antolamenduarekin bat ez datozenak.
3. Planeamenduarekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioak zaharberritu, kontserbatu eta apaintzeko, finkatu eta eraberritzeko esku-hartzeak onartuko dira, betiere eraikina handitu gabe, eta obra horien kostuak eraikina ordeztzeko kostuaren erdia gainditzen ez baldin badu.

Halaber, horietako zati bat edo eraikuntza-gorputz bat bide tekniko normalen bidez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke eta gehieneko lerrokaduratik irteten bada, araubide honetatik salbuetsita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamenduarekin bat etorritik.

4. Eremu bakoitzeko arau berezian ezarriko dira plangintzarekin bat ez datozen B mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioei aplikatu beharreko baldintzak.

Bestela, handitzea ez beste 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 partzelari esleitutako eraikigarritasuna amaitu arte, betiere eskatzen diren gainerako zehaztapenak betetzen badira eta ez badira okertzen kalifikazio xehatuarekin ez egokitzeko baldintzak.

1.4.7.4 artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak

Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, eraikuntza-jarduerak hirigintza-antolamenduak ezartzen duenari egokitu zaizkio.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 73 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.7.5 artikulua. Antolamendu xehatua egiteke daukaten eremu eta sektoreetan aurretik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak

1. Hirigintza-eremu, gune edo sektore bat garatzeko Plan honek exijitutako plangintza onartzen ez den bitartean, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan soil-soilik Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan adierazitako obrak egin ahalko dira
2. Plangintza xehatua onartu ondoren, dagokien araubidearen pean geratuko dira, proposatutako antolamendu xehatura egokitzen diren kontuan hartuta.

1.4.7.6 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak

1. Plan 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 kanpoko erabileratzat joko dira.

Horiek barne hartzen dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, 5.6.2. artikulua 2. puntuan ("Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak") ezarritakoa aplikatuko da. Hala ere, ingurumenean, segurtasunean eta osasungarritasunean duten eraginak murrizten dituzten obrak egiteko aukera egongo da.

2. Antolamendutik kanpoko kalifikazioa duten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan kokatutako gainerako erabileretan jarduera garatzen jarraitu ahalko da, harik eta desagertu edo eten arte. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango jarduerasailkapenaren arloan indarrean dagoen araudia aplikatzeko. Galarazita dago erabilera aldatzea, salbu eta erabilera berria kalifikazio xehatuan onartutakoan 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 zilegi da egon dauden erabilerak mantentzea, harik eta jarduera eten arte; hori guztia jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea gorabehera da. Halaber, zilegi da erabilera aldatetako egitea eta lokal hutsetan erabilera berriak jartzea, baldin eta kalifikazio xehatuan onetsita badaude eta erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.
4. Eremuetan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egin gabe daukaten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, artikuluko honetako 2. puntuan ezarritakoa bete beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 74 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

5. Hirigintza-antolamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, edozein erabilera-aldaketa baimenduko da, betiere erabilera berria baimenduta badago eta plan honetan ezarritako bateragarritasun-baldintzak betetzen baditu.
6. Jardueraren etena, artikuluko honen ondorioetarako, jarduerak hamabi hilabete baino gehiagoan ekonomia-jardueren gaineko zerga (EJZ) 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 eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak

1. Landaguneko guneeetan hiri-lurzorurako ezarritako araudia aplikatuko da.
2. Gainerako lurzoru urbanizaezinean, antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza edo instalazio gisa kalifikatzen dira:
 - a) Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101.3.a) artikuluan adierazitako inguruabarretan dauden eraikinak.
 - b) "Babes bereziko" J.1 guneeetan kokatuta, kalifikazio orokorrak uzten ez dituen erabilerak barne hartzen dituztenak.Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan aurreikusitako obrak egin ahalko dira horietan.
3. Landa-eremuetan, antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza edo instalaziotzat hartuko dira, J.2 "Gune babestuak" guneeetan egonik, kalifikazio globalak baimentzen ez dituen erabilerak hartzen dituztenak, baina "aurretik dauden erabilera onargarritzat" jotzen direnak.

Ondorio horietarako, honako hauek dira aurretik dauden erabilera onargarriak:

- a) Nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizpen-prozesuei lotuta ez dagoen etxebizitza. Ez da baimenduko etxebizitza handitzea. Ez da baimenduko plan hau behin betiko onartzen den unean dagoen etxebizitza kopurua handitzea.
- b) Ostalaritza, batez ere Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailaren 191/97 Dekretuan erregulatutako jardueretan.
- c) Komunitatearen ekipamendua, honako hauek salbu: dantza-aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak; jolasak eta ausazko jokoak; eta eragin negatiboa dutelako eta nekazaritzako eta naturako ingurunean eragiten dutelako Udalak bateraezintzat jotzen dituen gainontzeko guztiak. Aldez aurretik zuen eraikigarritasunaren % 50 handitu ahalko da gehienez.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 75 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

4. Aurreko puntuen arabera antolamendutik kanpo ez daudenak eta plangintzarekin bat datozenak honelakotzat hartuko dira: lehendik dauden eraikinak, antolamenduak finkatuak.
Talde horretan, baserrien kasu berezia sartzen da. Hor, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzetan, berreraiki ahalko dira..
5. Antolamenduz kanpoko gisa kalifikatuta dauden eraikuntzetan aurrera eramaten diren jarduerak egiten jarraitu ahalko da, jarduera eteten den arte.

Eraikin horietan ezingo da enpresen eta/edo eraikuntzaren titulartasuna eskualdatu. Egoera hori gertatzen bada, jarduera eten dela ulertuko da.
6. Plangintzarekin bat ez datozen eraikinetan zilegi da egon dauden eraikinak erabiltzea, harik eta jarduera eteten den 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 ondorioetarako, eraikin horietan jarduera etentzat joko da enpresen eta/edo eraikinen titulartasuna eskualdatu bada.
7. Halaber, jarduera eten dela joko da, artikulu honen ondorioetarako, jarduerari jarduera ekonomikoen zergan (EJZ) baja ematen zaionean.

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, hirigintza-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) Eraikin eta instalazioen segurtasuna, osasungarritasuna eta apainketa lehengoratzeko obrak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerarako oinarritzko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz; hori, betiere, obren kostua eraikina berritzeko lanen balioaren % 50 baino handiagoa ez bada, lursailaren balioa salbuetsita. Onura publikoko edo gizarte-intereseko arrazoiak direla eta, higiezina kontserbatzea komeni bada, Udalak konponketaren kostuaren gaindikin hori ordain dezake.
2. Jabetzari lotuta dagoen ondasuna artatu edota konpondu beharrak ez ditu baztertuta uzten errentamenduei buruzko legerian ezarrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 76 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3. Urbanizazioen kasuan, zaintzeko betebeharra Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 197. artikuluan ezarritakoak eraenduko du.

1.4.7.9 artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak

1. Artatu beharra betetzeko eta, horrelakorik ezean, egikaritze-aginduak ematea bidezkoetzeko, segurtasun, osasungarritasun eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintza hauek bete behar dira:

a) Orubeak:

- a.1 Hesiz inguratuta egon beharko dira, 1.5.1.33 artikuluan ("Hesiak") azaltzen den bezala.
- a.2 Istripuren bat eragin dezaketen putzuak eta desnibelak babestu edo seinaleztatu beharko 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 Partzela bakoitzaren jabeak du zerbitzu-sareetako harguneak 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, korrosiotik eta agente erasotzaileetatik babestuko dira, baita zimenduetan kalterik sor dezaketen iragazpenetatik ere.
- c.3 Zerbitzu-sareak eta osasun-instalazioak egoera onean eta mantendu behar dira, aireztapen eta argiztapen egokiekin, ezarri zaizkien erabilera eta erabilera-araubidea aplika 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 murrizketa- eta kontrol-elementuen funtzionamendua ongi dagoela ziurtatu behar da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 77 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- 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 honetako edukia osatu eta, hala badagokio, aldatu ahalko da, hirigintza-antolamenduaren osagarri den udal-ordenantza baten bitartez.

1.4.7.10 artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea

1. Salbuespen gisa, Udalak behin-behineko erabilerak baimendu ahalko ditu hiri-lurzoru finkatugabeen, lurzoru urbanizagarrian eta hornidura publikoko elementuetarako era guztietako lurzoruetan, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 36. artikuluan ezarritako moduan.
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 eta/edo 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 legezatzearen 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 ordez, honako ezaugarri hauek eskatuko dira: metalezko egitura, panel desmuntagarri osatutako itxiturak, eta gainalde arinak, plakaz zein egitura puzgarriz eginak, edo olonazko 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 dira onartuko 2 metrotik gorako lur-erazketak eragiten dituzten obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten hormak eraikitzea dakarten duten obrak ere.
3. Aurreko puntuetan araupetu 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 emailak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 78 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

baimena bertan behera uztea erabakitzen duenean, baita ezarritako epea agortu ez bada ere.

4. Obrak eta erabilerak ezin izango dira hasi aldez aurretik agiri publikoan formalizatu gabe. Dokumentu horren bidez Jabetza Erregistroan jasota geratu da baimena eman dela, baimenaren izaera, eta lizentzia baliogabetzeak eta erabilerak eta/edo obrak bertan behera uzteak eta eraistek ez duela kalte-ordainik eragingo. Agiri publikoa formalizatzeko eta behin-behineko baimen gisa erregistroan sartzeko gastuak baimendunaren kontura izango dira.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 79 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

BOSGARREN TITULUA.**AZPIGUNE ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA
ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK****1.5.1 KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK****1. atala. Hirigintzako definizio eta parametroak****1.5.1.1 artikulua. Lursaila eta partzela**

- Lursail 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 lursailtzat hartzen da.
- Partzela lurzoru-unitatea da, bai sestran, bai altueran edo lurzorupean, betiere, eraikigarritasuna eta erabilera esleiturik baditu edo hirigintzako erabilera independentea badu.
- Lursail eta partzelen eraketa, eta haien arteko erlazioa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko 26. artikuluan araututa daude.

1.4.5.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza

- Plan hau aplikatzeko, eraikinak izango dira lurzorutik azaleratu edo lurzorupean dauden eraikuntza guztiak, baldin eta fabrikatuak badira, edota edozein material erabiliz egindakoak 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.
- Eraikina banakakoa da, eta eraikin bakarra dela esaten da, arkitekturaren ikuspegitik bereiz daitekeen eraikuntza- eta funtzio-unitate bat osatzen badu, arkitektura-elementuek espazioan mugatzen dutena eta eskaileraren edo eskaileraren eta berezko beste banaketa-elementu batzuen bidez atal guztietarako berezko zuzeneko sarbidea duena.
- Elkarri lotutako eraikin-multzoa dagoenean, eta eraikinok aurreko bi zenbakietan adierazitako baldintzak betetzen dituztenean, zenbat eraikin dagoen jakiteko, sarrera edo atari independenteak adina eraikin dagoela ulertu behar da. Elkarren artean komunikaturiko atariak (eraikinaren barrualdetik edota galerien bidez) eraikin bakarra osatuko dute.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 80 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

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 isolatua

1. Arau honen ondorioetarako, eraikin isolatua alboan beste eraikuntzarik ez duena izango da; 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 hirigintzako ondorioetarako, nahiz eta egitura, sarbide eta arkitekturaren gainerako elementuak guztiz independenteak izan.

1.5.1.4 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa

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

Aurkakoa adierazi ezean, HAPOan aipatzen diren eraikigarritasunak sestra gaineko eraikigarritasunari buruzkoak dira. Sestra azpiko eraikigarritasuna, kasu bakoitzean, arauetan (batzuetan sestra azpian eraikitzea debekatzen dute) adierazitako gune bakoitzerako eraikigarritasunaren profiletik eta planoetan adierazitako sestra azpiko mugimendu-eremuko baldintza zehaztatetik abiatuta zehaztuko da.

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 (m²t). Esleipen-mota hori zuzenean edo zeharka arautu ahal da.
 - b) Eraikigarritasun-koefizientea: plangintzak esparru jakin baterako baimentzen duen azalera eraikigarria, esparru horretako metro karratu bakoitzeko. Metro

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 81 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

karratu eraikigarritan azalerako metro karratutan adierazten da (m^2t/m^2s).
Eraikigarritasuna esleitzeko modu hori "zuzeneko erregulazioa" izango da beti.

4. Eraikigarritasun-motak.

Eraikigarritasunaren bi modalitate hauek daude, aplikatzen eta/edo neurtzen den esparruaren arabera:

- Eraikigarritasun fisiko garbia: partzelan zuzenean aplikatzen da, jabari publikoan sartu beharreko lursailak salbuetsita. Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kasuan, partzela eraikigarria orubea da.
- 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-koefizientearen adieraziz gauzatzen denean, eraikigarritasun absolutua aipatutako koefizientearen emaitza eta aipatutako esparruko azalera osoa biderkatuz lortuko da, azpigueneko arategian edo antolamendu xehatuko esparruko araudi berezian beste prozeduraren bat zehaztu ezean.

5. Eraikigarritasun fisikoen banakatzea:

- Banakapenaren arabera eraikigarritasuna ondoko hauen bitartez finkatu daiteke:
 - Eremuaren eraikigarritasun osoa.
 - Eraikigarritasun partzialak erabileren edota solairuen arabera (sestraren gainetik edo sestraren azpitik).
- Plangintzan eraikigarritasuna modalitate bi hauetako baten bidez ezar daiteke (edo bien bitartez).

6. Eraikigarritasunak ezartzea.

Plangintzak bereiziko ditu eraikigarritasun gordina (erabilera publikoak eta erabilera pribatu edo irabazikoak) eta hirigintzako (erabilera pribatuak bakarrik). Bereizketa hori ezartzen ez bada, ezarritako eraikigarritasun fisikoa hirigintzako soilik dela ulertu behar da.

1.5.1.5 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko moduak

- Sestra 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:
 - Beheko solairuaren mailan dauden portxe estaliak eta eraikuntza-azpiko sarguneak, betiere erabilera publikokoak badira.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 82 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b) Beheko solairuaren mailan dauden portxe estaliak; eraikuntza azpiko sarguneak, erabilera pribatukoak direnak; eta sargune eta irtengune irekiek edo hegai irekiek, "Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak" izeneko 1.5.1.28 artikuluan zehaztutakoek, eraikigarritasuna neurtzeko, forjatu azalera eta 0,5 koefiziente murriztailea biderkatuz konputatuko dira.
- c) Etxadiko patioak.
- d) Estalguneak edo oinplanoko perimetro osoan eta altuera osoan itxiturarik gabekoak diren sabaiepeak.
- e) Teilatupeko solairuak, eraikinaren zerbitzurako erabiltzen badira.
- f) Betiere, 1,5 metrotik beherako altuera erabilgarria duten ganbaretako eta teilatupeko solairuetako oinplanoko azalera.
2. Sestra azpiko solairuetan, eraikigarritasun gisa hartuko da sotoko eta/edo erdisotoko solairuetan eraikitako forjaketa- edo sabai-azalera azalera osoa, euste-hormen eta goiko solairuetako proiektzio horizontalean dauden arrapalak barne
- Sestra azpiko eraikigarritasuna mugatzen ez bada, eta ordenantzak egoera horretan eraikitzeko aukera ematen badu, instalazioetarako, ibilgailuak aparkatzeko eta trastelekuetarako azalera kendu ahalko zaio, baldin eta eraikineko erabilera nagusiei lotuta badago.
3. Partzela 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.

1.5.1.6 artikulua. Biztanle- edo bizitegi-dentsitatea

1. Biztanle-dentsitatea antolamenduak eremu jakin batean eraikitzen uzten duen etxebizitza-kopurua da.
2. Motak: Parametroa ondoko hauen bitartez finkatu daiteke plangintzan:
- a) Etxebizitza-kopuru finkoa.
- b) Eremuko hektareako eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua adierazten duen koefizientea.
- c) Lurzatiaren gutxieneko azalera etxebizitzako eta/edo eraikuntza-motako.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 83 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2. atala. Partzelaren parametroak eta baldintzak**1.5.1.7 artikulua. Mugak**

1. Mugak partzela mugatzen duten perimetro lerroak dira.
2. Partzelaren eta horrek aurrean duen bide edo espazio libre publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga; eta gainerakoak alboetako mugak dira. Horien artean, atzeko muga aurrekoaren kontrako tokian dagoena da.
3. Partzelak bide edo espazio libre publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

1.5.1.8 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak

1. "Mugaren gehieneko neurria" eta "mugaren gutxieneko neurria" plan orokor honek edo partzelako muga baterako edo bat baino gehiagorako egindako planek ezarritakoak dira.
2. Ezarritako parametroak betetzen ez dituzten loteak sortzen dituzten partzelak ezingo dira banandu edo gehitu.

1.5.1.9 artikulua. Gutxieneko eta gehieneko partzela eraikigarria

1. Plan orokor honek edo berau garatzen duten planek lurzoru-mota guztietarako ezarritako azalera da gutxieneko partzela eraikigarria. Beraz, lehendik dauden partzela txikiagoetan ezingo da ezer eraiki.
2. Plan orokor honek edo berau garatzen duten planek lurzoru-mota guztietarako ezarritako azalera da gehieneko partzela eraikigarria. Beraz, lehendik dauden partzela handiagoetan ezingo da ezer eraiki eta derrigorrezkoa izango da bananketa edo partzelazioa.

1.5.1.10 artikulua. Partzelaren gehieneko eta gutxieneko azalera, partzelazioetarako

1. Birpartzelazioetarako gutxieneko eta gehieneko partzelak (edo besterik gabe, "gehieneko partzela" eta "gutxieneko partzela") dagokien plangintza-tresna behin betiko onartu eta gero sortutako partzela berri orok eduki behar dituen gutxieneko eta gehieneko azalera dira.
2. Bi parametro horiek betetzen dituzten partzela guztiak izango dira eraikigarriak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 84 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.1.11 artikulua. Partzela eraikietako lurzoruen banaketak

Eraikuntzaren bat duten lursailak banantzerakoan, lehendik dauden eraikuntzek kontsumitu duten eraikigarritasuna adierazi beharko da. Eraikigarritasun osoa agortuta badago ezingo da zatirik banandu, banandutako zatia hornidura publiko baterako erabili ezean.

3. atala. Eraikinak partzelan duen kokapenaren parametro eta baldintzak**1.5.1.12 artikulua. Bideen lerrokadura**

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

Lerrokadura-mota hauek bereizten dira:

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

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

1.5.1.13 artikulua. Lurzoruaeren erreferentzia altimetrikoen definizioa

Lurzoruaeren erreferentzia altimetrikoek lurzorutik gora eraikinak duen proiektzio bertikala zehazteko eta altuerak neurtzeko balio dute. Plan honetan, ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

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

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 85 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.1.14 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa

Plan honetako arauetan eraikuntzen erreferentzia hauek erabiltzen dira:

- Itxitura edo hesia: muga gainean kokaturiko hesia, lurzatia mugatzen duena.
- Fatxada-planoa: barneko edo kanpoko espazio okupagarri eraikia eta eraiki gabea luraren gainetik bereizten dituen plano bertikala edo plano bertikalen multzoa. Fatxada-planoan daude eraikinaren espazio okupagarri guztiak hartzen ditu, hala nola partzelaren barruan dauden hegala, galeriak, terrazak edo balkoiak. Fatxadaren planoek ez dituzte barne hartzen lerroakadurekiko edo hegalekiko baimendutako irtenguneak.
- Eraikuntza-lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadaren eta lurzuaren arteko ebakidura. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugatara begira dagoen.
- Mehelina edo mehelin-fatxada: eraikuntza batek eraikuntza mugakidearekin batera duen horma; bi partzela mugakide banatzen ditu, eta albo muga batean kokatuta dago.
- Fatxadaren derrigorrezko eta gehieneko lerroa: oinaren arabera, eraikinak izan behar duen edo izan dezakeen lerroa.

1.5.1.15 artikulua. Mugekiko tartea

- Mugetarainoko tartea da fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilenaren arteko distantzia, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.
- Gerta daiteke plangintzak, eraikuntzatik alboetako mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, partzelaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila bada, mugetarako tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) eraikinaren eta inguruko eraikinen artean, distantziarik handiena hartzea; b) funtzionalitate onena lortzea; eta c) partzelak ahalik eta toki irekirik handiena izatea.
- Sestra azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, mugetarainoko tarteari dagozkion espazioak.

1.5.1.16 artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea

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

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 86 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.1.17 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.

1.5.1.18 artikulua. Eraikuntzaren mugimendu-arloa

Eraikuntzaren mugimendu-arloa edo fatxadako gehieneko lerroa P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan grafikoki adierazitakoa da, eta horren barruan kokatu behar da eraikuntza.

4. atala. Eraikuntzak partzela okupatzeko parametro eta baldintzak**1.5.1.19 artikulua. Eraikinak okupatzen duen lurzorua**

- "Lurzorua okupazio" gisa ulertzen da eraikinen batek okupatu dezakeen partzelaren azalera eraikigarria, plano horizontal baten gainean fatxadako planoen babesak osatzen duen perimetroaren barrukoa, alegia.
- Okupatutako lurzorua honela adieraz daiteke:
 - Zuzeneko erregulazioa: gehieneko okupazio-koefizientea esleituta. Koefiziente hori okupa daitekeen azaleraren eta partzela eraikigarriak duen azaleraren arteko erlazioa da. Parametro hori eta kokapen baldintzen ondoriozko beste batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori aplikatuko da.
 - Zeharkako erregulazioa:
 - Modu osagarri edo eskusiboan, muga eta sakonera eraikigarrien banaketa parametroen bitartez.
 - Edo antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

1.5.1.20 artikulua. Partzelaren azalera librea

Aurreko artikuluan ezarritako okupazio baldintzen aplikazioaren ondorioz partzelan eraiki gabe utzi behar den eremua da. Espazio libre pribatutzat joko da.

5. atala. Eraikinen formari buruzko parametro eta baldintzak**1.5.1.21 artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak**

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 87 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

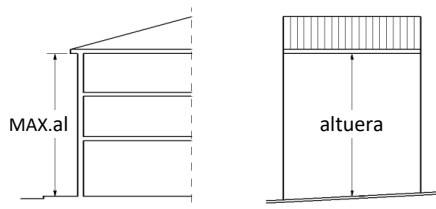
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

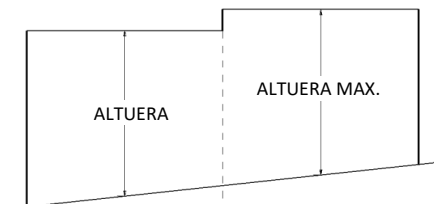
“Eraikuntzaren gehieneko neurriak” eta “eraikuntzaren gutxieneko neurriak” plangintzak ezartzen ditu, eta horien barruan sartu eta mugatu behar da lurretik gorako eraikuntza, fatxadako planoek definitzen dutena.

1.5.1.22 artikulua. Jatorriko kota

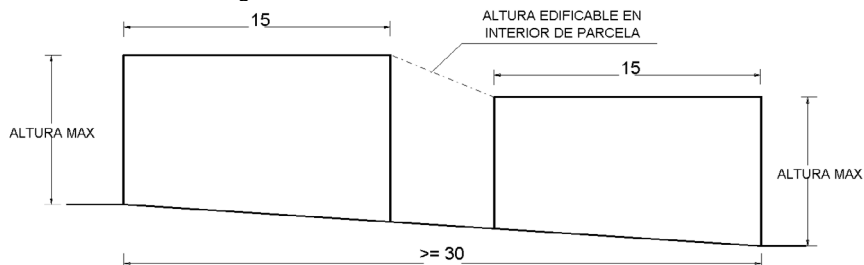
1. Jatorriko kota plangintzak zehazten du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurzoruak bat egiten duten erdigunearen nibelazio-kota hartzen da jatorriko kotatzat. Izkina egiten duten eraikinetan, hura eratzten duten bi fatxaden garapen osoa da.



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



3. Sestra edo altuera desberdineko kaleen kontrako fatxadak dituzten orubeetan, 30 metrotik gorako hondoak dituztenetan, eta eraikuntza-planoan altuerak erregulatzen ez direnean, kale bakoitzean dagokion altuera eta solairu kopurua hartuko dira, gehienez 15 metroko hondoraino kota edo gehieneko altuera duen kalearen kasuan, eta 15 metrora baxuenaren kasuan. Bi atzealde horiek lotzen dituen lerroak eraikinaren gehieneko altuera zehazten du lurzatiaren barruan.



USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

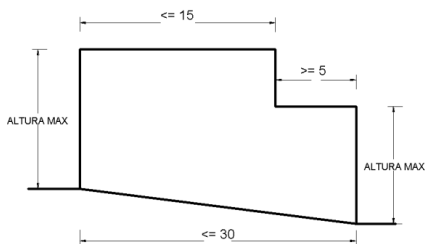
Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 88 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

4. Sestra edo altuera desberdineko kaleen kontrako fatxadak dituzten orubeetan, 30 metro baino gutxiagoko hondoak dituztenetan, eraikuntza-planoan altuerak erregulatzeko ez direnean, sestran edo altuera baxuenean 5 metroko gutxieneko hondo mantenduko da beti, eta, beharrezkoa bada, altuenari dagokion hondo murriztuko da.



1.5.1.23 artikulua. Eraikinaren altuera

- Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goiherainoko altuera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:
 - Erlaitzaren altuera: azken solairuko (atikoak eta teilatupeak alde batera utzita) sabaia osatzen duen forjatuaren azpialdeak eta eraikinaren fatxadako planoak bat egiten duten lerroaraino neurtzen dena.
 - Altuera guztira: eraikineko goihabe altueneraino neurtzen dena.
 - Hegalaren altuera: hegala muturreko puntu beheeraino neurtzen dena.
- Plangintzak parametro hori "gehieneko altuera", "gutxieneko altuera" edo "altuera finko" edo "derrigorrezko" gisa ezarri dezake.
- Altuera neurtzeko bi unitateak, solairu-kopurua eta unitate metrikoa, erabiltzen direnean, biak bete beharko dira.

1.5.1.24 artikulua. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua

- Eraikinaren profila plangintzak eraikuntzarako baimentzen duen solairu-kopurua da. Honako hauek osatzen dute:
 - Sestra gaineko solairu-kopurua: eraikin batek urbanizatutako lurzorua sestraren gainetik dituen edo fatxada batera dituen solairu-kopurua da.
 - Sestra azpiko solairu-kopurua: sestra gaineko lehenengo solairu konputagarriaren azpian dauden edo baimentzen diren solairu-kopurua da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 89 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2. Parametro hori "gehieneko solairu-kopuru", "gutxieneko solairu-kopuru" edo "solairu-kopuru finko" edo "derrigorrezko" gisa ezar daiteke.
3. Eraikinaren profil edo solairuen gehieneko kopurua honako zeinu hauen bitartez adieraziko da:
 - a) A/B
 - b) A(a)/B
 - c) A(a edo b)/B
 - d) A (a eta b)/B

Lehenengo zifrak, "A", barra makurra baino lehenagokoak, sestra gaineko solairu-kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatupeak kontuan hartu gabe, eta ondorengoak, "B", barraren ostekoak, sestra azpikoak.

Aukeran zifren ostean jartzen diren zeinuek (a) edo (b) atiko edo teilatupe zenbakarri baten baimena adierazten dute.

Bi sinboloak agertzen direnean "edo" batek berezita, horrek esan nahiko du horiek egotea aukerakoa dela. Bi sinboloen artean ageri dena "eta" denean, ulertuko da atikoak baimena duela eta haren gainetik teilatupeak ere edukiko duela baimena.

1.5.1.25 artikulua. Eraikinen solairuak

1. Eraikin bateko solairua jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal, erabilgarri eta estalia da.
2. Solairu-mota hauek daude:
 - a) Sotoa: sotoa da eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagok (% 50) sabaia eraikinaren beheko solairuko kotaren azpitik duen solairua.

Altuera librea ezin da berrehun eta berrogei zentimetro (240 cm) baino gutxiagokoa izan.
 - b) Erdisotoa: azalaren zati bat jatorriko kotaren azpitik geratzen den lurzoru planoan duena da, eta sabaiko planoan, aldiz, kota horren gainetik.

Erabileraren berezko ezaugarrien arabera izango da altuera librea, betiere, gutxienez, 240 zentimetrokoa izanik.

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: azalera eraikiaren ehuneko berrogeita hamar baino gehiago (% 50) zoruaren planoan jatorrizkoaren kota berean edo gorago duen solairua.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 90 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- d) Solairua edo goikoa: beheko solairuaren sabaiko forjatuaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren oinaren altuera librearen balioa zehaztu egingo da erabileraren eta gune edo lurzoru-motaren baldintza zehatzen arabera.
- e) Atikoa: eraikinaren azkeneko solairua da, azalera eraikia gainerako solairuen azalera normala baino txikiagoa denean eta fatxadak eraikinaren gainerako fatxada-planoetatik bereizita daudenean.
- f) Teilatupea edo teilatuarte: txapitula erakoa izan ohi den eta azken solairuko forjatuaren gainaldearen eta estalki inklinatuaren eraikuntza elementuen azpialdearen artean dagoen solairua.

6. atala. Baldintza gehigarriak: eraikuntzaren hiri-estetika, kalitatea eta higieena

1.5.1.26 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak

1. Baldintza gehigarriek eta herriaren eta eraikuntzen estetikari buruzkoek, baita eraikuntzaren kalitatearen eta higieenaren diseinuarenek ere, hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzen bitartez garatuak izan beharko dute.
2. Atal honetako hurrengo artikuluetako zehaztapenak iragankorrak dira, behin betiko onetsiak izan arte.

1.5.1.27 artikulua. Solairuen altuera

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

1.5.1.28 artikulua. Fatxadetako irtengune eta sarguneak

1. Irtenguneak edo hegala dira eraikuntza-lerrotik ateratzen diren elementuak.
2. Hona hemen irtengune-motak eta haien definizioak:
 - a) Balkoia: gelako zoladuratik ateratzen den barea, zeina, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere ehun zentimetro (100) zabal da. Balkoi kontzeptuak ez du loturarik balkoiaren eraikuntza soluzioarekin eta babes elementuen diseinuarekin. Balkoia estalia edo estali gabea izan daiteke.
 - b) Terraza itxi gabeko sargunea da. Estalia edo estali gabea izan daiteke.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 91 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- c) Begiratokia: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.
- d) Galeria 250 zentimetro luze baino gehiagoko begiratokia da.
- e) Hegal itxiak: begiratokiak eta galeriak ez diren fatxadaren irtenguneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere.
Gehieneko neurriak galerietarako ezarritakoak izango dira.
3. Aurreko paragrafoan adierazitako neurriak 1.5.1.12 "Bideen lerrokadura" artikuluan zehaztutako lerrokadurak oinarri hartuta baimentzen diren irtenguneetan soilik aplika daitezke. Mugetatik bananduta dagoen eraikuntzan, neurriak libreak izango dira; dena den, 1.5.1.15 ("Mugekiko tartea") eta 1.5.1.16 ("Eraikinen artean utzi beharreko tartea") artikuluetan ezarritako bereizketak bete behar dira.
4. Gainera, aipaturiko lerrokaduratik 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 librea hirurehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) izango da.
- c) Irtenguneen eta mugen arteko distantziak ezin du izan hegalarentzat ezarritako gutxieneko distantzia baino txikiagoa eta, betiere, bi metro baino gehiagokoa izango da.
5. Sartuta dauden terraza estalien sakonera ez da horien altuera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxada-lerrotik neurtu behar da.
6. Azpiguneetako ordenantzek eta hirigintza-eremuetako arau bereziek beste parametro batzuk ezarri ahalko dituzte.
7. Etxebizitzen bizigarritasunari mesede egiteko, nagusiki bizitegi-erabilerakoak diren eraikinetan, hirigintza-plangintzan ezarritako profil eraiki edo eraikigarriek eta bolumenek kanpoko espazio irekiak hartuko dituzte barne, hala nola balkoiak, logiak, terrazak edo esekilekuak; hortaz, ez dira aintzat hartuko dagokien azalera erabilgarri edo eraikiaren eraikigarritasuna zenbatzean, gehienez 10 m²-ra arte etxebizitza edo ostatu bakoitzeko.

1.5.1.29 artikulua. Erlaitz eta hegalen gehieneko irtengunea

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 92 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Erlaitzen eta teilatu-hegalen gehieneko irtengunea, bide lerrokaduratik eta, hala badagokio, fatxadak etxadiko patioan duen lerrotik neurtuta, ez da izango ehun (100) zentimetro baino handiagoa, azpiguine bakoitzaren ordenantzan edo hirigintza-eremuen arau berezietan gehiago mugatu ezean.

1.5.1.30 artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak

1. Erlaitz eta/edo hegala gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:
 - a) Estalkiaren isurkiak. Ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik irten eta gehienez % 40ko malda izango dute. Horietan argi-zuloak instalatu ahalko dira, forjatuaren barruan, eta estradosetik ezingo dira irten.
 - b) Eskailera-kaxen eta igogailu-etxolen erremateak. Horiek ezingo dute gainditu hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetroko altuera osoa erlaitzaren altueraren gainetik.
 - c) Txapitulak, estalkipea argitzeko, betiere baldintzak hauek betetzen badituzte:
 - c.1 Luzera osoak ezingo du teilatu isurkiaren luzeraren ehuneko 15 gainditu, teilatu-hegalaren paraleloan neurtuta.
 - c.2 Bakoitzaren luzera ez da 2,5 metrotik gorakoa izango, eta gehieneko altuera 2,30 metrokoa izango da bukatutako solairuaren forjatutik neurtuta.
 - c.3 Fatxadaren lerroarekiko 1 metroa, gutxienez, atzeraemango dira.
 - c.4 Estalkiek ehuneko 25 eta 40 bitarteko malda izango dute.
 - d) Aireztatzeko edo kea husteko tximiniak, Eraikigintzaren Kode Teknikoak eta aplikatu beharreko sektoreko araudiak ongi funtziona dezaten zehaztutako altuerekin.
 - e) Eguzki-energia hartzeko panelak eta beste instalazio txiki batzuk, hala nola berokuntzarako hedapen-andelak, bero-ponpak, eta abar, eraikinaren oreka estetikoak desitxuratu gabe nahiz hiri-giroa eraldatu gabe eraikiak; hortaz, teilatuaren inguratzailari gehitu beharko zaizkio, eta ezingo dira inoiz 15 cm baino gehiago atera eraikinaren estalkiaren oinetik.
 - f) Telekomunikazio-azpiegituren instalazioak zerbitzua modu egokian eman ahal izateko beharrezkoa den altuerekin, indarreko araudiak ezarritakoarekin bat.
 - g) Karel apaingarriak, gehienez 1 metroko altuerakoak.
2. 1.a) puntuan ezarritako baldintzaren arabera debekatuta daude mantsarda itxurako estalkiak, hau da, profil hautsia dutenak eta fatxadaren alboan malda handiagoa eta goihabearen alboan leunagoa dutenak.
3. Hala ere, zehaztutako gehieneko altuera osoaren gainean ezin izango da inolako eraikuntzari baimendu, aireztapenerako edo keak ateratzeko, berokuntzaren eta haize girotuaren tximiniak salbu, ondo funtziona dezaten Eraikigintzaren Kode

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 93 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Teknikoak ezarritako altuerekin eta, halakorik ez balego, eraikuntza-jardunbide egokien arabera.

4. Estalkiek ehuneko 0 eta 40 arteko malda izango dute, eraikuntza-ordenantzan eta azpigueneen erabileran edo hirigintza-jarduketarako eremuen araudian malda ezartzen denean salbu. Kasu horretan, estalkien maldak ordenantza eta araudi horietan adierazitakoari egokitu zaizkio.

1.5.1.31 artikulua. Patioak

1. Etxadiko patioa.

- Etxadiko patioa da etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa, lehenengo solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena.
- Neurriak plan honetan finkatu dira, P-6 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoan, barruko fatxaden lerroen definizioaren bitartez. Bestela, eraiki daitekeen gehieneko sakonera, lurzoruaren okupazioa eta barruko fatxadaren eta atzeko mugaren arteko gutxienezko tarte adierazita egongo dira.
- Garapeneko planetan grafikoki definituta egongo da, P-6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan.
- Nolanahi ere, aipatutako baldintzak bete arren 100 m²-tik beherako azalera duten patioak barruko patio edo argi patio izango dira, baita barruan 10 m-ko diametroko zirkulua hartu ezin dutenak ere.

2. Barruko patioa edo argi-patioa.

- Barruko edo argi patioa eraikinaren barruan zabaltzen da bizigilei argiak eman, argiztatu eta aireztatzeko.
- Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - Neurriak Euskal Autonomia Erkidegoko gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak diseinatze arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 DEKRETUAN ezarritakoetara egokituko dira.
 - Sarbidea izan beharko dute ataritik, eskailera-kaxatik edo eraikuntzako beste espazio komun batetik, hango derrigorrezko garbiketa eta zaintza ahalbidetzeko.
 - Hirigintza-arau hauek ezarritako paramentuen arteko gutxienezko 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.
 - Patioko zoladura hara gelak irekitzen dituen bizitokirik baxuenaren lurzoruaren mailan egongo da, gehienez

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 94 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.5 Patioak sabai-leiho edo argi-zulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek inolako itxiturarik gabeko espazio perimetrala uzten badute patioako hormen eta babes elementuaren artean; horrela, gutxieneko aireztapen azalera ahalbidetuko da, patioak duenaren % 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, 0,20 m-ko 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 deritzo eraikinak fatxada-lerroekiko daukan atzeraemangunearen ondorioz eratzen denari, atzeraemangunea 1,5 m baino gehiagokoa denean.
- b) Arau bereziak, edo bestela, azpiguneetako ordenantza orokorrek baimentzen baldin badute, ondorengo gutxieneko 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 4 m-koa izan behar da gutxienez. Sakonera ezin da izan zabaleraren 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 % 20 gaindituko. Partzelako alboko mugatik edo mehelinetik 4 m-ra egon behar da gutxienez.
- b.2 Partzela independentean dagoen patioa. Erabilera publikoko espazio bati lotutako espazio libre batera eman behar du. Lau solairu arteko eraikinetan, espazio 10 m-ko diametrodun zirkulua hartzeko modukoak izan behar dira; solairu gehiagoko eraikinetan, 16 m-ko diametrodun zirkulua hartzeko modukoak. Fatxada irekiaren aurpegia edo aurrealdea 6 m-koa izan behar da gutxienez. Sakonera ezin da izan zabaleraren erdia baino gehiago.
4. Patio komuna.
- a) Patio mankomunatua da hainbat partzelarentzako barruko patio edo argi patio gisa eratzen dena, partzela horiek mankomunitatea egiten dutenean patioaren gutxieneko neurrietara iristeko.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 95 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Erkidegoa sortzeko, orube edo higiezinaren 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 higiezinaren batek dirauen bitartean.
- Patio komunak beheko solairuan burdin hesi edo langa edo fabrikako elementu edo elementu opakuez bereizi ahalko dira, gehienez 1 m-ko altueraraino.
- Artikulu honetako 2.b puntuaren barruko patioetarako ezarritako baldintza guztiak beteko ditu, b.7 baldintza izan ezik.

1.5.1.32 artikulua. Hiri-estetika zaintzea

- 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.
- 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.

1.5.1.33 artikulua. Hesiak

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, partzelaren eraiki gabeko gunea espazio publiko bat ukitzen geratzen denean, mugaren gainean gehienez berrogeita hamar (50) zentimetro arteko altuerako elementu itsuez eginiko itxitura jarri ahalko da, eta, hala badagokio, inguruko estetikarekin bat datozen babes gardenen, landare-pantailen edo antzeko soluzioen bidez osatu ahalko dira, gehienez 2 metroko altuerara arte. Baldintza horiek aplikatuko dira, baldin eta dagokion hirigintza-jarduketarako eremuaren arau partikularrean beste baldintza batzuk ezartzen ez badira.

Babes bat gardentzat emango da, azalera bertikalean zati trinkoa babesaren azalera osoaren ehuneko 30era heltzen ez bada. Ez da inoiz onartuko babes gardenak kanpotik zein barrutik honako hauekin estaltzea: material opaku edo zeharrargiekin, kanaberazkoekin, plastikozkoekin edo landare bizikoak ez diren beste edozein materialekin.

Itxituren errematerako ez da inolaz ere baimenduko pertsoneri edo animaliei min eman diezaieketen elementurik edo hiri-irudia desitxuratzen dutenik.

Aurreko paragrafoetan aipatutako baldintzetatik salbuetsita daude, euren erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituzten lurzatiak. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokituko zaie.

Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun neurri gisa, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian dauden lursail eraiki gabeak hesiz inguratu beharko dira, bai 1. puntuaren adierazten den bezala, bai lerrokatadura ofizialean kokatutako itxituren bitartez, altueran bi

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 96 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

(2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzakete, eta mozten edo ziztutzen ez duten eta pertsonak kaltetu ez ditzaketen materialekin eginda egon beharko dira, eta materialek itxituraren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute. Edozein kasutan, itxituren kanpoko akaberak egokia izan behar du partzelaren tokirako, eta Udalak baimendu beharko du.

Ur-ibilguekin mugakideak diren partzelen hesiek libre utzi beharko dute zortasun-eremua (5 m).

1.5.1.34 artikulua. Zuhaitzak babestea

1. Espazio publikoan dauden zuhaitz guztiak, berdegune edo aisialdi eta olgetarako espazio gisa sailkatu ez diren arren, babestu eta zaindu egin beharko dira.
2. 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; ordezteko derrigorrezkoa izango da, eta galeraren erantzulearen kargura egingo da. Gainera, bidezkoa denean, zehapenak ezarri ahaliko dira.
3. Bide publikoetako mugen ondoan nahitaez libre utzi behar diren zerrendetan landare espezieak landatu beharko dira, zuhaitzak lehenetsuz, eraikuntzaren erabilera edozein izanik ere, salbu eta atzeraemangune osoa ibilgailuen zirkulaziorako eta eraikineko sarbideetarako espazioen trazadurak hartzen duenean.
4. Obraren batek mantendu beharreko zuhaitzen bati eragin diezaiokeenean, dela publikoa dela pribatu babestua, 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.

1.5.1.35 artikulua. Eraikinaren diseinu-, kalitate- eta higiene-baldintzak

1. Orokorrean bizitegi-eraikin guztiei aplikatu beharko zaizkie etxebizitza-arloko sektoreko legeriak exijitutako diseinu-, kalitate- eta higiene-baldintzak, zehazki, EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak exijitutakoak.
2. Gainera, hirigintza-arau horiek kalitateari eta higieneari buruzko gainerako baldintza gehigarrien adierazpena eraikitzeke obra-lizentzia eskatzen den unean indarrean dagoen araudia betetzearen mende jartzen dute.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 97 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Eraikin katalogatuei dagokienez, ondoren “3. Liburua. Historia- eta arkitektura-ondarearen eta ondare arkeologikoaren elementuen babeserako katalogoa” dokumentuan adierazitakoa bete beharko da.
- HAPO honetatik abiatuta garatzen diren plangintza-tresna berriak diseinatu eta izapidetzean aintzat hartuko da EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua, eta memorian justifikatuko da diseinuak ahalbidetzen duela Dekretuaren I. eranskinean jasotako eskakizunak betetzea. Era berean, eskakizun hori hirigintza antolatzekeo aipatutako tresnen eraikuntza-araudian jasoko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 98 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

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

1. atala. Bizitegiatarako azpigune pribatuatarako baldintza orokorrak

1.5.2.1 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak

1. Partzelazioari buruzkoak.

a) Partzelazioa honako prozedura hauetako baten bitartez zehaztuko da:

a.1 Hiri-lurzoru finkatuan eta finkatugabeen, haztatutako eraikigarritasuna areagotzeagatik, berretsi egiten da, dagokion hirigintza-eremuaren arau partikularrean bestela adierazi ezean, plan hau behin betiko onartzen den unean dagoen partzelazioa errespetatuko dela.

Ondorio horietarako, aldez aurretik dauden partzelekin berdindu egiten dira lursailen zatiak, proposatutako antolamenduak hala xedatzen duelako jabari eta erabilera publikokoak izango diren lurak kanpo utzi ostean.

a.2 Plan honek xehetasunez antolatutako gainerako esparruak, grafikoki edo kasuan kasuko hirigintza-eremuen bitartez edo, halakorik ez balego, kapitulu honetan azpigune bakoitzerako jasotako ordenantzaren bitartez

a.3 Garapen plan baten bidez antolatu behar diren hirigintza-eremuetan, modu grafikoan edo haien ordenantza idatzien bidez. Nolanahi ere, a.5 eta a.6 azpiguneetan, derrigorrezkoa izango da partzelazio bat aurkeztea, eta loteslea izango da hirigintza-eremuetan arau bereziak edo, hura kendu bada, plan hark ez badu jaso bestelako zehaztapenik.

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

a) Partzelazio-proiektu baten bitartez. Proiektu horrek hirigintza-eremuko arau berezian finkatzen diren betekizunak bete behar ditu edo, bestela, azpigune bakoitzeko ordenantzarenak, edo

b) Udalak egokitzen joko balu, partzeletan ageri diren inguruabar fisikoak ikusita, barruko birpartzelazio proiektu baten bitartez edota xehetasun-azterketa baten bitartez.

Hala eta guztiz ere, aldaketak partzela berriak egokitzea badakar, hain zuzen ere azpigune bakoitzerako ordenantza orokorrean finkatu diren eraikigarritasunak ez diren beste batzuk edukiko dituztenak, xehetasun-azterketa bat idaztea beharrezkoa izango da. Kasu horretan, espedienteak berriazko eraikigarritasuna esleituko dio bakoitzari. Horrela, bertatik irteten den kopuru osoa jatorrian aurkeztutako partzelen multzoan baimendu den berdina izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 99 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2. Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak.

- Kalifikazio xehatuak eraikigarritasuna esleituko dio azpigune bakoitzari eta, hala badagokio, partzela eraikigarri bakoitzari, 1.5.1.4 artikuluan adierazitako prozeduretako bat erabiliz, mistoak barne.
- Plangintzak finkatu ez dituen eraikinetan, hirigintza-jarduketarako eremuaren arau partikularrean bakoitzerako berariaz ezarritakoa beteko da, edo, halakorik ez balego, 1.4.7.2, 1.4.7.3 eta 1.4.7.4 artikuluetan xedatutakoa.
- Partzelazioa aldatzen den kasuetan, hori arautzen duen espedienteak dagokien eraikigarritasuna esleituko die partzela berriei, hasierako eta amaierakoak berdinak izan daitezten.

3. Etxebizitza-kopuruari buruzkoak.

Etxebizitza-kopurua honako prozedura hauetako baten bitartez ezarriko da:

- a.1, a.2, a.3 eta a.4 azpiguneetan urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruan, parametro hori askea izan ahalko da, edo hirigintza-eremuaren arauak berariaz edo zeharka arautua, etxebizitza bakoitzeko eraikitako metro karratuen estandar baten bidez.
- a.2 azpiguneetan nahiz a.5 eta a.6 azpiguneetako hirigintzak finkatutako hiri-lurzoruan eta eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik finkatu gabekoetan etxebizitza bakoitzeko gutxieneko partzelaren azalera estandarra ezarri arautuko da.
- Antolamendu xehatuak finkatutako eraikinetan, hirigintza-eremuaren arau partikularrean berariaz adierazitakoa beteko da.
- Urbanizazioak finkatu ez duen hiri-lurzoruan eta urbanizagarri sektoretan, etxebizitza-kopurua berariaz ezarrita egongo da hirigintza-eremuaren arau partikularrean.

4. Eraikinaren itxura arautzeari buruzkoak.

- Eraikinaren itxura honela erregulatuko da:
 - modu grafikoan, P-6 planoan, edo
 - dagokion hirigintza-eremuaren arau partikularren bidez, edo, halakorik ez balego, kapitulu honetan jasotako azpigune bakoitzaren ordenantzen bidez. Prozedura mistoa ere erabili ahal izango da.
- Gehieneko altuera:
 - Erlaitzaren altuera aurreikusitako solairu-kopuruaren arabera ezarriko da, honako taula honi jarraikiz:

I	3.50 m
II	6.50 m
III	9.50 m
IV	12.50 m

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 100 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Azpiguneak arautzen dituzten ordenantzetan, eraikinaren gehieneko altuera eraikuntza-profilak zehazten duenean (solairu-kopurua), eraikinaren gehieneko altuera atal honetan aurreikusitakoa izango da.

- c) Teilatupea baimentzen denean, a) atalean adierazitako altuerari 0,75 m gehituko zaizkio, teilatupeak fatxadan izango duen islari dagokiona.
- d) Eraikinaren altuera osoa erlaitzak edo hegala zehazten du zuzenean, baita estalkirako baimendutako gehieneko malda ere.
- e) Eraikina edo partzela espazio publikoen lerrokadurari atxikita dagoenean, sestra baxueneko espazioa neurtuko da.
- f) Eraikina mugetatik aldentuta dagoenean, bidearen lerrokaduraren aurrealdean dagoen lerroaren lurraekin duen elkargunean neurtuko da. Partzelak espazio publiko bati baino gehiagori ematen badio aurrea, sestra baxuena duen espazio publikoari aurrea ematen dion eraikinaren lerroa arte neurtuko da.

5. Etxebizitzaren kalitateari eta higieneri buruzkoak.

Dagozkien udal-ordenantzak egiten ez diren bitartean, etxebizitza guztiek Euskal Autonomia Erkidegoan babes sozialeko etxebizitzetarako ezarritako diseinu- eta kalitate-baldintzak bete beharko dituzte; gainera, honako baldintza espezifiko hauek bete beharko dituzte, eraikinean jarrita dauden moduaren arabera:

- a) teilatupean osorik edo zati batean garatzen diren etxebizitzetan:
 - a.1) Azalera erabilgarri gisa zenbatuko dira logelei eta gutxienez 2,40 m-ko altuera librean duten atalei dagozkiena.
 - a.2) Logelen gutxieneko programa betetzen duten logelek, egongelak, jangelak eta sukaldeak leihoak izan beharko dituzte eraikinaren paramentu bertikaletan, babes sozialeko etxebizitzaren ordenantzek exijitutako neurrietakoak.
- b) Eraikin bateko beheko solairuan osorik edo zati batean garatzen diren etxebizitzetan:
 - b.1) Logelen gutxieneko programa betetzen duten logelen kasuan, beheko solairuan badaude, ez dute espazio publikora ematen duen leihorik izan behar. Hala, gutxieneko pribatutasuna bermatuko da.
 - b.2) Fatxada lerrokadura ofizialarekiko atzeraematen bada, landarezko akabera duen espazio librean aurreikusiko da; b.1) atalean ezarritako debekua betetzeko, exijituko da atzeraemangunea gutxienez 100 cm-koa izatea, eta logelaren beheko solairuaren kota 70 cm-ra egotea, leihoaren zabalera osoan espazio publikoaren sestraren gainetik mantenduz.
 - b.3) a.1) atalean exijitutako eskakizuna ez da aplikatu beharko logelaren beheko solairuaren kota leihoaren zabalera osoan espazio publikoaren sestraren gainetik 100 cm-ra badago.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 101 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

6. Portxeak eraikitzeari dagokionez.
- Bizitegi-eraikinen partzela librean, baimenduta dago partzelaren espazio libre pribatuarekin mugakideak diren kanpoko paramentuei atxikitako portxeak eraikitzea, nahiz eta eraikuntza horrek P.6 planoan ezarritako gehieneko lerroakadurak edo jarduketa eremuaren arauan ezarritako edo azpigunearen ordenantzan ezarritako tarte eta atzeraemanguneak gainditzen dituen, baldin eta baldintza hauek betetzen badituzte.
- Eraikuntzak ez du 3 m baino gehiagotan gaindituko planoan zehaztutako lerroakadura.
 - Portxea eraiki ostean geratzen den partzela libreak gutxienez 2 m-ko zabalera izango du portxearen aurrealde osoan eta portxearen kanpoko lerroarekiko perpendikularrean neurtuta.
 - Portxea irekita egon beharko da alde guztietan, eraikin nagusiari atxikitako fatxadan salbu.
 - Portxearen gehieneko altuera eraikinaren beheko solairuarena izango da.
 - Eraikuntza eraikinaren estetika orokorrari egokitu beharko zaio.
 - Portxea estaltzeko materiala eraikin nagusiaren estalduraren antzekoa izango da.
7. Txabolak eta partzelen beste elementu batzuk.
- Partzela librean, trasteleku gisa erabiltzeko txabola bakarra jarri ahalko da etxeko gauzak biltegitratzeko, eta eraikigarritasuna erabiltzea eta partzela okupatzea eragin gabe, baldin eta baldintza hauek betetzen baditu:
- Gehieneko azalera: 9 m²
 - Gehieneko altuera: 2,50 m
 - Eraikina prefabrikatua edo desmunta daitekeen materialarekin eraikia izango da, eta hormek egurraren antzeko akabera izango dute; estalkia egurrezkoa edo fibrozementu edo metalezko plaka batezkoa izango da, sienaren eta gorriaren gamaren barruko kolorekoa.
 - Txabola dagoen partzelaren mugetatik gutxienez 2 m-ra egon beharko da.
 - Txabolak argi-puntu bakarra izateko hargune elektrikoa bakarrik izan ahalko du. Ezingo ditu honako hargune edo instalazio hauek izan: ura, saneamendua, telefonia, etab.
 - Txabolek dauden gunean eraikitzeko ezarritako atzerapenak beteko dituzte.
- Gainera, partzela librean barbakoak, gehienez 1,20 x 1,00 m-ko neurriak eta 1,00 m-ko altuera duen txakur-etxola bakarra eta lorategiaren berezko gainerako elementuak jarri ahal izango dira, betiere kokatuta dauden eremuko eraikuntzarako ezarritako atzerapenak betetzen badituzte eta, barbakoan eta egur-labeen kasuan, gainera, keak inguruko eraikinetan eraginik ez izatea bermatzen bada.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 102 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.2.2 artikulua. Arau orokor hauetako erabileren ezarpenari buruzko baldintza komun orokorrak

1. Bizitegi-azpiguneak artikuluko honetan espresuki ezarritako berezko etxebizitza erabilerarako izango dira: 1.3.2.5 "Arabako Foru Aldundiaren Hirigintza Plangintza Normalizatze Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden gune-moten definizioa". Artikulu horretan zona bakoitzaren berezko azpigunea eta erabilera daude zehaztuta.
2. Horrez gain, hirigintza-eremu bakoitzeko arau berezian edo, bestela, azpiguneei buruzko ordenantza orokorrei buruzko hurrengo artikuluetan ezarritako gainerako erabilera baimenduak ezarri ahalko dira. Ezarpen hori beti egongo da horien eta eraikineko etxebizitzaren erabilera nagusien arteko bateragarritasunaren menpe, eta ondorioz, kontrako erreferentzia argirik egotekotan, Udalak ezarpena ukatu ahalko du.

Edonola ere, Udalak hirigintzako udal-ordenantza baten bitartez azpiguneetako 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 aparkalekuena da, 7. ataleko ("Komunikazio- eta garraio-erabileraren edukia") 1.3.1.15 artikulukoaren ("Definizioa eta motak") 5. puntuan ezartzen den gutxieneko kopuruan.
5. Erabilera publikoko zortasunak. Plangintzak nahitaezko erabilera publikoko zerbitzuak (ibilgailuen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie bizitegitarako azpigune eta partzelei eta haietan dauden eraikuntzei, baita aldameneko azpiguneetako erabilera baimenduen osagarri direnak ere, eta, beharrezkoa bada, zortasun-eskubideak eratuko dira, indarrean dagoen legedian ezarritako hirigintzako kudeaketa-tresnen bitartez.

1.5.2.3 artikulua. Garai bateko hiri-kokaguneen a.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra**1. Aplikazio-eremua**

- a) Ordenantza hau modu subsidiarioan aplikatuko da AL.01 esparruko hirigintza-eremuaren a.1 azpiguneetan; bertan, Dulantziko hirigune historikoaren alde monumentu-multzoaren kategoriarekin kultura-ondasun kalifikatuaren deklarazioak, 126/2002 Dekretuaren bidez onetsiak, agintzen du. Horretaz gain, ordenantza AL.02 esparruko hirigintza-eremuetan ere aplikatuko da, non lehentasuna duen dagokion hirigintza-eremu partikularraren arau partikularrak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 103 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b) Bestalde, garapen-plan batek antolatu behar dituen hirigintza-jarduketarako eremuetan ere aplikatu beharko da, baldin eta plan horrek beharrezko zehaztapenak ematen ez baditu.
- c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura bitarteko (biak barne) xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Eraikigarritasuna

- a) Azpigune horretan, eraikigarritasuna zeharka arautuko da P.6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan irudikatutako eraikuntza-lerroen diseinu grafikoaren bidez eta baimendutako gehieneko solairu-kopuruaren bidez
- b) Planoak hondoko fatxadaren lerroa ezartzen ez badu, 8. puntuan adierazitako parametroa beteko da.

3. Gehieneko etxebizitza-kopurua

- a) Azpigune horretan, arau partikularrean berariaz adierazita ez badago, paramentua librea izango da.
- b) Hala ere, oin berriko obrak edo edozein aldaketa egin nahi badira eta etxebizitza-kopurua areagotzea badakar, partzelaren barruan (eraikinaren barruan edo kanpoan) gehitutako etxebizitza berrien plaza-kopuru berbera aurreikusi beharko da.

4. Gutxieneko partzela eraikigarria

Tresna hau behin betiko onesten den unean aldeztatik dauden erregistro-partzelak finkatuta geratuko dira.

5. Gutxieneko eta gehieneko partzelak partzelazio-ondorioetarako

Tresna hau behin betiko onetsi ondoren sortutako partzela berri guztiek gutxienez 72 m²-ko eta gehienez 144 m²-ko azalera izango dute.

6. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak

- a) Tresna hau behin betiko onetsi ondoren sortutako partzela berri guztiek 12 m-ko "aurreko mugaren gehieneko neurria" eta 6 m-ko "aurreko mugaren gutxieneko neurria" izango dute.
- b) Gainerako muga neurriak libreak izango dira.

7. Mugekiko tartekak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 104 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Etxebizitza atxikia izango da; hortaz, eraikinak modu grafikoan mugatuta daudenez, ez dago parametro hori.
- Hala ere, alboko eraikinetako batean argien eta bisten zortasuna badago, Kode Zibilak ezarritakoa beteko da.
- Gauza bera gertatuko da planoan edo 8. puntuan adierazitako gehieneko sakonera eraikigarriak benetako neurriak gainditzen baditu.

8. Sakonera eraikigarria

P.6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoak atzeko fatxadaren lerroa zehaztu ez badu, gehienez 12 m-ko sakonera eraikigarria ezarriko da.

9. Eraikinak okupatzen duen lurzorua

Ordenantza horretan, okupazioaren parametroa P-5 planoan arautzen da modu grafikoan.

10. Eraikinaren profila edo gehieneko solairu-kopurua

- Eraikinaren profila P.6 planoaren bidez ezartzen da; bertan eraikin bakoitzerako baimendutako gehieneko solairu-kopurua zehazten da.
- Profilararen adierazpenean barraren atzean agertzen den marratxoak [/-] adierazten du sestra azpiko solairu-kopurua librea dela.

11. Fatxadetako irtengune eta sarguneak

- Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.28 artikuluan ezarritako orokorrak dira, honako salbuespen hauekin:
 - 4 m baino gutxiagoko zabalera duten kaleetan debekatuta dago fatxadetan edozein irtengune egotea.
 - Gainerako balkoi, begiratoki eta galeriak aurrean duten espazio publikoaren zabalaren % 10 atera ahalko dira, gehienez 1 metroz. Hegal-elementu itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira fatxadaren profiletik.Bi kasuetan ezin izango dira beheko solairuan kokatu.
- Atzeko fatxadan, irtenguneak edo hegalak baimenduko dira, baldin eta horien eta mugaren arteko tartea 5 m baino gehiagokoa bada. Kasu horretan, aurreko paragrafoko arau berberak beteko dira.

12. Erlaitzak eta teilatu-hegalak

Lerrokaduraren gaineko erlaitz eta teilatu-hegalak gehienez eraikinaren aurrealdeko espazio publikoaren zabalaren % 15 irten ahalko dira, eta gehienez 1,05 metro.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 105 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

13. Estalkiak

- Estalkiek ehuneko 25 eta 40 bitarteko malda izango dute.
- Mehelinen arteko eraikinetan, estalkiak bi isuri izango ditu, kanporantz isuriz, eta goihabea fatxadarekiko paraleloan egongo da. Partzelaren itxurak exijitzen edo gomendatzen duenean, hiru isurikoa edo gehiagokoa jarri ahalko da, soluzio konplexuak eta fatxaden gainean horma-pikoak agertzea saihestuz.
- Ezingo dira mantsardak jarri, eta estalkietan ezingo dira irekigunerik egin terrazak jartzeko.
- Argi-zuloak eta eguzki-plakak instalatu ahalko dira, estalkiaren planoaren paraleloan, eta ezin dira 15 cm baino gehiago atera. Horiek instalatu ahal izateko, AL.01 eremuko hirigune historikoko monumentu-multzoa babesteko araudia bete beharko da.
- Eskaileretako armazoiak eraikinaren fatxadarekiko gutxienez 3 m atzeraeman beharko dira.

14. Fatxadetara irekita dauden patioak

Azpigune horretan ez daude baimenduta espazio publikoetara ematen duten fatxadetan patio irekiak egitea.

15. Beste baldintza batzuk

Edonola ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta aplikatu behar den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

16. Baimendutako erabilerak

- Erabilera nagusia:
 - Erabilera nagusia eraikuntza atxikiko etxebizitzarena da.
 - Oin guztietan sestra gaineko solairuak onartzen dira.
 - Erabilera eskusiboa edo partekatua baimenduta dago, hurrengo paragrafoko baldintzen arabera.
- Baimendutako gainerako erabilerak:
 - Komunitatearen ekipamendua: bizitegi-eraikinaren beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta elkarrekin edo beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean, b4 eta b7 bitarteko paragrafoetan zehaztutako baldintzetan.
 - Bulegoak: bizitegi-eraikinaren edozein solairutan, eraikin eskusiboetan edo partekatuetan, b4 eta b7 bitarteko paragrafoetan zehaztutako baldintzetan.
 - Txikizkako merkataritza: bizitegi-eraikineko beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari lotuta); eraikin eskusiboetan; eta komunitatearen ekipamenduaren eraikinean, bulegoetan, hoteletan eta landetxeetan.
 - Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzaren baldintza berberetan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 106 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.5 Hotelak eta antzekoak: eraikin eskusiboetan eta goiko solairuetan, beheko solairuetako komunitatearen ekipamendu, saltoki eta jatetxeekin partekatuta.
- b.6 Landetxeak eta nekazaritza-turismoa: lege zehatzen arabera, etxebizitzarekin partekatutako eraikinetan; beheko solairuetan baimendutako gainerako erabilerekin partekatutako eraikinen goiko solairuetan; eta eraikin eskusiboetan.
- b.7 Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuetan.
- c) Edonola ere, 1.5.2.2 artikularen 2. puntuan xedatutakoa bete beharko da eta 1.3.1.3 artikuluan ezarritakoa hartuko da aintzat.

1.5.2.4 artikulua. Landa-kokagune zaharren a.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua

- a) Ordenantza honek Egiletako EG-02, 03 eta 04 hirigintza-eremuetako a.2 azpiguneetako oin berriko eraikuntzak eta aurretik daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatutako antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, hirigintza-jarduketarako eremuko arau partikularrak, arau-mailan lehentasuna izango duenak, hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.
- b) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura bitarteko (biak barne) xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Antolamendurako oinarritzko irizpidea

A.2 guneek osatzen dituzten landaguneen izaera mantentzeko, bi familiako etxebizitzaren erabilera lehenetsiko da.
Hortaz, ordenantza honen xedea da erabilera biak ezartzea sustatzea, hirigintza- eta eraikuntza-parametro egokiagoak ezarri.

3. Eraikigarritasuna

- a) Azpigune horretan, eraikigarritasuna zeharka arautzen da, honako irizpide hauek ezarri:
- a.1 Bizitegi-erabilerarako eraikinaren gehieneko azalera partzelaren azalera koefiziente bat aplikatzearen emaitza izango da, erabilera lehenetsia den edo ez aintzat hartuta.
Lehenetsitako bizitegi-erabilera: 0,50 m²/m².
Lehenetsita ez dagoen bizitegi-erabilera: 0,30 m²/m².
- a.2 Beste erabilera baimendu batzuetarako azalera gehienez partzelaren m² bakoitzeko 0,3 m²-koa izango da.
- a.3. Edonola ere, azalera eraiki osoa gehienez partzelaren m² bakoitzeko 0,60 m²-koa izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 107 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b) Aurreko paragrafoan adierazitakoa alde batera utzita, tresna hau behin betiko onesten den unean dauden erregistro-partzela guztiek eskubidea izango dute gutxienez 162 m²-ko eraikigarritasun absolutua izateko, baimendutako erabileretako baterako badira, baldin eta baldintza hauek betetzen badituzte:
- b.1 Beheko solairuan eraikitako azalerak 100 m² baino gehiago ez izatea.
 - b.2 Eraikina bizitegi-erabilerarako erabiltzen bada, unitate bat baino gehiago ez izatea.
 - b.3 Ordenantza honetan ezarritako "aurreko mugarekiko tartea" eta "alboetako mugekikoak" errespetatzea.
- c) Hala ere, partzela alboetako bati gehitzen bazaio azalera handiagoko bat sortzeko edo ondoren banatu edo partzelatzen bada, sortutako partzela berriari bakarrik aplikatuko zaio a) paragrafoan ezarritako koefizientetik eratorritako eraikigarritasuna.

4. Gehieneko etxebizitza-kopurua

Gehieneko etxebizitza-kopurua gutxieneko partzela eraikigarrien eta partzelazio-ondorioetarako gutxieneko partzelen parametroen bidez erregulatuko da zeharka.

5. Gutxieneko partzela eraikigarria. Aldez aurretik dauden partzelak

Tresna hau behin betiko onesten den unean dagoeneko dauden partzelak finkatuta geratuko dira. Hortaz, partzela horiek guztiak gutxieneko partzela eraikigarritzat hartuko dira.

6. Partzelak partzelazio-ondorioetarako

- a) Arau hauek behin betiko onetsi ostean sortutako partzela berri guztiek honako gutxieneko azalera hauek izango dituzte, erabilera nagusiaren arabera:
- a.1 Bi familiako etxebizitza. 400 m²-ko partzela etxebizitza-unitate bakoitzeko.
- b) Baimendutako gainerako erabilerak.
- b.1 Aurretik dagoen etxebizitza bati gutxienez muga batetik atxikitako etxebizitza (familia bakarreko etxebizitza atxiki isolatua eta bi familiako etxebizitza atxikia): 400 m²-ko partzela etxebizitza-unitate bakoitzeko.
 - b.2 Familia bakarreko etxebizitza atxikien multzoa (zentzu hertsian): 500 m²-ko partzela etxebizitza-unitate bakoitzeko.
 - b.3 Familia bakarreko etxebizitza isolatua: 1.000 m²-ko partzela etxebizitza-unitate bakoitzeko.
 - b.4 Eraikin isolatuko beste erabilera batzuk: 800 m² eraikin bakoitzeko.
 - b.5 Lehendik dagoen eraikin bati atxikitako eraikineko beste erabilera batzuk: 400 m² eraikin bakoitzeko.
- c) Gainera, familia bakarreko etxebizitza isolatuaren partzela ezingo da 1.500 m² baino gehiagokoa izan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 108 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

7. Eraikinen baldintzak

- Lehendik dagoen eraikin bati atxikitako etxebizitzak eta beste erabileretarako eraikinak eraikitako alde bat osatzeko, mehelinak ezkutatzeko eta abarrerako erabiliko dira.
- Familia bakarreko etxebizitza atxikiak hiru etxebizitza izango ditu. Horretaz gain, lehendik dagoen eraikinari atxiki ahalko zaio, baldin eta aurreko paragrafoko helburuetarako bada.

8. Partzela batean dagoen eraikin-kopurua

- Partzela batean hainbat eraikin kokatu ahal izango dira, baimendutako erabilera baterako edo batzuetarako, eta komunitateak eratu ahal izango dira, erabilera komuneko espazio eta elementuekin, betiere hura eraikin adina partzelatan zatitu badaiteke, ordenantza honetan ezarritako parametroen arabera.
- Eraikuntza-proiektuak, edo, hala behar denean, partzelaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

9. Aurreko mugen gutxieneko neurriak

Tresna hau behin betiko onetsi ondoren sortzen diren partzela berri guztiek honako gutxieneko neurri hauek izango dituzte aurreko mugetan, erabilera nagusiaren arabera:

- Erabilera lehenetsien partzelak:
 - Bi familiako etxebizitza: 25 m
- Gainerako erabilera baimenduen partzelak:
 - Lehendik dagoen eraikin bati gutxienez albo batetik atxikitako etxebizitza: 25 m
 - Familia bakarreko etxebizitza atxikien multzoa: 30 m
 - Familia bakarreko etxebizitza isolatua: 30 m
 - Baimendutako beste erabilera batzuk: 25 m
 - Lehendik dagoen eraikin bati gutxienez muga batetik atxikitako beste erabilera baimendu batzuk: 25 m

10. Aurreko mugarekiko tartea

- Aurreko mugarekiko tartea edo atzerapena P.6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan zehaztuko da, fatxadaren derrigorrezko edo gehieneko lerroen bidez.
- Zehaztapan hori ez badago, honako arau hauei jarraituko zaie:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 109 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.1 Lehendik dauden eraikuntzei atxikitako eraikinek horiek zehaztutako fatxadaren lerroa errespetatuko dute, mugari atxikita egon edo ez.
- b.2 Gainerako kasuetan, eraikina mugari atxiki ahalko zaio, kaleak gutxienez 8 m-ko zabalera baldin badu. Bestela, kalearen ardatzetik 4 m-ko tartea errespetatuko da.

11. Eraikinen gainerako mugekiko gutxieneko tartea

Gainerako mugetan, eraikinek gutxienez 3 m-tara egon beharko dute, 6. puntuko b.1 eta b.5 paragrafoetan deskribatutako atxikien kasu berezietan eta tresna hau behin betiko onetsi aurretik dauden eta egoera bereberetan dauden eraikinetan salbu.

12. Partzela bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea

- a) Partzela berean dauden eraikinek, erabilera nagusizat erabilera baimendu bat edo gehiago dutenean, 6 m-ko tartea izango dute haien artean.

Erabilera osagarrietarako erabiliko diren eraikin eta eraikuntzak gutxienez 3 m-ko tartearekin bereiziko dira partzelan dagoen edozein eraikuntza nagusitik.

13. Eraikinak okupatzen duen lurzorua

Eraikinak okupatu ahal izango duen gehieneko lurzorua honela zehaztuko da:

- a) Tresna hau behin betiko onetsi aurretik dauden partzeletan, parametroa librea izango da.
- b) Gainerako kasuetan: % 40.

14. Eraikinen profila edo gehieneko solairu-kopurua

- a) Eraikinaren profila II (b)- da.
- b) Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez bi solairu eta teilatupea baimentzen direla, eta sestra azpiko solairu-kopurua librea dela.

15. Solairuen altuera librea

- a) Solairuen altuera librearen orokorrean 1.5.1.25 artikuluan ezarritakoak izango dira.
- b) Hala ere, nekazaritza-biltegi gisa erabiliko diren eraikinetan, solairu bakarra dutenean, gehieneko altuera 6 m-koa izango da, zertxaren beheko aldetik neurtuta, edo, halakorik ez badago, teilatu-hegaletik edo erlaitzetik neurtuta.

16. Fatxadetako irtengune eta sarguneak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 110 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- a) Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.28 artikuluan ezarritako orokorrak dira, honako salbuespen hauekin:
- a.1 4 m baino gutxiagoko zabalera duten kaleetan debekatuta dago fatxadetan edozein irtengune egotea.
- a.2 Gainerako balkoi, begiraleku eta galeriak aurrean duten espazio publikoaren zabalaren % 10ean atera ahalko dira, gehienez 1 metroz, eta hegal-elementu itxiak gehienez 40 cm atera ahalko dira.
- b) Atzeraemandako fatxadetan, irtenguneak libreak dira, eta 11. eta 12. puntuetan ezarritako mugekiko tartekak baino ez dituzte bete behar.
- c) Nolanahi ere, fatxada aurreko mugatik berezita dagoenean, aurreko a) paragrafoan ezarritako gehieneko muga izango dute beti.

17. Erlaitzak eta teilatu-hegalak

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak gehienez espazio publikoaren zabalaren % 15 atera ahalko dira; gainera, orokorrean 1.5.1.29 artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

18. Estalkiak

- a) Estalkiek ehuneko 25 eta 40 bitarteko malda izango dute.
- b) Ezin da mantsardarik jarri.
- c) Teilatupeak argi-zuloekin bakarrik argiztatu ahalko dira, estalkiaren planoaren paraleloan jarri beharko dira, eta ezin dira 15 cm baino gehiago atera.

19. Beste baldintza batzuk

- a) Partzelazioa aldatzen den kasuetan, partzelazioa formulatzen duen espedienteak esleituko dio partzela berri bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta, horrela, esleitutako batura tresna honek eta/edo garapeneoak emandako jatorrizko partzelen multzoan baimendutako kopuruaren berdina izango da.
- b) Partzelaren mugari atxikitako beste antzeko eraikin bati atxikitako eraikin bat eraiki ahalko da partzelaren mugaren alboan, eta eraikigarritasun gisa zenbatu ahalko da, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:
- b.1 Zerbitzuko erabilerentzat eta/edo osagarrientzat erabiltzea, hala nola garaje edo egurtegietarako.
- b.2 Alboko partzelan lehendik dagoen antzeko eraikin bati atxikitako eraikin bat izatea, edo proiektuan eraikin biak aipatzea eta obra batera egikaritzea.
- b.3 Dagokien partzelen barruan erabilera nagusiko eraikinak egotea.
- b.4 Azalera eraikia gehienez 30 m²-koa izatea, eta altuera 3 m baino gehiagokoa ez izatea inongo puntutan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 111 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- c) Erregai-deposituak instalatzeari dagokionez, mugekiko 3 m-ko tarte librea errespetatuko dute, partzelaren ezaugarri bereziengatik tarte hori errespetatzea ezinezkoa denean salbu; kasu horretan, tarte murriztu ahalko da, Udalak idatziz emandako baimenarekin, baina Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak adierazitako tarte errespetatu beharko da.

20. Gainerako parametroak

Artikulu honetan araututa ez dauden parametroak 1.5.1 kapituluaren ezarritako baldintzen mende egongo dira, eta, edozein kasutan, sektoreko legeria eta aplikatu behar den oinarritzko araudia bete beharko dira.

21. Baimendutako erabilerak

- a) Lehenetsitako erabilerak:
- a.1 Honako hau da lehenetsitako erabilera:
familia biko etxebizitza, edozein modalitatetan.
 - a.2 Oin guztietan sestra gaineko solairuak onartzen dira.
 - a.3. Erabilera eskusiboa edo partekatua baimenduta dago, hurrengo paragrafoko baldintzen arabera.
- b) Baimendutako gainerako erabilerak.
- b.1 Familia bakarreko etxebizitza isolatua aurreko a.2 eta a.3 paragrafoetan adierazitako baldintzetan egin daiteke.
 - b.2 Familia bakarreko etxebizitza isolatua aurreko paragrafoetan adierazitako baldintzetan eraiki daiteke.
 - b.3 Nekazaritza-ustiapenari lotutako biltegiak: bizitegi-erakinetakoko beheko solairuetan, eraikin eskusiboetan, eta gainerako erabilera baimenduekin partekatutako beheko solairuan, baldin eta bateragarriak direla egiaztatzen bada.
 - b.4 Bizitegiarekin bateragarria den industria-erabilera: bizitegi-etxebizitza baten edo gainerako erabilera baimendutako eraikinen beheko solairuan, baldin eta bateragarriak badira, eta eraikin eskusiboetan.
 - b.5 Komunitatearen ekipamendua: eraikin eskusiboan, bizitegi-erakinaren beheko solairuan eta ekipamenduen artean edo beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean, hurrengo b.6 eta b.10 bitarteko paragrafoetako baldintzetan.
 - b.6 Bulegoak: bizitegi-erakinaren edozein solairutan, eraikin eskusiboetan edo partekatuetan, b.7 eta b.10 bitarteko paragrafoetako baldintzetan.
 - b.7 Txikizkako merkataritza: bizitegi-erakin bateko beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta komunitatearen ekipamendu-erakinaren, bulegoen, hotelen eta landetxeen beheko solairuan.
 - b.8 Jatetxeak eta tabernak: txikizkako salmentaren baldintza berdinetan eta titularraren etxebizitzarekin eta landetxeekin eta nekazaritzako turismoarekin edozein solairutan partekatuta.
 - b.9 Hotelak eta antzekoak: eraikin eskusiboetan eta komunitatearen ekipamenduekin, bulegoekin, txikizkako salmentarekin eta jatetxe eta tabernekin partekatutako goiko solairuetan.
 - b.10 Landetxeak eta nekazaritza-turismoko etxeak: lege zehatzen arabera, etxebizitzarekin partekatutako eraikinetan; eta beheko solairuetan dauden

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 112 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

baimendutako gainerako erabilerekin partekatutako eraikinen goiko solairuetan.

- c) Edonola ere, 1.5.2.2 artikulua 2. puntuan xedatutakoa bete beharko da eta 1.3.1.3 artikuluan ezarritakoa hartuko da aintzat.

1.5.2.5 artikulua. Zabalguneetako a.3 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta aurretik daudenen aldaketak arautzen ditu, Dulantziko eta Egiletako hirigintza-eremuetan arau horiek proposatutako a.3 azpiguneen antolamendu xehatuarekin bat, garapeneke plangintza kalifikatu ahal izateko. Hala ere, dagokion hirigintza-jarduketarako eremuko arau partikularrak, arau-mailan lehentasuna izango duenak, hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.
- b) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura bitarteko (biak barne) xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Eraikigarritasuna

- a) Azpigune horietan, eraikigarritasuna zeharka arautuko da P.6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan irudikatutako eraikuntza-lerroen diseinu grafikoaren bidez eta baimendutako solairu-kopuruaren bidez
- b) Planoak aurrealdeko edo atzealdeko fatxada-lerroa ezartzen ez badu, 8. puntuan ezarritako parametroa beteko da.
- c) Garapen-plan batek garatu behar dituen eremuen kasuan, hirigintza-eremuaren arau partikularrean zuzenean nahiz zeharka edo grafikoki erregulatuko dira.

3. Gehieneko etxebizitza-kopurua

- a) Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruko azpiguneetan, parametro hori librea da. Hala ere, oin berriko obrak edo edozein aldaketa egin nahi badira, etxebizitza-kopurua areagotzea badakar, partzelaren barruan (eraikinaren barruan edo kanpoan) gehitutako etxebizitza berrien plaza-kopuru berbera aurreikusi beharko da.
- b) Urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruko azpiguneetan eta urbanizagarrian, hirigintza-eremuaren arau partikularrean berariaz zehaztuko da.

4. Gutxieneko partzela eraikigarria Aldez aurretik dauden partzelak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 113 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

5. Gutxieneko partzela partzelazio-ondorioetarako

Tresna hau behin betiko onetsi ondoren sortutako partzela berri guztiek gutxieneko 250 m²-ko azalera izango dute.

6. Mugen gutxieneko neurriak

- Partzelen aurrealdeko mugak edo kalera begira dauden fatxadak gutxienez 12,50 m-koak izango dira.
- Gainerako muga neurriak libreak izango dira.

7. Mugekiko tartekak

- Eraikina atxikia izango da; hortaz, eraikinak modu grafikoan zehaztuta daudenez, ez dago parametro hori.
- Hala ere, alboko eraikinetako batean argien eta bisten zortasuna badago, Kode Zibilak ezarritakoa beteko da.
- Gauza bera egingo da planoan edo 8. puntuari adierazitako gehieneko sakonera eraikigarriak benetako neurriak gainditzen baditu.

8. Sakonera eraikigarria

- P.6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoak atzeko fatxadaren lerroa zehaztu ez badu, gehienez 12 m-ko sakonera ezarriko da.
- Beheko solairuetan eta sestra gainekoetan ondoren ezarriko diren okupazio-baldintzen bidez erregulatuko da.

9. Eraikinak okupatzen duen lurzorua

- Goiko solairuen okupazioa dokumentazio grafikoak, P.6 planoak edo, halakorik ez balego, aurreko parametroek zehazten dute.
- Aurretik dauden eraikinak hartzen dituzten azpiguneetan, beheko solairuen eta sestra azpiko solairuen okupazioa finkatuko da.
- Eraikin berriko azpiguneetan, beheko solairuen eta sestra azpiko solairuen okupazioak, portxeak edo arkupeak egoteari kalterik egin gabe, bat egingo du goiko solairuetakoarekin. Gainera, partzelaren neurriek uzten badute, 8. puntuari zehaztutako 5 m baino gehiagoko sakonera duen okupazioa egon ahalko da, baina ezingo da inoiz partzelaren azaleraren % 75 gainditu.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 114 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

10. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak

Parametro horiek ordenantza honetako parametroak aplikatuz erregulatzeko dira, eta, azken aukera moduan, birpartzelazio- edo konpentsazio-proiektuen bidez.

11. Eraikinen profila edo gehieneko solairu-kopurua eta gehieneko altuerak

Gehieneko solairu-kopurua derrigorrez P.6 planoan eta/edo arau partikularrean zehaztuko da.

12. Beste baldintza batzuk

- Solairuen altuerari, fatxadako sargune eta irtenguneei, erlaitzei eta teilatu-hegalei, estalkiei eta partzelako patioei buruzko baldintzak 1.5.1 kapituluaren ezarritako orokorrak izango dira.
- Etxadietako patioetan, era berean, baimenduta egongo da etxadiko patioaren eraikuntza-lerroaren gainean 1.5.1.28 artikulua 2. puntuan adierazitako irtengune eta sargune berdinak egitea.
- Edonola ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta aplikatu behar den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

13. Baimendutako erabilerak

- Erabilera nagusia:
 - Erabilera nagusia eraikuntza atxikiko familia anitzeko etxebizitzarena da.
 - Horietan guztietan sestra gaineko solairuak onartzen dira.
 - Eraikin esklusiboan edo beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean baimentzen da, hurrengo paragrafoan ezarritako baldintzen arabera.
- Baimendutako gainerako erabilerak:
 - Komunitatearen ekipamenduak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, baldin eta eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada; eraikuntza esklusiboan eta beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean, hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.
 - Bulegoak, aurreko paragrafoko baldintza berbertan.
 - Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego eta ekipamenduen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, baldin eta eskailera propioa eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada; eraikuntza esklusiboan eta beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.
 - Jatetxeak eta tabernak: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan.
 - Hotelak eta antzekoak: eraikin esklusiboan, eta goiko solairuetan, aurreko paragrafoetan zehazten denaren arabera.
 - Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez-osagarri gisa): edozein eraikinetako sestra azpiko solairuetan edo beheko solairuetan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 115 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- c) Edonola ere, 1.4.2.2 artikularen 2. puntuan xedatutakoa bete beharko da eta 1.3.1.3 artikuluan ezarritakoa hartuko da aintzat.

1.5.2.6 artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta aurretik daudenen aldaketak arautzen ditu, Dulantziko eta Egiletako hirigintza-eremuetan arau horiek proposatutako a.4 azpiguneen antolamendu xehatuarekin bat, garapeneko plangintza kalifikatu ahal izateko. Hala ere, dagokion hirigintza-jarduketarako eremuko arau partikularrak, arau-mailan lehentasuna izango duenak, hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.
- b) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura bitarteko (biak barne) xedapenen bidez arautuko dira.

2. Eraikigarritasuna

- a) Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri-lurzoruan, eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpigune bakoitzerako hirigintza-eremuko arau bereziaren bidez, edo zeharka arautuko da eraikuntza-lerroen diseinu grafikoaren bidez eta P.6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan adierazitako gehieneko solairu-kopuruaren bidez.
- b) Garapeneko plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintza-eremuetan, zuzenean arautuko da bere arau bereziaren bidez.

3. Aldez aurretik dauden partzelak

Finkatuta geratuko dira tresna hau behin betiko onartzeko ulean zeudenak, eta, beraz, horiek guztiak gutxieneko partzela eraikigarritzat hartzen dira.

4. Partzela berriak. Partzelazioak

- a) Partzelen forma (partzela bakoitzaren gutxieneko azalera, mugekiko tartearak, partzela berean dauden eraikinen arteko tartearak, mugen neurriak, etab.) tresna honen antolamendu xehatuak, dagokion plan bereziaren edo partzialaren antolamendu xehatuak zehaztuko du, eta, hori garatzeko, behar izanez gero egiten diren partzelazio- edo konpentsazio-proiektuek.
- b) Partzelazioa aldatzen den kasuetan, partzelazioa formulatzen duen espedienteak, xehetasun-azterketak edo garapeneko plangintzak esleituko dio partzela bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta, horrela, esleitutako batura

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 116 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

tresna honek eta garapenekoak emandako jatorrizko partzelen multzoan baimendutako kopuruaren berdina izango da.

5. Eraikinak okupatzen duen lurzorua

- Lurzorua okupazioa P.6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan dauden eraikuntza-lerroen diseinu grafikoaren bidez arautuko da.
- Garapeneko plan batez xeheki antolatu beharreko eremuetan, zuzenean arautuko da bere arau bereziaren bidez

6. Eraikinaren formaren erregulazioa

- P-6 planoak definitzen du eraikinaren formaren erregulazioa (fatxada-lerroak, gehieneko solairu-kopurua, mugekiko tartekak, eraikinen arteko tartekak, etab.)
- Garapeneko plan batez xeheki antolatu beharreko eremuetan, garapeneko planak arautuko du.

7. Etxadi eta partzeletako patioak

Azpigune honetan ez da baimentzen ez etxadiko patioirik, ez partzelako patioirik.

8. Beste baldintza batzuk

- Solairuen altuerari, fatxadako sargune eta irtenguneei, erlaitzei eta teilatu-hegalei, estalkiei eta partzelako patioei buruzko baldintzak 1.5.1. kapituluaren ezarritako orokorrak izango dira.
- Edonola ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta aplikatu behar den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

9. Baimendutako erabilerak

- Erabilera nagusia.
 - Erabilera nagusia familia anitzeko etxebizitza-multzo irekiena eta/edo dorreena da.
 - Horietan guztietan sestra gaineko solairuak onartzen dira.
 - Eraikin eskusiboan edo beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean baimentzen da, hurrengo paragrafoan ezarritako baldintzen arabera.
- Baimendutako gainerako erabilerak.
 - Komunitatearen ekipamenduak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, baldin eta eskailera propio eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean, hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 117 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.2 Bulegoak, aurreko paragrafoko baldintza berbertan.
 - b.3 Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego eta ekipamenduen eraikinen beheko eta lehenengo solairuetan, baldin eta eskailera propio eta eraikinaren gainontzeko aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin partekatutako eraikinean hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.
 - b.4 Jatetxeak eta tabernak: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan.
 - b.5 Hotelak eta antzekoak: eraikin eskusiboan, eta goiko solairuetan, aurreko paragrafoetan zehazten denaren arabera.
 - b.6 Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez-osagarri gisa): edozein eraikinetako sestra azpiko solairuetan edo beheko solairuetan.
- c) Edonola ere, 1.5.2.2 artikularen 2. puntuan xedatutakoa bete beharko da eta 1.3.1.3 artikuluan ezarritakoa hartuko da aintzat.

1.5.2.7 artikulua. Dentsitate txikiko eta eraikuntza irekiko a.5.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta aurretik daudenen aldaketak arautzen ditu, a.51 azpigune gisa kalifikatuak, tresna honek proposatutako antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, dagokion hirigintza-eremuko arau partikularrak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.
- b) Printzipioz, etorkizuneko garapeneko planek aurreikusitako a.51 azpiguneetan ere aplikatuko dira, baina horiek egokituz jotzen dituzten aldaketak ezarri ahal izango dituzte.
- c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura bitarteko (biak barne) xedapenen bidez arautuko dira.

2. Ordenantza hau eraikuntza irekiko a.40 azpiguneen ordenantzarekin parekatzea

Azpigune horretan a.4 azpigunearen eraikuntza- eta erabilera-baldintzak aplikatuko dira, hurrengo puntuetan deskribatzen diren berezitasunekin.

3. Partzelazioa aldatzea

- a) Behin partzelazioa definituta, aldaketak honela egin ahalko zaizkio: partzelazio-proiektu baten bidez eta/edo, aurretik dagoenaren kasuan, finkak normalizatzeko proiektu baten bidez.
- b) Partzelazioa aldatzen den kasuetan, partzelazioa formulatzen duen espedienteak, xehetasun-azterketak edo garapeneko plangintzak esleituko dio partzela bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta, horrela, esleitutako batura tresna honek eta garapenekoak emandako jatorrizko partzelen multzoan baimendutako kopuruaren berdina izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 118 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

4. Eraikuntza-tipologia

Eraikuntzak eraikin ireki atxikiak edo isolatuak izango ditu, gehienez ere 12 etxebizitza eraikin bakoitzeko eta 24 etxebizitza atxikitako eraikin-multzo bakoitzeko.

5. Partzela batean dagoen eraikin-kopurua

a) Partzela batean hainbat eraikin kokatu ahal izango dira, baimendutako erabilera baterako edo batzuetarako, eta komunitateak eratu ahal izango dira, erabilera komuneko espazio eta elementuekin, betiere hura eraikin adina partzelatan zatitu badaiteke, ordenantza honetan ezarritako parametroen arabera. Eraikinek sestra azpiko erabilera osagarrietarako edo zerbitzarietarako eraikuntzak eduki ahal izango dituzte, bai eta titulartasuneko eta erabilera komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere.

b) Eraikuntza-proiektuak, edo, hala behar denean, partzelaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

6. Eraikinak okupatzen duen lurzorua

Lurzorua gehieneko okupazioa, gehienez ere, ehuneko 60koa izango da sestra gainean, eta ehuneko 80koa sestra azpian.

7. Partzela bereko blokeen arteko gutxieneko tartea

Partzela bereko etxebizitza isolatuen edo etxebizitza-multzoen arteko gutxieneko tartea 9 m-koa izango da.

8. Eraikinen profila edo gehieneko solairu-kopurua

Eraikinaren profila III (a edo b)/ II da: alegia, beheko solairua, goiko bi solairu, teilatupea, eta sestra azpiko bi solairu.

9. Beste baldintza batzuk

Edonola ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta aplikatu behar den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

10. Baimendutako erabilerak

a) Erabilera nagusia.
Erabilera nagusia bi eraikin atxikiz edo gehiagoz edo eraikin isolatu bakarraz osatutako familia anitzeko bloke irekiko etxebizitzarena da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 119 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b) Baimendutako beste erabilera batzuk.
Etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: komunitatearen ekipamendua (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta sozialak, salbu dantzalekuak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol-instalazio txikiak; ospitaleak ez beste osasun-zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Eraikin eskusiboan kokatuko dira beti, eta etxebizitza-multzo bakar baterako beharrezkoa den partzela bakar bat okupatuko dute.
- c) Edonola ere, 1.5.2.2 artikularen 2. puntuan xedatutakoa bete beharko da eta 1.3.1.3 artikuluan ezarritakoa hartuko da aintzat.

1.5.2.8 artikulua. Dentsitate txikiko eta eraikin atxikietako edo ilaran dauden etxebizitzetako 5.2 azpiguñeetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua

- a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta aurretik daudenen aldaketak arautzen ditu, a.52 azpiguñe gisa kalifikatuak, tresna honek proposatutako antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, dagokion hirigintza-eremuko arau partikularrak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.
- b) Printzipioz, etorkizuneko garapeneko planek aurreikusitako a.52 azpiguñeetan ere aplikatuko dira, baina horiek egokitzen jotzen dituzten aldaketak ezarri ahal izango dituzte.
- c) Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura bitarteko (biak barne) xedapenen bidez arautuko dira.

2. Gehieneko eraikigarritasuna

- a) Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri-lurzoruan, eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpiguñe bakoitzerako hirigintza-eremuko arau bereziaren bidez, edo zeharka arautuko da eraikuntza-lerroen diseinu grafikoaren bidez eta P.6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan adierazitako gehieneko solairu-kopuruaren bidez.
- b) Garapeneko plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintza-eremuetan, zuzenean arautuko da bere arau bereziaren bidez
- c) Partzelazioa aldatzen den kasuetan, partzelazioa formulatzen duen espedienteak esleituko dio partzela berri bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta, horrela, esleitutakoen batura tresna honek eta/edo garapenekoak emandako jatorrizko partzelen multzoan baimendutako kopuruaren berdina izango da.

3. Aldez aurretik dauden partzelak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 120 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Finkatuta geratuko dira tresna hau behin betiko onartzeko unean zeudenak, eta, beraz, horiek guztiak gutxieneko partzela eraikigarritzat hartzen dira.

4. Partzela berrien erregulazioa. Partzelazioak

- Partzelen forma (partzelaren gutxieneko azalera, mugekiko tartea, partzela berean dauden eraikin arteko tartea, muga neurriak, etab.) tresna honen antolamendu xehatuak (arau partikularra eta P-5 plano) eta, hala badagokio, dagokion garapenerako planak zehaztuko du.
- Partzelazioa aldatzen den kasuetan, partzelazioa formulatzen duen espedienteak, xehetasun-azterketak edo garapenerako plangintzak esleituak dio partzela bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta horrela, esleitutako batura tresna honek eta garapenerako emandako jatorrizko partzelen multzoan baimendutako kopuruaren berdina izango da.

5. Muga gutxieneko neurriak

- Partzelen aurrealdeko mugak gutxienez 6,5 m-koak izango dira etxebizitza bakoitzeko.
- Gainerako muga neurriak libreak dira.

6. Eraikuntza-tipologia

- Eraikina 1.3.1.8 artikularen 6. puntuan definitzen den familia bakarreko etxebizitza atxikiaren erabilera eraikuntza-motakoa da.
- Etxebizitza-multzo bakoitzak, eraikuntza bakarra eta isolatua osatuta, ezingo ditu 6 etxebizitza-unitate baino gehiago izan.

7. Partzela batean dagoen eraikin-kopurua

- Partzela batean hainbat eraikin kokatu ahal izango dira, eta komunitateak eratu ahal izango dira, betiere hura eraikin adina partzelatan zatitu badaiteke, ordenantza honetan ezarritako parametroen arabera.
- Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, partzelaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.
- Ondoriozko eraikin-multzoak sestra azpiko erabilera osagarrietarako edo zerbitzarietarako eraikuntzak eduki ahal izango ditu, bai eta titulartasuneko eta erabilera komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere.

8. Mugekiko tartea

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 121 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Honako hauek dira eraikinen mugekiko tartekak:

- Aurrealdeko mugarekiko edo bide-lerrokadurarekiko: 3 m
- Gainerako mugekiko: 5 m

9. Partzela bereko eraikinen arteko tartekak

Partzela bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 m-koa izango da.

10. Sakonera eraikigarria

Gehieneko sakonera eraikigarria P-6 planoan edo arau partikularrean ezarritakoa izango da.

11. Eraikinak okupatzen duen lurzorua

Lurzorua gehieneko okupazioa P-6 planoan edo arau partikularrean ezarritakoa izango da.

12. Eraikinen profila edo gehieneko solairu-kopurua

Bi eraikuntza-tipologietako eraikuntzaren profila honako hau da: II (b)/II, beheko solairua, goiko solairua eta teilatupea, eta sestra azpiko bi solairu.

13. Beste baldintza batzuk

- Edonola ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta aplikatu behar den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

14. Baimendutako erabilerak

- Erabilera nagusia: familia bakarreko etxebizitza atxikia eraikin eksklusiboan.
- Gainerako erabilerak
Etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: komunitatearen ekipamendua (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta sozialak, salbu dantza-aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol-instalazio txikiak; ospitaleak ez beste osasun-zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Eraikin eksklusiboan kokatuko dira beti, eta etxebizitza-multzo bakar baterako beharrezkoa den partzela bakar bat okupatuko dute.
- Edonola ere, 1.4.2.2 artikulua 2. puntuan xedatutakoa bete beharko da eta 1.2.1.3 artikuluan ezarritakoa hartuko da aintzat.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 122 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**1.5.2.9 artikulua. Dentsitate oso txikiko eta familia bakarreko etxebizitza isolatuko
6.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko
ordenantza orokorra****1. Aplikazio-eremua**

- Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta aurretik daudenen aldaketak arautzen ditu, a.61 azpigune gisa kalifikatuak, tresna honek proposatutako antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, dagokion hirigintza-eremuko arau partikularrak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.
- Printzipioz, etorkizuneko garapeneko planek aurreikusitako a.61 azpiguneetan ere aplikatuko dira, baina horiek egokitzen jotzen dituzten aldaketak ezarri ahal izango dituzte.
- Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura bitarteko (biak barne) xedapenen bitartez arautuko dira.
- Arau partikularrak eta garapeneko plangintzak ezarriko dute zein multzo dagoen baimenduta azpigune bakoitzerako.

2. Gehieneko eraikigarritasuna

- Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri-lurzoruan, eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpigune bakoitzerako hirigintza-eremuko arau bereziaren bidez, edo zeharka arautuko da eraikuntza-lerroen diseinu grafikoaren bidez eta P.6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan adierazitako gehieneko solairu-kopuruaren bidez.
- Garapeneko plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintza-eremuetan, zuzenean arautuko da bere arau bereziaren bidez
- Partzelazioa aldatzen den kasuetan, partzelazioa formulatzen duen espedienteak esleituko dio partzela berri bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta, horrela, esleitutako batura tresna honek eta/edo garapenekoak emandako jatorrizko partzelen multzoan baimendutako kopuruaren berdina izango da.

3. Aldez aurretik dauden partzelak

Finkatuta geratuko dira tresna hau behin betiko onartzeko unean zeudenak, eta, beraz, horiek guztiak gutxieneko partzela eraikigarritzat hartzen dira.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 123 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

4. Gutxieneko partzelak partzelazio-ondorioetarako

Partzela berriek gutxienez 800 m²-ko azalera izango dute.

5. Gehieneko partzelak partzelazio-ondorioetarako

Partzela berriek ez dute izango 1.500 m²-tik gorako azalera.

6. Partzelen mugen gutxieneko neurriak

- Bide-lerrokadurarekiko aurrealdeko mugek gutxienez 25 m-ko zabalera izango dute.
- Gainerako muga neurriak libreak dira.

7. Eraikuntza-tipologia

Eraikina 1.3.1.8 artikularen 4. puntuan definitzen den familia bakarreko etxebizitza isolatuaren kontzeptukoa da.

8. Partzela batean dagoen eraikin-kopurua

- Partzela batean hainbat eraikin kokatu ahal izango dira, baimendutako erabilera baterako edo batzuetarako, eta komunitateak eratu ahal izango dira, erabilera komuneko espazio eta elementuekin, betiere hura eraikin adina partzelatan zatitu badaiteke, ordenantza honetan ezarritako parametroen arabera.
- Eraikuntza-proiektuak, edo, hala behar denean, partzelaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

Ondoriozko eraikin-multzoak sestra azpiko erabilera osagarrietarako edo zerbitzarietarako eraikuntzak eduki ahal izango ditu, bai eta titulartasuneko eta erabilera komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere, a) paragrafoan zehaztutako azpizatiketa-baldintza bete badaiteke.

9. Eraikinen mugekiko gutxieneko tartea

Honako hauek izango dira eraikinen mugekiko tartea:

- Aurrealdeko mugarekiko edo bide-lerrokadurarekiko: 5 m
- Gainerako mugekiko: 3 m

10. Partzela bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea

Partzela bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 m-koa izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 124 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

11. Eraikinak okupatzen duen lurzorua

Lurzorua gehieneko okupazioa, sestra gainean eta azpian, arau partikularrean edo P-6 planoan ezarritakoa izango da. Bestela, ehuneko 20koa izango da.

12. Eraikinen profila edo gehieneko solairu-kopurua

Eraikuntzaren profila II (b)/II da: alegia, beheko solairua, goiko solairua, teilatupea, eta solairu bat sestra azpian.

13. Beste baldintza batzuk

- Edonola ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta aplikatu behar den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.
- Eraiki gabeko espazioan, estalkirik gabeko eta sestra gaineko obra-elementurik gabeko kirol-instalazioak edo jolas-instalazioak jarri ahal izango dira, hala nola joko-pistak, betiere mugekiko 3 metroko tartea mantenduta.
- 1.000 m²-tik gorako azalera duten partzeletan, halaber, baimenduta daude aisialdirako eta kirolerako eraikin estaliak, hala nola frontoiak eta antzeko beste instalazio batzuk, baldin eta ordenantza honetan ezarritako altuera-baldintzak eta mugekiko tartea betetzen badituzte.

Eraikuntza horiek partzelari esleitutako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatu beharko dira, nahiz eta alboetan itxita ez egon.

- Nolanahi ere, debekatuta dago igerilekuak jartzea.

14. Baimendutako erabilerak

- Erabilera nagusia: familia bakarreko etxebizitza isolatua.
- Baimendutako gainerako erabilerak.
Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: komunitatearen ekipamendua (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta sozialak, salbu dantza-aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol-instalazio txikiak; ospitaleak ez beste osasun-zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Eraikin eskusiboan kokatuko dira beti, eta etxebizitza-multzo bakar baterako beharrezkoa den partzela bakar bat okupatuko dute.
- Edonola ere, 1.5.2.2 artikulua 2. puntuan xedatutakoa bete beharko da eta 1.3.1.3 artikuluan ezarritakoa hartuko da aintzat.

1.5.2.10 artikulua. Dentsitate oso txikiko eta bi familiako etxebizitzako 6.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 125 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1. Aplikazio-eremua

- Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta aurretik daudenen aldaketak arautzen ditu, a.62 azpigune gisa kalifikatuak, tresna honek proposatutako antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, dagokion hirigintza-eremuko arau partikularrak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.
- Printzipioz, etorkizuneko garapeneko planek aurreikusitako a.62 azpiguneetan ere aplikatuko dira, baina horiek egokitzat jotzen dituzten aldaketak ezarri ahal izango dituzte.
- Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura bitarteko (biak barne) xedapenen bitartez arautuko dira.
- Arau partikularrak eta garapeneko plangintzak ezarriko dute zein multzo dagoen baimenduta azpigune bakoitzerako.

2. Gehieneko eraikigarritasuna

- Arau hauek xeheki antolatzen duten hiri-lurzoruan, eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpigune bakoitzerako hirigintza-eremuko arau bereziaren bidez, edo zeharka arautuko da eraikuntza-lerroen diseinu grafikoaren bidez eta P.6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoan adierazitako gehieneko solairu-kopuruaren bidez.
- Garapeneko plan batez xeheki antolatu beharreko eremuetan zuzenean arautuko da bere arau bereziaren bidez
- Partzelazioa aldatzen den kasuetan, partzelazioa formulatzen duen espedienteak esleituko dio partzela berri bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta, horrela, esleitutakoen batura tresna honek eta/edo garapenekoak emandako jatorrizko partzelen multzoan baimendutako kopuruaren berdina izango da.

3. Aldez aurretik dauden partzelak

- Finkatuta geratuko dira tresna hau behin betiko onartzeko unean zeudenak, eta, beraz, horiek guztiak gutxieneko partzela eraikigarritzat hartzen dira.
- Partzelazioa aldatzen den kasuetan, partzelazioa formulatzen duen espedienteak esleituko dio partzela berri bakoitzari dagokion eraikigarritasuna, eta, horrela, esleitutakoen batura tresna honek eta/edo garapenekoak emandako jatorrizko partzelen multzoan baimendutako kopuruaren berdina izango da.

4. Gutxieneko partzelak partzelazio-ondorioetarako

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 126 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Partzela berriek gutxienez 400 m²-ko azalera izango dute etxebizitza-unitate bakoitzeko.

5. Gehieneko partzelak partzelazio-ondorioetarako

Multzo bakoitzeko partzela berriek ezingo dute gaintitu gutxienekoaren bikoitza den gehieneko azalera.

6. Partzelen mugen gutxieneko neurriak

- Bide-lerrokadurarekiko aurrealdeko mugek gutxienez 20 m-ko zabalera izango dute eraikin bakoitzeko.
- Gainerako mugen neurriak libreak dira.

7. Eraikuntza-tipologia

Eraikina 1.3.1.8 artikulua 5. puntuan definitzen den familia biko etxebizitzaren kontzeptukoa da edozein modalitatetan.

8. Partzela batean dagoen eraikin-kopurua

- Partzela batean hainbat eraikin kokatu ahal izango dira, eta komunitateak eratu ahal izango dira, betiere hura eraikin adina partzelatan zatitu badaiteke, ordenantza honetan ezarritako parametroen arabera.
- Eraikuntza-proiektuak, edo, hala behar denean, partzelaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.
- Ondoriozko eraikin-multzoak sestra azpiko erabilera osagarrietarako edo zerbitzarietarako eraikuntzak eduki ahal izango ditu, bai eta titulartasuneko eta erabilera komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere, a) paragrafoan zehaztutako azpizatiketa-baldintza bete badaiteke.

9. Eraikinen mugekiko gutxieneko tartek:

- Aurrealdeko mugarekiko edo bide-lerrokadurarekiko: 5 m
- Gainerako mugekiko: 3 m

10. Partzela bereko eraikinen arteko tartek

Partzela bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 m-koa izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 127 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

11. Eraikinak okupatzen duen lurzorua

Lurzorua gehieneko okupazioa, sestra gainean eta azpian, ehuneko 30ekoa izango da.

12. Eraikinen profila edo gehieneko solairu-kopurua

Eraikuntzaren profila II (b)/II da: alegia, beheko solairua, goiko solairua, teilatupea, eta solairu bat sestra azpian.

13. Beste baldintza batzuk

- Edonola ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta aplikatu behar den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.
- Eraiki gabeko espazioan, estalkirik gabeko eta sestra gaineko obra-elementurik gabeko kirol-instalazioak edo jolas-instalazioak jarri ahal izango dira, betiere mugekiko 3 metroko tartea mantenduta.
- 1.000 m²-tik gorako azalera duten partzeletan, halaber, baimenduta daude aisialdirako eta kirolerako eraikin estaliak, hala nola frontoiak eta antzeko beste instalazio batzuk, baldin eta ordenantza honetan ezarritako altuera-baldintzak eta mugekiko tartea betetzen badituzte.

Eraikuntza horiek partzelari esleitutako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatu beharko dira, nahiz eta alboetan itxita ez egon.
- Nolanahi ere, debekatuta dago igerilekuak jartzea.

14. Baimendutako erabilerak

- Erabilera nagusia: familia biko etxebizitza, edozein modalitatetan.
- Baimendutako gainerako erabilerak.
Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: komunitatearen ekipamendua (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta sozialak, salbu dantza-aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol-instalazio txikiak; ospitaleak ez beste osasun-zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Eraikin eskusiboan kokatuko dira beti, eta etxebizitza-multzo bakar baterako beharrezkoa den partzela bakar bat okupatuko dute.
- Edonola ere, 1.5.2.2 artikulua 2. puntuan xedatutakoa bete beharko da eta 1.3.1.3 artikuluan ezarritakoa hartuko da aintzat.

2. atala. Industria-azpiguenei buruzko baldintza orokorrak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 128 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.2.11 artikulua. Industria intentsiboko b.11 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra**1. Aplikazio-eremua**

- Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta aurretik daudenen aldaketak arautzen ditu, a.11 azpigune gisa kalifikatuak, tresna honek proposatutako antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, dagokion hirigintza-eremuko arau partikularrak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.
- Printzipioz, etorkizuneko garapeneko planek aurreikusitako a.11 azpiguneetan ere aplikatuko dira, baina horiek egokituz jotzen dituzten aldaketak ezarri ahal izango dituzte.
- Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.3.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura bitarteko (biak barne) xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Eraikuntza-tipologia

- Azpigune honen eraikuntza-mota nagusia etxadiak eratzen dituzten eraikin atxikiak dira. Etxadi horiek zenbait partzelaz osatuta egongo dira.
- Nolanahi ere, etxadiak partzela bakarrarekin okupatzen duen eraikin salbuetsia onar daiteke.

3. Eraikigarritasuna

- Azpigune horietan, eraikigarritasuna zeharka arautzen da P6 "Eraikuntzaren baldintzak" planoko eraikuntza-lerroen diseinu grafikoaren eta gehieneko solairu kopuruaren bidez edo arau partikularraren bidez.
- Garapeneko plan edo xehetasun-azterketa bat eskatzen den eremuen kasuan, zuzenean arautuko da arau partikularrean.

4. Gutxieneko partzela eraikigarria

- Hiri-lurzoruan finkatuta geratuko dira tresna hau behin betiko onartzeko ukaneko zeudenak.
- Industria-erabilerako hirigintza-eremuen fitxak zehazten ditu partzelazio-ondorioetarako gutxieneko eta gehieneko partzelen baldintzak.

5. Eraikinaren mugekiko tartea

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 129 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- a) Aurrealdeko mugarekiko tartea 5 m-koa izango da.
 - a.1 Eraikina kontrako bi kaleren aurrean badago, distantzia hori bi fatxadetan eskatuko da.
 - a.2 Eraikina izkinan dauden kaleen aurrean badago, distantzia hori eraikinaren aurrealdeko fatxadan bakarrik eskatuko da.
- b) Gainerako mugekiko tartea 3 m-koa izango da.

6. Eraikinaren gehieneko altuera neurtzea

- a) Eraikinaren gehieneko altuera 10 m-koa izango da.
- b) Berariaz justifikatu ondoren, ekoizpen-prozesuak direla eta, elementu zehatz batzuek altuera handiagoa behar badute, gehienez ere 15 m-ko altuera onartuko da.
- c) Eraikuntzaren gehieneko altuera espaloiaaren sestratik sostengu-egituraren behealderaino neurtuko da. Muturrek maila desberdinetan dauden kaleetara ematen duten partzeletan, behealdeko sestrako kaletik edo espaloitik neurtuko da.

7. Eraikinaren gehieneko solairu-kopurua edo profila

- a) Gehieneko solairu-kopurua eraikuntzaren gehieneko altuera-parametroek eta eraikuntzaren solairuen gutxieneko altuera-parametroek finkatzen dute.
- b) Ez da sestra azpiko solairurik onartuko.

8. Eraikineko solairuen gutxieneko altuera libreak

- a) Bulego-eraikinetan eta ekoizpenerako ez diren solairuetan eta solairuarreetan, gutxieneko altuera 2,60 m-koa izango da.
- b) Altuera hori gutxienez 3 m-koa izango da pertsona asko bildu daitezkeen tokietan (jantokietan, esaterako), baldin eta 70 m² baino gehiagoko lekuak badira.
- c) Ekoizteko pabiloi edo lantegietan gutxieneko altuera 4 m-koa izango da.
- d) Zaintzako etxebizitzetan gutxieneko altuera 2,5 m-koa izango da.

9. Hegal-elementuak

Hegal-elementuak debekatuta daude bide-lerrokaduren gainean.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 130 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

10. Estalkiak

Estalkiek ehuneko 10 eta 50 arteko malda izango dute, eta horiek estaltzeko edozein material erabil daiteke, baldin eta kokatuta dagoen ingurunea errespetatzen bada.

11. Beste baldintza batzuk

Edonola ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta aplikatu behar den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

12. Baimendutako erabilerak

a) Erabilera nagusia: lantegi, biltegi, handizkako merkataritza eta artisautza eta lanbide artistikoen industria-erabilera.

Nekazaritza- eta basogintza-ustiategiei edo nekazaritzako elikagaien ustiategiei lotutako biltegiak ere onartu ahal izango dira, baldin eta jarduera lantegietako jarduerarekin bateragarria bada.

b) Baimendutako gainerako erabilerak:

b.1 Bulegoak: beheko solairuan eta lehen solairuan onartzen dira, betiere ekoizpen-prozesuari lotuta.

b.2 Txikizkako merkataritza: beheko solairuan onartzen da, gehienez 500 m²-ko azalerarekin eta bidera ematen duen gutxienez 15 m-ko aurrealdearekin. Eraikin eskusiboan, partzelaren gehieneko azalera 1.000 m²-koa eta bidera ematen duen aurrealdea 25 m-ka bada onartuko da.

b.3 Jatetxe eta tabernak, eta jantoki kolektiboak: beti eraikin eskusiboan.

b.4 Hotelak eta antzekoak: etxadi eta eraikin eskusiboan, edo jatetxe eta tabernekin partekatutako etxadian. Beti eraikin eskusiboan.

b.5 Komunitatearen ekipamendua:

Dantzalekuak eta diskotekak: etxadi eskusiboan, baldin eta azpiguenea B industria-gune batean integratzen bada. Osterantzean, hirigintza-jarduketarako eremuko arau partikularrak xedatutakoa bete beharko da. Zerbitzu publikoak: etxadi eskusiboan edo gainerako erabilerekin partekatutako etxadian, jarduerak bateragarriak badira.

b.6 Ibilgailuen zaintza: automobilak, karabanak eta autokarabanak.

c) Edonola ere, 1.5.2.2 artikularen 2. puntuan xedatutakoa bete beharko da eta 1.3.1.3 artikuluan ezarritakoa hartuko da aintzat.

13. Espazio eraikian, partzela-unitateari eutsita, azpizatiketa-eragiketak egiteko baldintza bereziak

a) Definizioa.

Partzela-unitateari eutsita espazio eraikia azpizatitzeko eragiketak dira jatorrizko bolumenak hainbat zatitan banatzea edo bereiztea, bolumen horietan propietate

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 131 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

desberdinak agertzen badira, baina partzela-unitatearen espazio libre pribatuaren jabetza mankomunatu bada.

- b) Aplikazio-eremua
- b.1 Aplikazio-eremua urbanizazioak finkatutako eta oro har B.1 Industria gune gisa kalifikatutako hiri-lurzorua da.
- b.2 partzela-unitateari eutsita azpizatiketa-jarduketak egin daitezke, bai eraikita dauden partzelen gaineko eraikinetan, bai hutsik dauden partzelen gaineko eraikinetan.
- b.3 Aurreko paragrafoko edozein kasutan, jarraian azaltzen diren baldintza partikularrak bete beharko dira, eta puntu honetan arautzen ez diren alderdiak artikuluko honetako baldintza orokorren arabera arautuko direla ulertuko da.
- c) Azpizatitutako espazioen gehieneko eta gutxieneko azalera.
Azpizatitutako espazioek gutxienez 200 m²-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.
- d) Partzelaren gutxieneko aurrealdea.
Egun dauden pabiloietan egungo aurrealdea finkatzen da.
- e) Eraikinaren mugekiko tartea.
e.1 Artikulu honetan oro har ezarritakoak izango dira eraikuntzaren mugekiko tartea.
e.2 Mugetatik eta fatxadetatik bereizteko baldintzen ondorioz espazio libreak erabat edo partzialki okupatzen badira, nahitaez eraitsi beharko dira eragindako zati eraikiak, azpizatiketa egin aurretik.
- f) Eraikinak okupatzen duen lurzorua
- f.1 Eraikinek edo instalazioek gehienez okupatuko duten partzelaren ehunekoa dokumentazio grafikoko lerrokadurek edo araudi partikularrak definitutakoa izango da, bai hutsik dauden partzelen gaineko oin berriko jarduketak direnean, bai gaur egungo eraikinetako edo eraikita dauden partzeletako jarduketak direnean.
- f.2 Aurretik ezarritako okupazio-baldintzen ondorioz espazio libreak erabat edo partzialki okupatzen badira, nahitaez eraitsi beharko dira eragindako zati eraikiak, azpizatiketa egin aurretik
- g) Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.
- g.1 Partzelako espazio librearen era independentean eraikitako espazio guztiek osatzen duten multzoaren jabetza mankomunatuakoa eta zatiezina izango da. Beraz, ezin da espazio libre hori azpizatitzen duen itxiturarik egin; bai, ordea, sarbideko lurzoruko seinaleak, zamalanak eta ekoizpen- biltegiak. Espazio libre pribatu horren azalera osoa behar bezala urbanizatu beharko da.
- g.2 Partzela barruko bide pribatuek honako zabalera hauek izango dituzte gutxienez:
- Pabiloira sartzeko aterik ez duten noranzko bakarrek bideak: 4 ml.
Pabiloira sartzeko albo batean atea duten noranzko bakarrek bideak: 7 ml.
Pabiloira sartzeko bi alboetan atea duten noranzko bakarrek bideak: 10 ml.
Pabiloira sartzeko aterik ez duten noranzko biko bideak: 7ml

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 132 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Pabiloira sartzeko albo batean atea duten noranzko biko bideak: 10 ml.

Pabiloira sartzeko bi alboetan atea duten noranzko biko bideak: 13 m

g.3 Lehen adierazitako bideen zabalera libreei ez die eragingo horietan aparkaleku-plazak jartzeak.

g.4 Biraketa-erradioak bat etorriko dira partzelen barrutik zirkulatu ahal duten ibilgailuek egin ohi dituzten ibilbideekin.

g.5 Barruko bide nagusiekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

1.5.2.12 artikulua. Industria intentsiboko b.12 azpiguneko eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua

- Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta aurretik daudenen aldaketak arautzen ditu, a.12 azpigune gisa kalifikatuak, tresna honek proposatutako antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, dagokion hirigintza-jarduketarako eremuko arau partikularrak, hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko ditu.
- Printzipioz, etorkizuneko garapeneko planek aurreikusitako a.12 azpiguneetan ere aplikatuko dira, baina horiek egokitzat jotzen dituzten aldaketak ezarri ahal izango dituzte.
- Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.7.2 artikulutik 1.4.7.5 artikulura bitarteko (biak barne) xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Kontzeptua

Partzela batez edo gehiagoz osatutako azpiguneak dira, enpresa bakarra ezartzeko xedea dutenak, eta barruan eduki beharko dituzte sartzeko, aparkatzeko, maniobrak egiteko eta zamalanak egiteko behar diren espazio guztiak.

3. Eraikuntza-mota bereizgarria

Eraikuntza-mota bereizgarria eraikin isolatuarena izango da.

4. Eraikigarrtasuna

- Azpigune bakoitzerako eraikigarrtasuna zuzenean arautuko da hirigintza-jarduketarako eremu bakoitzeko arau partikularrean.
- Garapeneko plan batez xeheki antolatu beharreko eremuetan, planeko ordenantzak arautuko du.
- Halakorik ezean, 0,70 m²/m²-ko eraikigarrtasuna finkatzen da, eta azpigune guztien eraikigarrtasun osoak ezin izango du gainditu tresna honen arau partikularrak gunerako ezarritako eraikigarrtasuna.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 133 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

5. Gutxieneko partzela eraikigarria

Hiri-lurzoruan finkatuta geratuko dira tresna hau behin betiko onartzeko unean zeudenak.

6. Gutxieneko partzela partzelazio-ondorioetarako

Tresna hau behin betiko onartu ondoren sortutako partzela berri guztiek gutxienez 1.250 m²-ko azalera izango dute.

7. Partzelen aurrealdearen gutxieneko neurriak

Partzelaren bide-lerrokadurarekiko gutxieneko aurrealdea 25 m-koa izango da.

8. Eraikinaren mugekiko tartea

- Eraikuntzak bide-lerrokaduretatik gutxienez 6 m bereziko dira.
- Alboko eta hondoko mugekiko gutxieneko tartea 5 m-koa izango da.

9. Partzela bereko eraikinen arteko tartea

Partzela bereko eraikinen arteko tartea gutxienez 8 m-koa izango da

10. Eraikinak okupatzen duen lurzorua

Gehieneko okupazioa ehuneko 70ekoa izango da.

11. Eraikinaren gehieneko altuera

- Eraikinak gehienez 15 m-ko altuera izango du sestra-kotatik erlaitzeraino, teilatu-hegaletaraino, zerra-hortz estalkien edo antzeko soluzioen oinarriaino nabe eta biltegiatan, eta 10 metrokoa gainerako eraikinetan.
- Pabiloi industrialetan, produkzio-prozesuak hala eskatuta eta berariaz aurretik adierazita, elementu espezifikoei altuera handiagoa izatea behar bada, aurreko paragrafoan adierazitakoa gainditzea onartuko da, eta ez da gehieneko mugarik ezarriko.

12. Eraikineko solairuen gutxieneko altuera libreak

- Bulego-eraikinetan eta ekoizpenerako ez diren solairuetan eta solairuarteetan, gutxieneko altuera 2,60 m-koa izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 134 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b) Altuera hori gutxienez 3 m-koa izango da pertsona asko bildu daitezkeen tokietan (jantokietan, esaterako), baldin eta 70 m² baino gehiagoko lekuak badira.
- c) Ekoizteko pabiloi edo lantegietan gutxienezko altuera 4 m-koa izango da.

13. Espazio eraikian, partzela-unitateari utsita, azpizatiketa-eragiketak egiteko baldintza bereziak

- a) Definizioa.
Partzela-unitateari utsita espazio eraikia azpizatitzeko eragiketak dira jatorrizko bolumenak hainbat zatitan banatzea edo bereiztea, bolumen horietan propietate desberdinak agertzen badira, baina partzela-unitatearen espazio libre pribatuaren jabetza mankomunatu bada.
- b) Aplikazio-eremua
 - b.1 Aplikazio-eremua urbanizazioak finkatutako eta oro har B.1 industria-gune gisa kalifikatutako hiri-lurzorua da.
 - b.2 Partzela-unitateari utsita azpizatiketa-jarduketak egin daitezke, bai eraikita dauden partzelen gaineko eraikinetan, bai hutsik dauden partzelen gaineko eraikinetan.
 - b.3 Aurreko paragrafoko edozein kasutan, jarraian azaltzen diren baldintza partikularrak bete beharko dira, eta puntu honetan arautzen ez diren alderdiak artikuluko honetako baldintza orokorren arabera arautuko direla ulertuko da.
- c) Azpizatitako espazioen gehieneko eta gutxienezko azalera.
Azpizatitako espazioek gutxienez 200 m²-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.
- d) Partzelaren gutxienezko aurrealdea.
Egun dauden pabiloietan egungo aurrealdea finkatzen da.
- e) Eraikinaren mugekiko tartekak.
 - e.1 Artikulu honetan oro har ezarritakoak izango dira eraikuntzaren mugekiko tartekak.
 - e.2 Mugetatik eta fatxadetatik bereizteko baldintzen ondorioz espazio libreak erabat edo partzialki okupatzen badira, nahitaez eraitsi beharko dira eragindako zati eraikiak, azpizatiketa egin aurretik
- f) Eraikinak okupatzen duen lurzorua.
 - f.1 Eraikinek edo instalazioek gehienez okupatuko duten partzelaren ehunekoahuneko 60koa izango da, bai hutsik dauden partzelen gaineko oin berriko jarduketak direnean, bai gaur egungo eraikinetako edo eraikita dauden partzeletako jarduketak direnean.
 - f.2 Aurretik ezarritako okupazio-baldintzen ondorioz espazio libreak erabat edo partzialki okupatzen badira, nahitaez eraitsi beharko dira eragindako zati eraikiak, azpizatiketa egin aurretik
- g) Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.
 - g.1 Partzelako espazio librea era independentean eraikitako espazio guztiek osatzen duten multzoaren jabetza mankomunatuakoa eta zatiezina izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 135 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Beraz, ezin da espazio libre hori azpizatitzen duen itxiturarik egin; bai, ordea, sarbideko lurzoruko seinaleak, zamalanak eta ekoizpen- biltegiak. Espazio libre pribatu horren azalera osoa behar bezala urbanizatu beharko da.

g.2 Partzela barruko bide pribatuek honako zabalera hauek izango dituzte gutxienez:

Pabiloira sartzeko aterik ez duten noranzko bakarreko bideak: 4 ml.

Pabiloira sartzeko albo batean atea duten noranzko bakarreko bideak: 7 ml.

Pabiloira sartzeko bi alboetan atea duten noranzko bakarreko bideak: 10 ml.

Pabiloira sartzeko aterik ez duten noranzko biko bideak:

Pabiloira sartzeko albo batean atea duten noranzko biko bideak: 10 ml.

Pabiloira sartzeko bi alboetan atea duten noranzko biko bideak: 13 m

g.3 Lehen adierazitako bideen zabalera libreei ez die eragingo horietan aparkaleku-plazak jartzeak.

g.4 Biraketa-erradioak bat etorriko dira partzelen barrutik zirkulatu ahal duten ibilgailuek egin ohi dituzten ibilbideekin.

g.5 Barruko bide nagusiekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

14. Baimendutako erabilerak

a) Erabilera nagusia.

a.1 industria, erazteko industriak izan ezik. Partzela eskusiboan onartzen dira.

a.2 13. puntuari aurreikusitako kasu berezian, lantegiak, artisautza eta lanbide artistikoak, eta biltegiak (nekazaritzako elikagaienak izan ezik) baino ez dira onartuko.

b) Baimendutako gainerako erabilerak.

b.1 Bulegoak: beheko solairuan eta lehen solairuan onartzen dira, betiere ekoizpen-prozesuari lotuta.

b.2 Jatetxe eta tabernak, eta jantoki kolektiboak: Partzela eskusiboan eta hotel, dantzaleku eta diskotekekin partekatutako partzelan.

b.3 Hotelak: partzela eskusiboan, edo jatetxe eta tabernekin partekatutako partzelan.

b.4 Komunitatearen ekipamendua:

- Dantzalekuak eta diskoteka, partzela eskusiboan.
- Ikus-entzunezko ekoizpenak, ekoizpen artistikoak edo ikuskizunetakoak: partzela eskusiboan.
- Zerbitzu publikoak: partzela eskusiboan.

b.5 Ibilgailuen zaintza: automobilak, karabanak eta autokarabanak.

c) Edonola ere, 1.5.2.2 artikulua 2. puntuari xedatutakoa bete beharko da eta 1.3.1.3 artikuluan ezarritakoa hartuko da aintzat.

1.5.2.13 artikulua. Industria bereziko b.2 azpiguenerako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 136 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1. Hirigintza-jarduketarako eremuko arau partikularrak edo, hala badagokio, plangintza xehatuak ezarriko du berariaz azpigune horren eraikuntza-araubidea, baina aurreko artikuluetan jasotako b.1 azpiegurenen batera bidaltzea erabaki ahal izango dute.
2. Nolanahi ere, arau edo plan horiek erabilera-araubidea zehaztu beharko du esperesuki.

3. atala. Hirugarren sektoreko eta komunitatearen ekipamendu pribatuko erabileretarako azpiguneei buruzko baldintza orokorrak

1.5.2.14 artikulua. Eraikinaren baldintza orokorrak

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako "c" eta komunitatearen ekipamendu pribatuko erabileretarako "d" azpiguneetako eraikuntza-baldintzak hirigintza-eremuko arau partikularraren eta/edo dagokion garapeneko planeko ordenantzen bidez arautuko dira, eta osagarri gisa, dagokion tresnako "Kalifikazio xehatua" eta "Eraikinaren ezaugarriak" planoetan jasotako zehaztapenen bidez arautuko dira.
2. Arau partikularrak edo, hala badagokio, garapeneko planeko ordenantzek horretarako baldintza zehatzak ezartzen ez badituzte eta baldintza horiek azpigune bereizgarri desberdina duen eremu batean kokatzen badira, arau partikularrak azpigune bereizgarri horretarako ezartzen dituen ordenantzak aplikatuko dira.

1.5.2.15 artikulua. Baimendutako erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Bi azpigune-motetan, dagokion hirigintza-eremuko arau partikularrak edo, hala badagokio, dagokion garapeneko planeko ordenantzek ezartzen dituzten erabilera-baldintzak bete beharko dira.
2. Arau partikularrean edo garapeneko planean erabileren bateragarritasun-baldintzak ezartzen ez badira, azpigunea tresna honen edo, hala badagokio, garapeneko planaren "Kalifikazio xehatua" planoan esleitutako erabilerarako baino ez dela erabiliko ulertuko da.

4. atala. Komunitatearen ekipamenduko azpigune publikoei buruzko baldintza orokorrak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 137 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.2.16 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak

1. Komunitatearen ekipamendu pribatuko erabileretarako azpiguneetako eraikuntza-baldintzak hirigintza-eremuko arau partikularraren eta/edo dagokion garapeneko planeko ordenantzen bidez arautuko dira, eta osagarri gisa, dagokion tresnako "Kalifikazio xehatua" eta "Eraikinaren ezaugarriak" planoetan jasotako zehaztapenen bidez arautuko dira.
2. Arau partikularrak horretarako baldintza zehatzak ezartzen ez baditu, baldintzak libreak direla ulertuko da.

1.5.2.17 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpigune horietan, dagokion hirigintza-eremuko arau partikularrak eta/edo, dagokion garapeneko planeko ordenantzek ezartzen dituzten erabilera-baldintzak bete beharko dira.
2. Arau partikularrean edo garapeneko planean erabileren bateragarritasun-baldintzak ezartzen ez badira, azpigunea "Kalifikazio xehatua" planoan esleitutako erabilerarako baino ez dela erabiliko ulertuko da, salbu eta plan partzialen kasuan. Azken kasu horretan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoa bete beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 138 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**SEIGARREN TITULUA.
LURZORU URBANIZAEZINAREN ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI
BURUZKO ORDENANTZAK****16.1 KAPITULUA. KAPITULU BAKARRA****1.6.1.1 artikulua. Kalifikazio orokorrak landa-eremuetan edo lurzoru urbanizaezineko kategorietan zuzenean baimendutako erabileren sailkapen orokorra**

Eremu horietako landa izaerari begira eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen matrizea garatuz, bertan onartzen diren eraikigintzako erabileren ondorengo sailkapen espezifikoak ezartzen dira.

a. Lehen sektoreko baliabideen ustiategiak.**a.1. Nekazaritza-jarduerekin lotura zuzena duten eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak: nekazaritza-ekoizpenari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak. Honako hauek dira:**

- Nekazaritzako lanabesak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitzea.
- Nekazaritzako produktuak lehortzea, erauztea eta sailkatzea.
- Nekazaritzako produktuak jasotzeko hondartzak.
- Xede bererako beste batzuk.

a.2. Berotegiak, haztegiak 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. Pabiloi isolatuak izan daitezke, edo bata bestearen atzetik elkartutako pabiloi-multzoa bestela, batera bat eratuz. Landaketaren sistema lurzoruarekin edo gabe (hidroponia) izan daiteke, eta lurzoruan finko egon edo mugikorrak izan daitezke.

Nekazaritza erabilerari, orokorrean, lotutako jardueraz gain, hazitegienak, itzaltegienak, landare-ugalketenak, ureztapen ongarridunen sistemak, eta abarrenak ere sartzeko dira, jarduera honetan berezkoak baitira.

a.3. Produktuen lehenengo eraldaketari laguntzeko eraikuntza eta instalazioak, baldin eta produktuak nekazaritza-ustiategikoak baino ez badira: Honako hauek dira:

- landare-kontserbak, marmeladak eta konfiturak ekoiztea.

a.4. Abeltzaintza-jarduerari zuzenean loturiko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:

- Ukuiluak.
- Jezte-gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak.
- Minden biltegi eta simaurtegiak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 139 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Lanabesak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitratzea.
 - Pentsua eta bazkarako siloak (abereentzako zerealak, lekadunak, aleak, pentsuak eta bazka biltzeko soilik diren eraikuntzak. Fabrikazko obrakoak edo metalezko xaflakoak izan daitezke).
 - Aterpeak eta bordak (mendi-larreetan kokatutako eta artzaintza ibiltari eta lekuz aldakorreko jarduerarekin lotutako eraikinak).
 - Askak (abereek bazkatzen duten larreetan beren elikadura osatzeko pentsu eta bazkak emateko eraikuntzak).
 - Erabilerarako eta osasunerako instalazioak (parasitoen kontrako tratamenduak, txertaketak, ugalketarekin lotutako zenbait jarduera, abereen sailkapena, ontziratzea, etab. egiten diren instalazioak. Elementu hauetakoren bat edo guztiak dauzkate: eskortak, belardiak, parasitoen kontrako bainuak eta ontziratze tokiak).
- a.5. Basogintza-jarduerari zuzenean loturiko eraikuntza eta instalazioak. Honako hauek dira:
- Lanabesak, makinak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitratzea.
 - Titulartasun publikoko baso-masak zaintzen dituzten langileei ostatu emateko instalazioak.
- a.6. Ustiatetikiko nekazaritza-jarduera nagusiaren osagarri diren jarduerak gauzatzeko erabiltzen diren eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Jarduera osagarritzat hartuko dira ustiatetian bertan egiten diren jarduerak, nekazaritza-jarduera nagusiaren osagarriak. Besteak beste:
- naturarekin eta landa ingurunearekin lotutako aisialdiarekin, gozamenarekin eta barreiapenarekin zerikusia duten ongi pasatzeko jarduerak (aisialdirako baratzeak, landaguneetako zaldi ibiliak, haurrentzako parkeak, bertako landare eta animalia arrazen erakusketak, etnografia-bildumak, eta abar).
- b. Interes publikoko eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Izaeragatik eta ezaugarriengatik, nahitaez landa-ingurunean kokatu behar diren zerbitzuak emateko eraikin, eraikuntza eta instalazioak, betiere interes publikoaren izaera badute eta interes hori izatearen izendapena eskuratu badu, orokorrean, sektoreko legediaren edo lurralde plangintzaren aldetik eta Arabako Foru Aldundiaren hirigintzako organo eskudunaren aldetik., 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan xedatutakoaren arabera, eta, gainera, ez dira sistema orokortzat hartutakoak izan behar. Honako hauek dira:
- b.1 Aurreko paragrafoetan adierazten diren inguruabarrak eta baldintzak betetzen dituzten komunitatearen ekipamenduak eta hirugarren sektoreko jarduerak.
- b.2. 4. puntuko 8. ataleko ("Aire zabaleko aisia eta jolaserako erabileraren edukia") 1.3.1.16 artikuluan ("Definizioa eta motak") definitutako erabilera hartzen duten jolas-eremu kontzentratuak. Horien artean daude hipodromoak, hipika-zentroak, kanodromoak, etab.
- b.3. Unean uneko instalazioen multzoa, hala nola: satellite bidezko irrati, telebista eta komunikazioko dorreak, antenak eta estazio igorle-hartzaileak, eta antzeko inpaktua duten beste komunikazio-instalazio batzuk.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 140 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.4 Energia berriztagarriak sortzeko parkeetako instalazio teknikoak.
- b.5 Erregaiez hornitzeko estazioak, errepidearen jabari publikoaren alboan, zerbitzu-eremutik kanpo.
- b.6 Interes publikoko beste edozein eraikin edo instalazio, bere izaera eta ezaugarriengatik landa-ingurunean kokatu behar bada.
- b.7 Eusko Jaurilaritzaren gune zoologikoei buruzko apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuan definitutako gune zoologikoak.
- b.8 Beste abeletxe batzuk.
- c. B motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak, baldin eta lurzoru urbanizaezinean kokatzen bada eta interes publikoko deklarazioa lortzen bada.

1.6.1.2 artikulua. Kalifikazio orokorrak lurzoru urbanizaezineko kategorietan baimendutako eraikuntzako erabilerak eta -jarduerak

1. Baldintza orokorrak

HAPOko lurzoru urbanizaezinenaren kategoriak bat datoz Foru Aldundiko guneen sistematizazioko landa-eremu batekin edo gehiagorekin (J.1 "Babes bereziko guneak" eta J.2 "Gune babestuak").

- 1.1. Artikulu honetan, kalifikazio orokorrak lurzoru urbanizaezineko kategorietan zuzenean baimendutako erabilera orokorrak arautzen dira.

Alde batera geratzen dira udalez gaindiko organoek, beren eskumen propioak baliatuz, gara ditzaketen lurralde-plan sektorialak eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c artikuluan jasotako plan bereziak aplikatzearen ondotik ezarri behar diren erabilerak eta jarduerak, hain zuzen ere 1.6.1.4 artikuluan (Beste erabilera batzuen ezarpena, lurralde edota hirigintza plangintza egin eta gero) arautu bezala.

- 1.2. Antolamendu orokorrak baimendutako eraikigintzako erabilerak zehazteko, kontuan hartu behar da baimenduko direla, hirigintza arau orokor hauetako 1.3.1 "Lurzoruaren erabilera" kapituluaren definitutakoetatik, artikulua hauetan aurreikusitako ezaugarri eta baldintzak betetzen dituztenak: 1.6.1.1 "Kalifikazio orokorrak landa-eremuetan edo lurzoru urbanizaezineko kategorietan zuzenean baimendutako erabilerekin sailkapen orokorra" eta 1.6.1.3 "Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak".

- 1.3. Erabilera bat baimentzeko baldintza orokorrak.
Plangintza orokor honetako kalifikazio orokorrak erabilera bat zuzenean baimendu dezan, honako baldintza hauek bete behar dira:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 141 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- a) Artikulu honetan baimendutako gisa aipatzea.
- b) LAGen 3. artikuluko ("Erabilera Matrizea") 3. paragrafoan ezarritako babes-baldintza orokorrak betetzea, bai eta lurralde-plan partzialetan jasotakoak ere.
- c) Plan eta araudi sektorialeak ezartzen dituzten betekizunak betetzea, aplikagarriak direnean.
- d) Ingurumen inpaktuaren ebaluazioak ezarritako neurri zuzentzaileak eta kautezlazkoak edukitzea, horiek exijitu daitezkeen kasuetan.
- e) 1.6.1.3 artikuluan ("Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak") artikuluan ezarritako muga eta baldintza osagarriak betetzea.
- f) Plan Berezi bat egitea eta onartzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 59.2.c.7 artikuluan xedatutakoarekin bat, 5.000 metro koadrotik gorako lurzoruari eragiten dioten jardueretarako. Plan hori Foru Aldundiak onartu behar bada behin betiko, interes publikoko jakinarazpen zehatza inplizituztat joko da, baldin eta aldez aurretik jendaurrean ikusgai jarri bada.

2. 1. kategoria, babes bereziko lurzorua.

Arabako Foru Aldundiko araudiko sistematizazioko gune hauek hartzen ditu: J.11, J.1.2, J.14, J.16 eta J.21.

Honako hauek dira baimendutako eraikigintzako erabilerak eta jarduerak:

Eraikigintzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- Ekosistemak babestu eta hobetzea ahalbidetuko da, egungo egoera mantentzea eta oreka-egoera baliotsuetara aurrera egitea lagunduz.
- Era berean, nariatzeko fasean dauden edo gazteak diren baso naturalak berreskuratu eta hobetzeko jarduketak faboratuko dira, baita hutsik dauden edo kalitate baxukoak diren gertuko nekazaritza-lurren gainean baso horiek hedatzekoak ere.
- Baimenduta daude eremuaren osotasuna babestera bideratutako lurzoruko edo zorupeko jarduketak, zuhaitz-masetakoak eta fauna eta florakoak.
- Aisia estentsiboko jarduketak baimenduta daude, hala nola aisia, mendi-ibiliek eta mendizaletasuna; izan ere, horien intentsitateagatik, garatuko diren eremuaren osotasuna bermatzen dute.
- Basozaintza- eta larratze-jarduerak baimenduta daude. Jarduera horiek biak Arabako Lurralde Historikoko Mendiak Arautzen dituen Foru Arauaren xehetasunen mende daude.

Eraikigintzakoak diren erabilera eta jarduerak

- a) Gune horretan, aplikatu beharreko araudi sektorialetan xedatutakoa aplikatuko da.
- b) Halakorik ezean, honako hauek baimenduko dira:
 - b.1 ikerketa eta dibulgazio zientifikoarekin, eta ingurumen-hezkuntzarekin lotutako interes publikoko eraikuntza eta instalazioak.
 - b.2 Ingurunea bera babesteko eraikuntzak eta instalazioak.
 - b.3 Baso-masak mantendu, babestu eta aprobetxatzeari lotutako aldi baterako eraikuntza txikiak.
 - b.4 Seinaleztapen kartografikoko elementuak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 142 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3. 2. kategoria, azaleko urak babesteko lurzorua.

(Arabako Foru Aldundiko araudiko sistematizazioko J.17 gunea hartzen du). Honako hauek dira baimendutako eraikigintzako erabilerak eta jarduerak:

Eraikigintzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- Eremu horiek mantendu eta hobetzea erraztuko da. Uren kalitatea eta emari ekologikoa mantentzen direla bermatuko da, ibilguak eta erriberak okupatzea ekidinez. Erriberako landarediaren birsorkuntza ahalbidetuko da.
- Ikerketa, dibulgazioa eta ingurumen-heziketarako jarduerak baimenduta daude.
- Aisia estentsiboko jarduerak baimenduta daude.
- Ehiza- eta arrantza-jarduerak baimenduta daude.
- Nekazaritza-, abeltzaintza- eta basozaintza-jarduerak baimenduta daude, baldin eta gunearen babesarekin bateragarriak badira.

Eraikigintzakoak diren erabilera eta jarduerak

- a) EAEko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren Araudiaren F.1 atalean aurreikusitakoak (Mediterraneoko isurialdea), uholdeak prebenitzeko eta eremua bera babesteko.
- b) Nekazaritza-jarduera bereziak: arrain-haztegiak.

4. 3. kategoria, baso-lurzorua.

(Arabako Foru Aldundiko araudiko sistematizazioko J.24 gunea hartzen du). Honako hauek dira baimendutako eraikigintzako erabilerak:

Eraikigintzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- Aisia publiko estentsiboari lotutako jarduerak, hala nola aisia, mendi-ibiliak eta mendizaletasuna; izan ere, horien intentsitateagatik, garatuko diren eremuaren osotasuna bermatzen dute.
- Larratzea baimenduta dago, Arabako Lurralde Historikoko Mendiak Arautzen dituen Foru Arauaren xehetasunen mende.
- Nekazaritza aldi baterako baimenduta dago, baina egun dauden aprobetxamenduetan baino ez. Aprobetxamendu horiek basoaren baliabideak eta babes-funtzioa mantentzen direla bermatu beharko dute.

Eraikigintzakoak diren erabilera eta jarduerak

- a) Ingurumenari lotutako ikerketa, dibulgazioa eta heziketarako eraikuntzak eta instalazioak.
- b) Ingurunea babesteko elementuak.
- c) Baso-masak mantendu, babestu eta aprobetxatzeari lotutako aldi baterako eraikuntza txikiak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 143 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- d) Azpiegituren aireko eta lurrazpiko lineak.
e) Jarduera zientifiko-kulturaleko eta ingurumen-heziketa eta -interpretazioko jarduerekin lotutako onura publiko eta interes sozialeko eraikinak.

5. 4. kategoria, 1. azpikategoria, balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-lurzoruak eta landazabaleko lurzoruak.

(Arabako Foru Aldundiko araudiko sistematizazioko J.15 gunea hartzen du). Honako hauek dira baimendutako eraikigintzako erabilerak:

Eraikigintzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

- Bidea emango zaio nekazaritzari, ingurunearen kontserbazioarekin eta hobekuntzarekin bateragarri eginez. Nekazaritza-jarduerak abenduaren 22ko 390/1998 Dekretuan onetsitako Jardunbide Egokien Kodea bete beharko dute, udalerriko lurzoru ia guztiak nitratoekin kutsa daitekeen eremuan baitaude (Izendatutako eremua Dulantzi sektorerara hedatzeko 2008ko apirilaren 8ko Agindua).
- Ekosistemak babestu eta horietako ingurumena hobetzeko jarduerak.
- Abeltzaintza.
- Aisia estentsibo publikoko erabilera.
- Ingurumen ebaluazioaren aurretzako aisia estentsibo publikoko erabilera.

Eraikigintzakoak diren erabilera eta jarduerak

- a) Ingurumenari lotutako ikerketa, dibulgazioa eta heziketarako eraikuntzak eta instalazioak.
- b) Ingurunea babesteko elementuak.
- c) Administrazioak, kartografiako eta abarreko seinaleak.
- d) Garraiobideak: landa-bideak, mendi-bideak, etab.
- e) Azpiegituren aireko eta lurrazpiko lineak.
- f) B motako azpiegitura-zerbitzuen instalazio tekniko ez-linealak (LAG).
- g) Berotegiak.
- h) Jarduera zientifiko-kulturaleko eta ingurumen-heziketa eta -interpretazioko jarduerekin lotutako onura publiko eta interes sozialeko eraikinak.
- i) Aisialdirako baratzak. Udalak Ezartzeko Plan Berezia onartu ondoren, jardueraren ingurumen- eta paisaia-ebaluazioa barne hartuko duena. Plan Bereziaren hirigintza- eta eraikuntza-parametroak onura publikoko eta gizarte intereseko/komunitatearen ekipamenduko eraikinetarako ezarritakoetara egokituko dira.
- j) Aisialdiko landa-hipikak. Udalak Ezartzeko Plan Berezia onartu ondoren, jardueraren ingurumen- eta paisaia-ebaluazioa eta dagokion interes publikoko adierazpena barne hartuko dituena. Plan Bereziaren hirigintza- eta eraikuntza-parametroak onura publikoko eta gizarte intereseko/komunitatearen ekipamenduko eraikinetarako ezarritakoetara egokituko dira.

6. 4. kategoria, 2. azpikategoria, Nekazaritza- eta abeltzaintza-lurzoruak eta landazabaleko lurzoruak, trantsizioko landa-paisaia

(Arabako Foru Aldundiko araudiko sistematizazioko J.2.5 gunea hartzen du). Honako hauek dira baimendutako eraikigintzako erabilerak eta jarduerak:

Eraikigintzakoak ez diren erabilera eta jarduerak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 144 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Bidea emango zaio nekazaritzari, ingurunearen kontserbazioarekin eta hobekuntzarekin bateragarri eginez. Las diferentes prácticas agrícolas deberán prestar atención al Código de Buenas prácticas aprobado en el Decreto 390/1998, de 22 de diciembre (dado que la casi totalidad de los suelos del municipio se encuentran en zona vulnerable a la contaminación por nitratos (Orden de 8 de abril de 2008, por la que se amplía al sector Dulantzi el área declarada).
- Ekosistemak babestu eta horietako ingurumena hobetzeko jarduerak.
- Abeltzaintza.
- Basozaintza.
- Aisia estentsibo publikoko erabilera.
- Ingurumen ebaluazioaren aurretiatzko aisia estentsibo publikoko erabilera.

Eraikigintzakoak diren erabilera eta jarduerak

- a) Ingurumenari lotutako ikerketa, dibulgazioa eta heziketarako eraikuntzak eta instalazioak.
- b) Ingurunea babesteko elementuak.
- c) Administrazioiko, kartografiako eta abarreko seinaleak.
- d) Garraiobideak: landa-bideak, mendi-bideak, etab.
- e) Azpiegituren aireko eta lurrazpiko lineak.
- f) A motako azpiegitura-zerbitzuen instalazio teknikoak (LAG).
- g) B motako azpiegitura-zerbitzuen instalazio tekniko ez-linealak (LAG).
- g) Nekazaritza-, abeltzaintza- edo basozaintza-ustategi bati lotutako eraikuntzak (berotegiak, nekazaritza-biltegiak, basozaintza-ustategiei lotutako eraikinak, abeltzaintza-ustategiei lotutako eraikinak).
- h) Nekazaritza-industriak.
- i) Landa-eremuan jarri behar diren erabilera publikoko eta interes sozialeko eraikinak (ekipamendua).
- j) Aisialdirako baratzeak. Udalak aisialdirako baratzeak Ezartzeko Plan Berezia onartu ondoren, jardueraren ingurumen- eta paisaia-ebaluazioa barne hartuko duena.
- k) Aisialdiko landa-hipikak. Udalak Ezartzeko Plan Berezia onartu ondoren, jardueraren ingurumen- eta paisaia-ebaluazioa barne hartuko duena. Plan Bereziaren hirigintza- eta eraikuntza-parametroak onura publikoko eta gizarte intereseko/komunitatearen ekipamenduko eraikinetarako ezarritakoetara egokituko dira.

1.6.1.3 artikulua. Eraikuntza jarduerak egin aurreko baldintza

Udal-lurraldearen natura- eta paisaia-balioak kontserbatzeko, eta Ingurumen inpaktuaren-ebaluazioa behar duten plan eta proiektuei buruzko Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legean ezarritakoa alde batera utzita, ezartzen da derrigorrezkoa dela udalerriko lurzoru urbanizaezinean egin nahi den

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 145 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

eraikuntza-proiektu orok ingurumen- eta paisaia-inpaktuaren azterketa bat izatea, dagokion proiektuaren garrantziaren arabera.

Azterlan horrek gutxienez honako hauek izango ditu:

- Eragindako guneen egungo egoeraren analisia (ingurune fisiko eta soziala).
- Jarduketek ingurune fisikoan (lurzoruak, landaredia, fauna, hidrologia, etab.), gizarte-ingurunean (jarduera ekonomikoak, kutsadura, higiena, osasuna, etab.) eta paisaian (dagoen paisaiara egokitzea, eragiten dituen aldaketak, etab.) izango litzaketen eraginen identifikazio kuantitatiboa eta kualitatiboa.
- Inpaktuak saihestu edo murrizteko hartutako neurrien aurrekontua eta definizioa. Proposatutako lanen edo proiektuen gainerako jarduketan xehetasun-maila berarekin zehaztuko dira.

Udalak atzera bota ahal izango ditu proiektuak, baldin eta, haren ustez, eragin kaltegarri garrantzitsuak eta atzeraezinak eragiten badituzte.

Lurzoru urbanizaezineko oin berriko proiektuek nahiz eraikin eta instalazioen berritzeek justifikatu egin beharko dute ingurune naturalera egokitzen direla. Sistema orokorreko izaera duten azpiegituren instalazioek edo udalaz gaindikoek bermatu egin beharko dute ingurumenaren gaineko ondorio negatiboak murrizten direla.

1.6.1.4 artikulua. Gainjarritako baldintzatzaileak

Gainjarritako baldintzatzaileak zehazten diren eremuetako erabilerei ezarritako muga gehigarriak. Gainjarritako baldintzatzaileak hiru motatakoak dira:

A. Arrisku naturalei eta klima-aldaketari buruzko gainjarritako baldintzatzaileak:

1. Akuiferoen kutsadurarekiko urrakortasuna duten eremuak

P-2 planoan daude mugatuta.

Debekatuta daude berotegiak eta lurzorua kutsa dezaketen jarduera guztiak, salbu eta jardueren arloan eskumena duen organoak kokapenaren berezitasunak berariaz kontuan hartu eta baimentzen baditu.

2. Higatu daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuak

P-2 planoan daude mugatuta.

a) Eraikigintzako erabilerak debekatuta daude, baldin eta obra-proiektuetan ez badira sartzen lurzoruaren egonkortasunean eta higagarritasunean inpaktu negatiborik ez dagoela bermatzen duten azterketa teknikoak.

b) Edonola ere, debekatuta daude:

b.1 Lurzoru urbanizaezinaren berezkoak ez diren erabilerak, lursail jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.

b.2 Lurzoru urbanizaezinak berezko dituen erabilerak izanik, lursail jakin bati lotuta ez dauden erabilerak, hala nola berotegiak eta abeltzaintza-jarduera intentsiboak.

3. Uholde- eremuak

P-2 planoan daude jasota.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 146 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- a) 100 eta 500 urte bitarteko errepikatze-denborako uholde-lerroen arteko eremuak. Lehendik dauden eraikigintzako erabileretan, obra-proiektuek ingurumen aldetik onargarriak diren neurri zuzentzaileak jasoko dituzte, baina horiek errepikapenean ez dute inola ere larriagotuko lehendik zegoen uholde-arriskua.

Eraikigintzako erabilera berriak 500 urteko uholderako uholde-arriskurik gabeko kotan kokatu beharko dira, behar bezala justifikatutako ezintasun materiala dagoenean izan ezik; kasu horretan, arriskuari aurre egiteko banakako neurri zuzentzaileak hartu ahal izango dira.

- b) 10 eta 100 urte bitarteko errepikatze-denborako uholde-lerroen arteko eremuak.

Debekatuta daude ibai-ekosistema eta haren ahalmen hidraulikoa mantentzearekin eta gozatzearekin lotuta ez dauden eraikigintzako erabilera guztiak, salbu eta hiri-lurzoruan eta aurreko arau subsidiarioetan urbanizagarri gisa sailkatu ziren lurzoru urbanizagarrietan. Baimendutako eraikigintzako erabileren obra-proiektuek ingurumen aldetik onargarriak diren neurri zuzentzaileak jasoko dituzte, baina horiek errepikapenean ez dute inola ere larriagotuko lehendik zegoen uholde-arriskua.

- c) 10 urteko errepikatze-denborako uholdeek urpean utz ditzaketen eremuak. Debekatuta daude ibai-ekosistema eta haren ahalmen hidraulikoa mantentzearekin eta gozatzearekin lotuta ez dauden eraikigintzako erabilera guztiak.

Nolanahi ere, jabari publiko hidraulikoari eragiten dioten edo haren babes-eremuetan (zortasun- eta/edo polizia-eremua) dauden jarduketek Ebroko Konfederazio Hidrografikoaren alde aurreko administrazio-baimena beharko dute. Baimen hori Uraren Euskal Agentzian izapidetu beharko da.

4. Interes geologikoko tokiak

P-2 planoan daude adierazita.

Interes geologikoko toki gisa sailkatutako eremuetan garatzen diren hirigintza-jarduketek justifikatuko dute ez diotela kalterik egiten toki horien interes geologikoari.

B. Azpiegitura berdearen gainjarritako baldintzatzaileak

5. Interes komunitarioko habitatak

P-2 planoan daude adierazita.

Interes komunitarioko habitatak gisa sailkatutako eremuetan egiten diren hirigintza-jarduketek justifikatu beharko dute ez diotela kalterik egiten intereseko habitatak horiei.

6. Naturgune babestuak

P-2 planoan daude adierazita.

Vitoria-Gasteizko mendien inguruko erabilera eta jardueren erregulazioa behin betiko onesteko unean dagokion antolamendu-agirian ezarritakoa izango da.

7. Igarobide ekologikoak

P-2 planoan daude jasota.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 147 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Interes eta jabari publikoko eraikin, eraikuntza eta instalazioak baino ez dira baimenduko, baldin eta, beren izaeragatik, lursail horietan kokatu behar badira, eta ez beste batzuetan.

Partzelen itxiturak igarobide horien ibilgu publikoetatik 18 m-ra egongo dira Edonola ere, eraikigintzako jarduketa guztiak ingurumen-arloan eskumena duen foru-organoaren alde aurreko balorazio-txostena izan beharko dute.

8. Ustezko eremu arkeologikoak

P-2 planoan daude jasota.

Edozein eraikigintzako jarduketa egin aurretik, kultura- eta arkeologia-ondarearen arloko organo eskudunari Euskal Autonomia Erkidegoko Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 65. eta 66. artikuluetan aurreikusitako azterlana eta, hala badagokio, proiektu arkeologikoa aurkeztuko zaizkio. Organo horren baimenik gabe, ezingo da eraikigintzako erabilerarik gauzatu eremu horietan.

9. Paisaia bereziak eta apartekoak

P-2 planoan daude jasota.

Arabako Lurralde Historikoko katalogoan (irailaren 27ko 829/2005 Erabakiaren bidez onartua) jasotako paisaia berezi eta apartekoetan eta paisaia nabarmenetan sartutako onura publikoko mendietan, eraikigintzako erabileren baimenak ingurumen arloko foru-organoaren aurretiazko txosten espezifiko bat beharko du, "Paisaia apartekoetan" eragina badu. Foru-organoak paisaia-eraginaren garrantzia baloratuko du, eta, hala badagokio, hartu beharreko neurri babesleak eta/edo zuzentzaileak proposatuko ditu.

Hori guztia Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauaren 23. eta 24. artikuluetan ezarritakoaren arabera, eta Paisaiaren tratamenduari buruzko LAGen gidalerro orokorrekin bat etorritz (8. kapitulua, 5.2.G atala).

C. Gainjarritako beste baldintzatzaile batzuk:

10. Kultura-ondarea

Lurzoru urbanizaezineko elementu katalogatuak P2 planoan adierazten dira, hiri-lurzorukoak eta lurzoru urbanizagarrikoak P6 planoan, eta horiek guztiak Babes Katalogoan.

11. Kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruen eremuak

P-2 planoan daude adierazita.

Lurzoru kutsatuan egiten diren hirigintza-jarduerek dagokien sektoreko araudia bete beharko dute, eta IHOBEn araudi berezia bete beharko dute.

12. Onura publikoko mendiak

P-2 planoan (Gainjarritako baldintzatzaileak) daude adierazita Eremu horietan egiten diren jarduketak Nekazaritza eta Basogintzarako LPSan eta Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauan xedatutakora egokituko dira.

13. Bide-komunikazioak babesteko eremuak

P-1 planoan daude jasota.

Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauaren 38., 39., 40. eta 42. artikuluetan ezarritakoaren arabera, jabari publikoko, zortasuneko eta afekzioko eremuek osatzen dituzte.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 148 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

14. Trenbidearen babes-eremuak

P-1 planoan daude jasota.

Trenbide sektoreari buruzko azaroaren 17ko 38/2015 Legearen 12. artikuluan ezarritakoaren arabera, jabari publikoko, zortasuneko eta afekzioko eremuak osatzen dituzte, eta lege horren 12. artikulutik 16.era bitartean eta uztailaren 6ko FOM 2230/2005 Aginduak (hiri-eremuetatik igarotzen diren interes orokorreko trenbide-sareko lineen tarteetan eraikitzeko muga-lerroa murrizten duena) ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

Lege horretan jabetzari, jabari publikoko eremuari, babes-eremuari eta eraikuntza-lerroari ezarritako mugak bete beharko dira.

Oro har:

- Jabari publikoko eremua: 8 metro plataformaren alde bakoitzean, lurberdinketaren kanpoko ertzetik neurtuta. Trenbide Sektorearen Legeak honela definitzen du ertz hori: ezpondaren (lur-erazketa edo lubeta) edo eustehormaren arteko bidegurutze-lerroa, lursail naturalarekin mugakidea dena.
- Babes-eremua: 70 metro, lurberdinketaren kanpoko ertzetik neurtuta.
- Eraikitzeko muga-lerroa: 50 metro, plataformaren hurbilen dagoen kanpoaldeko ertzetik neurtuta. Plataformaren kanpoaldeko ertza da lautadaren gainean eraikitako egituraren kanpoko ertza, trenbidea eta trenen funtzionamendurako elementuak sostengatzen dituena.

Jabari publikoko eremuan, trenbideko zerbitzu bat emateko beharrezkoak direnean edo interes orokorreko zerbitzu bat emateko beharrezkoa denean baino ezingo dira egin obrak edo instalazioak, eta, horretarako, trenbide-azpiegituren kudeatzailearen alde aurreko baimena beharko da. Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, jabari publikoko eremua, airekoa zein lurpekoa, zeharkatzeko baimena eman ahal izango da interes pribatuko obra eta instalazioengatik. Kontuan izan behar da, Trenbide Sektorearen Erregelamenduaren 25. artikulua arabera, tunelak (hala nola aireztapena eta sarbideak) kontserbatu eta mantenduko direla ziurtatzeko behar diren lursailak jabari publikoko eremuaren parte direla.

Babes-eremuaren barruan ezingo da obrarik egin eta tren-trafikoaren segurtasunarekin bateragarriak diren erabilerak baino ez dira baimenduko, betiere trenbide-azpiegituren kudeatzaileak baimena eman ondoren.

Trenbide-azpiegituren kudeatzailearen alde aurreko baimena beharko da trenbide-azpiegituraren jabari publikoko eremuetan eta babes-eremuetan edozein motatako obra edo instalazio finko edo behin-behinekoak egiteko, obra edo instalazio horien xedea edo bertan egin daitekeen jarduera-mota aldatzeko, eta zuhaitzak landatu edo mozteko.

Eraikitzeko muga-lerrotik trenbideraino debekatuta dago eraikitzeko, berreraikitzeko edo handitzeko edozein obra egitea, salbu eta lehendik daudenak kontserbatzeko eta mantentzeko ezinbestekoak direnak. Era berean, debekatuta dago goi-tentsioko linea elektriko berriak jartzea eraikitzeko muga-lerroak hartzen duen azaleraren barruan.

Indarreko legeria sektorialak trenbide-lineen babes-eremuetan baimentzen dituen jarduera, obra edo instalazioak egiteko, trenbide-azpiegituren kudeatzailearen alde

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 149 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

aurreko baimena izan beharko da, hura arduratzen baita trenbide-azpiegitura, haren babes-eremua eta azpiegitura horretako tren-zirkulazioa kontrolatzeaz, zaintzeaz eta ikuskatzeaz.

15. Bide berdea babesteko eremua. Vasco-Navarro trenbidearen trazadura zaharra, GR25 eta Donejakue bidea.

P-1 planoan dago adierazita.

15 m-ko zabalerako babes-zerrendak hartzen ditu, bide berdeen bi aldeetan. Zerrenda horietan ezin izango da eraikigintzako jarduerarik egin, salbu eta bideari berari lotutakoak eta bideen edo beste azpiegitura batzuen arteko bidegurutzeari eta/edo konexioari dagozkionak.

1.6.1.5 artikulua. Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde- eta/edo hirigintza-plangintza egin aurretik

1. Plan orokor honen kalifikazio orokorrean baimendu diren erabilerekin eta jarduerekin gain, 2/2006 Legearen 28.5 artikuluan deskribatutako jarduerak baimendu ahalko dira, honako prozedura hauetakoren baten bidez:
 - a) Lurralde-plan sektorial bat eginez, baldin eta udalaz gaindiko administrazioak bere eskumenak zorrotz erabiliz gauzatzen bada.
 - b) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c) artikuluan aurreikusitako plan berezi bat eginez, zeina hori ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3 artikulua garatzen duen, lurralde-plan batek hala eskatzen duelako edo erakunde sustatzailearen beraren ekimenez, betiere, azken kasu horretan sistema orokorra ez bada.
 - c) Lurralde-planik ez badago edo beharrezkoa ez bada, aipatutako jarduerak sistema orokorrekoak badira, Plan hau aldatu
2. Beti idatzi ahal izango da ingurune fisikoa babesteko plan berezi bat, 2/2006 Legearen 59.2.c) artikuluan adierazitako xedeak lortzeko. Tresna hori onartuz gero, zuzenean aldatuko dira Plan Orokor honetan proposatutako zonakatzea eta bere eraikuntza- eta erabilera-araubidea.

1.6.1.6 artikulua. Eraikigintzakoak diren erabileretarako hirigintza- eta eraikuntza-parametro komunak. Jabari publikoarekiko eta azpiegiturekiko distantziak.

1. Eraikigintzako erabilerek bete egin beharko dituzte sektoreko araudian ezarritako jabari publikoarekiko eta azpiegiturekiko distantziak.
2. Mugatzailea izan gabe, ondoren, tarterik ohikoena transkribatzen dira:
 - a) Errepideekiko distantzia:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 150 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- a.1. Eraikinetatik: Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/90 Foru Arauaren 42. artikuluan ezarritakoak (1990eko uztailaren 9ko ALHAO, 78. zk.)
- a.2. Itxituretatik: 8 metro, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik neurtuta.
- b) Landa-bideekiko distantzia:
- b.1 Eraikinetatik: Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabili, kontserbatu eta zaintzeko 6/95 Foru Arauaren 17. artikuluan ezarritakoak.
- b.2 Itxituretatik:
- Fabrika-obra ez badute eta gehenez ere 1,5 m-ko altuera badute: 0,50 metro, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik neurtuta.
 - Bestelako kasuetan: 1,50 metro, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik neurtuta.
- c) Trenbidearekiko distantzia: Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legean eta abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren bidez onartutako Trenbide Sektorearen Erregelamenduan jasotako baldintzak eta mugak beteko dira.
- d) Ibai, erreka eta urtegiekiko distantzia:
- Eraikigintzako erabilerek honako atzerapen hauek errespetatuko dituzte ibilgu publikoaren mugaketa-lerroarekiko:
- d.1 15 m. 15 m, 1 <C<Km² isurtze-arroa duten erreketarako (0 mailako tartea).
- d.2 1 Km²-tik beherako isurtze-arroa duten ur-jariatze edo -ibilguei (00 mailako tartea) Uren Legearen testu bategina onartzen duen uztailaren 20ko 1/01 Errege Dekretuan ezarritakoa aplikatuko zaie.
- d.3 Gainera, 100 m-ko distantzia gorde bazarako dute:
- Lurzoru urbanizaezinaren berezkoak ez diren erabilerek, lursail jakin bati ezinbestean lotuta daudenek izan ezik.
 - Lurzoru urbanizaezinaren berezkoak izanik, lursail jakin bati ezinbestean lotuta ez daudenek.

1.6.1.7 artikulua. Eraikigintzakoak diren erabileretarako hirigintza- eta eraikuntza-parametroak

1. Berotegiak.

- a) **Aurretiatzko baldintza:** titularrak alta ematea Nekazaritzako Gizarte Segurantzian.
- b) **Lotutako azalera:** eraikin atxikirik gabeko instalazioetan ez da gutxieneko partzela behar. Biltegiak edo baimendutako beste eraikin batzuk badaude, gutxieneko partzela eraikin horietarako eskatutakoa izango da.
- c) **Gehieneko okupazioa:** 80%.
- d) **Mugekiko tartea:** 2 m
- e) **Errepideekiko tartea:** Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.
- f) **Landa-bideekiko tartea:** Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabili, mantendu eta zaintzeko Erregelamenduan ezarritakoak.
- g) **Materialak:** Egitura-elementuak edo arotzeriakoak egurrezkoak edo metalezkoak izango dira, eta estalkia eta fatxadak plastikozko edo beirazko materialezkoak izango dira.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 151 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

h) Beste baldintza batzuk

Kokapenak paisaia-balioak mantentzeko irizpideak errespetatu beharko ditu, eta ezingo dira toki nagusietan jarri.

Debekatuta dago lurzoruan lur-berdinketak egitea, baldin eta 3 m baino gehiagoko ezpondak sortzea badakarte. Sortzen diren ezponda edo lubeta guztiak belardiak eta zuhaiztiak landatuz tratatuko dira.

Instalazioaren proiektuak paisaia-diseinurako jarraibideak izango ditu, proposamena ingurunean behar bezala integratzen dela bermatzeko. Ildo horretatik, honako hauek hartuko dira baldintza lotesle gisa:

- Ibilguak eta horien ertzak behar bezala mantendu eta berreskuratzea (ez dira inoiz planteatuko horiek aldatzen dituzten kanalizazioak), baita jada dauden gainerako elementu naturalak ere.
- Antolamendu berriak gertuko ingurunean izan dezakeen ikusizko inpaktua arintzea, eta, behar den kasuetan, hori arintzeko neurri egokiak hartzea (landare-pantailak...).

2. Nekazaritza-biltegiak eta basogintza-ustiatzei lotutako eraikinak.

a) **Aurretiazko baldintza:** titularrak alta ematea Nekazaritzako Gizarte Segurantzian.

b) **Lotutako azalera:** 0,30 ULU partzela batean edo gehiagotan.

c) **Partzela hartzailearen azalera:** askea.

d) **Eraikigarritasuna:** 0,50 m²/m² partzela hartzailearen gainean.

e) **Gehieneko okupazioa:** partzela hartzailearen % 50.

f) **Gehieneko solairu-kopurua:** 1

h) **Erlaitz eta/edo hegalerainoko gehieneko altuera:** 7 m

i) **Mugekiko tartea:** 5 m

j) **Errepideekiko tartea:** Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.

k) **Landa-bideekiko tartea:** Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabili, mantendu eta zaintzeko Erregelamenduan ezarritakoak.

l) Beste baldintza batzuk

Kokapenak paisaia-balioak mantentzeko irizpideak errespetatu beharko ditu, eta ezingo dira toki nagusietan jarri.

Debekatuta dago lurzoruan lur-berdinketak egitea, baldin eta 3 m baino gehiagoko ezpondak sortzea badakarte. Sortzen diren ezponda edo lubeta guztiak belardiak eta zuhaiztiak landatuz tratatuko dira.

Estalkiak inklinatuta egongo dira, eta % 20 eta 40 arteko malda izango dute, eta gorriak izango dira.

Instalazioaren proiektuak paisaia-diseinurako jarraibideak izango ditu, proposamena ingurunean behar bezala integratzen dela bermatzeko. Ildo horretatik, honako hauek hartuko dira baldintza lotesle gisa:

- Ibilguak eta horien ertzak behar bezala mantendu eta berreskuratzea (ez dira inoiz planteatuko horiek aldatzen dituzten kanalizazioak), baita jada dauden gainerako elementu naturalak ere.
- Antolamendu berriak gertuko ingurunean izan dezakeen ikusizko inpaktua arintzea, eta, behar den kasuetan, hori arintzeko neurri egokiak hartzea (landare-pantailak...).

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 152 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3. Abeltzaintza-ustiategiei lotutako eraikinak

- a) **Aurretiazko baldintza:** titularrak alta ematea Nekazaritzako Gizarte Segurantzari.
- b) **Lotutako azalera:** 5.000 m² partzela bakar batean
- c) **Eraikigarritasuna:** 0,5 m²/m²
- d) **Gehieneko okupazioa:** partzelaren % 50
- e) **Gehieneko solairu-kopurua:** 1
- f) **Erlaitz eta/edo hegalerainoko gehieneko altuera:** 7 m
- g) **Mugekiko tartea:** 10 m
- h) **Errepideekiko tartea:** Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.
- i) **Landa-bideekiko tartea:** Erabili, mantendu eta zaintzeko Erregelamenduan ezarritakoak.
- j) **Beste baldintza batzuk**

Kokapenak paisaia-balioak mantentzeko irizpideak errespetatu beharko ditu, eta ezingo dira toki nagusietan jarri.

Debekatuta dago lurzoruan lur-berdinketak egitea, baldin eta 3 m baino gehiagoko ezpondak sortzea badakarte. Sortzen diren ezponda edo lubeta guztiak belardiak eta zuhaitziak landatuz tratatuko dira.

Estalkiak inklinatuta egongo dira, eta % 20 eta 40 arteko malda izango dute, eta gorriak izango dira.

Instalazioaren proiektuak paisaia-diseinurako jarraibideak izango ditu, proposamena ingurunean behar bezala integratzen dela bermatzeko. Ildo horretatik, honako hauek hartuko dira baldintza lotesle gisa:

 - Ibilguak eta horien ertzak behar bezala mantendu eta berreskuratzea (ez dira inoiz planteatuko horiek aldatzen dituzten kanalizazioak), baita jada dauden gainerako elementu naturalak ere.
 - Antolamendu berriak gertuko ingurunean izan dezakeen ikusizko inpaktua arintzea, eta, behar den kasuetan, hori arintzeko neurri egokiak hartzea (landare-pantailak...).
- k) **Higiene- eta osasun-baldintzak.**

Abeltzaintza-ustiategiek abeltzaintza-ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritako baldintzak beteko dituzte (EHAA, 203/2009 zk.).

4. Nekazaritza-industriak.

- a) **Lotutako azalera:** 5.000 m² partzela bakar batean
- b) **Eraikigarritasuna:** 0,5 m²/m²
- c) **Gehieneko okupazioa:** partzelaren % 50
- d) **Gehieneko solairu-kopurua:** 1
- e) **Erlaitz eta/edo hegalerainoko gehieneko altuera:** 7 m
- f) **Mugekiko tartea:** 10 m
- g) **Errepideekiko tartea:** Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.
- h) **Landa-bideekiko tartea:** Erabili, mantendu eta zaintzeko Erregelamenduan ezarritakoak.
- i) **Beste baldintza batzuk**

Kokapenak paisaia-balioak mantentzeko irizpideak errespetatu beharko ditu, eta ezingo dira toki nagusietan jarri.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 153 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Debekatuta dago lurzoruan lur-berdinketak egitea, baldin eta 3 m baino gehiagoko ezpondak sortzea badakarte. Sortzen diren ezponda edo lubeta guztiak belardiak eta zuhaiztiak landatuz tratatuko dira.

Estalkiak inklinatuta egongo dira, eta % 20 eta 40 arteko malda izango dute, eta gorriak izango dira.

Instalazioaren proiektuak paisaia-diseinurako jarraibideak izango ditu, proposamena ingurunean behar bezala integratzen dela bermatzeko. Ildo horretatik, honako hauek hartuko dira baldintza lotesle gisa:

- Ibilguak eta horien ertzak behar bezala mantendu eta berreskuratzea (ez dira inoiz planteatuko horiek aldatzen dituzten kanalizazioak), baita jada dauden gainerako elementu naturalak ere.
- Antolamendu berriak gertuko ingurunean izan dezakeen ikusizko inpaktua arintzea, eta, behar den kasuetan, hori arintzeko neurri egokiak hartzea (landare-pantailak...).

5. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak / ekipamendu komunitarioa

- a) **Lotutako azalera:** 5.000 m² partzela bakar batean
- b) **Eraikigarritasuna:** 0,20 m²/m²
- c) **Gehieneko okupazioa:** 20 %
- d) **Solairu-kopurua:** 2
- e) **Erlaitz eta/edo hegalerainoko gehieneko altuera:** 7 m
- f) **Mugekiko tartea:** 5 m
- g) **Errepideekiko tartea:** Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.
- h) **Landa-bideekiko tartea:** 5 m

1.6.1.8 artikulua. Bide-sareetako eta azpiegituretako eraikigintzako erabilerei aplikatu behar zaizkien paisaia-baldintzak

1. Lurzorua ustiatzeko eta erabiltzeko egintza orok, helburua azpiegiturak edota ekipamenduak eraikitzea bada, honako alderdi hauek 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 lehor edo hormigoi armatuzko hormak eraikitzea, ageriko harrizko harlangaitzez estalita. Edonola ere, ezponda eta lur-erazketa guztietan paisaiaren aldetik tratamendua egin beharko da, eta baita horren mantentze-lanak bermatu ere.
- b) Bidearen baldintza teknikoek ahalbidetzen badute, proiektuan honako hauek sartu beharko dira: 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 beharko da ahal den bakoitzean.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 154 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- d) Ur beltzentzat hartutako konponbide gisa, ahal denean putzu beltzak ezabatuko dira eta udalaren saneamendu-sarea garatuko da. Halaber, aintzat hartuko da kasuan kasuko araztegiak instalatzeko aukera.
- e) Ireki berri diren bideekin muga egiten duten guneeetan, landareen geruza desagertzea saihestuko da, eta, obren izaeragatik horiek ez galtzea edo ez hondatzea ezinezkoa izan den tokietan, birjarri egin beharko dira.
- f) Beharrezkoak diren lur-erazuketek edo lubetek ezin izango dute paisaia eraldatu, eta ingurunearekin bat egiten duen azaleko tratamendua egin beharko zaie, bai landaketen bidez, bai birlandaketen edo antzeko metodoen bidez.
- g) Ingurumenari buruzko legedian edo aplikatu beharreko beste edozeinetan ezarritakoa alde batera utzi gabe, publizitate errotuluak jartzeko honako neurri hauek beteko dira:
- g.1. Ezingo dira iragarkiak, kartelak, publizitate-hesiak edo antzeko ezaugarriak dituzten instalazioak jarri, eta, bakar-bakarrik, administrazio eskudunak kasu bakoitzerako finkatzen dituen ezaugarriak dituzten kartel adierazleak edo informaziokoak baimendu ahalko dira.
- g.2. Debekatuta dago harkaitz, ezponda, mendi edo antzeko elementuetan izenak inskripzioak edo errotuluak jartzea, natura-inguruneari eraso egiten badiote.
2. Sakan edo ibai baten ibilguari erabat edo neurri batean eragiten dion edozein jarduerak jarduketek jariatze-urak hustea aurreikusiko du, eta uraren ibilbidearen lerroan oztupoak jartzea saihestuko da.

1.6.1.9 artikulua. Eraikigintzako erabilerei aplikatu behar zaizkien beste baldintza batzuk

1. Eraikigintzako erabilerak hartzen dituzten finken itxiturak 1.5.1.33 artikuluan ("Hesiak") ezarritako baldintzetan hesitu ahal izango dira. Eraikigintzako erabilerarik ez duten finken itxiturak alanbre leunekoak edo sare elektrifikatu gabekoak izango dira, 1,50 metroko altuerakoak, eta ez dute eragotziko fauna bi noranzkoetan ibili ahal izatea.
2. Gertaera natural batek edo eragindako gertaera batek lursail bat eremu jakin batean egoteko baldintzak galarazten baditu, inguruabar hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko; aitzitik, jatorrizko baldintzak leheneratzeko neurri egokiak gauzatu beharko dira.
3. Abeltzaintza-ustategien baldintza bereziak. Abeltzaintza-ustategiek abeltzaintza-ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritako baldintzak beteko dituzte (EHAA, 203/2009 zk.).
4. Aurkikuntza arkeologikoak, paleontologikoak, mineralogikoak, historikoak edo beste geologiko edo kultural batzuk gertatzen direnean horretarako zehaztapen egokiak ez dituzten eremuetan, eta alde zurretik erakunde edo entitate eskudunak hala erabakita, eraginpeko lursailetan esku hartzeko baimenak eta lizentziak kauteraz

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 155 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

etengo dira automatikoki, harik eta hirigintza-erregulazioa aldatzeko plangintzan egin beharreko aldaketa onartzen den arte, egoera berrira egokitzeko edo ukatzeko, interes orokorraren aurkakoa delako. Entitate edo erakunde eskudunei berehala eman beharko zaie aurkikuntza horien berri, egiaztatu, babestu edo ustia ditzaten.

5. Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategiei zuzenean lotutako eraikin, eraikuntza eta instalazioen baldintzak.
 - a) Eraikuntza baten obra-lizentzia eskatzen denean, ustiategiaren titularrak honako dokumentazio hau aurkeztuko du:
 - a.1 Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina justifikatzen duen nekazaritza-ustiategia Arabako Nekazaritzako Ustiategien Erregistroan inskribatuta dagoela eta ustiategiaren ULU kopurua egiaztatzen dituen.
 - a.2 Lotutako lursaila errentan ematen bada, lotura horren xede den lursailaren titularraren berriazko onarpena.
 - a.3 Ustiategiari atxikitako lursail oro, zonakatzea edozein dela ere, lotutako gutxieneko azaleraren ondorioetarako zenbatu ahal izango da.
 - b) Ustiategi batean 1.6.1.6 artikuluan ("Eraikuntza-erabilera bakoitzaren hirigintza-eta eraikuntza-parametro espezifikokoak") araututako eraikin bat baino gehiago eraikitzen bada, eska daitekeen ULUen gehieneko kopurua eraikuntza handienarena izango da.
 - c) Partzela hartzaileari gutxieneko azalera duen beste lursail bat atxikitzea eskatzen den eraikuntzetan, ustiategiko beste partzela batzuk lotu ahal izango dira, Arabako beste udalerrri batzuetan kokatutakoak barne.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 156 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**ZAZPIGARREN TITULUA.
INGURUMENA ZAINTEKO PROGRAMA ETA JARRAIPENERAKO
AURREIKUSITAKO NEURRIEN DESKRIBAPENA****1.7.1 KAPITULUA. KAPITULU BAKARRA****1.7.1.1 Ingurumena Zaintzeko Programa. Kontzeptua.**

Ingurumena Zaintzeko Programa, alde batetik, Planean bertan ezarritako ingurumen-helburuak eta -irizpideak betetzen direla bermatzeko, eta, bestetik, azterlan honetan ezarritako prebentzio-neurrien eraginkortasuna eta betetze-maila kontrolatzeko dokumentua da. Horregatik, kontrolatu egin behar da Dulantziko Plan Orokorrak planteatzen dituen garapenak diseinatu egiten direla eta azterlan honetako 1.2 puntuan adierazitako helburuak betetzen dituztela.

Programak, gainera, 6.2 atalean identifikatutako inpaktuen kopuru zehatza egiaztatzeko eta ebaluatzeko aukera ematen du, behar izanez gero, neurri zuzentzaile berriak antolatzeko. Gainera, informazio-iturri garrantzitsua da prozedura honen mende dauden eta plan orokor honen ondoriozkoak diren proiektuen etorkizuneko ingurumen-azterketen edukia hobetzeko. Hasieran aurreikusi ez ziren inpaktuak antzemateko ere balio du.

1.7.1.2 Jarraipena egin behar zaien alderdiak

Hauek dira izaten duten eraginaren jarraipena egin behar zaien alderdi garrantzitsuenak:

- Landaredi autoktonoko guneen eta Batasunaren intereseko habitaten gaineko afekzioa.
- Espezie mehatxatuen intereseko eremuen gaineko afekzioa.
- Eremuko ur-ibilguen jabari publiko hidraulikoaren gaineko afekzioa.
- Nekazaritza-balio handiko lurzoruen gaineko afekzioa.
- Lurzoruaren artifizializazioa.
- Tokiko konektibitatearen alterazioa.
- Babes Berezia eta Azaleko Uren Babesa kategorian sartutako eremuen gaineko afekzioa.

1.7.1.3 Adierazleak

Honako hauek dira alderdien jarraipena egiteko adierazleak:

- Lurzoruaren okupazio-maila: hiri-lurzoruaren, lurzoru urbanizagarriaren eta sistema orokorrek hartzen duten lurzoruaren egungo azalera osoa kontabilizatuko da, plangintzaren aurretik eta ondoren.
- Zuhaitz-masa autoktonoaren bilakaera. Jarduketan aurretik eta ondoren dagoen azalera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 157 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Habitat bakoitzaren azalera eta bakoitzaren azaleraren bilakaera.
- Espezie mehatxatuen populazioaren bilakaera.
- Proposamenek hartzen duten jabari publiko hidraulikoaren azalera, ibaietako uraren kalitatea eta faunaren biodibertsitatea.
- Balio estrategiko handiko lurzoru okupatuen azalera, eraginpeko ustiategien bilakaera.
- Garapen berrien banaketa (%), lurzoruaren alde aurreko egoeraren arabera), planifikatutakoaren benetako bilakaera, erabiltzen ez diren lurzoruak (ha), erabiltzen ez diren lurzoruak berreskuratzea (ha).
- Tokiko konektibitatearen bilakaera, habitata zatitu zaien espezieak eta haien populazioaren bilakaera.
- Lurzoru urbanizaezinaren ehunekoa lurralde osoarekiko. Babes Bereziko, Ingurumen Hobekuntzako eta Azaleko Uren Babeseko lurzoru mota bakoitzaren azalera, planaren aurretik eta ondoren.

1.7.1.4 Ingurumena Zaintzeko Programaren edukia

Oro har, honako hau izango da Ingurumena Zaintzeko Programaren edukia:

- HAPOaren eraginpeko araudia eta legeria betetzen dela zaintzea. Egiaztatuko da Plan Orokorra planteatutako proposamenek ez dutela bateraezintasunik ez estatuko, ez autonomiako araudiarekin.
- Landarediaren aldaketak kontrolatzea. Egiaztatuko da proposamenek ez dietela eragiten landaredi autoktonoko guneei edo ahalik eta gutxien eragiten dietela. Berdin kontrolatuko da Batasunaren intereseko habitaten gaineko afekzioa.
- Planak proposatutako jarduketan ondorioz lurzoruaren erabileren gainean gerta daitekeen afekzioa aztertuko da, eta arreta berezia jarriko zaio nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategien gaineko afekzioari eta etorkizuneko bideragarritasunari, Nekazaritza eta Basogintzarako LPSan ezarritako jarraibideei jarraikiz. Halaber, proposamen bakoitzak lurzoruaren erabileraren artifizializazioan eta intentsitatean eragingo lukeen igoera ere aztertuko da.
- Paisaiaren kontrola. Erabilera- edo paisaia-aldaketen ondoriozko aldakuntzak aztertuko dira, edozein proposamenek paisaia eraldatzen badu.
- Konektibitateari dagokionez, Plan Orokorreko proposamenek aldagai horretan izan dezaketen eraginaren jarraipena egin beharko da, eta saiatu beharko da proposamen horiek ez ditzaten aldatu udalerrri barruan faunaren igarobideen iragazkortasuna eta ibai-igarobideak.

Lurraldeko ur-ibilgutako eta beste habitat batzuk hartzen dituen faunak HAPOaren proposamenei ondorioz izan dezakeen bilakaera aztertu beharko da. Baita udalerriko ibai eta erreketako uren kalitatea ere, proposamenek horien gainean izan dezaketen afekzioa ezagutu ahal izateko.

Bermatu egin beharko da Ingurumen Ebaluazio arruntaren edo sinplifikatuaren prozedura betetzen dela Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 158 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

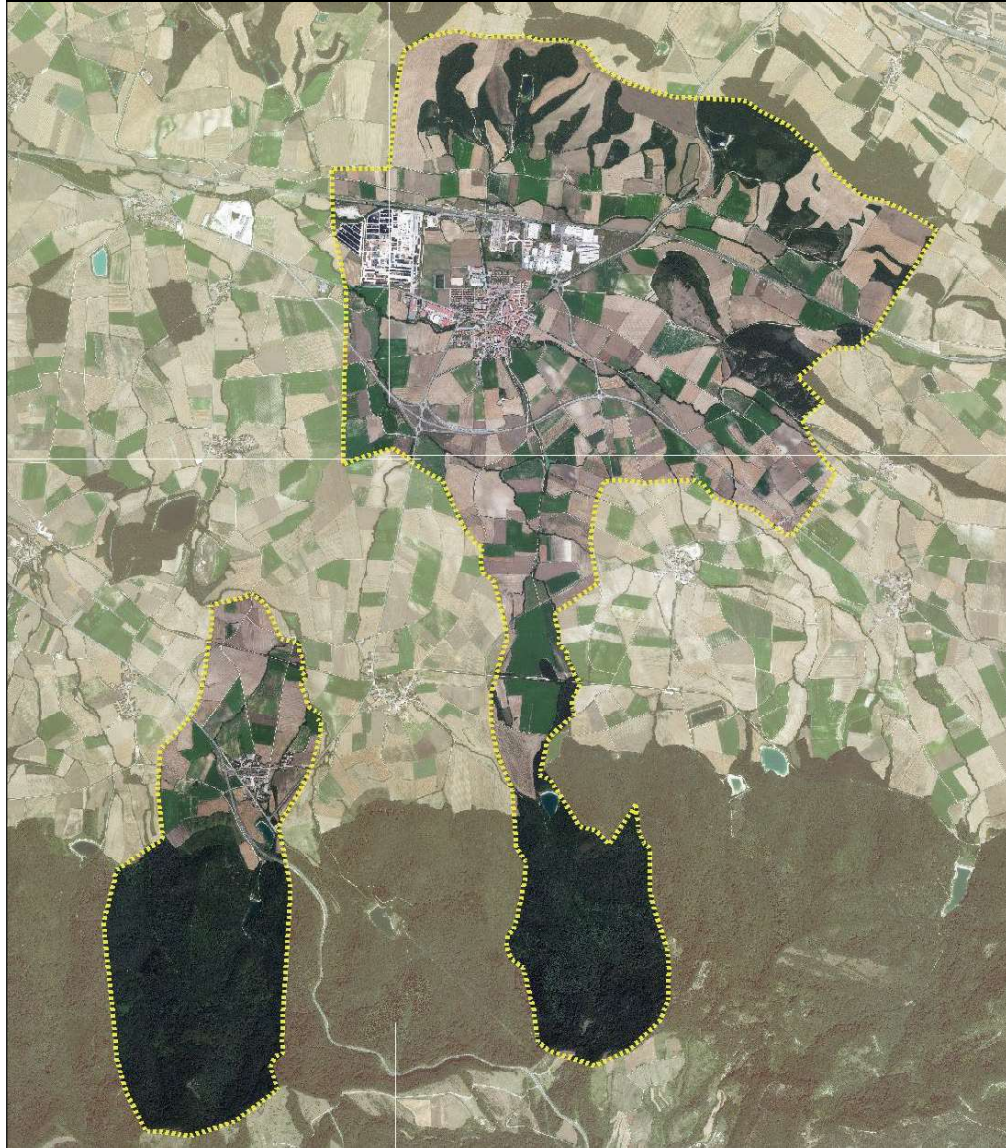
TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

9ko 10/2021 Legearen II. eranskinean zerrendatutako jardueren kasuan. Era berean, gai horretan eskumena duten erakundeek ingurumen-txostena idatzi beharko dute, haren eraginpeko jarduerak gauzatzeko prebentzio-neurriak eta neurri zuzentzaileak zehazteko.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 159 -



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRIA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATERATUA

NORMATIVA URBANÍSTICA
LIBRO 2
NORMAS DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS

ED.08

HIRIGINTZAKO ARAUPIDETZA
2 LIBURU
EREMU URBANISTIKOEN ARAUAK

USANDIZAGA
ARQUITECTURA
+ URBANISMO

DICIEMBRE

2.024

ABENDUA

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: **TESTU BATERAGINA** ■ **TEXTO REFUNDIDO**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALEGRÍA-DULANTZI, QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS
CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 253/2023, DE 21 DE DICIEMBRE

Foru agindua ■ Orden Foral: **357/2025**

Data ■ Fecha: **20/06/2025**



Álava Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AURKIBIDEA – I. LIBURUA

ARAU OROKORRAK

LEHENENGO TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1 KAPITULUA. BAKARRA

1.1.1.1 artikulua. Aplikazio-eremua eta indarraldia	2
1.1.1.2 artikulua. Hirigintza-legeriaren erreferentziak	2
1.1.1.3 artikulua. Arabako hirigintza-antolamendua normalizatzeko sistema	2
1.1.1.4 artikulua. Hirigintza-arauetako artikuluen sistema	2
1.1.1.5 artikulua. Arau subsidiarioak osatzen dituen dokumentazioa	3
1.1.1.6 artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa	3

BIGARREN TITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1 KAPITULUA. BAKARRA

1.2.1.1. artikulua. Hirigintza-antolamenduko kategoriak	5
1.2.1.2 artikulua. Hirigintza-antolamendu zehatuko eremuak.	5
1.2.1.3 artikulua. Planeko zehaztapenen mailari eta lotura arautzaileari buruzko baldintza orokorrak	7
1.2.1.4 artikulua. Plan honen aldaketak	9
1.2.1.5 artikulua. Plan honen berrikuspena	9

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

HIRUGARREN TITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA**1.3.1 KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERAK****1. atala. - Ideia orokorrak**

1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa	10
1.3.1.2 artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu-erabilera. Erabilera asimilatua	10
1.3.1.3 artikulua. Hirigintza-araudi honetan ageri ez diren erabilerak	11

2. atala. - Lurzoruaren erabileren sailkapena

1.3.1.4 artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena	11
1.3.1.5 artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako erabilera eta erabilera bateragarria. Erabilera debekatua	12
1.3.1.6 artikulua. Erabilera publikoak	13
1.3.1.7 artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak	13

3. atala. - Bizitegi-erabileraren edukia

1.3.1.8 artikulua. Definizioa eta motak	13
---	----

4. atala. - Industria-erabileraren edukia

1.3.1.9 artikulua. Definizioa eta motak	16
1.3.1.10 artikulua. Industria-erabileraren kategoriak	17
1.3.1.11 artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-jarduera	17
1.3.1.12 artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-jarduera	18

5. atala. - Hirugarren sektoreko erabileren edukia

1.3.1.13 artikulua. Definizioa eta motak	19
--	----

6. atala. - Komunitatearen ekipamenduen erabileren edukia

1.3.1.14 artikulua. Definizioa eta motak	20
--	----

7. atala. - Komunikaziorako eta garraioetarako erabileraren edukia

1.3.1.15 artikulua. Definizioa eta motak	22
--	----

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

8. atala. - Aire zabaleko aisia eta jolaserako erabileraren edukia

1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak	25
1.3.1.17 artikulua. Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazio eta eraikinak	27
1.3.1.18 artikulua. Espazio libreen tokiko sistemari atxikitako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikinak	28

9. atala. - Zerbitzu-azpiegituretarako erabileren edukia.

1.2.1.19 artikulua. Definizioa eta motak	28
--	----

10. atala. - Landa-erabilerak

1.3.1.20 artikulua. Definizioa eta motak	29
--	----

11. atala. - Haztapen-koefizienteak

1.3.1.21 artikulua. Haztapen-koefizienteak	30
--	----

1.3.2 KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA

1.3.2.1 artikulua. Gune, kalifikazio eta zonakatzeko globala. Definizioak eta edukia	32
1.3.2.2 artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa	33
1.3.2.3 artikulua. Dulantziko HAPOan dauden guneen zerrenda	36
1.3.2.4 artikulua. Guneei aplikatu beharreko eraikuntzako eta erabilerako oinarrizko araubidea Irudikapen grafikoa:	36
1.3.2.5 artikulua. Arabako Foru Aldundiaren Hirigintza Plangintza Normalizatze Sistemara osatzen duten eta plan honetan dauden gune-moten definizioa	37
1.3.2.6 artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantzia	45

1.3.3 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA

1.3.3.1 artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpiguneak. Edukia	48
1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa	49
1.3.3.3 artikulua. Udalerri honetan dauden azpiguneen zerrenda	51

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.3.3.4 artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartutako tolerantziak	52
1.3.3.5 artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenen arauzko lotura	52

**LAUGARREN TITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO
ARAUBIDE JURIDIKOA****1.4.1 KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA**

1.4.1.1 artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera	54
1.4.1.2 artikulua. Sailkapen eta kalifikazio globalaren arteko lotura. Lurzoruaren hirigintza-araubidearen oinarriak	54

1.4.2 KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITZEA

1.4.2.1 artikulua. Jarduketarako lurralde-eremuak	56
1.4.2.2 artikulua. Kontzeptuak: eraikigarritasun haztatua; batez besteko eraikigarritasun haztatua	56
1.4.2.3 artikulua. Jarduketa integraturako eremuen zerrenda	56

1.4.3 KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA

1.4.3.1 artikulua. Plangintza garatzeko araudiaren definizioa	58
1.4.3.2 artikulua. Plan bereziak	59
1.4.3.3 artikulua. Plan partzialak	60
1.4.3.4 artikulua. Xehetasun-azterketak	62
1.4.3.5 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak	62

1.4.4 KAPITULUA. PLANGINTZA EGIKARITZEA

1.4.4.1 artikulua. Xedapen orokorrak	63
1.4.4.2 artikulua. Egikaritze-jarduketa motak eta esparruak. Egikaritze-unitateak	63
1.4.4.3 artikulua. Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoria edo jarduketa isolatuak egikaritzeko araubidea	65

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA  HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.4.4 artikulua. Zuzkidura-jarduketei dagokien hiri-lurzoru finkatugabearen araubidea	66
1.4.4.5 artikulua. Urbanizazioak finkatzen ez duen hiri-lurzoria (jarduketa integratuenak) eta urbanizagarria egikaritzeko araubidea	66
1.4.4.6 artikulua. Sistema orokorren eta tokiko sistemen zuzkidura publikoen jarduketan esparruetan aplikatu beharreko egikaritze-araubidea	67
1.4.5 KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEA	
1.4.5.1 artikulua. Urbanizazio-obrak egikaritzeko eskatzen diren proiektu-motak, horiek bete behar dituzten baldintzak eta obrak hasteko aukera	68
1.4.5.2 artikulua. Urbanizazio-obretan garatzen diren proiektuen ondorioz antolamendua egokitzeko aukeren mugak	67
1.4.5.3 artikulua. Urbanizazio-obren gutxieneko baldintza teknikoak	67
1.4.5.4 artikulua. Udalakoak ez diren titularrek urbanizazio-proiektuak egikaritzea	68
1.4.6 KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA	
1.4.6.1 artikulua. Hiri-lurzoruan eraikitze ahalmena erabiltzea	69
1.4.6.2 artikulua. Lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea	70
1.4.6.3 artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzea	71
1.4.7 KAPITULUA. LEHENDIK DAUDEN ERAIKIN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA	
1.4.7.1 artikulua. Lehendik dauden eraikinen araubidea duten irizpide orokorrak	72
1.4.7.2 artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren antolamendutik kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak	72
1.4.7.3 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian plangintzarekin bat ez datozen eraikinak	73
1.4.7.4 artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak	73

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALEGRÍA  HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.7.5 artikulua. Antolamendu xehatua egiteke daukaten eremu eta sektoreetan aurretik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak	74
1.4.7.6 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak	74
1.4.7.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak	75
1.4.7.8 artikulua. Kontserbatzeko betebeharraren edukia	76
1.4.7.9 artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak	77
1.4.7.10 artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea	78

BOSGARREN TITULUA. AZPIGUNE ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK

1.5.1 KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

1. atala. Hirigintzako definizio eta parametroak

1.5.1.1 artikulua. Lursaila eta partzela	80
1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza	80
1.5.1.3 artikulua. Eraikin isolatua	81
1.5.1.4 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa	81
1.5.1.5 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko moduak	82
1.5.1.6 artikulua. Biztanle- edo bizitegi-dentsitatea	83

2. atala. Partzelaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.7 artikulua. Mugak	84
1.5.1.8 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak	84
1.5.1.9 artikulua. Gutxieneko eta gehieneko partzela eraikigarria	84
1.5.1.10 artikulua. Partzelaren gehieneko eta gutxieneko azalera, partzelazioetarako	84
1.5.1.11 artikulua. Partzela eraikietako lurzoruen banaketak	85

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI
TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3. atala. Eraikinak partzelan duen kokapenaren parametro eta baldintzak

1.5.1.12 artikulua. Bideen lerrokadura	85
1.5.1.13 artikulua. Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoen definizioa	85
1.5.1.14 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa	86
1.5.1.15 artikulua. Mugekiko tartea	86
1.5.1.16 artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea	86
1.5.1.17 artikulua. Sakonera eraikigarria	87
1.5.1.18 artikulua. Eraikuntzaren mugimendu-arloa	87

4. atala. Eraikuntzak partzela okupatzeko parametro eta baldintzak

1.5.1.19 artikulua. Eraikinak okupatzen duen lurzorua	87
1.5.1.20 artikulua. Partzelaren azalera librea	87

5. atala. Eraikinen formari buruzko parametro eta baldintzak

1.5.1.21 artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak	87
1.5.1.22 artikulua. Jatorriko kota	88
1.5.1.23 artikulua. Eraikinaren altuera	88
1.5.1.24 artikulua. Eraikinen profila edo gehieneko solairu-kopurua	89
1.5.1.25 artikulua. Eraikinen solairuak	89

6. atala. Baldintza gehigarriak: eraikuntzaren hiri-estetika, kalitatea eta higiena

1.5.1.26 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak	90
1.5.1.27 artikulua.	Solairuen altuera 90
1.5.1.28 artikulua. Fatxadetako irtengune eta sarguneak	91
1.5.1.29 artikulua. Erlaitz eta hegalen gehieneko irtengunea	92
1.5.1.30 artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak	92
1.5.1.31 artikulua. Patioak	93

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALEGRIA  HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.1.32 artikulua. Hiri-estetika zaintzea	95
1.5.1.33 artikulua. Hesiak	95
1.5.1.34 artikulua. Zuhaitzak babestea	96
1.5.1.35 artikulua. Eraikinaren diseinu-, kalitate- eta higiene-baldintzak	97

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

1. atala. Bizitegietarako azpigune pribatuetarako baldintza orokorrak

1.5.2.1 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak	98
1.5.2.2 artikulua. Arau orokor hauetako erabileren ezarpenari buruzko baldintza komun orokorrak	102
1.5.2.3 artikulua. Garai bateko hiri-kokaguneen a.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	102
1.5.2.4 artikulua. Landa-kokagune zaharren a.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	106
1.5.2.5 artikulua. Zabalguneetako a.3 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	112
1.5.2.6 artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	115
1.5.2.7 artikulua. Dentsitate txikiko eta eraikuntza irekiko 5.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	117
1.5.2.8 artikulua. Dentsitate txikiko eta eraikin atxikietako edo ilaran dauden etxebizitzetako 5.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	119
1.5.2.9 artikulua. Dentsitate oso txikiko eta familia bakarreko etxebizitza isolatuko 6.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	122
1.5.2.10 artikulua. Dentsitate oso txikiko eta bi familiako etxebizitzako 6.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	125

2. atala. Industria-azpiguneei buruzko baldintza orokorrak

1.5.2.11 artikulua. Industria intentsiboko b.11 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	128
--	-----

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.2.12 artikulua. Industria intentsiboko b.12 azpiguneko eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	132
1.5.2.13 artikulua. Industria bereziko b.2 azpiguneko eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra	136
3. atala. Hirugarren sektoreko eta komunitatearen ekipamendu pribatuko erabileretarako azpiguneei buruzko baldintza orokorrak	
1.5.2.14 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak	136
1.5.2.15 artikulua. Baimendutako erabilerei buruzko baldintza orokorrak	136
4. atala. Komunitatearen ekipamenduko azpigune publikoei buruzko baldintza orokorrak	
1.5.2.16 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak	137
1.5.2.17 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak	137

SEIGARREN TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1 KAPITULUA. BAKARRA

1.6.1.1 artikulua. Kalifikazio orokorrak landa-eremuetan edo lurzoru urbanizaezineko kategorietan zuzenean baimendutako erabileren sailkapen orokorra	138
1.6.1.2 artikulua. Kalifikazio orokorrak lurzoru urbanizaezineko kategorietan baimendutako eraikuntzako erabilerak eta -jarduerak	140
1.6.1.3 artikulua. Eraikuntza jarduerak egin aurreko baldintza	144
1.6.1.4 artikulua. Gainjarritako baldintzatzaileak	145
1.6.1.5 artikulua. Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde- eta/edo hirigintza-plangintza egin aurretik	149
1.6.1.6 artikulua. Eraikingintzakoak diren erabileretarako hirigintza- eta eraikuntza-parametro komunak Jabari publikoarekiko eta azpiegiturekiko distantziak.	149
1.6.1.7 artikulua. Eraikingintzakoak diren erabileretarako hirigintza- eta eraikuntza-parametroak	150

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- | | |
|--|-----|
| 1.6.1.8 artikulua. Bide-sareetako eta azpiegituretako eraikigintzako erabilerei aplikatu behar zaizkien paisaia-baldintzak | 153 |
| 1.6.1.9 artikulua. Eraikigintzako erabilerei aplikatu behar zaizkien beste baldintza batzuk | 154 |

**ZAZPIGARREN TITULUA. INGURUMENA ZAINTEKO PROGRAMA ETA
JARRAIPENERAKO AURREIKUSITAKO NEURRIEN
DESKRIBAPENA**

1.7.1 KAPITULUA. BAKARRA

- | | |
|--|-----|
| 1.7.1.1 artikulua. Ingurumena Zaintzeko Programa. Kontzeptua | 156 |
| 1.7.1.2 artikulua. Jarraipena egin behar zaien alderdiak | 156 |
| 1.7.1.3 artikulua. Adierazleak | 156 |
| 1.7.1.4 artikulua. Ingurumena Zaintzeko Programaren edukia | 157 |

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AURKIBIDEA – II. LIBURUA

HIRIGINTZA EREMUEN ARAUAK

LEHENENGO TITULUA. ANTOLAMENDU EREMUA

**2.1.0 KAPITULUA. HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN
ANTOLAMENDU OROKORREKO ETA XEHATUKO EREMUEN
ZERRENDA** 160

2.1.1 KAPITULUA. HIRI LURZORUAREN ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUA

2.1.1.1 artikulua. AL.01 Hirigune Historikoa hirigintza-eremuaren arau partikularra	164
2.1.1.2 artikulua. AL.02- 01 Solandia-Komentua hirigintza-eremuaren arau partikularra	165
2.1.1.3 artikulua. AL.02-02 Galburu Larrainzar hirigintza-eremuaren arau partikularra	167
2.1.1.4 artikulua. AL.02-03 Ferretzailea-Alborkoin hirigintza-eremuaren arau partikularra	169
2.1.1.5 artikulua. AL.02- 04 Gaztelubide hirigintza-eremuaren arau partikularra	171
2.1.1.6 artikulua. AL.02-05 Henaio Bidea hirigintza-eremuaren arau partikularra	173
2.1.1.7 artikulua. AL.02-06 Jose Antonio Agirre hirigintza-eremuaren arau partikularra	175
2.1.1.8 artikulua. AL.02-07 Katxiturri hirigintza-eremuaren arau partikularra	177
2.1.1.9 artikulua. AL.02-08 Urbegi hirigintza-eremuaren arau partikularra	179

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.10 artikulua.	AL.02- 09 Dulantzi hirigintza-eremuaren arau partikularra	181
2.1.1.11 artikulua.	AL.02- 10 Baratzaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra	183
2.1.1.12 artikulua.	AL.02- 11 Larraineta hirigintza-eremuaren arau partikularra	186
2.1.1.14 artikulua.	AL.02-13 Martinostea hirigintza-eremuaren arau partikularra	188
2.1.1.15 artikulua.	AL.02-14 Euskal Herria Mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra	190
2.1.1.16 artikulua.	AL.02-15 Añua hirigintza-eremuaren arau partikularra	192
2.1.1.17 artikulua.	AL.02-16 Añua-Goiko Landa hirigintza-eremuaren arau partikularra	194
2.1.1.18 artikulua.	AL.02-17 Goikolanda hirigintza-eremuaren arau partikularra	197
2.1.1.19 artikulua.	AL.02- 8 Euskal Herria Hego-mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra	198
2.1.1.20 artikulua.	AL.02-19 Goikolanda-Egiletabidea hirigintza-eremuaren arau partikularra	200
2.1.1.21 artikulua.	AL.02-20 Egiletabidea – J.A. Etxeberria hirigintza-eremuaren arau partikularra	202
2.1.1.22 artikulua.	AL.02-21 Torrealdea hirigintza-eremuaren arau partikularra	204
2.1.1.23 artikulua.	AL.02-22 Uribe-Arrabal hirigintza-eremuaren arau partikularra	206
2.1.1.24 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.03 Dulantzi ibaiaren mendebaldea eremua AL.04 Aiarako Ama Birjina eremua AL.05 Arrieta-Henayo eremua AL.06 Uribe eremua	208

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.25 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.07. Uriarte – Erentzun eremua (garai bateko 6. sektorea, 488/1988 FA) AL.08. Argomaiz- Iruraiz eremua (garai bateko 7. sektorea, 268/1991 FA) AL.09. Guruziturri eremua (garai bateko 8. sektorea, 577/1995 FA)	210
2.1.1.26 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.10 Egileta eremua	213
2.1.1.27 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.11 Torrando eremua (garai bateko SAUR-1 sektorea)	215
2.1.1.28 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.12 Urbegi (garai bateko SAUR-2 sektorea)	217
2.1.1.29 artikulua.	AL.13- 01 Geltokia bizitegi-eremuaren arau partikularra	219
2.1.1.30 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.13-02 Geltokiaren hirugarren erabilerarako eremua	221
2.1.1.31 artikulua.	Hirigintza-eremu honen arau partikularra: AL.14-01 Usategi industria-eremua (garai bateko SUI- 1 sektorea)	223
2.1.1.32 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.14-02 Gasteiz industriagunea	225
2.1.1.33 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.15 Usategiko hedapena (garai bateko SUI.4 sektorea)	227
2.1.1.34 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.16 Uriarte industria-eremua (garai bateko SUI.3 sektorea)	229
2.1.1.35 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.17-01 Lurgorri industria-eremua (garai bateko SUI.5 sektorea)	233
2.1.1.35 bis artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.17- 02 Industriala	235
2.1.1.36 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.18 Gorritzurri industria-eremua (garai bateko SUI.2 sektorea)	237
2.1.1.37 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.19-01 Mendebaldeko industria eta zerbitzu-eremua (garai bateko SUI.1 sektorearen zati bat)	241

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.38 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.19-02 Ekialdeko industria eta zerbitzu-eremua (garai bateko SUI.1 sektorearen zati bat)	243
2.1.1.39 artikulua. AL.20 Juan Agustín Etxeberria hirigintza-eremuaren arau partikularra	245
2.1.1.40 artikulua. AL.21 Landaoste–Egileta hirigintza-eremuaren arau partikularra	247
2.1.1.41 artikulua. AL.22 Egileta hirigintza-eremuaren arau partikularra	250
2.1.1.42 artikulua. AL.23 Hilerría hirigintza-eremuaren arau partikularra	252
2.1.1.43 artikulua. AL.24 Eskola eta kirol-eremua hirigintza-eremuaren arau partikularra	253
2.1.1.44 artikulua. AL.25 kirol-eremua hirigintza-eremuaren arau partikularra	255
2.1.1.45 artikulua. EG.01 Algorri hirigintza-eremuaren arau partikularra	257
2.1.1.46 artikulua. EG.02. Erentzun hirigintza-eremuaren arau partikularra	259
2.1.1.47 artikulua. EG.03 Solandia hirigintza-eremuaren arau partikularra	261
2.1.1.48 artikulua. EG.04 Etxoste hirigintza-eremuaren arau partikularra	263
2.1.1.49 artikulua. EG.05 Dulantzi hirigintza-eremuaren arau partikularra	266

2.1.2 KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUKO HIRIGINTZA EREMUA

2.1.2.1 artikulua. Garapen berriko bizitegi- eta industria-eremuak antolatzeko eta diseinatzeko neurri orokorrak	271
2.1.2.2 artikulua. AL.02 Loiza sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	272
2.1.2.3 artikulua. AL.27 Gasteiz hiribidea hirugarren sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	275
2.1.2.4 artikulua. AL.28 Uriarte-Mendebaldea industria-sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	277
2.1.2.4 bis artikulua. AL.28 bis Uriarte-Mendebaldea industria-sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	279
2.1.2.5 artikulua. AL.29 Biribilgunea-Mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	281

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.6 artikulua.	AL.30 Ibaiko parkea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	282
2.1.2.7 artikulua.	AL.31-01 parraldeko pasealekuaren ekialdea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	283
2.1.2.8 artikulua.	AL.31-02 iparraldeko pasealekuaren mendebaldea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	284
2.1.2.9 artikulua.	AL.32-01 iparraldeko ingurubidearen ekialdea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	285
2.1.2.10 artikulua.	AL.32-02 iparraldeko ingurubidearen mendebaldea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	286
2.1.2.11 artikulua.	EG.06 Birunbide sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra	287
2.1.3 KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUGABEKO HIRIGINTZA EREMUAK		
2.1.3.1 artikulua.	AL.34 Loiza ekialdea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	289
2.1.3.2 artikulua.	AL.35 Aiara Madura hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	290
2.1.4 KAPITULUA. EGITURAZKO HIRIGINTZA EREMUAK		
2.1.4.1 artikulua.	Aurretik dauden egiturazko hirigintza-eremuen zerrenda	291
2.1.4.2. Artikulua.	Hirigintza Esparruko Arau Partikularra AL.33. Alegria erregulatzeko ur-biltegia.	292
2.1.4.3. Artikulua.	EG.07 Hirigintza Eremuko Arau Berezia. Egiletako hondakin-uren araztegia.	293

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AURKIBIDEA – III. LIBURUA**HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA
ONDAREAREN ELEMENTUAK BABESTEKO
KATALOGOA****3.1.1 KAPITULUA. GOGOETA OROKORRAK ETA DEFINIZIOAK**

3.1.1.1 artikulua. Araudi honen esparrua	294
3.1.1.2 artikulua. Babesaren xedea eta sistematika	294

3.2.1 KAPITULUA. ONDASUN BABESTUAK

3.2.1.1 artikulua. Babes-mailak	295
3.2.1.2 artikulua. I. babes-maila: babes integrala	295
3.2.1.3 artikulua. II. babes-maila: egiturazko babesa	295
3.2.1.4 artikulua. III. babes-maila: ingurumenaren babesa	295
3.2.1.5 artikulua. IV. babes-maila: elementu berezien babesa	295
3.2.1.6 artikulua. V. babes-maila: ustezko eremu arkeologikoak	296

3.3.1 KAPITULUA. OBRA MOTAK

3.3.1.1 artikulua. Obra-motak	296
3.3.1.2 artikulua. Kontserbazio-obrak	296
3.3.1.3 artikulua. Egokitzapen-obrak	296
3.3.1.4 artikulua. Zaharberritze-obrak	297
3.3.1.5 artikulua. Zabaltze-obrak	297
3.3.1.6 artikulua. Zaharberritze-teknikak	297

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3.4.1 KAPITULUA. BABESAREN XEDE DIREN ELEMENTUAK ETA EZAUGARRI FORMALAK

3.4.1.1 artikulua. Babesaren irismena	298
3.4.1.2 artikulua. Egitura erresistentea	298
3.4.1.3 artikulua. Kanpoko bolumena	298
3.4.1.4 artikulua. Tipologia	298
3.4.1.5 artikulua. Barne-banaketa	299
3.4.1.6 artikulua. Fatxada	299
3.4.1.7 artikulua. Estalkia	299
3.4.1.8 artikulua. Eraikinaren gorputza	300
3.4.1.9 artikulua. Elementu interesgarriak	300

3.5.1 KAPITULUA. BABESAREN ARAUBIDE OROKORRA

3.5.1.1 artikulua. Babes-maila guztien arau komunak	300
3.5.1.2 artikulua. I. babes-mailaren araubidea: babes integrala	300
3.5.1.3 artikulua. II. babes-maila: Egiturazko babesa	301
3.5.1.4 artikulua. III. babes-mailaren araubidea: Ingurumenaren babesa	301
3.5.1.5 artikulua. IV. babes-mailaren araubidea: Elementu berezien babesa	302
3.5.1.6 artikulua. V. babes-mailaren araubidea: Babes arkeologikoa	302

3.6.1 KAPITULUA. BABESAREN ARAUBIDE OROKORRA

3.6.1.1 artikulua. Babesaren baldintza partikularrak	303
3.6.1.2 artikulua. Katalogoko fitxen edukia	303

KATALOGOKO FITXAK

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

HIRIGINTZA ARAUDIA

2. LIBURUA HIRIGINTZA EREMUEK ARAUAK

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 159 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**LEHENENGO TITULUA.
ANTOLAMENDU EREMUAK****2.1.0 KAPITULUA
HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN ANTOLAMENDU
OROKORREKO ETA XEHATUKO EREMUEN ZERRENDA**

1.3.2 eta 1.3.3 kapituluetan zehatz-mehatz definitzen dira kalifikazio orokorreko guneak eta kalifikazio zehatuko azpiguneak. Honako hauek dira gune eta azpigune horiek:

Kalifikazio globaleko guneak

- A. Bizitegi-guneak:
- A.1 Garai bateko hiri-kokaguneak
 - A.2 Garai bateko landa-kokaguneak
 - A.3 Zabalgunea
 - A.4 Eraikuntza irekia
 - A.5 Garapen txikiko eraikuntza
 - A.6 Etxebizitza isolatuko eraikuntza
- B. Industriaguneak
- B.1 Arruntak
 - B.2 Industria berezikoak
 - B.3 Parke teknologikoak
- C. Hirugarren sektoreko erabilerako guneak
- C.0 Orokorrak
 - C.1 Merkataritzakoak
 - C.1.1 Arruntak
 - C.1.2 Saltoki handiak
 - C.2 Ostalaritza
 - C.3 Bulegoak
 - C.4 Enpresa-parkeak
- D. Komunitatearen ekipamendu pribatuko guneak
- D.0. Orokorrak
 - D.1 Irakaskuntzakoak
 - D.2 Kulturakoak
 - D.3 Aisiakoak
 - D.4 Kirolekoak
 - D.5 Osasunekoak
 - D.6 Gizarte-zerbitzuak
 - D.7 Zerbitzu publikoak
 - D.8 Erljiokoak.
- E. Komunikazioen sistema orokorreko gune publikoak.
- E.1 Bideak
 - E.1.1 Errepideak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 160 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- E.1.2 Kaleak
- E.2 Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzakoak
- E.3 Trenbideetakoak

- F. Espazio libreetako sistema orokorreko guneko publikoak
 - F.1 Hiri-parkeak
 - F.2 Hiritik kanpokoak: Atsedenelekuak
 - F.3 Bainu-guneak eta hondartzak

- g) Komunitatearen ekipamenduen sistema orokorreko guneko publikoak.
 - G.0 Orokorrak
 - G.1 Irakaskuntzakoak
 - G.2 Kulturakoak
 - G.3 Aisiakoak
 - G.4 Kirolekoak
 - G.5 Osasunekoak
 - G.6 Gizarte-zerbitzuak
 - G.7 Zerbitzu publikoak
 - G.8 Erlijioak
 - G.9 Erakundeetakoak

- H. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorreko guneko publikoak
 - H.1 Ur-hornidura
 - H.2 Ur-saneamendua
 - H.3 Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura
 - H.4 Hondakinen tratamendua
 - H.5 Gas eta petrolio-produktuen azpiegiturak
 - H.6 Telekomunikazio-azpiegiturak

- I. Jabari publiko hidraulikoaren sistema orokorreko guneko publikoak

- J. Landa-guneak
 - J.1 Babes bereziko eremuak
 - J.1.1 Natura-balioagatik
 - J.1.2 Historia- eta kultura-balioagatik
 - J.1.3 Ingurumena hobetzekoak (A)
 - J.1.4 Baso-balioagatik
 - J.1.5 Nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuak eta landazabaleko eremuak
 - J.1.6 Mendiko larreetakoak (A).
 - J.1.7 Azaleko urak babestekoak
 - J.2 Gune babestuak
 - J.2.1 Natura-interesagatik
 - J.2.2 Historia- eta kultura-interesagatik
 - J.2.3 Ingurumena hobetzekoak (B)
 - J.2.4 Baso-interesagatik
 - J.2.5 Nekazaritza- eta abeltzaintza-interesagatik
 - J.2.6 Mendiko larreetakoak (B)
 - J.2.7 Hiri-garapenerako ezegokiak izateagatik
 - J.3 Landaguneak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 161 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Kalifikazio xehatuko azpiguneak

- a) Bizitegi-azpiguneak
 - a.1 Garai bateko hiri-kokagunekoak
 - a.2 Garai bateko landa-kokagunekoak
 - a.3 Zabalgunekoak
 - a.4 Eraikuntza irekikoak
 - a.5 Dentsitate txikiko eraikuntzakoak
 - a.51 Eraikuntza irekikoak
 - a.52 Familia bakarreko eraikuntza atxikikoak
 - a.6 Etxebizitza isolatuko eraikuntzakoak
 - a.61 Familia bakarreko eraikuntzakoak
 - a.62 Bi familiako eraikuntzakoak
- b) Industria-azpiguneak
 - b.1 Arruntak
 - b.11 Industria intentsibokoak
 - b.12 Industria isolatukoak
 - b.2 Industria berezikoak
- c) Hirugarren sektoreko erabilerako azpiguneak
 - c.0 Generikoak edo anitzak.
 - c.1 Merkataritzakoak
 - c.11 Arruntak
 - c.12 Saltoki handietakoak
 - c.2 Ostalaritzakoak
 - c.3 Bulegoetakoak
- d) Komunitatearen ekipamendu pribatuko azpiguneak
 - d.0 Generikoak edo anitzak
 - d.1 Irakaskuntzakoak
 - d.2 Kulturakoak
 - d.3 Aisiakoak
 - d.4 Kirolekoak
 - d.5 Osasunekoak
 - d.6 Gizarte-zerbitzuak
 - d.7 Zerbitzu publikoak
 - d.8 Erlijiokoak
- e) Komunikazioetarako azpigune publikoak
 - e.1 Bideak
 - e.1.1 Errepideak
 - e.1.2 Kaleak
 - e.121 Galtzadak
 - e.122 Espaloiak
 - e.123 Aparkaleku atxikiak
 - e.124 Babeserako espazioak
 - e.2 Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzakoak
 - e.2.1 Oinezkoentzako kaleak eta pasealekuak
 - e.2.2 Oinezkoen kale tolerantzidunak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 162 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- e.2.3 Bizikletentzakoak
- e.3 Trenbideetakoak
- f) Espazio libreen azpigune publikoak
 - f.1 Hirikoak
 - f.1.1 Parkeak eta lorategiak
 - f.1.2 Haurrentzako jolas- eta aisia-guneak
 - f.1.3 Plazak eta oinezkoentzako eremuak
 - f.1.4 Lorategiak eta hondar-espazioak
 - f.2 Hiritik kanpokoak
 - f.2.1 Piknikak egiteko eta/edo naturaz gozatzeko eremuak
 - f.2.2 Bainu-guneak eta hondartzak
- g) Komunitatearen ekipamendu publikoko azpiguneak
 - g.0 Generikoak edo anitzak
 - g.1 Irakaskuntzakoak
 - g.2 Kulturakoak
 - g.3 Aisiakoak
 - g.4 Kirolekoak
 - g.5 Osasunekoak
 - g.6 Gizarte-zerbitzuak
 - g.7 Zerbitzu publikoak
 - g.8 Erljiokoak
 - g.9 Erakundeetakoak
- h) Zerbitzu-azpiegituren azpigune publikoak
 - h.1 Ur-hornidurakoak
 - h.2 Ur-saneamendukoak
 - h.3 Energia elektrikoaren ekoizpen eta hornidurakoak
 - h.4 Hondakinak tratatzekoak
 - h.4.1 Hirikoak
 - h.4.2 Geldoak eta geldotuak
 - h.4.3 Beste tratamendu batzuk
 - h.5 Gas eta petrolio-produktuen azpiegituretakoak
 - h.6 Telekomunikazio-azpiegituretakoak
- i) Azpigune hidrauliko publikoak

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 163 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1 KAPITULUA. HIRI LURZORUAREN ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK**2.1.1.1 artikulua. AL.01 Hirigune Historikoa hirigintza-eremuaren arau partikularra**

1. Historikoki, Dulantziko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integraturako Plan Berezia ezarritako zehaztapenek arautu dute eremu hori. Plan hori ekainaren 8ko 387/1999 Foru Aginduaren bidez onetsi zen behin betiko, eta 1999ko uztailaren 9ko ALHAOn argitaratu zen (78. zk.). Era berean, haren aldaketek ere arautu dute:
 1. Kale Nagusiko 37. zenbakiko eraikineko Kultur Etxearen babes-mailari buruzkoa. Irailaren 30eko 852/2002 Foru Aginduaren bidez onetsi zen behin betiko eta 2002ko urriaren 18ko ALHAOn (119. zk.) argitaratu zen.
 2. Kale Nagusiko 31. eta Ibaiondo kaleko 29. zenbakiko partzelei buruzkoa. Abenduaren 24ko 519/2003 Foru Aginduaren bidez onetsi zen behin betiko eta 2004ko urtarrilaren 30eko ALHAOn (13. zk.) argitaratu zen.
 3. Kale Nagusiko 33. zenbakiko etxeari buruzkoa. Otsailaren 11ko 91/2005 Foru Aginduaren bidez onetsi zen behin betiko eta 2007ko 28. zenbakiko ALHAOn argitaratu zen.
 4. Kale Nagusiko 39. eta 41. zenbakiko partzelei buruzkoa. Martxoaren 18ko 217/2005 Foru Aginduaren bidez onetsi zen behin betiko eta 2005eko apirilaren 18ko ALHAOn (44. zk.) argitaratu zen.
 5. Fortaleza kaleko 11. zenbakiko etxeari buruzkoa. Martxoaren 18ko 218/2005 Foru Aginduaren bidez onetsi zen behin betiko eta 2005eko apirilaren 18ko ALHAOn (44. zk.) argitaratu zen.
 6. Araudiaren 38., 44., 45. eta 50. artikuluei buruzkoa. Irailaren 27ko 46/2007 Foru Agindua, 2007ko urriaren 15eko ALHAOn (121. zk.) argitaratua
 7. Beheko solairuan etxebizitza-erabilera, errotuluak, toloak eta eraikuntzari gainjarritako beste elementu batzuk eta hiri-altzariak arautzeari buruzkoa, 2013ko irailaren 25eko 426/13 Foru Agindua.
2. Eusko Jaurlaritzak 126/2002 Dekretuaren bidez onetsi zuen Dulantziko Hirigune Historikoa, Monumentu Multzozko izendapenez, Saikaturako Kultura Ondasuna izendatzeko deklarazioa bereiztea. Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean definitutako arau-zehaztapenak hartuko dira kontuan, katalogazioaren ondoriozko babes-mailari dagokionez.
3. Halaber, aurrerantzean onartzen diren aldaketak edo horien balizko berrikuspak ere aplikatuko dira.
4. Interpretazio zalantzazkoa den alderdietan edo hutsuneak daudenean, 1.5.2.1etik 1.5.2.3ra bitarteko artikuluetara eta Hiri Antolatzeko Plan Orokor honen gainerako araudi orokorrera joko da.
5. Eremuak 27.934,60 m²-ko azalera du guztira, eta D8, F1, G2, G4, G5, G9 eta I sistema orokorrak hartzen ditu barne.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 164 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.2 artikulua. AL.02- 01 Solandia-Komentua hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua Hirigune Historikoaren ipar-mendebaldean dago, eta Dulantziko lehenengo zabalguneko historikoa da. Balio historiko eta arkitektonikoa duten bi eraikin historiko eta Solandiako parkeko espazio librea hartzen ditu.

Eremuak 12.649 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak eremua osatzen duten gunek eta sistema orokorrak ezartzen ditu: A1, D8, G4, F1 eta E12.
- b.2 Erabilera nagusia: a.1

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-arabidea**

- c.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- c.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua
- a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak egikaritutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizokatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.1-01, a1.-02 eta a1-03, d.8-01, g.4-01, f.13.-01, f.13-02 e.21-01, e.21-02 eta e.22-01
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 165 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

b.4 Interes Historiko eta Arkitektonikoko Ondareen Katalogoak ezartzen duenaren arabera, a.1-01 Gaonatarren etxea eta d.8-01 Santa Klara komentua inbentariatutako eraikinak dira, eta, beraz, babestuta daude.

b.5 a.1-02 eraikina A mailako plangintzarekin bat ez datorren eraikintzat jotzen da, zabalera egokiko espaloia jarri ahal izateko. Baimendutako jarduketak 1.4.7.3 artikulua 3. paragrafoan arautzen dira.

C. Antolamendua egikaritzea

c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.

c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzorua hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketen bidez egikarituko da.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPPak ezarritako Dulantzi ibaiaren babes-guneak eragiten dio zati batean eremuari, baina, Esparru Garatuetako Ertzetarako Berariazko Araudiaren 3. ataleko 2. azpiatalak adierazten duenaren arabera: "Oro har, hirigintza-antolamendua finkatuta dagoen ibilguen ertzetan, atzerapenak bat etorri ahal izango dira lehendik dagoen eraikuntzarekin, betiere bidezortasuneko eremua errespetatzen bada". a.1-03 eta g.4-01 eraikinek bidezortasuneko eremua hartu ahal izango dute, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoaren arabera (Mediterraneoko isurialdea): "– Kasu berezietan, kultura-intereseko ondarearen topografia-, hidrografia- edo kontserbazio-arrazoiengatik (hirigune historikoak, kultura-intereseko eraikinak, etab.), salbuespenaz aldatu ahal izango da bidezortasuneko eremua, Uren Legerian ezarritakoaren arabera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 166 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.3 artikulua. AL.02-02 Galburu Larrainzar hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua Hirigune Historikoaren ipar-ekialdean dago, eta Dulantziko zabalgune historikoa da. Solandia parkearekiko lerrokadurak dituzten hiru etxadi eta Galburu, Larrainzar eta Arrabal kaleak hartzen ditu.

Eremuak 5.510 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak esparrua osatzen duten eremuak ezartzen ditu: A1 eta E12 eremuak.
b.2 Erabilera nagusia: a.1.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-arabidea**

- c.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
c.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak egikaritutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.1-01, a1.-02, a1-03 a.1-04, f.11-01 eta e.22-01 eta e.12.01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeke eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 167 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.4 22. eta 40. zenbakiko Arrabal eraikinak udal-mailako Interes Arkitektonikoko Eraikinen Katalogoan daude, eta, beraz, babestuta daude.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoria hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPPak ezarritako Dulantzi ibaiaren babes-guneak eragiten dio zati batean eremuari, baina, Esparru Garatuetako Ertzetarako Berariazko Araudiaren 3. ataleko 2. azpiatalak adierazten duenaren arabera: "Oro har, hirigintza-antolamendua finkatuta dagoen ibilguen ertzetan, atzerapenak bat etorri ahal izango dira lehendik dagoen eraikuntzarekin, bidezortasuneko eremua errespetatzen bada".

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 168 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.4 artikulua. AL.02-03 Ferretzailea-Alborkoin hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua AL.02-02 eremuaren ekialdean dago, eta Dulantziko bizitegi-zabalgune bat da, erabat eraikia. Bost etxadik eta Arrabal eta Alborkoin kaleek osatzen duten plaza txoak osatzen dute.

Eremuak 19.190 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatzeko globala zehazten du eta A3 eta E12 gune globalak ezartzen ditu.
- b.2 Erabilera nagusia: a.3.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-arabidea**

- c.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- c.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**D. Garapen-arabidea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua
- a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko uenean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak egikaritutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B.**B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzeko zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.3-01, a.3-02, a.4-01 a.4-02, a.52-01, a.52-02, f.11-01, f.13-01 eta e.12.01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 169 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzorua hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPPak ezarritako Dulantzi ibaiaren babes-guneak eragiten dio zati batean eremuari, baina, Esparru Garatuetako Ertzetarako Berriazko Araudiaren 3. ataleko 2. azpiatalak adierazten duenaren arabera: "Oro har, hirigintza-antolamendua finkatuta dagoen ibilguen ertzetan, atzerapenak bat etorri ahal izango dira lehendik dagoen eraikuntzarekin, bidezortasuneko eremua errespetatzen bada".

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 170 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.5 artikulua. AL.02- 04 Gaztelubide hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua bat dator Gaztelubide, Ortubitarte, Urkaeta eta Larrainzar kaleek osatzen duten etxadi erabat eraikiarekin.

Eremuak 5.974 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** hiri-lurzorua**B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A4 eta E12 gune globalak ezartzen ditu.
- b.2 Erabilera nagusia: a.4.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-araubidea**

- c.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- c.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**D. Garapen-araubidea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
- a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak egikaritutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.4-01 eta e.12.01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.

C. Antolamendua egikaritzea

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 171 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoria hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 172 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.6 artikulua. AL.02-05 Henaio Bidea hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Dulantziko zabalguneko etxadia da, eta Henaio bidea Salvatierrabidea eta Gaztelubidea kaleen zati bat hartzen duten kaleek mugatzen dute.

Eremuak 2.615 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

b.1 P-4 planoak zonakatzeko globala zehazten du eta A3 eta E12 gune globalak ezartzen ditu.

b.2 Erabilera nagusia: a.3.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-arabidea**

d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.

d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

a.1. Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.

a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzatutakoa gairatzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizokatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.3-01 eta e.12.01.

b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.

b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.

C. Antolamendua egikaritzea

c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 173 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoria hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada (4.A.a.2), zuzkidura-jarduketan bidez egikaritu da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 174 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.7 artikulua. AL.02-06 Jose Antonio Agirre hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua Dulantziko zabalguneko bost etxadik osatzen dute, eta etxadi horiek Salvatierrabidea, Arrieta, Dulantzi, Solandia, Azilu eta Larraineta kaleen zati bat hartzen dute, baita Jose Antonio Agirre plaza ere.

Eremuak 16.106 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatzeko globala zehazten du eta A3 eta E12 gune globalak ezartzen ditu.
- b.2 Erabilera nagusia: a.3.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-arabidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.**

Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak egikaritutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzeko zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.1-01, a.3-01, a.3-02, a.4-01, a.52-01 eta a.61-01, f.11-01, f.11-02 eta e.12-01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira. a.6-01 azpigunean aurretik dagoen eraikuntzaren eraikigarritasuna finkatu da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 175 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.3 957. partzelan (1. eraikina) dagoen eraikina antolamenduz kanpokotzat jotzen da, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.
- b.4 637. partzelako E1 eraikinari atxikitako eraikina B mailako plangintzarekin bat ez datorren eraikintzat jotzen da, eta 1.4.7.3 artikulua aplikatuko da
- b.5 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoria hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 176 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.8 artikulua. AL.02-07 Katxiturri hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua bat dator Azilu kalearen eta Katxiturri oinezkoentzako kalearen inguruan antolatzen diren hiru eraikin-multzorekin.

Eremuak 4.049 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A5 gune globala ezartzen du.
- b.2 Erabilera nagusia: a.52.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-araubidea**

- c.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- c.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.**

Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak egikaritutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.52-01, a.52-02, a.1-01, e.22-01, f.13-01 eta e.12-01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.
- b.4 a.1-01 azpiguneko 16. eraikinaren atzealdeko gunea antolamenduz kanpokotzat jotzen da, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 177 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoru hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 178 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.9 artikulua. AL.02-08 Urbegi hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremu eraikigarriak 2.761 m²-ko azalera du. L formako oinplanoa du, eta Urbegi kaletik, 22. eta 24. zenbakiko eraikinen artetik, eta Dulantzi kaletik, 11.etik 17.era bitarteko zenbakiko eraikinen aurrean, du sarbidea. Futbol-zelaiaren ondoan dagoen kirol-ekipamenduaren zati batek (495 m²) osatzen du eremua.

Eremuak 3.256 m²-ko (73 etxeb./ha) azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da babes sozialeko etxebizitza (BSE) kolektiboen bloke bat partzela pribatuan kokatzea, eta, antolamendua osatzeko, oinezkoen bide bat eta lorategi publiko baten zati bat jarriko dira.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A4 gune globala ezartzen du.
- b.2 Erabilera nagusia: a.4.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 2.475 m²
- c.2 Sestra azpian: 1.680 m²
- c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak babes sozialeko etxebizitzak (BSE) izango dira.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.4-01, e.22-01, e.22-02, f.11-01 eta e.12-01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
Derrigorrezko eraikuntza-lerroa
Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - sestra gainean: 3

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 179 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- sestra azpian: 1

- b.4 Etxebizitza-kopurua: 24
- b.5 682. partzelan dauden eraikinak eta 1247. partzelako E1 eraikina antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
- b.7 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1
- Eremuaren jarduketa integratua**
- , honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa, futbol-zelaiari atxikitako tokiko kirol-sistemaren zati bat barne.

Eremuaren azalera	3.256 m ²
-------------------	----------------------

Eremu eraikigarriaren azalera	2.761 m ²
-------------------------------	----------------------

a. 4-01 azpigunea	1.503 m ²
e.22-01 azpigunea	301 m ²
e.22-02 azpigunea	87 m ²
f.11-01 azpigunea	488 m ²
e.12-01 azpigunea	239 m ²
e.12-02 azpigunea	143 m ²

Tokiko kirol-ekipamenduko sistema	468 m ²
-----------------------------------	--------------------

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema

c.5 **Haztapan-koefizienteak**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

c.6 **Programazioa**

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 180 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Eraikitzeke lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

2.1.1.10 artikulua.AL.02- 09 Dulantzi hirigintza-eremuaren arau partikularra

1. Mugaketa

Eremu eraikigarriak 1.908 m²-ko azalera du. Urbegi eta Dulantzi kaleek mugatzen duten etxadian dago, eta futbol-zelaiaren ondoan dagoen kirol-ekipamenduaren zati batek (280 m²) osatzen du eremua.

Eremuak 2.188 m²-ko (54,80 etxeb./ha) azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da prezio tasatuko babes sozialeko etxebizitza kolektiboen bloke bat partzela pribatuan kokatzea, eta, antolamendua osatzeko, oinezkoen bide bat eta lorategi publiko baten zati bat jarriko dira.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak

A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua

B. Kalifikazio globala

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A4 gune globala ezartzen du.
b.2 Erabilera nagusia: a.4.

C. Eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 1.392 m²
c.2 Sestra azpian: 840 m²
c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak prezio tasatuko babes sozialeko etxebizitzak izango dira.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak

A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.4-01, e.22-01, f.11-01 eta e.12-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeke eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
Derrigorrezko eraikuntza-lerroa

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 181 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - Sestra gainean: 3
- sestra azpian: 1

- b.4 Etxebizitza-kopurua: 12
b.5 826. partzelako E1 eta 830.B partzelako E1 eraikina antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.
b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
b.7 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa, futbol-zelaiari atxikitako tokiko kirol-sistemaren zati bat barne.

Eremuaren azalera	2.188 m ²
Eremu eraikigarriaren azalera	1.908 m ²
a. 4-01 azpigunea	1.267 m ²
e.12-01 azpigunea	240 m ²
e.22-01 azpigunea	61 m ²
f.11-01 azpigunea	340 m ²

Tokiko kirol-ekipamenduko sistema	280 m ²
-----------------------------------	--------------------

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
c.5 **Haztapen-koefizienteak**
Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak.

Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

- c.6 **Programazioa**
Gehieneko epeak:
- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 182 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Eraikitzeko lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

2.1.1.11 artikulua.AL.02- 10 Baratzaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra

1. Mugaketa

Eremu eraikigarriak 1.731 m²-ko azalera du. Solandia, Dulantzi eta Baratzaldea kaleek osatzen duten etxadiaren mendebaldeko eremua da, eta futbol-zelaiaren ondoan dagoen kirol-ekipamenduaren zati batek (250 m²) osatzen du.

Eremuak 1.981 m²-ko (30,28 etxeb./ha) azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da familia bakarreko etxebizitza atxikien bi bloke partzela pribatuan kokatzea eta bien artean espazio libre bat uztea. Antolamendua osatzeko, oinezkoen eta trafikoko mugatuko bide bat eta 2 berdegune publiko txiki jarriko dira.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak

A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua

B. Kalifikazio globala

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A5 gune globala ezartzen du.
b.2 Erabilera nagusia: a.52.

C. Eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 1.188 m²
c.2 Sestra azpian: 475 m²
c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzaren % 20ko (237 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 20ko (237 m²) estandarrak, neurri batean, AL02-08 eta AL.02-9 hirigintza-eremuetara lekualdatzen dira, hurrenez hurren, eta, neurri batean, AL.26 sektorera.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak

A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.52-01 eta 02, e.22-01, f.11-01 eta 02 eta e.12-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako salbuespen hauekin:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 183 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Ez da eskatzen aurrealdeko mugarekiko bereizketarik, Baratzaldea kalearekiko lerrokadurarekiko.
 - Estalkiaren gehieneko malda % 40koa izango da.
 - Teilatupetik erlaitzaren altuerara 1,00 m gehiago gehitzea baimentzen da, hau da, erlaitzaren gehieneko altuera: 7,50 m (6.50+1,00).
 - a.52-01 eta a.52-02 eraikinetako bakoitzak erlaitz unitarioen lerroak izango ditu.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
Derrigorrezko fatxada lerroa:
Gehieneko fatxada-lerroa
Solairu-kopurua - Sestra gainean: 2 eta teilatupea
- sestra azpian: 1
- b.4 Etxebizitza-kopurua: 6
- b.5 972. partzelako E2 eraikina antolamenduz kanpokotzat jotzen da, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
- b.7 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa, futbol-zelaiari atxikitako tokiko kirol-sistemaren zati bat barne.

Eremuaren azalera	1.981 m ²
Eremu eraikigarriaren azalera	1.731 m ²
a.52-01 eta 02 azpigunea	850 m ²
e.22-01 azpigunea	359 m ²
f.11-01 eta 02 azpigunea	410 m ²
e.12-01 azpigunea	112 m ²
Tokiko kirol-ekipamenduko sistema	250 m ²

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
- c.5 **Haztapen-koefizienteak**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 184 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikartzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

c.6 **Programazioa**

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.

- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 185 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.12 artikulua.AL.02- 11 Larraineta hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremu eraikigarria etxadi txiki bat da, eta Larraineta eta Solandia kaleek eta Solandia kaleko 8. zenbakiko eraikinari (aurri-egoeran dagoena) dagokion partzelaren eremuak osatzen dute. 932 m²-ko azalera garbia du
Futbol-zelaiaren ondoan dagoen kirol-ekipamenduaren zati batek (200 m²) osatzen du eremua.

Eremuak 1.130 m²-ko (53,09 etxeb./ha) azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Familia bakarreko etxebizitza atxikien multzo bat jartzea aurreikusten da, eta, antolamendua osatzeko, Larraineta kalea Solandia kalearekin bat egin arte luzatuko da. Gainera, Solandia kaleko 8. eraikina birgaitzea aurreikusten da, Solandia kaleko 8., 10., 12. eta 14. zenbakiko eraikinek osatzen duten multzo eraikiaren bolumetria eta ezaugarri formalak mantenduta.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatzeko globala zehazten du eta A5 eta A1 gune globalak ezartzen ditu.
b.2 Erabilera nagusiak: a.52 eta a.1

C. Eraikigarritasuna:

c.1	Sestra gainean: a.52-01	735 m ²
	a.1-01	256 m ²
c.2	Sestra azpian: a.52-01	294 m ²
	a.1-01	128 m ²

c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzaren % 20ko (198 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 20ko (198 m²) estandarrek, neurri batean, AL02-08 eta AL.02-9 hirigintza-eremuetara lekualdatzen dira, hurrenez hurren, eta, neurri batean, AL.26 sektorera.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 186 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:** hiri-lurzoru finkatugabea**B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizokatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.52-01, a.1-01, e.22-01, f.11-01 eta f-11-02.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeo ordenantzak aplikatu behar dira, honako salbuespen hauekin:
- a.52-01 azpigunea:
- Ez da eskatzen aurrealdeko mugarekiko bereizketarik, inguruko kaleekiko lerrokadurarekiko.
 - Estalkiaren gehieneko malda % 40koa izango da.
 - Eraikinak erlaitz unitarioen lerroa izango du.
- a.1-01 azpigunea:
- Solandia kaleko 8. eraikina birgaitzea zehazten da, Solandia kaleko 8., 10., 12. eta 14. zenbakiko eraikinek osatzen duten multzo eraikiaren bolumetria eta ezaugarri formalak mantenduta.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
- a.52-01 azpigunea:
Derrigorrezko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua:- Sestra gainean: 2 eta teilatupea
- sestra azpian: 1
- a.1-01 azpigunea:
Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua:- sestra gainean: 2
- sestra azpian: 1
- b.4 Etxebizitza-kopurua: 6
- b.5 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
- b.7 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa, futbol-zelaiari atxikitako tokiko kirol-sistemaren zati bat barne.

Eremuaren azalera	1.132 m ²
Eremu eraikigarriaren azalera	932 m ²
a.52-01 azpigunea	294 m ²
a.1-01 azpigunea	128 m ²
e.22-01 azpigunea	263 m ²
e.12-01 azpigunea	77 m ²

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 187 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

f.11-01 azpigunea	95 m ²	
f.11-02 azpigunea	75 m ²	
Tokiko kirol-ekipamenduko sistema		200 m ²

c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programac.4 **Jarduketa-sistema:** lankidetzeta-sistemac.5 **Haztapen-koefizienteak**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak.

Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

c.6 **Programazioa**

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.

- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

2.1.1.14 artikulua.AL.02-13 Martinostea hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua Martín Ostea, Aiarako Ama Birjina, Gasteiz bidea eta Iruraiz kaleek osatzen duten iparraldeko etxadia da.

Eremuak 6.557 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A3 eta A1 gune globalak ezartzen ditu.

b.2 Erabilera nagusia: a.3.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 188 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorra eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak

A. Antolamendua egikaritzea:

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzatutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.3-01, a.3-02, a.1-01, a.1-02 eta e.12-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeo ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.
b.4 Interes Historiko eta Arkitektonikoko Ondareen Katalogoak ezartzen duenaren arabera, San Martin kaleko 1 eta 3 zenbakiko a.1-01 azpiguneko eraikinak udal-babeseko **ondareen kategorian** sartuta daude.
b.5 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzorua hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikaritzea da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 189 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.15 artikulua.AL.02-14 Euskal Herria Mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua Euskal Herria kalearen parean dauden eta Torrondoa kaleak bereizten dituen bi eraikin-multzok osatzen dute.

Eremuak 1.315 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

Eremuaren iparraldeko muturrean dagoen eraikinaren lerrokadura zertxobait zuzendu da, gainerako eraikin atxikiaren fatxadaren aurrealdea mantentzeko.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A4 eta A1 gune globalak ezartzen ditu.
- b.2 Erabilera nagusia: a.1.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-arabidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
- a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzaturakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.4-01, a.1-01, e.12-01 eta f.13-01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.
- b.4 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 190 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzorua hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 191 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.16 artikulua.AL.02-15 Añua hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua Añua kalearen parean dagoen eraikin-multzo batek osatzen du.

Eremuak 1.257 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A1 gunea ezartzen du.
b.2 Erabilera nagusia: a.1.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-arabidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzaturakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.1-01 eta e.12.01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.
b.4 1171. partzelako eraikina A mailako plangintzarekin bat ez datorren eraikintzat jotzen da, eta 1.4.7.3 artikuluan ezarritakoaren arabera arautzen da.
b.5 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 192 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoria hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 193 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.17 artikulua.AL.02-16 Añua-Goiko Landa hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Añua eta Goiko Landa kaleen aurrealdeko eremu eraikigarriak 1.981 m²-ko azalera du. Urbegi eta Dulantzi kaleek mugatzen duten etxadian dago, eta futbol-zelaiaren ondoan dagoen kirol-ekipamenduaren zati batek (242 m²) osatzen du eremua.

Eremuak 2.223 m²-ko (27,00 etxeb./ha) azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da eremu eraikia berrantolatzea eta egungo eraikinen ordeztu etxebizitza atxikien multzo bat egitea.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A5 gune globala ezartzen du.
b.2 Erabilera nagusia: a.52.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 1.207 m²
c.2 Sestra azpian: 483 m²
c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzaren % 20ko (241 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 20ko (241 m²) estandarrak lurzoru urbanizagarriko AL.26 sektorera lekualdatzen dira.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.52-01, e.12-01, e.22-01, f.11-01 eta f.11-02.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako salbuespen hauekin:
- Ez da eskatzen aurrealdeko mugarekiko bereizketarik, Añua eta Goikolanda kaleekiko lerrokadurarekiko.
- Estalkiaren gehieneko malda % 40koa izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 194 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Teilatupetik erlaitzaren altuerara 1,00 m gehiago gehitzea baimentzen da, hau da, erlaitzaren gehieneko altuera: 7,50 m (6.50+1,00).
 - a.52-01 eta a.52-02 eraikinetako bakoitzak erlaitz unitarioen lerroak izango ditu.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
Derrigorrezko eraikuntza-lerroa
Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - Sestra gainean: 2 eta teilatupea
- sestra azpian: 1
- b.4 Etxebizitza-kopurua: 6
- b.5 Eremuko eraikin guztiak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
- b.7 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Remuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa, futbol-zelaiari atxikitako tokiko kirol-sistemaren zati bat barne.

Remuaren azalera	2.223 m ²
Remu eraikigarriaren azalera	1.981 m ²
a.52-01 azpigunea	1.127 m ²
e.12-01 azpigunea	329 m ²
e.22-01 azpigunea	188 m ²
e.12-01 eta 02 azpigunea	337 m ²
Tokiko kirol-ekipamenduko sistema	242 m ²

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
- c.5 **Haztapen-koefizienteak**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 195 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

c.6 **Programazioa**

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.
- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 196 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.18 artikulua.AL.02-17 Goikolanda hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua Goikolanda kalearen parean dagoen eraikin-multzo batek osatzen du.

Eremuak 950 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A1 gunea ezartzen du.
b.2 Erabilera nagusia: a.1.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-arabidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1. Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzaturakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.1-02, a.1-01, e.12-01 eta f.13-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.
b.4 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

d) Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoru hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 197 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.19 artikulua. AL.02-8 Euskal Herria Hego-mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremu eraikigarriak 257 m²-ko azalera du. Euskalherria kalearen hego-mendebaldeko muturrean dago, eta, Goiko Landa kalearen eta biak lotzen dituen kalezuloaren parean dago. Futbol-zelaiaren ondoan dagoen kirol-ekipamenduaren zati batek (63 m²) osatzen du eremua.

Eremuak 320 m²-ko (62,50 etxeb./ha) azalera du.

Ezinezkoa da eremu horretan bertan espazio libreen tokiko sistema jartzeko eremuaren azaleraren % 15 lagatzea; hortaz, lagapen hori (56 m², hau da, 376 m²-ko azalera teorikoa) monetarizatzea aurreikusten da.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da eremu eraikia berrantolatzea eta egungo eraikinen ordeztu hiri-kokagune zeharreko azpiguako tipologiako eraikuntza berri bat egitea (AL.02-17 eraikuntza mugakidearen antzekoa).

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A1 guneko globala ezartzen du.
- b.2 Erabilera nagusia: a.1.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 312 m²
- c.2 Sestra azpian: 125 m²
- c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzaren % 20ko (62 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 20ko (62 m²) estandarrak lurzoru urbanizagarriko AL.26 sektorerara lekualdatzen dira.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu zehatua ezartzen du.
- d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu zehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio zehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio zehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpiguone hauek definituta: a.1-01 eta e.12.01.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 198 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.2 Dagozkien azpigunearak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
Derrigorrezko eraikuntza-lerroa
Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - Sestra gainean: 2 eta teilatupea
- sestra azpian: 1
- b.4 Etxebizitza-kopurua: 2
- b.5 Eremuko eraikin guztiak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
- b.7 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa, futbol-zelaiari atxikitako tokiko kirol-sistemaren zati bat barne.

Eremuaren azalera	376 m ²
Eremu eraikigarriaren azalera	257 m ²
a.1-01 azpigunea	125 m ²
e.12-01 azpigunea	132 m ²
Espazio libreen tokiko sistema, monetarizatua	56 m ²
Tokiko kirol-ekipamenduko sistema	63 m ²

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
- c.5 **Haztapen-koefizienteak**
Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneeen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.
- c.6 **Programazioa**
Gehieneko epeak:
- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 199 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

2.1.1.20 artikulua. AL.02-19 Goikolanda-Egiletabidea hirigintza-eremuaren arau partikularra

1. Mugaketa

Eremu eraikigarriak 982 m²-ko azalera du. Goikolanda eta Egiletabidea kaleen artean dago eta Egiletabidea kaleko 2 zenbakiko eraikinarekin mehelina osatzen du. Futbol-zelaiaren ondoan dagoen kirol-ekipamenduaren zati batek (211 m²) osatzen du eremua.

Eremuak 1.193 m²-ko (67,06 etxeb./ha) azalera du.

Ezinezkoa da eremu horretan bertan espazio libreen tokiko sistema jartzeko eremuaren azalaren % 15 lagatzea; hortaz, lagapen hori (211 m², hau da, 1.404 m²-ko azalera teorikoa) monetarizatzea aurreikusten da.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da eremu eraikia berrantolatzea eta egungo eraikinen ordeztu hiri-kokagune zeharreko azpiguako tipologiako eraikuntza berri bat egitea.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak

A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua

B. Kalifikazio globala

- P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A1 gune globala ezartzen du.
- Erabilera nagusia: a.1.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- Sestra gainean: 1.008 m²
- Sestra azpian: 633 m²
- Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzen % 20ko (202 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzen % 20ko (202 m²) estandarrak lurzoru urbanizagarriko AL.26 sektorerara lekualdatzen dira.

D. Garapen-araubidea

- Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 200 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:** hiri-lurzoru finkatugabea**B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.1-01 eta e.12-01 eta e.12-02.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
Derrigorrezko eraikuntza-lerroa
Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - Sestra gainean: 2
- sestra azpian: 1
- b.4 Etxebizitza-kopurua: 8
- b.5 Eremuko eraikin guztiak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
- b.7 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa, futbol-zelaiari atxikitako tokiko kirol-sistemaren zati bat barne.

Eremuaren azalera	1.404 m ²
Eremu eraikigarriaren azalera	982 m ²
a.1-01 azpigunea	628 m ²
e.12-01 eta 02 azpigunea	354 m ²
Espazio libreen tokiko sistema, monetarizatua	214 m ²
Tokiko kirol-ekipamenduko sistema	211 m ²

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
- c.5 **Haztapen-koefizienteak**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 201 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

c.6 Programazioa

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.
- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

2.1.1.21 artikulua. AL.02-20 Egiletabidea – J.A. Etxeberria hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremu eraikigarria Egiletabidea eta J.A. Etxeberria kalean artean dago, pilotalekuaren atzeko aldean. Futbol-zelaiaren ondoan dagoen kirol-ekipamenduaren zati batek (162 m²) osatzen du eremua.

Eremuak 1.478 m²-ko (27,06 etxeb./ha) azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da eremu eraikia berrantolatzea eta egungo eraikinen ordeztu hiri-kokagune zeharreko azpigueneko tipologiako eraikuntza berri bat egitea.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A1 guneko globala ezartzen du.
- b.2 Erabilera nagusia: a.1.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 808 m²
- c.2 Sestra azpian: 323 m²
- c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzen % 20ko (162 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzen % 20ko (162 m²) estandarrak lurzoru urbanizagarriko AL.26 sektorerako lekualdatzen dira.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu zehatua ezartzen du.
- d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 202 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:** hiri-lurzoru finkatugabea**B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.1-01, e.12-01, e.12-02 eta f.11-01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
Derrigorrezko eraikuntza-lerroa
Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - Sestra gainean: 2 eta teilatupea
- sestra azpian: 1
- b.4 Etxebizitza-kopurua: 4
- b.5 671. partzelako E1 eraikinari atxikita dagoen eraikina antolamenduz kanpokotzat jotzen da, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
- b.7 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa, futbol-zelaiari atxikitako tokiko kirol-sistemaren zati bat barne.

Eremuaren azalera	1.478 m ²
Eremu eraikigarriaren azalera	1.316 m ²
a.1-01 azpigunea	883 m ²
e.12-01 eta 02 azpigunea	268 m ²
f.11-01 azpigunea	222 m ²

Tokiko kirol-ekipamenduko sistema	162 m ²
-----------------------------------	--------------------

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
- c.5 **Haztapen-koefizienteak**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 203 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikartzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

c.6 Programazioa

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Kontentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.
- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

2.1.1.22 artikulua.AL.02-21 Torrealdea hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua bat dator elizaren hegoaldean, Elizosten, dagoen esparruarekin eta zenbait tipologiatako hiru eraikin eta aparkaleku zabal bat hartzen ditu.

Eremuak 6.353 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Eguno antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatzeko globala zehazten du eta A4, A5 eta A1 gune globalak ezartzen ditu.
- b.2 Erabilera nagusia: a.4.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-araubidea**

- d.1 Plan Orokorra eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
- a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzatutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 204 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-
eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.1-01, a.4-01, a.52-01, e.21-01 eta e.12-01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.
- b.4 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzorua hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 205 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.23 artikulua. AL.02-22 Uribe-Arrabal hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua bat dator elizaren ekialdeko esparruarekin, eta Uribe eta Arrabal kaleen parean dago. Ipar-mendebaldean Dulantzi ibaia du mugakide.

Eremuak 4.140 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Eguno antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A1 gunea ezartzen du.
b.2 Erabilera nagusia: a.1.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-araubidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak egikaritutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik. Egoera hori, gaur egun, 1.198. partzelan ikus daiteke.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.1-01, e.12-01 eta e.21-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.
b.4 1.206. partzelako E1 eraikina antolamenduz kanpokotzat jotzen da, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.
b.5 1.196. partzelako E1 eraikina eta 1.198. partzelako E1 eraikina A mailako plangintzarekin bat ez datozen eraikintzat jotzen dira.
b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 206 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoria hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.
- c.3 1.198. partzelaren hirigintza-antolamendua zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 207 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.24 artikulua. Honako antolamendu-eremu hauen arau partikularra:**AL-03 Dulantzi ibaiaren mendebaldea eremua****AL.04 Aiarako Ama Birjina eremua****AL.05 Arrieta-Henayo eremua****AL.06 Uribe eremua****1. Mugaketa**

Lau eremuak bat datoz arau subsidiarioetako zenbaki bereko eremuekin. Gehienak eraikin atxikiek osatzen dituzte.

Honako hau da eremuen gutxi gorabeherako azalera:

AL.03	7.572 m ²
AL.04	18.125 m ²
AL.05	10.339 m ²
AL.06	5.090 m ²

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

b.1 P-4 planoak zonakatzeko globala zehazten du:

AL.03: A5 eta E12

AL.04: A5 eta E12

AL.05: A5 eta E12

AL.06: A5

b.2 Eremuen erabilera nagusia A5 (familia bakarreko etxebizitza atxikia) eta E12 (Kalea sistema orokorra) dira.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-araubidea**

d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu zehatua ezartzen du.

d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu zehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.

a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak egikaritutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik. Egoera hori, gaur egun, 1.198. partzelan ikus daiteke.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 208 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta:
AL.03: a.52-01, a.52-02, a.4-01, e.12-01 eta f.11-01.
AL.04: a.1-01, a.1-02, a.52-01, a.52-02, a.52-03, a.52-04, a.52-05, a.51-01, e.12-01, f.11-01, f.11-02 f.11-03, f.14-01 eta e.22-01.
AL.05: a.52-01, a.52-02, a.52-03, a.52-04, a.62-01, e.12-01 eta f.11-01.
AL.06: a.52-01 eta e.12-01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeo ordenantzak aplikatu behar dira, honako salbuespen hauekin:
Eraikinaren gehieneko altuera: 7 m teilatu-hegalera edo erlaitzera.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzorua hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikaritzea da.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPPak ezarritako Dulantzi ibaiaren babes-guneak eragiten dio zati batean AL.03 eremuari, baina Esparru Garatuetako Ertzetarako Berariazko Araudiaren 3. ataleko 2. azpiatalak adierazten duenaren arabera: "Oro har, hirigintza-antolamendua finkatuta dagoen ibilguen ertzetan, atzerapenak bat etorri ahal izango dira lehendik dagoen eraikuntzarekin, betiere bidezortasuneko eremua errespetatzen bada".

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 209 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.25 artikulua. Honako antolamendu-eremu hauen arau partikularra:**AL.07. Uriarte – Erentzun eremua (garai bateko 6. sektorea, 488/1988 FA)****AL.08. Argomaiz- Iruraiz eremua (garai bateko 7. sektorea, 268/1991 FA)****AL.09. Guruziturri eremua (garai bateko 8. sektorea, 577/1995 FA)****1. Mugaketa**

Hiru eremuak bat datoz arau subsidiarioetako zenbaki bereko eremuekin. Gehienak familia bakarreko etxebizitzek eta bi familiako eraikinen kopuru mugatu batek osatzen dituzte.

Honako hau da eremuen gutxi gorabeherako azalera:

AL.07	21.066 m ²
AL.08	28.166 m ²
AL.09	24.918 m ²

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Hiru eremuak erabat eraikiak daude.

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea erabaki da.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du:

AL.07: A6.

AL.08: A6.

AL.09: A6 eta E12

b.2 Erabilera nagusia: a.61, Familia bakarreko etxebizitza isolatua.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.

c.1 Gehieneko eraikigarritasuna:

a.61 azpiguneak: 0,60 m²t/m²s

a.62 azpiguneak: 0,80 m²t/m²s

a.3 eta g.0 azpiguneak: P-5 (Kalifikazio xehatua) eta P-6 (Eraikinen baldintzak) planoen definizioaren arabera.

D. Garapen-arabidea

d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.

d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 210 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
- a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak egikaritutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizokatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta:
AL.07: a.61-01, a.61-02, a.61-03, a.3-01, g.0-01 e.12-01 eta f.11-01
AL.08: .61-01, a.61-02, a.61-03, a.61-04, a.62-01, a.62-2, e.12-01, f.11-01 eta f.13-01
AL.09: 61-01, a.61-02, g.0-01, e.12-01, f.11-01 f.11-02 eta f.11-03.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako salbuespen hauekin:
Eraikinaren gehieneko altuera: 6,5 m teilatu-hegalera edo erlaitzera.
- b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.
- b.4 Gehieneko okupazioa:
a.61 azpigunea: % 40
a.62 azpiguneak: % 60
a.3 eta g.0 azpiguneak: P-5 (Kalifikazio xehatua) eta P-6 (Eraikuntza-baldintzak) planoen definizioaren arabera.
- b.5 Partzelazioa: partzelak bereizi eta gehitu ahal izango dira, baldin eta ondoriozko partzelen kopurua handitzen ez bada eta gutxieneko azalera errespetatzen badira.
- a.61 azpiguneak: 600 m²/eraikin
- a.62 azpiguneak: 800 m²/eraikin
- g.0 azpiguneak: libre
- b.6 Eraikinaren gehieneko kopura partzelako:
a.61 azpiguneak. eraikin bat partzela bakoitzeko; bi eraikin edo bi familiako eraikin bat baimenduko dira, baldin eta aurreko paragrafoan adierazitako partzelen gutxieneko azalera betetzen badira eta partzelaren barruan (eraikinaren barruan edo espazio librean) 4 aparkaleku daudela ziurtatzen bada.
a.62 azpiguneak: bi familiako eraikin bakarra.
g.0 azpiguneak: libre.
- b.7 Eraikinaren gehieneko altuera (teilatu-hegaleraino edo, hala badagokio, erlaitzeraino): 6,50 m.
- b.8 Gehieneko solairu-kopurua: 2; erdisotoa badago, ezingo du kalearen sestratik 1,00 m baino gehiagoko irtengunerik izan, inongo puntutan.
- b.9 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

C. Eraikinaren baldintza partikularrak. Jabaria eta erabilera.

- c.1 Finkatu egingo dira partzelaren itxituren (hesien) ezaugarriak, aurreko arau subsidiarioekin bat etorrira egindakoak; hau da: itxitura gardena edo begetala, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, eta gehienez ere 100 cm-ko altuera duen hormatxo onartuko da AL.07 eremuan, eta 60 cm-koa AL.08

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 211 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

eta AL.09 eremuetan. Itxitura gardena edo begetala ordezten bada, 1.4.1.33 artikuluan eraikin isolatueterako oro har ezartzen dena bete beharko da. Era berean, itxitura berria egiten denean ere artikulua hori aplikatuko da.

D. Antolamendua egikaritzea

- d.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- d.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoria hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 212 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.26 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.10 Egileta eremua**1. Mugaketa**

Bat dator Dulantziko hirigunearen hego-mendebaldeko esparruarekin. Eremua bat dator arau subsidiarioetako zenbaki bereko eremuarekin, zeinetan familia bakarreko eta bi familiako bizitegi-erakinak dauden.

Eremuak gutxi gorabehera 21.168 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Eremuaren zatirik handiena eraikia dago; bi partzela baino ez daude eraiki gabe. Egungo antolamendua mantentzea ezartzen da.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A.6 eta F1 sistema orokorrak ezartzen ditu.
- b.2 Erabilera nagusia: a.61.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0.50 m²t/m²s.**D. Garapen-araubidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
- a.2 Nolanahi ere, 673. eta 1.004. partzelak (gaur egun eraiki gabeak) zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko dira.
- Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzatutakoa gairatzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategorian izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.61-01, a.61-02, a.61-03, a.61-04, a.62-01, a.62-02, a.52-01, e.12-01, e.21-01 eta f.11-01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako salbuespen hauekin:
- Eraikinaren gehieneko altuera: 7 m teilatu-hegalera edo erlaitzera.
- b.3 Eraikinaren baldintzak:
- Gehieneko okupazioa: % 40

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 213 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Eraikinaren gehieneko solairu-kopurua: sotoa, beheko solairua, lehenengo solairua eta teilatupea.
- Eraikinaren gehieneko altuera, teilatu-hegalerraino edo erlaitzeraino: 7 m
- Gutxieneko azalera partzelazio-ondorioetarako: 600 m².
- Partzelaren gutxieneko aurrealdea bide publikora: 10 m
- Baimendutako eraikuntza-motak: a.62 eta a.61
- Mugekiko tartea: 3 metro.

Dena dela, parametroak aplikatzeak partzelari dagokion azalera eraikigarria gauzatzea eragozten badu, etxebizitza-eraikuntza alboko mugei eta buruhomari atxiki ahal izango zaie, baldin eta honako egoera hauetakoren bat gertatzen bada:

- 1) Eraikin bat horma itsu baten bidez mugari atxikita egotea.
- 2) Familia bakarreko bi etxebizitza batera eraikitzea (proiektu komun batekin), eta etxebizitza bakoitza partzela desberdin batean kokatzea.

b.4 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

C. Eraikinaren baldintza partikularrak. Jabaria eta erabilera.

- c.1 Etxebizitza batean birgaitze handiko eta/edo eraikuntza berriko jarduketa berriak egin ahal izateko, lehendik dagoen espaloiak gutxienez 2 m-ko zabalera ez badu, lurzoru publikoa laga beharko da eta espaloiak 2 m-ko zabalera izateko behar den urbanizazioa egin.
- c.2 Finkatu egingo dira partzelaren itxituren (hesien) ezaugarriak, aurreko arau subsidiarioekin bat etorrita egindakoak; hau da: itxitura gardena edo begetala, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, eta gehienez ere 60 cm-ko altuera duen hormatxo onartuko da.

Itxitura gardena edo begetala ordeztzen bada, 1.5.1.33 artikuluan eraikin isolatuetarako oro har ezartzen dena bete beharko da.

Dauden itxiturak berreginez gero, ate berriak irekiz gero edo daudenak lekuz aldatuz gero, bai eta itxitura berriak eginez gero ere, gehieneko altuera 120 cm-koa izango da, erabat edo partzialki gardenak, begetalak edo trinkoak izan.

D. Baldintza bereziak bete behar dituzten partzelak edo/eta eraikinak

668. partzelako eraikina B mailako plangintzarekin bat ez datorren eraikintzat jotzen da, eta 1.4.7.3 artikulua 4. ataleko bigarren paragrafoan ezarritakoaren arabera arautzen da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 214 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.27 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.11 Torrando eremua (garai bateko SAUR-1 sektorea)****1. Mugaketa**

Eremuaren antolamendua garai bateko SAUR-1 Plan Partzialak ezarritakoa da (181/2000 Foru Agindua; 38. ALHAO). Dulantzi ibaiaren ondoko parke batean oinarritzen da, eta bizitegi-partzelak ditu bi bideren gainean; horietako bat Hirigune Historikoko Kale Nagusiaren ondoren, bestea hirigunearen hegoaldeko mugan.

Eremuak gutxi gorabehera 43.550 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Eremua erabat eraikia dago. Egungo antolamendua mantentzea ezartzen da.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak A.6 eta I.1 Dulantzi ibaiaren zonakatzeko globala zehazten du
b.2 Erabilera nagusia: 6.11

C. Gehieneko eraikigarritasuna: Definitutako azpiguneen arabera zehazten da.

- c-1 a.61 azpigunea: 320 m²/partzela
c-2 a.52.01 azpigunea: 1.000 m²/partzela
c-3 a.52-a.55 azpiguneak: 800 m²/partzela
c-4 a.56 azpigunea: 600 m²

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du, eta eremuaren Plan Partzialarenarekin bat dator.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Urbanizazio osoa egikaritu da eta eskatutako tokiko sistemak eta eraikigarritasunak laga dira.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzeko zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.61-01, a.61-02, a.62-01, a.52-01, a.52-02, a.52-03, a.52-04, a.52-05, a.52-06, g.0-01, g.0-02, e.12-01, f.11-01 eta h.3-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 215 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

b.2.1 a.61 azpiguneeen oinarritzko ezaugarriak:

- Erabilera: familia bakarreko etxebizitza atxiki librea.
- Partzelak bereizteko edo gehitzeko baldintzak: partzelak berezi edo gehitu daitezke, baldin eta bakoitzak 800 m²-tik gorako azalera badu eta ez bada handitzen ondoriozko partzelen eta etxebizitzaren kopurua.

b.2.2 a.52.01etik a.52.05era bitarteko azpiguneeen oinarritzko ezaugarriak:

- Erabilera: familia bakarreko etxebizitza atxiki librea.
- Gehieneko etxebizitza-kopurua:
 - a.52.01 azpigunea: partzela bat eta 5 etxebizitzako eraikina
 - a.52.02 eta a.52-03 azpiguneeak: bi partzela eta 4 etxebizitzako eraikinak azpigune bakoitzean
 - a.52-04 eta a.52-05 azpiguneeak: partzela bat eta 4 etxebizitzako eraikin bat azpigune bakoitzean
- Partzelaren gutxieneko azalera bereizketaren ondorioetarako:
 - a.52-01, a.52-02, a.52-03, a.52-04 eta a.52-05 azpiguneeak: partzela banaezinak eta ezin da bereizketarik egin.

b.2.3 a.52.06 azpiguneeen oinarritzko ezaugarriak:

- Erabilera: familia bakarreko etxebizitza atxiki librea.
- Gehieneko etxebizitza-kopurua: 3 eraikin bakarrean.
- Partzelaren gehieneko eta gutxieneko azalera: partzela banaezina da.
- Gehieneko solairu-kopurua: sotoa, beheko solairua, lehenengo solairua eta teilatupea.
- Eraikinaren gehieneko altuera, teilatu-hegaleraino edo erlaitzeraino: 6,30 m.

b.3 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.**C. Eraikinaren baldintza partikularrak. Jabaria eta erabilera.**

- c.1 Teilatupearen etxebizitza-erabilerarako aprobetxamendua baimentzen da, eraikitako azalera gisa zenbatuta, gutxienez 1,60 m-ko altuera librea badu.
- c.2 Finkatu egingo dira partzelaren itxituren (hesien) ezaugarriak, eremua antolatu zuen aurreko Plan Partzialarekin bat etorrita egindakoak; hau da: itxitura gardena edo begetala, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, gehienez ere 60 cm-ko altuera duen, harrizko harlangaitzez (plakazko estaldurarik gabea) edo hormigoiz egina dagoen eta goiko errematean hormigoizko edo harrizko horma-txapela duen hormatxo baten gainean. Itxitura gardena edo begetala ordeztzen bada, 1.5.1.33 artikuluan eraikin isolatuetarako oro har ezartzen dena bete beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 216 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.28 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.12 Urbegi (garai bateko SAUR-2 sektorea).****1. Mugaketa**

Eremua bat dator garai bateko SAUR-2aren Plan Partzialaren eremuarekin (387/2000 Foru Agindua, 60. ALHAO). Eraikina ekialdetik mendebaldera dauden bi bide paraleloen gainean dago, dentsitate oso txikiko bi etxadi handi eratuz. Iparraldean dagoenak espazio libreen tokiko sistemarako espazioa inguratzen du, eta, gainera, Dulantziko iparraldeko pasealekuaren eremura irekita dago.

Eremuak gutxi gorabehera 24.795 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Eremuaren zatirik handiena eraikia dago; lau partzela baino ez daude eraiki gabe. Egungo antolamendua mantentzea ezartzen da.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak A-5 gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.
b.2 Erabilera nagusia: a.52

C. Gehieneko eraikigarritasuna: Definitutako azpiguneen arabera zehazten da.

- c-1 a.52 azpigunea: 205,80 m² etxebizitzako
c-2 a.61 azpigunea: 250 m² etxebizitzako
c-3 g.0-01 azpiguneak: libre

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du, eta eremuaren Plan Partzialarenarekin bat dator.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Urbanizazio osoa egikaritu da eta eskatutako tokiko sistemak eta eraikigarritasunak laga dira.
Ondorioz, eraiki gabeko lau partzeletan aurreikusitako eraikuntzak egikaritzea jarduketa isolatua izango da.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzeko zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.61-01, a.61-02, a.52-01, a.52-02, a.52-03, a.52-04, g.0-01, e.12-01, f.11-01 eta f.11-02.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 217 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:
- b.2.1 Azpigune eraikigarri guztien ezaugarri komunak:
- Solairuen gehieneko kopurua: sotoa, beheko solairua eta lehenengo solairua eta teilatupea.
 - Eraikinaren gehieneko altuera, teilatu-hegalerraino edo erlaitzeraino: 6,3 m.
- b.2.2 a.52 azpigunearen oinarritzko ezaugarriak
- Erabilera nagusia: familia bakarreko etxebizitza atxiki librea
 - Partzelazioa: egungo partzelak finkatzen dira; banaezinak dira.
 - Gehieneko etxebizitza-kopurua
a52-02, a52-03 eta a52-04 azpiguneetan: 5 etxebizitza atxiki
a52-01 azpigunean: 6 etxebizitza atxiki.
- b.2.3 a.61 azpigunearen oinarritzko ezaugarriak
- Erabilera nagusia: familia bakarreko etxebizitza isolatua.
 - Partzelaren azalera: egungo partzelazioa mantentzen da; nolana ere, bereizketak eta gehikuntzak egiteko, partzelako gutxienez 600 m² ezartzen dira, baldin eta ez bada handitzen ondoriozko partzelen eta etxebizitzaren kopurua.
 - Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 30
 - Mugekiko gutxienezko tartea: 3 m
- * b.2.2 g.0-01 azpigunearen oinarritzko ezaugarriak.
- Erabilera nagusia: komunitatearen ekipamendu orokorreko tokiko sistema.
 - Partzelaren gehieneko okupazioa: librea.
- b.3 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
- C. Eraikinaren baldintza partikularrak. Jabaria eta erabilera.**
- c.1. Etxebizitza bakoitzak aparkaleku bat izan behar du sotoan edo beheko solairuan.
- c.2. Finkatu egingo dira partzelaren itxituren (hesien) ezaugarriak, eremua antolatu zuen aurreko Plan Partzialarekin bat etorrita egindakoak; hau da: itxitura gardena edo begetala, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, gehienez ere 60 cm-ko altuera duen, harrizko harlangaitzez (plakazko estaldurarik gabea) edo hormigoiz egina dagoen eta goiko errematean hormigoizko edo harrizko horma-txapela duen hormatxo baten gainean. Itxitura gardena edo begetala ordeztu bada, 1.5.1.33 artikuluan eraikin isolatuetarako oro har ezartzen dena bete beharko da.
- D. Baldintza bereziak bete behar dituzten partzelak edo/eta eraikinak**
- Espazio libreen sisteman, Udalak erabilera publikoko eta interes sozialeko eraikin bat eraikitze baimena eman ahal izango du, baldin eta plazaren edo lorategiaren funtzioarekin zuzenean lotuta badago, eta gehienez ere 120 m²-ko azalera eraikia eta 3 m-ko altuera baditu.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 218 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.29 artikulua. AL.13- 01 Geltokia bizitegi-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremuak hiru esparru eten txiki ditu (1., 2. eta 3.a), eta horietan hiru bizitegi-eraikin daude (bakoitzean bat), trenbidearen geltokiaren inguruan.

Eremuak 1.022 m²-ko azalera du (482+246+294).

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Antolamendua eta lehendik dauden eraikinak mantentzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak esparrua osatzen duten eremuak ezartzen ditu: A1 eta A4 guneak.
b.2 Erabilera nagusia: a.1 eta a.4.

C. Eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntzari dagokiona.**D. Garapen-araubidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko ulean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzatutakoa gairatzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.1-01, a.1-02, a.4-01 eta e.12-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu.
b.4 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoru hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 219 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

Trenbidearen eraikuntza-lineak eragiten dio zati batean eremuari, Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legean (TSL), abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren bidez onartutako Trenbide Sektorearen Erregelamenduan (TSE) eta 2230/2005 Aginduan xedatzen den bezala. Kasu honetan, Agindu horren bigarren paragrafoa aplikatu behar dela irizten da; izan ere, agindu horren arabera, lurberdinketaren ertzetik 20 m baino gutxiagora murriztu daiteke distantzia, lehendik dauden eraikinak direla kontuan hartuta. Eraikitze muga-lerroa neurtzeko erreferentzia plataformaren kanpoaldeko ertzik hurbilena da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 220 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.30 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.13-02 Geltokiaren hirugarren erabilerarako eremua****1. Mugaketa**

Eremua bat dator trenbideak eta geltokiak, Aiarako Ama Birjina hiribideak eta Ramal de la Estación izeneko kaleak osatzen duten oinplanoko triangeluarekin, geltokiko bizitegi-eremuko b eta c esparruak alde batera utzita.

Eremuak 10.430 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Dulantziko trenbideari eta industrialdeari hirugarren sektoreko eremua proposatzen da.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak C0 Hirugarren sektoreko erabilera orokor eta E12 gunee gisa zehazten du zonakatze globala
b.2 Erabilera nagusia: c.10.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 6.258 m², 0,60 m²/m²s-ren baliokidea.
c.2 Sestra azpian: 2.430 m²

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da zehaztu hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: c.0-01, c.0-02, f.11-01, f.11-02, f.11-03, eta e.12-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
Derrigorrezko eraikuntza-lerroa
Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - sestra gainean: 3
- sestra azpian: 1
Partzelaren gutxieneko okupazioa: ehuneko 30.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 221 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.4 Partzelako eraikina A mailako plangintzarekin bat ez datorren eraikintzat jotzen da, eta 1.4.7.3 artikulua aplikatu behar da.
- b.5 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuaren P-5 planoan zehatutakoa, espazio libreen tokiko sistema eta bide-sarearen sistema orokorra eta tokikoa barne.

Eremuaren azalera		10.430 m ²
Eremu eraikigarriaren azalera		4.037 m ²
c.0-01 azpigunea	2.017 m ²	
c.0-02 azpigunea	2.020 m ²	
Tokiko sistemen eta sistema orokorren azalera.		6.393 m ²
e.12-01 azpigunea	4.479 m ²	
Espazio libreen tokiko sistema	1.914 m ²	
f.11-01 azpigunea	136 m ²	
f.11-02 azpigunea	1.407 m ²	
f.11-03 azpigunea	371 m ²	

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
- c.5 **Haztapen-koefizienteak**
Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak.

Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

c.6 Programazioa

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.
- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 222 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

Trenbidearen eraikuntza-lineak eragiten dio zati batean eremuari, Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legean (TSL), abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren bidez onartutako Trenbide Sektorearen Erregelamenduan (TSE) eta 2230/2005 Aginduan xedatzen den bezala. Eraikitze muga-lerroa neurtzeko erreferentzia plataformaren kanpoaldeko ertzik hurbilena da.

2.1.1.31 artikulua. Hirigintza-eremu honen arau partikularra:**AL.14-01 Usategi industria-eremua (garai bateko SUI- 1 sektorea)****1. Mugaketa**

Eremua bat dator garai bateko SUI-1 sektorearen esparruarekin. Hirigunearen mendebaldean dago eta honako hauekin egiten du muga: hilerria, Gasteizbidea hiribidea, Dulantzi ibaia eta ondoko AL.14-02 industrialdea.

Eremuak 48.267 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Eremuaren zatirik handiena eraikia dago; hiru partzela baino ez daude eraiki gabe. Egungo antolamendua mantentzea ezartzen da.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du. B.1 eta E.12 guneak.
b.2 Erabilera nagusia: b.11.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,95 m²/m² definitutako azpigune guztientzat.**D. Garapen-araubidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du, eta eremuaren Plan Partzialarenarekin bat dator.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Urbanizazio osoa egikaritu da eta eskatutako tokiko sistemak eta eraikigarritasunak laga dira.
Ondorioz, eraiki gabeko lau partzeletan aurreikusitako eraikuntzak egikaritzea jarduketa isolatua izango da

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 223 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: b.11-01, b.11-02, b.11-03, e.12-01 eta f.11-01
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:
- b.2.1 Azpigune eraikigarri guztien ezaugarri komunak:
- Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 70.
 - Partzelaren gutxieneko azalera partzelazio-ondorioetarako: 600 m².
 - Partzelaren gutxieneko aurrealdea bide publikora, partzelazio-ondorioetarako: 25 m
 - Gehieneko solairu-kopurua: 2.
 - Sestra gaineko gehieneko altuera: 7 m
 - Eraikuntza-lerroak: P-6 planoan gehieneko gisa ezarritakoak.

C. Eraikinaren baldintza partikularrak. Jabaria eta erabilera.

- c.1 Gasteizbidea hiribidearen aurrean dauden partzelek ezin izango dute eraikinaren eta espaloiaaren artean dagoen partzela libre pribatua hesitu, eta eremu hori landaredi-tratamenduarekin mantendu beharko da, gutxienez azaleraren 2/3an.
- c.2 Partzelako gainerako itxiturak: itxitura gardena edo begetala, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, eta gehienez ere 60 cm-ko altuera duen hormatxoa onartuko da.
- c.3 Eraikuntzatik eta partzelako itxituratik Gasteizbidea hiribideraino P-6 planoan ezartzen den distantzia mantendu beharko da.

D. Baldintza bereziak bete behar dituzten partzelak edo/eta eraikinak

Espazio libreen sisteman, Udalak erabilera publikoko eta interes sozialeko eraikin bat eraikitzeo baimena eman ahal izango du, baldin eta plazaren edo lorategiaren funtzioarekin zuzenean lotuta badago, eta gehienez ere 120 m²-ko azalera eraikia eta 3 m-ko altuera baditu.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPPak ezarritako Dulantzi ibaiaren babes-guneak eragiten dio zati batean f.11-01 azpiguneari (Parke eta Lorategien tokiko sistema).

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 224 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.32 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.14-02 Gasteiz industriagunea****1. Mugaketa**

Eremua industriagune txiki bat da. AL.14-01 eremuarekin egiten du muga, ez dago garai bateko SAUI sektorean sartuta, eta Gasteizbidea hiribidearen eta Atxako eta Usategi kaleen aurrean dago.

Eremuak 3.854 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Industria-eremua finkatzea proposatzen da.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak B1 eta E12 gune gisa zehazten du zonakatze globala.
b.2 Erabilera nagusia: b.11.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 2.205 m², hau da, 0,95 m²/m²s partzela garbia edo 0,57 m²/m²s eremuaren azalaren gainean.
c.2 Sestra azpian: 1.696 m²

D. Garapen-arabidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: b.11-01, f.13-01 eta e.12-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
Derrigorrezko eraikuntza-lerroa
Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - sestra gainean: 2
- sestra azpian: 1
Partzelaren gutxieneko okupazioa: ehuneko 30.
b.4 653. partzelako eraikin nagusiar atxikita dagoen bigarren mailako eraikina antolamenduz kanpokotzat jotzen da, ekialdeko fatxadari, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 225 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.5 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuaren P-5 planoan zehatutakoa, espazio librean tokiko sistema eta bide-sarearen sistema orokorra eta tokikoa barne.

Eremuaren azalera 3.854 m²

b.11-01 azpigunea 2.321 m²

Tokiko sistemen eta sistema orokorren azalera. 1.533 m²

e.12-01 azpigunea 1.237 m²

f.13-01 azpigunea 296 m²

371 m²

Estandarren Dekretuaren 6.2 artikulua xedatzen duenaren arabera, f.13-01 azpigunearen azaleraren erdia aparkaleku publikoak egiteko erabili ahal izango da.

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.

- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa

- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema

- c.5 **Haztapen-koefizienteak**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

- c.6 **Programazioa**

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.

- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 226 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.33 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.15 Usategiko hedapena (garai bateko SUI.4 sektorea)****1. Mugaketa**

Eremua bat dator garai bateko SUI.4 sektorearen Plan Partzialeko eremuarekin. Gasteizbidea hiribidearen mendebaldeko muturrean dago, eta hilerriarekin, Dulantzi ibaiarekin eta lurzoru urbanizaezinarekin egiten du muga.

Eremuak 16.945 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Eremua erabat eraikia dago. Egungo antolamendua mantentzea ezartzen da.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak B1 eta E12 gune gisa zehazten du zonakatze globala.
b.2 Erabilera nagusia: b.12.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,70 m²/m² definitutako azpigune guztientzat.**D. Garapen-arabidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du, eta eremuaren Plan Partzialarenarekin bat dator.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Urbanizazio osoa egikaritu da eta eskatutako tokiko sistemak eta eraikigarritasunak laga dira.
Ondorioz, eraiki gabeko lau partzeletan aurreikusitako eraikuntzak egikaritzea jarduketa isolatua izango da

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune definituta: b.11-01, e.12-01, e.12-02 eta f.11-01
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:

- Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 70.
- Partzelaren gutxieneko azalera partzelazio-ondorioetarako: 1.250 m².
- Partzelaren gutxieneko aurrealdea bide publikora, partzelazio-ondorioetarako: 25 m
- Gehieneko solairu-kopurua: 2.
- Sestra gaineko gehieneko altuera: 7 m

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 227 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

C. Eraikinaren baldintza partikularrak. Jabaria eta erabilera.

Gasteizbidea etorbidearen aurrean dauden partzelek ezin izango dute eraikinaren eta espaloien artean dagoen partzela libre pribatua hesitu, eta eremu hori landaredi-tratamenduarekin mantendu beharko da, gutxienez azaleraren 2/3an.

Partzelako gainerako itxiturak: itxitura gardena edo begetala, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, eta gehienez ere 60 cm-ko altuera duen hormatxoa onartuko da.

D. Baldintza bereziak bete behar dituzten partzelak edo/eta eraikinak

Espazio libreen sisteman, Udalak erabilera publikoko eta interes sozialeko eraikin bat eraikitzeko baimena eman ahal izango du, baldin eta plazaren edo lorategiaren funtzioarekin zuzenean lotuta badago, eta gehienez ere 120 m²-ko azalera eraikia eta 3 m-ko altuera baditu.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 228 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.34 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.16 Uriarte industria-eremua (garai bateko SUI.3 sektorea)****1. Mugaketa**

Eremua bat dator garai bateko SUI.3 sektorearen Plan Partzialeko eremuarekin. Dulantziko hirigunearen ipar-mendebaldean dago. Honako hauekin egiten du muga: Gasteizbidea hiribidea, trenbidea, 28. industria-sektore berria eta lurzoru urbanizaezina.
Eremuak 254.826 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Berrikusten ari diren arau subsidiarioetan ezarritako antolamendua mantentzea zehazten da. Eremua antolatzeo aukera bikoitza ezartzen du:

- Egungo jarduera mantentzea.** Kasu honetan, lurzorua urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, eta partzela bakarra eta banaezina izango da.
- Partzelazioa edo/eta enpresa berriak kokatzea baimentzea.** Kasu honetan, lurzorua, une horretatik aurrera, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoru izango da.

LEHENENGO AUKERA:**EGUNGO JARDUERA MANTENTZEA****3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak****A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- P-4 planoak B.1 gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.
- Erabilera nagusia: b.12.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0.70 m²t/m²s.**D. Garapen-araubidea**

- Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du. Zuzeneko antolakuntzakotzat jotzen da eta eremuaren Plan Partzialarenarekin bat dator.
- Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 229 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizokatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: b.12-01 eta e.12-01
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:
- Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 70.
 - Partzelaren gutxieneko azalera: egungo partzela zatiezina da.
 - Partzelaren gutxieneko aurrealdea bide publikora: lehendik dagoena.
 - Gehieneko solairu-kopurua: 2.
 - Sestra gaineko gehieneko altuera: 8 m. Altuera handiagoa baimendu ahal izango da, baldin eta ezinbesteko egiten duten arrazoi teknikoak justifikatzen badira; dena dela, eraikuntzak jarraian adierazten diren mugakideekiko tartea bete beharko du.
 - Eraikuntza-lerroak: Eraikina partzelaren ekialdean eta hegoaldean dauden mugetatik bereizi beharko da haren altueraren distantzia bikoitzean; gainerako mugetan, eraikinaren altuera adinakoa edo handiagoa izan behar du distantziak. Mugakideekiko gutxieneko distantzia 5 m-koa izango da; finkatuta geratuko dira baldintza hori betetzen ez duten lehendik dauden eraikinak.
 - Gasteizbidea hiribidea partzelako itxituraren atzerapena. Gaur egun partzelako itxitura hegoaldean dago, bide-ardatzetik 25 m-ra. Itxitura galtzadaren mugatik 8 m-ra jarri ahal izango da, eta itxituraren eta partzelaren arteko lurzorua e.12-01 espazio publiko gisa sailkatuko da. Itxitura lekualdatzeko, sustatzaileak espazio horren urbanizazioa barne hartzen duen proiektua aurkeztu beharko du. Landare-eremuak gehitu ahal izango dira.
 - Partzelaren gutxieneko okupazioa: ehuneko 30.
- b.3 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

C. Eraikinaren baldintza partikularrak. Jabaria eta erabilera.

Partzelaren itxitura: itxitura gardena edo begetala, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, eta gehienez ere 60 cm-ko altuera duen hormatxoa onartuko da.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

5. a. Trenbidearen eraikuntza-lineak eragiten dio zati batean eremuari, Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legean (TSL), abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren bidez onartutako Trenbide Sektorearen Erregelamenduan (TSE) eta 2230/2005 Aginduan xedatzen den bezala, eta lurberdinketaren ertzetik 20 m-ra atzeratu beharko da. Eraikitzeo muga-lerroa neurtzeko erreferentzia plataformaren kanpoaldeko ertzik hurbilena da.
5. b. EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPPak ezarritako Arganzubi ibaiaren babes-guneak eragiten dio zati batean eremuari. Eraikinek gutxienez 12 m-ko atzerapena izan beharko dute.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 230 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

BIGARREN AUKERA:**PARTZELAK ERALDATZEA: PARTZELAK SORTZEA EDO/ETA ENPRESA BERRIAK JARTZEA****3. Hirigintza-araubide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak****A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak B-1 gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.
b.2 Erabilera nagusia: b.11 eta b.12.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0.70 m²/m²s.**D. Garapen-araubidea**

Eremuaren Hiria Antolatze Plan Berezi bat idatziko da, eta plan hori jarduketa integratu gehiagotan gauzatu ahal izango da.
Jarduketa-sistema: ituntze-sistema

E. Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.**4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak****A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 hiri-lurzoru finkatugabea

B. Kalifikazio xehatua

HAPNak ezarriko du eremuaren antolamendu xehatua, eta orientabide gisa aplikatuko zaizkio plan horrek xedatzen dituen azpizoneko eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak, honako berezitasun hauekin:

- Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 70.
- Gehieneko solairu-kopurua: 2.
- Sestra gaineko gehieneko altuera: 8 m. Altuera handiagoa baimendu ahal izango da, baldin eta ezinbesteko egiten duten arrazoi teknikoak justifikatzen badira; dena dela, eraikuntzak jarraian adierazten diren mugakideekiko tartea bete beharko du:
- Partzelaren gutxieneko okupazioa: ehuneko 30.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 231 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

5. a. FOM 22330/2005 Aginduak xedatzen duenaren arabera, trenbidearen eraikuntza-lerroaren zati batek eragiten dio eremuari, eta lur-berdinketaren ertzetik 20 metrora atzeratu beharko da.
5. b. EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPPak ezarritako Arganzubi ibaiaren babes-guneak eragiten dio zati batean eremuari. Eraikinek gutxienez 12 m-ko atzerapena izan beharko dute.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 232 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.35 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.17-01 Lurgorri industria-eremua (garai bateko SUI.5 sektorea)****1. Mugaketa**

Eremua bat dator garai bateko SUI.5 sektorearen Plan Partzialeko eremuarekin. Dulantziko hirigunearen ipar-ekialdean dago. Lurgorri kalearen zati bat, Henaio bidea eta Manisitu kaleen artekoa, kanpo geratzen da, eta haren urbanizazioa AL.19-01 eremuari dagokio. Honako hauekin egiten du muga: trenbidea, AL.18, AL. 19-01 eta AL.19-02 eremuak, 3140 errepidea eta lurzoru urbanizaezina. Haren barruan hiri-lurzoru finkatugabeko AL.17-02 eremua dago.

Eremuak 186.388 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Berrikusten ari diren arau subsidiarioetan, SUI5 sektorearen Plan Partzialean eta duela gutxi izapidetu den aldaketan ezarritako antolamendua mantentzea zehazten da.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta B.1 eta F1 sistema orokorrak ezartzen ditu.
- b.2 Erabilera nagusia: b.12.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,70 m²t/m²s**D. Garapen-arabidea**

- c.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du, eta eremuaren Plan Partzialarekin bat dator.
- c.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
- a.2 Urbanizazio osoa egikaritu da eta eskatutako tokiko sistemak eta eraikigarritasunak laga dira. Ondorioz, eraiki gabeko partzeletan aurreikusitako eraikuntzak egikaritzea jarduketa isolatua izango da.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: b.12-01, b.12-02, b.12-03 b.12-04, b.12-05, e.12-01, f.11-01, f.11-02, f.11-03, f.11-04 eta f.11-05.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 233 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 70.
- Partzelaren gutxieneko azalera partzelazio-ondorioetarako: 2.000 m².
- Partzelaren gutxieneko aurrealdea bide publikora, partzelazio-ondorioetarako: 25 m
- Gehieneko solairu-kopurua: 2.
- Sestra gaineko gehieneko altuera: 8 m. Altuera handiagoa baimendu ahal izango da, baldin eta ezinbesteko egiten duten arrazoi teknikoak justifikatzen badira. Kasu horretan, xehetasun-azterketa bat izapidetu beharko da, altuera handiagoa behar dela justifikatzeaz gain, ikusizko inpaktua minimizatuko dela ziurtatzeko, mugekiko distantzia handituz, landare-pantailak jarritz, fatxadaren materiala eta osaera ezarritik, etab.
- Eraikinaren gutxieneko distantzia lerrokadura ofizialarekiko: 5 m
- Eraikinaren gutxieneko distantzia beste partzela batzuen mugekiko: 3 m
- Lurzati mugakideetan eraikin bat badago lurzatiaren mugetako bati atxikita, eraikuntza muga horri atxiki ahal izango zaio, bide publikoaren aurreko atzeraemanguneak errespetatuz, bai eta gainerako lurzatiekiko mugak ere.
- Partzelako itxitura: itxitura gardena edo begetala, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, eta gehienez ere 60 cm-ko altuera duen hormatxoa onartuko da.
- Gasteizbidea hiribideko errepidean dagoen biribilgunea AL.19 eta AL.18 industria-erabilerako eremuekin lotzen duten bideen jarraitutasuna eta zabalera mantendu beharko dira.

- b.3 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

Trenbidearen eraikuntza-lineak eragiten dio zati batean eremuari, Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legean (TSL), abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren bidez onartutako Trenbide Sektorearen Erregelamenduan (TSE) eta 2230/2005 Aginduan xedatzen den bezala. Zabaltze-ertzetik 20 m atzeraeman beharko dira

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 234 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.35 bis artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.17-02 Industrialia****1. Mugaketa**

Eremua bat dator garai bateko SUI.5en Plan Partzialeko eremuaren zati batekin (urbanizatu gabea). AL.17-01 eremuaren ipar-ekialdean dago.

Eremuak 14.614 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Eremuko partzelak berrantolatzen eta birkalifikatzen dira, eta plangintzan aurreikusitako bidea mantentzen da.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak B.1 gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.
b.2 Erabilera nagusia: b.12.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,70 m²/m²s**D. Garapen-arabidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizokatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: b.12-01, f.11-01 eta e.12-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:

- Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 70.
- Partzelaren gutxieneko okupazioa: ehuneko 30.
- Partzelaren gutxieneko azalera partzelazio-ondorioetarako: 2.000 m².
- Partzelaren gutxieneko aurrealdea bide publikora, partzelazio-ondorioetarako: 25 m
- Gehieneko solairu-kopurua: 2.
- Sestra gaineko gehieneko altuera: 8 m. Altuera handiagoa baimendu ahal izango da, baldin eta ezinbesteko egiten duten arrazoi teknikoak justifikatzen badira. Kasu horretan, xehetasun-azterketa bat izapidetu beharko da, altuera handiagoa behar dela justifikatzeaz gain, ikusizko inpaktua minimizatuko dela ziurtatzeko, mugekiko distantzia handituz, landare-pantailak jarritz, fatxadaren materiala eta osaera ezarritu, etab.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 235 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Eraikinaren gutxieneko distantzia lerrokadura ofizialarekiko: 5 m
- Eraikinaren gutxieneko distantzia beste partzela batzuen mugekiko: 3 m
- Partzelako itxitura: gardena izango da, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, eta gehienez ere 60 cm-ko altuera duen hormatxo onartuko da.
- Gasteizbidea hiribideko errepidean dagoen biribilgunea AL.19 eta AL.18 industria-erabilerako eremuekin lotzen duten bideen jarraitutasuna eta zabalera mantendu beharko dira.

b.3 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa, tokiko bide-sarearen sistema barne.

Eremuaren azalera		14.614 m ²
b.12-01 azpigunea		10.322 m ²
Tokiko sistemen azalera.		4.292 m ²
e.12-01 azpigunea	2.165 m ²	
f.11-01 azpigunea	2.127 m ²	

c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.

c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa

c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema

c.5 **Haztapan-koefizienteak**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

c.6 **Programazioa**

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.
- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 236 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.36 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.18 Gorritzurri industria-eremua (garai bateko SUI.2 sektorea)****1. Mugaketa**

Eremua bat dator garai bateko SUI.2 sektorearen Plan Partzialeko eremuarekin. Dulantziko hirigunearen iparraldean dago eta honako hauekin egiten du muga: Aiarako Ama Birjina kalea, trenbidea, AL.13-02, AL.19-01 eta AL.17 eremuak, eta lurzoru urbanizaezina.

Eremuak 96.001 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Berrikusten ari diren AASSetan ezarritako antolamendua mantentzea zehazten da. Eremua antolatzeko aukera bikoitza ezartzen du:

- Egungo jarduera mantentzea.** Kasu honetan, lurzorua urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, eta partzela bakarra eta banaezina izango da.
- Partzelazioa edo/eta enpresa berriak kokatzea baimentzea.** Kasu honetan, lurzorua, une horretatik aurrera, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzorua izango da.

**LEHENENGO AUKERA:
EGUNGO JARDUERA MANTENTZEA****3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak****A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- P-4 planoak B.1 gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.
- Erabilera nagusia: b.12.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,70 m²/m²s.**D. Garapen-araubidea**

- Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du. Zuzeneko antolakuntzakotzat jotzen da eta eremuaren Plan Partzialarenarekin bat dator.
- Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 237 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: b.12-01, f.11-01 eta e.12-01.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:
- Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 70.
 - Partzelaren gutxieneko azalera: egungo partzela zatiezina da.
 - Partzelaren gutxieneko aurrealdea bide publikora: lehendik dagoena.
 - Gehieneko solairu-kopurua: 2.
 - Sestra gaineko gehieneko altuera: 8 m. Altuera handiagoa baimendu ahal izango da, baldin eta ezinbesteko egiten duten arrazoi teknikoak justifikatzen badira; dena dela, eraikuntzak jarraian adierazten diren mugakideekiko tartea bete beharko du:
 - Eraikuntza-lerroak: Eraikina partzelaren mugetatik bereizi beharko da haren altueraren distantzia bikoitzean; gainerako mugetan, eraikinaren altuera adinakoa edo handiagoa izan behar du distantziak. Mugakideekiko gutxieneko distantzia 5 m-koa izango da; finkatuta geratuko dira baldintza hori betetzen ez duten lehendik dauden eraikinak.
 - Partzelaren gutxieneko okupazioa: ehuneko 30.

C. Eraikinaren baldintza partikularrak. Jabaria eta erabilera.

Partzelaren itxitura: itxitura gardena edo begetala, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, eta gehienez ere 60 cm-ko altuera duen hormatxoa onartuko da.

d) Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak

Partzelan eraiki ahal izateko, eremuaren mendebaldean, iparraldean eta ekialdean dauden egungo bideak handitzeko urbanizazio-obra osagarriak egin beharko dira, kalifikazio xehatuko P-5 planoan zehaztutakoaren arabera, aipatutako bideek zabalera hauek izan ditzaten:

Iparraldeko bidea: 12 m/14,5 m

Mendebaldeko bidea: 13 m

Ekialdeko bidea: 15,50 m

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

Trenbidearen eraikuntza-lineak eragiten dio zati batean eremuari, Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legean (TSL), abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren bidez onartutako Trenbide Sektorearen Erregelamenduan (TSE) eta 2230/2005 Aginduan xedatzen den bezala.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 238 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

BIGARREN AUKERA:**PARTZELAK ERALDATZEA: PARTZELAK SORTZEA EDO/ETA ENPRESA BERRIAK JARTZEA****3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak****A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak B-1 gunee gisa zehazten du zonakatzeko globala.
b.2 Erabilera nagusia: b.11 eta b.12.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,70 m²/m²s.**D. Garapen-araubidea**

Eremuaren Hiria Antolatzeko Plan Berezi bat idatziko da, eta plan hori jarduketara integratu gehiagotan gauzatu ahal izango da.
Jarduketa-sistema: ituntze-sistema

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 hiri-lurzoru finkatugabea

B. Kalifikazio xehatua

HAPBak eremuaren antolamendu xehatua ezarriko du.

Dagozkien azpiguneei erakitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:

- Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 70.
- Partzelaren gutxieneko azalera: dagokion antolamendu xehatuko tresnak ezartzen duena.
- Partzelaren gutxieneko aurrealdea bide publikora: lehendik dagoena.
- Gehieneko solairu-kopurua: 2.
- Sestra gaineko gehieneko altuera: 8 m. Altuera handiagoa baimendu ahal izango da, baldin eta ezinbesteko egiten duten arrazoi teknikoak justifikatzen badira; dena dela, eraikuntzak jarraian adierazten diren mugakideekiko tartea bete behar du.
- Partzelaren gutxieneko okupazioa: ehuneko 30.

Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena behar da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

a.7 *Aparkalekuen aurreikuspena: Plan bereziak honako modulu hauen batura gainditzen duen aparkaleku-kopurua aurreikusi behar du erabilera publikoko lurzoruan: aparkaleku bat eraikitako 70 m²-ko; edo aparkaleku bat partzela libreko 100 m²-ko.*

a.8 *BEPBaren eremurako ibilgailu-sarbidea –trafiko astunarena– AL.17 industria-eremuaren iparraldeko mugan aurreikusitako bidetik egin behar da. Bide horretarako behar den lurzorua askatuta dago; hala ere, arau subsidiario hauek onartu zirenean, bidea ez da urbanizatu.*

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 239 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

a.9 BEPBak, gainera, beharrezkoak diren bideak aurreikusiko ditu. Bide horiek baldintza egokiak izan beharko dituzte, xurgatu behar duten trafiko-mota kontuan hartuta.

a.10. BEPBak definitu beharreko espazio libreen sistema:

- Hegoaldean espazio libre bat jarriko da, sistema orokorrarekin (AL.30) jarraikiz, eta P4 planoan adierazten den eremua hartuko du gutxienez.
- Mendebaldean, zerrenda jarraitu bat jarriko da, landaretza eta guzti, Aiarako Ama Birjina kalean zehar. Gaur egun dagoen parke lineala osatuko du, eta gutxienez 20 metroko zabalera emango dio, P4 planoan adierazten den bezala.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

Trenbidearen eraikuntza-lineak eragiten dio zati batean eremuari, Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legean (TSL), abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren bidez onartutako Trenbide Sektorearen Erregelamenduan (TSE) eta 2230/2005 Aginduan xedatzen den bezala.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 240 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.37 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.19-01 Mendebaldeko industria eta zerbitzu-eremua (garai
bateko SUI.1 sektorearen zati bat)****1. Mugaketa**

Eremua bat dator garai bateko SUI.1 sektorearen Plan Partzialeko eremuarekin. Dulantziko hirigunearen iparraldean dago. Honako hauekin egiten du muga: AL18 hirigintza-eremua, trenbidea, AL.19-02 hirigintza-eremua, eta hegoaldean dagoen eta egikaritu gabe dagoen bidea (AL.17 hirigintza-eremuarekin egiten du muga).

Eremuak 49.385 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Berrikusten ari diren arau subsidiarioek ezarritako antolamendua mantentzea ezartzen da, bai eta, aurretik dagoen eraikina oro har mantentzea ere.

3. Hirigintza-arabide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak B.1 gune zehazten du zonakatzeko globala.
b.2 Erabilera nagusia: b12.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,70 m²/m²s.**D. Partzelaren gutxieneko okupazioa: ehuneko 30.****E- Garapen-arabidea**

Planak eremua antolatzen du modu xehatuan. Nolanahi ere, Udalak egokitzat jotzen badu, eremuaren Hiria Antolatze Plan Berezia idatzi ahal izango da.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzeko zehazten du, honako azpigune hauek definituta: b.12-01, e.12-01, f.11-01 eta f.11-02.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 f.11-01 eta f.11-02 azpiguneak murriztea baimentzen da, sarbide berriak egin ahal izateko, baldin eta azpigunearen azalera eremuaren azalaren (2.963 m²) baino % 6 txikiagoa ez bada.
b.4 Estandarren Dekretuaren 6.2 a) artikulua xedatzen duenaren arabera, espazio librearen azalaren erdia aparkalekuak egiteko erabili ahal izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 241 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.5 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa.

Eremuaren azalera	49.385 m ²
b.12 azpigunea	39.144 m ²
f.11-01+f.11-02 azpigunea (gutxienez 2.693 m ²)	3.332 m ²
e.12-01 azpigunea	6.909 m ²

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
- c.5 **Haztapen-koefizienteak**
Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak.

Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

- c.6 **Programazioa**

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.
- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

Trenbidearen eraikuntza-lineak eragiten dio zati batean eremuari, Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legean (TSL), abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren bidez onartutako Trenbide Sektorearen Erregelamenduan (TSE) eta 2230/2005 Aginduan xedatzen den bezala.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 242 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.1.38 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra:
AL.19-02 Ekialdeko industria eta zerbitzu-eremua (garai bateko
SUI.1 sektorearen zati bat)****1. Mugaketa**

Eremua bat dator garai bateko SUI.1 sektorearen Plan Partzialeko ekialdeko eremuarekin. Dulantziko hirigunearen iparraldean dago. Honako hauekin egiten du muga: Henaiobidea kalea, trenbidea, AL.19-01 hirigintza-eremua eta AL 17 eremua.

Eremuak 16.729 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Eguno antolamendua mantentzea ezartzen da.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak B.1 gune gisa zehazten du zonakatze globala.
b.2 Erabilera nagusia: b.12.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,70 m²/m²s.**D. Garapen-araubidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuen kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, b.12-01 azpigunea definituta.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeke eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:

- Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 70
- Partzelaren gutxieneko azalera: egungo partzela zatiezina da.
- Partzelaren gutxieneko aurrealdea bide publikora: lehendik dagoena.
- Gehieneko solairu-kopurua: 2.
- Sestra gaineko gehieneko altuera: 8 m. Altuera handiagoa baimendu ahal izango da, baldin eta ezinbesteko egiten duten arrazoi teknikoak justifikatzen badira; dena dela, eraikuntzak jarraian adierazten diren mugakideekiko tartea bete beharko du:
- Eraikuntza-lerroak: Eraikinak partzelaren mugetatik bereizi beharko da, bere garaieraren distantzia berean. Mugakideekiko gutxieneko distantzia

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 243 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

5 m-koa izango da; finkatuta geratuko dira baldintza hori betetzen ez duten lehendik dauden eraikinak.

C. Eraikinaren baldintza partikularrak. Jabaria eta erabilera.

Partzelaren itxiturak: itxitura gardena edo begetala, gehienez ere 2 m-ko altueraraino, eta gehienez ere 60 cm-ko altuera duen hormatxo onartuko da.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

FOM 22330/2005 Aginduak xedatzen duenaren arabera, trenbidearen eraikuntza-lerroaren zati batek eragiten dio eremuari, eta lur-berdinketaren ertzetik 20 metrora atzeratu beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 244 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.39 artikulua.AL.20 Juan Agustín Etxeberria hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremu eraikigarria Juan Agustín Etxeberria kaletik sar daiteke eta zaku-hondoan dago. Dulantziko gune eraikiaren hegoaldeko errematea da, Torrealdea kalearekin lotzen da oinezkoentzako bidearen bidez..2.555 m²-ko azalera du. Eremuak futbol-zelaiaren alboan dagoen kirol-ekipamenduaren zati batekin dago osatuta (278 m²). Eremu Eraikigarriak Juan Agustín Etxebarria kaletik du sarbidea, zaku-hondoan. Eremuak 2.833 m²-ko (17,34 etxeb./ha) azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da familia bakarreko etxebizitza atxikien bloke bat partzela pribatuan kokatzea, eta, antolamendua osatzeko, garai bateko hilerriko parkearekin lotzen den lorategi publiko baten zati bat jarriko da.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A5 gune globala ezartzen du.
b.2 Erabilera nagusia: a.52.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 1.388 m²
c.2 Sestra azpian: 555 m²
c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzaren (BSE) % 20ko (278 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 20ko (278 m²) estandarrak lurzoru urbanizagarriko AL.26 sektorerara lekualdatzen dira.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.52-01, e.12-01, f.11-01 eta f.11-02.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:
Derrigorrezko eraikuntza-lerroa

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 245 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - sestra gainean: 2 eta teilatupea
- sestra azpian: 1

- b.4 Etxebizitza-kopurua: 6
b.5 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
b.6 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:
Mugaketa: antolamendu xehatuko P-5 planoan adierazitakoa, futbol-zelaiari atxikitako tokiko kirol-sistemaren zati bat barne.

Eremuaren azalera	2.833 m ²
-------------------	----------------------

Eremu eraikigarriaren azalera	2.555 m ²
-------------------------------	----------------------

a.52-01 azpigunea	1.554 m ²
e.12-01 azpigunea	261 m ²
f.11-01 eta 02 azpigunea	740 m ²

Tokiko kirol-ekipamenduko sistema	278 m ²
-----------------------------------	--------------------

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
c.5 **Haztapen-koefizienteak**
Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

- c.6 **Programazioa**
Gehieneko epeak:
- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.
- Eraikitzeko lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 246 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.40 artikulua. AL.21 Landaoste–Egileta hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremu eraikigarria Landaoste kalearen luzapenean dago, Egileta kalearekiko elkarguneraino, eta kale horren bi aldeetako partzelak hartzen ditu. 5.456 m²-ko azalera du. San Martin Parke Arkeologikoaren zati batek (866 m²) osatzen du eremua.

Eremuak 6.322 m²-ko (22,14 etxeb./ha) azalera du.

Ezinezkoa da eremu horretan bertan espazio libreen tokiko sistema eta ekipamenduaren tokiko sistemaren estandarra jartzeko eremuaren azalaren % 15 lagatzea; hortaz, espazio libreen lagapen hori (203 m²) eta ekipamenduarena (601 m²), hau da, 7.126 m²-ko azalera teorikoa monetarizatzea aurreikusten da.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da familia bakarreko bost etxebizitza atxikiko bi bloke eta bi familiako eraikuntzen partzela bi partzela pribatuan kokatzea aurreikusten da.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du eta A5 gune globala ezartzen du.
b.2 Erabilera nagusia: a.52.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 3.006 m²
c.2 Sestra azpian: 1.202 m²
c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzaren (BSE) % 20ko (601 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 20ko (601 m²) estandarrak lurzoru urbanizagarriko AL.26 sektorerara lekualdetzen dira.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.52-01, a.52-02, a.62-01, a.62-02 eta e.12-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeke eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu:

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 247 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Derrigorrezko eraikuntza-lerroa
Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - sestra gainean: 2 eta teilatupea
- sestra azpian: 1

- b.4 Etxebizitza-kopurua: 14
b.5 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
b.6 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Remuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:
Mugaketa: antolamendu xehatuaren P-5 planoan zehatutakoa, San Martin parkeko espazio libreen tokiko sistemaren zati bat barne.

Remuaren azalera	6.322 m ²
------------------	----------------------

Eremu eraikigarriaren azalera	5.456 m ²
-------------------------------	----------------------

a.52-01 azpigunea	1.000 m ²
a.52-02 azpigunea	1.179 m ²
e.62-01 azpigunea	900 m ²
e.62-02 azpigunea	1.002 m ²
e.12-01 azpigunea	1.375 m ²

San Martin Parke Arkeologikoko tokiko sistema	866 m ²
---	--------------------

- c.2 **Gehieneko eraikigarritasuna azpiguneen arabera**

	Sestra gainean	Sestra azpian
a.52-01 azpigunea	963 m ²	385 m ²
a.52-02 azpigunea	963 m ²	385 m ²
e.62-01 azpigunea	540 m ²	216 m ²
a.62-02 azpigunea	540 m ²	216 m ²

- c.3 **Urbanizazioa:** Eremu eraikigarri osoa. Jarduketan sartzen diren San Martin Parke Arkeologikoaren zatiaren urbanizazio-kostu zenbatetsiak Udalarai ordainduko zaizkio, eta Udalarai dagokio parkearen urbanizazio osoa egitea.

- c.4 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa

- c.5 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema

- c.6 **Haztapen-koefizientea**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 248 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

c.7 Programazioa

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.
- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 249 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.41 artikulua. AL.22 Egileta hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremu eraikigarria Egileta kalean dago, A21 eremuaren eta ondoko A-10 eremuaren aurrean. 2.198 m²-ko azalera du.

Eremuak 2.198 m²-ko (9,10 etxeb./ha) azalera du.

Ezinezkoa da eremu horretan bertan espazio libreen tokiko sistema eta ekipamenduaren tokiko sistemaren estandarra jartzeko eremuaren azalaren % 15 lagatzea; hortaz, espazio libreen lagapen hori (413 m²) eta ekipamenduarena (140 m²), hau da, 2.7516 m²-ko azalera teorikoa monetarizatzea aurreikusten da.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da familia bakarreko bi etxebizitza isolatu kokatzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatzeko globala zehazten du eta A6 gune globala ezartzen du.
b.2 Erabilera nagusia: a.61.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 900 m²
c.2 Sestra azpian: 360 m²
c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzaren (BSE) % 20ko (180 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 20ko (180 m²) estandarrak lurzoru urbanizagarriko AL.26 sektorerara lekualdatzen dira.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzeko zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.61-01 eta e.12.01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 P-6 planoak eraikuntzaren baldintzak ezartzen ditu: Derrigorrezko eraikuntza-lerroa

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 250 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Gehieneko eraikuntza-lerroa
Solairu-kopurua - Sestra gainean: 2 eta teilatupea
- sestra azpian: 1

b.4 Etxebizitza-kopurua: 2

b.5 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

b.6 Edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

C. Antolamendua egikaritzea

c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuaren P-5 planoan zehatutakoa, San Martin parkeko espazio librean tokiko sistemaren zati bat eta futbol-zelaiaren tokiko kirol-sistemaren zati bat barne.

Eremuaren azalera 2.198 m²

Eremu eraikigarriaren azalera 2.198 m²

a.61-01 azpigunea 1.611 m²

e.12-01 azpigunea 587 m²

c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.

c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa

c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema

c.5 **Haztapan-koefizientea**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak.

Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

c.6 **Programazioa**

Gehieneko epeak:

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.

- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 251 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.42 artikulua.AL.23 Hilerria hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremura Gasteizbidea hiribidetik sartzen da, eta AL.14-01 eta AL.15 industria erabilerako eremuen artean dago.

Eremuak 6.031 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Antolamendua mantentzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

b.1 Eremuak G7.01 gunea hartzen du.
Erabilera nagusia: zerbitzu publikoak: hilerria

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,30 m²/m².**D. Garapen-araubidea**

d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: Hiri-lurzoru finkatua****B. Kalifikazio xehatua**

b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizokatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: g.7-01, f.11-01, f.13-01 eta e.12-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPPak ezarritako Dulantzi ibaiaren babes-guneak eragiten dio zati batean f.11-01 azpiguneari (Parke eta Lorategien tokiko sistema).

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 252 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.43 artikulua.AL.24 Eskola eta kirol-eremua hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremura Aiarako Ama Birjina hiribidetik sar daiteke eta AL.08 eremuaren iparraldean eta dentsitate txikiko AL.08 eta AL.09 eremuen mendebaldean dago.

Eremuak 47.340 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Eguno antolamendua mantentzea. Aintzat hartu da irakaskuntza-ekipamendua handitzeko aukera; bai eta eremuak AL.25 eremuan aurreikusitako kirol-erabilera handitzeko eskaintzen dituen aukerak ere.

3. Hirigintza-arabide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 Eremuak G0 gunea hartzen du.
- b.2 Erabilera nagusia: g.0.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 2,00 m²/m².**D. Garapen-arabidea**

- d.1 Plan Orokorrak egungo erabilera mantentzea aurreikusten du, eta, oro har, g.0 azpigunea ezartzen du eremuaren antolamendu xehatua egiteko.
- d.2 Aurreikusten da garapen-tresnak idaztea, egungo erabilerak aldatzeko eta ekipamendu-erabilera berriak ezartzeko. Erabilera horiek xehetasun-azterketak edo plan bereziak izan daitezke, ezarritako antolamenduaren aldaketan arabera.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: Hiri-lurzoru finkatua****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizokatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: e.12-01, g.1-01, g.4-01 eta g.0-01.
- b.2 Ekipamenduko azpigune publiko guztiei (g.0tik g.9ra) dagozkien erabilerak baimentzen dira.
- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitze eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:
 - Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 50.
 - Eraikuntzaren gehieneko solairu-kopurua: sotoa, beheko solairua, lehenengo eta bigarren solairuak eta atikoa edo teilatupea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 253 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Eraikinaren gehieneko altuera, teilatu-hegaleraino edo erlaitzeraino:
12,00 m. Nolanahi ere, kirol- eta irakaskuntza-eraikinek beren xederako
beharrezkoa duten altuera izan dezakete.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 254 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.44 artikulua. AL.25 kirol-eremua hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremura Anunciargarai kaletik sartzen da, eta AL.24 eskola-eremuaren eta AL.18 kirol-eremuaren mendebaldean dago.

Eremuak 24.911 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua mantentzea.

Aintzat hartu da kirol-ekipamendua handitzeko aukera; bai eta eremuak AL.24 eremuan aurreikusitako irakaskuntza-erabilera handitzeko eskaintzen dituen aukerak ere.

Eremuaren antolamendu-ezaugarriak bizitegi-eremuen tokiko kirol-sistema osatzen duen eremuaren iparraldean eta mendebaldean dagoen esparruari ere aplikatuko zaizkiola ezartzen da: AL.2-08, AL.2-09, AL.2-10, AL.2-11, AL.2-16, AL.2-18, AL.2-19, AL.2-20, AL.20, AL.21 eta AL.22.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 Eremuak G4 gunea hartzen du.
- b.2 Erabilera nagusia: g.4

C. Gehieneko eraikigarritasuna: 2,00 m²/m².**D. Garapen-araubidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
- d.2 Aurreikusten da garapen-tresnak idaztea, egungo erabilerak aldatzeko eta ekipamendu-erabilera berriak ezartzeko. Erabilera horiek xehetasun-azterketak edo plan bereziak izan daitezke, ezarritako antolamenduaren aldaketan arabera.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: Hiri-lurzoru finkatua****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizokatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: g.4-01 eta e.12.01.
- b.2 Erabilera nagusia: g.4
 - b.2 g.1 Irakaskuntza azpiguneari dagozkion erabilerak baimentzen dira.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 255 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:
- Partzelaren gehieneko okupazioa: ehuneko 50.
 - Eraikuntzaren gehieneko solairu-kopurua: sotoa, beheko solairua, lehenengo eta bigarren solairuak eta atikoa edo teilatupea.
 - Eraikinaren gehieneko altuera, teilatu-hegaleraino edo erlaitzeraino: 12,00 m. Nolanahi ere, kirol- eta irakaskuntza-eraikinek beren xederako beharrezkoa duten altuera izan dezakete.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 256 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.45 artikulua. EG.01 Algorri hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua Egiletako hirigunearen erdialdean dago, Solaran kalearen inguruan. Duela gutxi eraikitako familia bakarreko eta bi familiakoak eraikinak daude bertan.

Eremuak 21.127 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak esparrua osatzen duten eremuak ezartzen ditu: A6, F1 eta E11 eremuak.
b.2 Erabilera nagusia: a.6.

C. Gehieneko eraikigarritasuna: azpiguneen arabera ezartzen da.**D. Garapen-araubidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzaturakoa gairatzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.61-01, a.61.-02, a.61-03, a.61-04, a.62-01, a.62-02, a.62-03, f.13-01, e.12-01, f.14-01, f.14-02 eta h.3-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira.
b.3 Eraikigarritasuna azpiguneen arabera: Sestra gainean Sestra azpian
a.61 azpiguneak: 0,35 m²/m² 0,20 m²/m²
a.62 azpiguneak 0,60 m²/m² 0,30 m²/m².
b.4 Sestra gaineko lurzoruaren gehieneko okupazioa ehuneko 35ekoa izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 257 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- b.5 a.1-02 eraikina A mailako plangintzarekin bat ez datorren eraikintzat jotzen da, zabalera egokiko espaloia jarri ahal izateko.
Baimendutako jarduketak 1.4.7.3 artikulua 3. paragrafoan arautzen dira.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
- b.7 Sektorearen barruan, San Millan basilizari lotutako eremuaren zati bat dago, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenaren arabera (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.) ustezko eremu arkeologiko izendatua. Eremu partziala 1.604 m²-koa da.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzorua hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 258 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.46 artikulua. EG.02. Erentzun hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua Egileta hirigunearen iparraldean dago, Erentzun kalearen inguruan, eta zenbait topologiako bizitegi-eraikinak eta biltegiak daude bertan.

Eremuak 39.628 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak esparrua osatzen duten eremuak eta sistema orokorrak ezartzen ditu: A2, E11, I eta D8 eremuak.
b.2 Erabilera nagusia: a.2.

C. Eraikigarritasuna: garai bateko landa-kokalekuen a.2 azpigueneen eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorrak zehaztutakoa (1.5.2.4 artikulua).**D. Garapen-araubidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzatutakoa gainditzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.2-01, a.2.-02, a.2 -03, a.2-04, a.2-05, a.2-06, a.2-07, a.2-08, a.2-09, a.2-10, a.2-11, e.12-01, f.11-01, f.11-02, f.14-01, f.14-02 eta d.8-01.
b.2 Garai bateko landa-kokalekuen a.2 azpigueneen eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza aplikatu behar da (1.5.2.4 artikulua).
b.3 Interes Historiko eta Arkitektonikoko Ondareen Katalogoak ezarritakoaren arabera, eremu horretan dagoen San Roman eliza **Euskal Autonomia Erkidegoko monumentu historiko gisa proposatutako ondasun gisa**

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 259 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

katalogatuta dago, eta eskolen eraikin zaharra udal-mailan proposatutako ondasun gisa proposatu da.

- b.4 102. partzelako E1-E4 eraikina antolamenduz kanpokotzat jotzen da. Baimendutako jarduketak 1.4.7.2 artikulua arautzen dira.
- b.5 179. partzelako E1 eraikina A mailako plangintzarekin bat ez datorren eraikintzat jotzen da. Baimendutako jarduketak 1.4.7.3 artikulua arautzen dira.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.
- b.7 Sektorearen barruan, San Kristobal basilizari lotutako eremuaren zati bat dago, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpenaren arabera (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.) ustezko eremu arkeologiko izendatua. Eremu partziala 297 m²-koa da.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoru hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPPak ezarritako ibaiaren babes-guneak eragiten dio zati batean eremuari.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 260 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.47 artikulua. EG.03 Solandia hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremua Egileta hirigunearen hegoaldean dago, Solandia eta Teileria kaleen inguruan, eta zenbait topologiako bizitegi-eraikinak eta biltegiak daude bertan.

Eremuak 35.067 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Egungo antolamendua, eraikinak eta espazio libreak mantentzea.

3. Hirigintza-arabide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak esparrua osatzen duten eremuak eta sistema orokorrak ezartzen ditu: A.2, G.9, F1 eta E11 guneak.
b.2 Erabilera nagusia: a.61 eta a.62.

C. Eraikigarritasuna: garai bateko landa-kokalekuen a.2 azpiguneeen eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorrak zehaztutakoa (1.5.2.4 artikulua).**D. Garapen-arabidea**

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea:**

- a.1 Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzorua.
a.2 Nolanahi ere, eraikigintzako esku-hartze bat egiteko unean egiaztatzen bada proposatutako eraikuntzaren hirigintza-eraikigarritasunak gauzaturakoa gaitzen duela, lurzoru hartzaileak hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria izango du automatikoki, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik.

B. Kalifikazio xehatua

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.2-01, a.2-02, a.2-03, a.2-04, a.2-05, a.2-06, a.2-07, g.9-01, g.4-01, f.13-01, e.12-01, f.14-01, f.14-02, f.11-01, f.13-01, g.0-01 eta e.21-01.
b.2 Garai bateko landa-kokalekuen a.2 azpiguneeen eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza aplikatu behar da (1.5.2.4 artikulua).
b.3 Interes Historiko eta Arkitektonikoko Ondareen Katalogoak ezarritakoaren arabera, eremu horretan dauden bolo-jokoa eta errota **Euskal Autonomia Erkidegoko monumentu historiko gisa proposatutako ondasun** gisa katalogatuta daude, eta, beraz, babestuta daude.
b.4 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 261 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 Oro har, jarduketa isolatuen bidez egikaritzea aurreikusten da.
- c.2 Eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoria hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen bada, zuzkidura-jarduketan bidez egikarituko da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 262 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.48 artikulua.EG.04 Etxoste hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremu eraikigarria Egiletako herrigunearen ipar-mendebaldean dago, hegoaldean Fuentillas kalea du mugakide, eta iparraldean lurzoru urbanizaezina. 8.736 m²-ko azalera du. Eremua errota zaharraren ondoan dagoen Errotako Parkea (763 m²-ko) osatzen du.

Ez da kalifikatzen eremuari lotutako komunitatearen ekipamendua. Hirigintza-eremua egikaritzeko prozesuan, komunitatearen ekipamendua monetarizatuko da.

Eremuak 8.736 m²-ko (18,31 etxeb./ha) azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da eremu eraikia berrantolatzea eta egungo eraikinen ordeztu bi familiako etxebizitzaren multzo bat egitea.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak A6 gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.
b.2 Erabilera nagusia: a.62.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 4.400 m²
c.2 Sestra azpian: 1.760 m²
c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzaren (BSE) % 20ko (880 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 20ko (880 m²) estandarrak lurzoru urbanizagarriko AL.26 sektorera lekualdatzen dira.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzeko zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.62-01, a.62-02, f.11-01, e.12-01 eta e.12-02.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeko eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:
- Partzelaren gutxieneko azalera etxebizitzako 250 m²
- Aurrealdeko gutxieneko muga bidearen lerroakadurarekiko 12 m

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 263 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Eraikinen gutxieneko distantzia aurrealdeko mugekiko 3 m
- Sestra gaineko eta azpiko gehieneko okupazioa % 40
- Sestra gaineko solairu-kopurua: 2 eta teilatupea
- Sestra azpiko solairu-kopurua: 1
- b.3 P-5 planoak eraikuntza-lerroak ezartzen ditu, adierazteko baino ez.
- b.4 Etxebizitza-kopurua: 16
- b.5 Eremuko eraikin guztiak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, eta 1.4.7.2 artikulua aplikatuko da.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu xehatuaren P-5 planoan zehatutakoa, Errotaren Parkeko espazio libreen tokiko sistemaren zati bat barne.

Eremuaren azalera 8.736 m²

Eremu eraikigarriaren azalera 4.950 m²

e.62-01 azpigunea	3.089 m ²
e.62-02 azpigunea	1.861 m ²
f.11-01 azpigunea	807 m ²
e.12-01 azpigunea	2.966 m ²
e.12-02 azpigunea	13 m ²

Errotaren Parkea tokiko sistema 763 m²

Tokiko ekipamendu sistema. Ez da kalifikatzen. Hirigintza-eremua egikaritzeko prozesuan, komunitatearen ekipamendua monetarizatuko da.

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.
- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa
- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
- c.5 **Haztapan-koefizientea**
Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.
- c.6 **Programazioa**
- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.
- Eraikitzeke lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.
- c.7 **Arazketa**

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 264 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Garapen berriek hondakin-uren tratamendua bermatuko dute.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 265 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.49 artikulua. EG.05 Dulantzi hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Eremu eraikigarria Egiletako herrigunearen ekialdean dago, eta honako hauekin egiten du muga: hegoaldean, EG-03 eremua; mendebaldean, Dulantzi kalea; iparraldean, Erentzun kalea; eta ekialdean, ibaia. 4.089 m²-ko azalera du. Eremua honako hauek osatzen dute: ekipamendu orokorra (Administrazio Batzarraren eta Bolatokiaren eraikinaren ondoan), Bentako bidearen aurrealdea (322 m²-ko azalera), eta berdegune txiki bat ekipamendu horren ondoan, 133 m²-koa.

Eremuak 4.544 m²-ko (13,20 etxeb./ha) azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Aurreikusten da eremua antolatzea eta bi familiako etxebizitzaren multzo txiki bat kokatzea.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua****B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak zonakatze globala zehazten du: A6 gunea
b.2 Erabilera nagusia: a.62.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 Sestra gainean: 1.980 m²
c.2 Sestra azpian: 792 m²
c.3 Babes-araubidea: Etxebizitza guztiak etxebizitza libreak izango dira. Babes sozialeko etxebizitzaren (BSE) % 20ko (660 m²) eta prezio tasatuko etxebizitzaren % 20ko (660 m²) estandarrak lurzoru urbanizagarriko AL.26 sektorerara lekualdatzen dira.

D. Garapen-araubidea

- d.1 Plan Orokorrak eremuaren antolamendu xehatua ezartzen du.
d.2 Ez da aurreikusten hirigintza-garapenerako tresnak idaztea.

4. Antolamendu xehatuko zehaztapenak**A. Antolamendua egikaritzea: hiri-lurzoru finkatugabea****B. Kalifikazio xehatua**

- b.1 P-5 planoak eremuaren kalifikazio xehatuaren azpizonakatzea zehazten du, honako azpigune hauek definituta: a.62-01, f.11-01, f.11-02, g.0-01 eta e.12-01.
b.2 Dagozkien azpiguneak eraikitzeo eta erabiltzeko ordenantzak aplikatu behar dira, honako berezitasun hauekin:
- Partzelaren gutxieneko azalera etxebizitzako 300 m²

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 266 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Aurrealdeko gutxieneko muga bidearen lerroakadurarekiko 15 m
- Eraikinen gutxieneko distantzia aurrealdeko mugekiko 3 m
- Sestra gaineko eta azpiko gehieneko okupazioa % 40
- Sestra gaineko solairu-kopurua 2 eta teilatupea
- Sestra azpiko solairu-kopurua: 1
- b.3 P-5 planoak eraikuntza-lerroak ezartzen ditu, adierazteko baino ez.
- b.4 Etxebizitza-kopurua: 6
- b.5 117. partzelan dagoen E1 eraikina antolamenduz kanpokotzat jotzen da.
- b.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

C. Antolamendua egikaritzea

- c.1 **Eremuaren jarduketa integratua**, honako ezaugarri hauekin:

Mugaketa: antolamendu zehatuaren P-5 planoan zehatutakoa, espazio libre-plazaren ondoko tokiko kirol-sistema barne.

Eremuaren azalera 4.543 m²

Eremu eraikigarriaren azalera 4.089 m²

e.62-01 azpigunea 2.262 m²

f.11-01 azpigunea 658 m²

e.12-01 azpigunea: 1.169 m²

f.11-02 tokiko sistema 69 m²

g.0-01 tokiko sistema 386 m²

- c.2 **Urbanizazioa:** eremu osoa.

- c.3 **Egikaritzeko tresna:** Hirigintzako Jarduketa Programa

- c.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema

- c.5 **Haztapen-koefizientea**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

- c.5 **Epeak**

- c.6 **Programazioa**

- Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Konpentsazio Proiektua onartzea: 2 urte, Plan Orokorra onartzen denetik aurrera.

- Eraikitze lizentzia lortzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

- c.7 **Arazketa**

Garapen berriek hondakin-uren tratamendua bermatuko dute.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 267 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak

EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPPak ezarritako babes-guneak eragiten dio zati batean eremuari.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 268 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2 KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUKO HIRIGINTZA EREMUAK

2.1.2.1 artikulua. Garapen berriko bizitegi- eta industria-eremuak antolatzeko eta diseinatzeko neurri orokorrak

- Landaredi autoktonoko guneetan ahalik eta gutxien eragitea.
- Bertan dauden elementu naturalak (begetalak zein hidrologikoak) integratzea bizitegi-eremuen antolamenduan eta diseinuan.
- EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPSan ezarritako gutxieneko zehaztapenak eta atzerapenak betetzea.
- Eraginpeko ibilguak ahalik eta gehien errespetatzea, ibaiertzeko landaredia (halakorik badago) eta egungo trazadura mantentzea, eta ibilguak bideratzea eta/edo lurperatzea saihestea.
- Aurreikusitako sektoreak garatzen dituzten planek eta proiektuek Lehengoratzeko eta/edo Landareztatze Plan bat izango dute, inguruneke landarediarekin lotu eta habitat naturalak birsortzeko. Era berean, plan eta proiektu horiek jarduketa paisaia integratzeko egin behar diren jarduketak bilduko dituen Ingurumena eta Paisaia Lehengoratzeko Proiektu bat izango dute.
- Garapen-plangintzak eremuen zonakatze akustikoa egin beharko du 1367/2007 Errege Dekretuan ezarritako kalitate akustikoko helburuak betetzen direla bermatzeko.
- Jabari publiko hidraulikoari eragiten dioten sektoreen urbanizazio proiektuek (AL28, AL30, AL34 eta EG06 sektoreak), halaber, ingurumen-inpaktuaren banakako ebaluazio prozedura bete beharko dute, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 47. artikuluan eta I B) eranskinean xedatutakoaren arabera, eta lizentzia emateko eskumena duen erakundeak onartu egin beharko ditu lizentzia eman aurretik.
- AL28, AL30, AL34 eta EG06 sektoreen diseinuak beharrezkoak diren atzerapenak errespetatuko ditu, ibai-sisteman eta, zehazki, ibaiertzeko landaredian eraginik izango ez dutela bermatzeko.
- Kontuan hartuta AL26, AL28, AL30 eta AL34 sektore eta EG05, EG06 eta EG07 eremuen zati batek uholde-arriskua dutela, azterlan hidrauliko bat egingo da arrisku hori zehazteko eta beharrezkoak diren neurriak ezartzeko. Azterlanak justifikatu egingo du garapen horiek bateragarria izango direla Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduan (638/2026 Errege Dekretua, 849/1986 Errege Dekretua eta

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 269 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

alduak) eta EAeko Ibaiak eta Errekak Antolatzekeo LPSan ezarritako muga eta baldintzatzaileekin.

- Ezinbestekoa izango da Dulantzin arazketa globaleko soluzio bat abian jartzea, garapen berriko eremuen barruan edozein erabileratako lizentziak emateko.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 270 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.2.2 artikulua. AL.26 Loiza sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra
ETENDA****1. Mugaketa**

Sektorea hirigunearen ekialdean dago eta Dulantziko bizitegi-zabalgune berria osatuko du.

Sektoreak honako hauekin egiten du muga: iparraldean, iparraldeko oinezkoan pasealekua eta ingurabidea eta A 3112 errepidea lotzen dituen bidea; hegoaldean, hirigunea; eta ekialdean, lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.

Eremuak 93.815 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Proposatzen da etxadiak osatzen dituzten blokez eratutako bizitegi-zabalgune bat eratzea: bilbe ortogonal jarraiki bat osatzea, mendebaldeko bizitegi-hazkundeekin lotzeko, Planaren memorian grafiatutako orientazio-eskeman adierazten den bezala.

Etxadi eraikiak etxebizitza-bloke kolektiboz osatuta egongo dira gehienbat, ekialdetik mendebaldera gutxi gorabehera. Altuera desberdinekoak izango dira: BS gehi lurgaineko solairu baten eta BS gehi lurgaineko lau solairuren artekoak.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak A4 gune gisa zehazten du zonakatze globala..
- b.2 Erabilera nagusia: a.4

C. Gehieneko eraikigarritasuna:**c.1 Eraikigarritasun fisikoa:**

- Sestra gainean: 0,70 m²t/m²s: 60.844 m²t.
- Bizitegi-erabilera: 57.066 m²
- Hirugarren sektoreko erabilera: 3.778 m²

c.2 Hirigintza-eraikigarritasuna eta zuzkidura publikoen eraikigarritasuna.

Estandarren 123/2012 Dekretuaren 9. aplikatuta kalkulatu da.

D. Etxebizitzak:

- d.1 Gehieneko etxebizitza-kopurua: 438.
- d.2 Familia bakarreko etxebizitza atxikien edo ilaran daudenen gehieneko ehunekoa: % 10
- d.3 Babes-araubidea.

- Babes sozialeko etxebizitzak (BSE) 36.050 m²e. 272 etxebizitza.

Sektorearen bizitegi-eraikigarritasunaren % 55, 31.386 m²e + 460 m²e.
Hiri-lurzoru finkatugabeako jarduketetatik transferituak. + 4.150 m²e

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 271 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Egiletako hiri-lurzoru finkatugabeko eta lurzoru urbanizagarriko jarduketetatik transferituak + 54 m²c soberakinak.

- Prezio tasatuko etxebizitza (PTE) 15.559 m²e. 106 etxebizitza.

Sektorearen bizitegi-eraikigarritasunaren % 20, 11.413 m²e + 1.543 m²e.
Hiri-lurzoru finkatugabeko jarduketetatik transferituak. + 2.321 m²e
Egiletako hiri-lurzoru finkatugabeko eta lurzoru urbanizagarriko jarduketetatik transferituak + 282 m²c soberakinak.

- Etxebizitza libreak 5.457 m²e. 60 etxebizitza

d.4 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

E. Antolamendu-baldintza:

Ingurabidearekin lotzeko bidea mantendu egin beharko da, Gasteiz hiribidea luzatuta.

F. Eraikuntza-tipologiak:

f.1 **Eraikuntza irekiko etxebizitza kolektiboa:** a.4, berariaz baimentzen da sestra gaineko gehienez ere bost solairuko (V) espazio pribatuak, etxadietako patioak eta abar jartzea.

f.2 **Familia bakarreko etxebizitza atxikiak edo ilaran daudenak:** a.52. Gehienez ere bi solairu eta teilatupea sestra gainean (II b).

G. Garapen- eta kudeaketa-araubidea

g.1 **Antolamendu xehatua:** Sektorearen antolamendu xehatua udal-ekimenez garatuko da eta kudeaketa-eremu egokiak zehaztuko ditu, faseka garatzeko.

g.2 Sistema orokor atxikiak

Honako sistema orokor hauek atxikitzen zaizkio sektorearen garapenari:
- AL.30 Espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorra. Lurzorua lagatzea eta egikaritzea.
- AL.31.01 Iparraldeko pasealekuaren sistema orokorraren ekialdeko eremua. Lurzorua lagatzea eta egikaritzea.
- AL.32.01 Iparraldeko ingurubidearen sistema orokorraren ekialdeko eremua. Lurzorua lagatzea eta egikaritzea.

g.3 **Egikaritzeko tresna:** Plan Partzialak sektorearen kudeaketa ezarriko du, jarduera integratuen kopuru nahikoaren bidez (bat baino gehiago), proposatzen diren guneen proportzioan garatu ahal izateko.

g.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema

g.5 Haztapen-koefizientea

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpigueneen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada,

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 272 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezeko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

g.6 Programazioa

Gehieneko epeak:

- Plan Partziala hasieran onestea: 4 urte, Plan Orokorra behin betiko onesten denetik aurrera.
- Urbanizazio-proiektua eta konpentsazio-proiektua hasieran onestea: 2 urte, Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.
- Lizentzia eskatzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aurretik edo aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

E. Beste estandar batzuk:

- Ibilgailuak aparkatzeko: 0,35 aparkaleku-plaza gordeko dira sestra gaineko 25 metro koadroko sabai-azalerako zuzkidura publikoetarako ez diren erabileratarako, titulartasun pribatuko partzeletan, eta 0,15 aparkaleku-plaza 25 metro koadroko sabai-azalerako, berdin zenbatuta, zuzkidura publikotarako lursailetan, eta, ondorioz, sarbide publiko eta librea dutenetan.

- Landaredirako: zuhaitz bat landatu edo mantendu beharko da bizitegi-erabilerako lurzoruko etxebizitza berri bakoitzeko.

F. Beste kontsiderazio batzuk:

- AL.33 eremua Alegria-Dulantziko egungo hornidura-biltegi erregulatzaileria handitzeari dagokio. Gordailua zerbitzuan jartzea AL.26 sektore honen garapenarekin batera egitea aurreikusten da, eta eraikuntza-gastuak jarduketa honetan sartu dira karga gisa.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 273 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.3 artikulua. AL.27 Gasteiz hiribidea hirugarren sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA**1. Mugaketa**

Sektorea hirigunearen mendebaldean dago, AL.07 eta A.L.08 familia bakarreko etxebizitzaren eremuaren ondoan eta AL.14-01 Usategi industria-eremuaren aurrean.

Eremuak 18.083 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Erabilera anitzeko hirugarren sektoreko zabalgunek bat eratzea proposatzen da, hirugarren sektoreko erabilera guztiak garatu ahal izateko, bai eta inpaktu txikiko industria-erabilerak, nekazaritza- eta basogintza-ustiatuei lotutako biltegiak, beste biltegi batzuk eta handizkako merkataritza ere.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

b.1 P-4 planoak C0 gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.

b.2 Erabilera nagusia: c.0

b.3 Baimendutako erabilerak: c.0 erabileraz eta bateragarriak diren erabilerekin gain, honako hauek: etxebizitzarekin bateragarria den inpaktu txikiko industria-erabilera (1.3.1.11 artikulua); nekazaritza- eta basogintza-ustiatuei lotutako pabiloien erabilera; beste biltegi batzuk eta handizkako merkataritza. .

C. Gehieneko eraikigarritasuna:**c.1 Eraikigarritasun fisikoa:**

Sestra gainean: 0,70 m²/m²s: 12.658 m²t.

Sestra azpian: soto bat.

c.2 Hirigintza-eraikigarritasuna eta zuzkidura publikoen eraikigarritasuna.

Estandarren 123/2012 Dekretuaren 9. artikulua aplikatuta kalkulatu da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 274 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

D. Antolamendu-baldintza:

Eraikinak gutxienez 25 metro bereziko da AL.07 eta AI.8 eremuetan dauden familia-etxebizitzetako itxuratik.

Hiri-bilbearekin lotzeko bidea mantendu beharko da, Argomaniz bidea luzatuta.

E. Lurzatiaren okupazioa

Okupazioa gutxienez % 30ekoa izango da

F. Eraikuntza-tipologiak:

Etxadiak edo bloke erabat eraikiak osatzen dituzten eraikin atxikiak.

Gehienez ere bi solairu (II) eta erlaitzaren altuera 8 m-koa duten eraikinak.

G. Garapen- eta kudeaketa-araubidea

g.1 **Antolamendu xehatua:** sektorearen Plan Partzialak zehaztuko du.

g.2 Sistema orokor atxikiak

Honako sistema orokor hauek atxikitzen zaizkio sektorearen garapenari:

- AL.31-02 Iparraldeko pasealekuaren sistema orokorraren mendebaldeko eremua. Lurzorua lagatzea eta egikaritzea.

- AL.32-02 Iparraldeko ingurubidearen sistema orokorraren mendebaldeko eremua. Lurzorua lagatzea eta egikaritzea.

g.3 **Egikaritzeko tresna:** Plan Partzialak sektorearen kudeaketa ezarriko du, jarduera integratuen baten edo gehiagoren bidez.

g.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema

g.5 Haztapen-koefizientea

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguineen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

g.6 Programazioa

Gehieneko epeak:

- Plan Partziala hasieran onestea: 4 urte, Plan Orokorra behin betiko onesten denetik aurrera.

- Urbanizazio-proiektua eta konpentsazio-proiektua hasieran onestea: 2 urte, Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.

- Lizentzia eskatzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aurretik edo aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

H. Beste estandar batzuk:

- Landaredirako: zuhaitz bat landatu edo mantendu beharko da lurzoru industrialean edo hirugarren sektoreko lurzorian eraikitako 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko, hirigintza-eraikigarritasuna handitzen den eremuaren barruan.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 275 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Tokiko sistemen zuzkidura publikoetarako: tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lursailen erreserba bat, gutxienez sektorearen azalera osoaren % 12koa, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lursailak kenduta, eta erreserba horren erdia berdeguneetarako izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 276 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.4 artikulua. AL.28 Uriarte-Mendebaldea industria-sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA**1. Mugaketa**

Sektorea AL.16 Lurgorri industria-eremuaren mendebaldean dago, eremu horren eta udal-mugaren artean.

Gaur egun, eremuaren zatirik handiena AL.16 eremuan dagoen enpresaren produktuak eta materialak biltegitzeko da.

Sektorearen eremuaren azalera osoak sektoreari atxikitako sistema orokorrak eta Txibizu bidean dagoen tokiko bide-sistema hartzen ditu, eta horien lurzorua lagatzea eta egikaritzea sektore horri lotuta geratzen da.

Honako hauek dira azalerak:	
Sistema orokorren azalera:	129.331 m ²
Sektorearen azalera garbia:	115.757 m ²
Ibaiaren sistema orokorra:	4.771 m ² .
Txibizu bidearen tokiko sistema:	8.803 m ²

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Industrialde berri bat eratzea proposatzen da, Lurgorri sektorean dagoena handituta, gaur egun dagoen enpresaren industria-jarduera erregularizatu ahal izateko.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak B1, E12 eta I gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.
- b.2 Erabilera nagusia: b.12
- b.3 Baimendutako erabilerak: b.12 eta erabilera bateragarriak.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 **Eraikigarritasun fisikoa:**
Sestra gainean: 0,60 m²/m²s: 69.454 m²t.
Sestra azpian: soto bat.
- c.2 **Hirigintza-eraikigarritasuna eta zuzkidura publikoen eraikigarritasuna.**
Estandarren 123/2012 Dekretuaren 9. artikulua aplikatuta kalkulatu da.

D. Lurzatiaren okupazioa :

Okupazioa gutxienez % 30ekoa izango da.

E. Antolamendu-baldintza:

Eremua Dulantzi ibaia babesteko eremuaren eta iparraldean dagoen ibaiadar baten mende dago.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 277 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

Iparraldeko muga den trenbidearen babesak eragiten dio eremuari. Lurberdinketaren kanpoko ertzetik 8 metrora dago..

Sektorearen barruan dago Aiara Madurako kokalekua, ustezko eremu arkeologiko (UEA) gisa katalogatua, V.2. babes-mailarekin.

F. Garapen- eta kudeaketa-araubidea

- f.1 **Antolamendu xehatua:** sektorearen Plan Partzialak zehaztuko du.
- f.3 **Egikaritzeko tresna:** Plan Partzialak sektorearen kudeaketa ezarriko du, jarduera integratuen baten edo gehiagoren bidez.
- f.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
- f.5 **Haztapen-koefizientea**
Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguineen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.
- f.6 **Programazioa**
Gehieneko epeak:
- Plan Partziala hasieran onestea: 4 urte, Plan Orokorra behin betiko onesten denetik aurrera.
- Urbanizazio-proiektua eta konpentsazio-proiektua hasieran onestea: 2 urte, Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.
- Lizentzia eskatzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aurretik edo aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

G. Beste estandar batzuk:

- Landaredirako: zuhaitz bat landatu edo mantendu beharko da lurzoru industrialean edo hirugarren sektoreko lurzoruan eraikitako 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko, hirigintza-eraikigarritasuna handitzen den eremuaren barruan.
- Tokiko sistemen zuzkidura publikoetarako: tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lursailen erreserba bat, gutxienez sektorearen azalera osoaren % 12koa, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lursailak kenduta, eta erreserba horren erdia berdeguneetarako izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 278 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.4 bis artikulua. AL.28 bis Uriarte-Ekidaldea industria sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA**1. Mugaketa**

Sektorea AL.16 Lurgorri industria-eremuaren ekialdean dago, honako hauen artean: Dulantzi ibaiaren ubidearen ekialdeko ertzean dagoen bidea (Askarga bidea), mendebaldean; trenbidearen sistema orokorra, iparraldean; San Pelaio muino txikia, ekialdean; eta 53. partzelaren hegoaldeko muga, hegoaldean.

Gaur egun, eremua AL.16 eremuan dagoen enpresaren produktuak eta materialak biltegitratzeko da.

Eremuak 23.341 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Proposatzen da industria-eremu berri bat mugatzea, mendebaldean dagoen AL.16 eremua handitzeko, AL.16 eremuan dagoen enpresak, lurzorua osatzen duen lurzoruan, gaur egun garatzen duen industria-jarduera erregularizatu ahal izateko.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak B1 gune gisa zehazten du zonakatze globala.
- b.2 Erabilera nagusia: b.12
- b.3 Baimendutako erabilerak: b.12 eta erabilera bateragarriak.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:**c.1 Eraikigarritasun fisikoa:**

Sestra gainean: 0,60 m²/m²s: 14.005 m²t.
Sestra azpian: soto bat.

c.2 Hirigintza-eraikigarritasuna eta zuzkidura publikoen eraikigarritasuna.

Estandarren 123/2012 Dekretuaren 9. artikulua aplikatuta kalkulatu da.

D. Antolamendu-baldintza:

Eremua Dulantzi ibaiko ubidearen babes-eremuak eta haren mendebaldeko muga den Askarga bideak baldintzatzen dute.

Era berean, haren iparraldeko muga den trenbidearen babesak eragiten dio eremuari. Lur-berdinketaren kanpoko ertzetik 8 metrora dago.

Sektorearen barruan dago San Pelaio basiliza 1 zenbakiko ustezko eremu arkeologiko (UEA 9) gisa katalogatua, V.2. babes-mailarekin

E. Okupazioa

Okupazioa gutxienez % 30ekoa izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 279 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

G. Garapen- eta kudeaketa-araubidea

g.1 **Antolamendu xehatua:** sektorearen Plan Partzialak zehaztuko du.

g.3 **Egikaritzeko tresna:** Plan Partzialak sektorearen kudeaketa ezarriko du, jarduera integratuen baten edo gehiagoren bidez.

g.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema

g.5 **Haztapen-koefizientea**

Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguineen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.

g.6 **Programazioa**

Gehieneko epeak:

- Plan Partziala hasieran onestea: 4 urte, Plan Orokorra behin betiko onesten denetik aurrera.

- Urbanizazio-proiektua eta konpentsazio-proiektua hasieran onestea: 2 urte, Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.

- Lizentzia eskatzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aurretik edo aldi berean egikaritzen dela bermatu beharko da.

H. Beste estandar batzuk:

- Landaredirako: zuhaitz bat landatu edo mantendu beharko da lurzoru industrialean edo hirugarren sektoreko lurzoruan eraikitako 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko, hirigintza-eraikigarritasuna handitzen den eremuaren barruan.

- Tokiko sistemen zuzkidura publikoetarako: tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lursailen erreserba bat, gutxienez sektorearen azalera osoaren % 12koa, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lursailak kenduta, eta erreserba horren erdia berdeguneetarako izango da.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 280 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.5 artikulua. AL.29 Biribilgunea-Mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA**1. Mugaketa**

Mendebaldeko biribilguneak bide-sarearen sistema orokorra osatzen du, eta Gasteiz hiribidearen eta iparraldeko ingurabidearen arteko lotura ahalbidetzen du.

Eremuak 3.196 m²-ko azalera du (egungo Gasteiz hiribidearen zati bat barne).

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Biribilgune bat egitea proposatzen da. Helburua da ibilgailuek, bizikletek eta oinezkoek Gasteiz hiribidearen eta mendebalderanzko luzapenaren eta ingurabidearen eta oinezkoen iparraldeko pasealekuaren artean gurutzatu eta ibili ahal izatea.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

b.1 P-4 planoak E12 gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.

b.2 Erabilera nagusia: e.12.

C. Garapen- eta kudeaketa-araubidea

c.1 **Definizioa eta trazadura:** Eremuaren Urbanizazio Proiektuak zehaztuko du bidearen diseinua, trazadura eta ezaugarri teknikoak.

c.2 **Egikaritzeko tresna:** zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa.

c.3 **Jarduketa-sistema:** desjabetze-sistema

c.4 Programazioa

- Plan Berezia hasieran onestea: 4 urte, Plan Orokorra behin betiko onesten denetik aurrera.

- AL.27 Sektorearen Urbanizazio Proiektua hasieran onestearekin batera: 2 urte, AL.27 sektorearen Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.

- AL.27 sektorea eta sektore horri atxikitako sistema orokorrak (AL.31-02 eta AL.32-02) egikaritzearekin batera egikaritzea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 281 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.2.6 artikulua. AL.30 Ibaiko parkea hirigintza-eremuaren arau partikularra
ETENDA****1. Mugaketa**

Espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorra AL.26 bizitegi-sektorearen hegoaldean dago, haren eta Dulantzi ibaiaren artean.

Eremuak 7.135 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Dulantzi ibaiari eta AL.26 Loiza sektorearen bizitegi-zabalgune berriari lotutako parkea egitea proposatzen da.

Eremu horretako jarduketak ez du artifizializaziorik eta lorategirik eragingo; aitzitik, bertan dauden elementu naturalak egoki mantenduko direla bermatuko da, eta naturalizazio-egoera hobetzeko neurriak ezarriko dira.

3. Hirigintza-arabide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

b.1 P-4 planoak F1 gune zehazten du zonakatze globala.

b.2 Erabilera nagusia: f.11

b.3 Baimendutako erabilerak: f.11 erabilerarekin bateragarriak diren erabilera guztiak. Eremuaren hedaduraren gehienez ere % 30eko azalera baratze komunitarioak jartzea onartuko da. .

C. Garapen- eta kudeaketa-arabidea

c.1 **Definizioa eta trazadura:** Sistema orokorraren Urbanizazio Proiektuak zehaztuko du parkearen diseinua, trazadura eta ezaugarri teknikoak.

c.2 **Egikaritzeko tresna:** Sistema orokorra AL.26 Loiza bizitegi-sektoreari atxikita dago. Sektore hori jarduketa integratu baten edo gehiagoren bidez kudeatzea aurreikusten da, sektore horretako Plan Partzialak ezartzen duenaren arabera. Jarduketa horien artean egongo dira lurzorua lagatzea eta AL.30 Ibaiko parkea egikaritzea.

c.3 Programazioa

Aurreikusten da parkea AL.26 sektorearen garapenarekin batera jarriko dela martxan. Hala, honako epe hauek aurreikusten dira:

- Urbanizazio-proiektua eta parkearen lurzoruaren lagapena ezarriko duen konpentsazio-proiektua hasieran onestea: 2 urte, AL.26 sektorearen Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.

-urbanizazioa egikaritzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 282 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.7 artikulua. AL.31-01 iparraldeko pasealekuaren ekialdea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA**1. Mugaketa**

Eremua bat dator Dulantziko herrigunearen iparraldeko ertzean dagoen oinezkoen pasealekua sistema orokorraren ekialdeko gunearekin, eta honako hauekin egiten du muga: AL.26 sektorea hegoaldean eta AL.9, AL.12 eta AL.24 gunek.

Eremuak 6.890 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Zuhaitzak izango dituen oinezkoen pasealeku bat egitea proposatzen da. Zabalera aldakorra izango du, ondoko eremuen mugaren arabera. Pasealekuak gutxienez 3 m-ko zabalera izango du eta hegoaldeko berdeguneak 2,5 m-koa.

3. Hirigintza-arabide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak F1 gune gisa zehazten du zonakatze globala.
- b.2 Erabilera nagusia: f.11
- b.3 Baimendutako erabilerak: f.11 erabilerarekin bateragarriak diren guztiak.

C. Garapen- eta kudeaketa-arabidea

- c.1 **Definizioa eta trazadura:** Sistema orokorraren Urbanizazio Proiektuak zehaztuko du parkearen diseinua, trazadura eta ezaugarri teknikoak.
- c.2 **Egikaritzeko tresna:** Sistema orokorra AL.26 Loiza bizitegi-sektoreari atxikita dago. Sektore hori jarduketa integratu baten edo gehiagoren bidez kudeatzea aurreikusten da, sektore horretako Plan Partzialak ezartzen duenaren arabera. Jarduketa horien artean egongo dira lurzorua lagatzea eta AL.31-01 Iparraldeko oinezkoen pasealekuaren mendebaldeko egikaritzea.
- c.3 **Programazioa**

Aurreikusten da pasealekua AL.26 sektorearen garapenarekin batera jarriko dela martxan. Hala, honako epe hauek aurreikusten dira:

 - Urbanizazio-proiektua eta parkearen lurzoruaren lagapena ezarriko duen konpentsazio-proiektua hasieran onestea: 2 urte, AL.26 sektorearen Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.
 - urbanizazioa egikaritzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 283 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.8 artikulua. AL.31-02 iparraldeko pasealekuaren mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA**1. Mugaketa**

Eremua bat dator Dulantziko herrigunearen iparraldeko ertzean dagoen oinezkoen pasealekua sistema orokorraren mendebaldearekin, eta, hegoaldean, honako gune hauetako komunitatearen ekipamenduaren tokiko sistema du mugakide. AL.02-08, AL.02-09, AL.02-10, AL.02-11, AL.02-16, AL.02-18, AL.02-19, AL.02-10, AL.20, AL.21, AL.22 eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen AL.25 sektorea.

Eremuak 2.509 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Zuhaitzak izango dituen oinezkoen pasealeku bat egitea proposatzen da, zabalera aldakorra izango duena, ondoko eremu mugaren arabera. Pasealekuak gutxienez 3 m-ko zabalera izango du eta hegoaldeko berdeguneak 2,5 m-koa.

3. Hirigintza-arabide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak F1 gune gisa zehazten du zonakatze globala.
- b.2 Erabilera nagusia: f.11
- b.3 Baimendutako erabilerak: f.1 erabilerarekin bateragarriak diren guztiak.

C. Garapen- eta kudeaketa-arabidea

- c.1 **Definizioa eta trazadura:** Sistema orokorraren Urbanizazio Proiektuak zehaztuko du parkearen diseinua, trazadura eta ezaugarri teknikoak.
- c.2 **Egikaritzeko tresna:** Sistema orokorra AL.26 Gasteiz hiribidea hirugarren sektoreari atxikita dago. Sektore hori jarduketa integratu baten edo gehiagoren bidez kudeatzea aurreikusten da, sektore horretako Plan Partzialak ezartzen duenaren arabera. Jarduketa horien artean egongo dira lurzoru lagatzea eta AL.31-02 Iparraldeko oinezkoen pasealekuaren ekialdea egikaritzea.
- c.3 **Programazioa**
Aurreikusten da pasealekua AL.27 sektorearen garapenarekin batera jarriko dela martxan. Hala, honako epe hauek aurreikusten dira:
 - Urbanizazio-proiektua eta parkearen lurzoruaren lagapena ezarriko duen konpentsazio-proiektua hasieran onestea: 2 urte, AL.27 sektorearen Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.
 - urbanizazioa egikaritzea: : 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 284 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.9 artikulua. AL.32-01 iparraldeko ingurubidearen ekialdea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA**1. Mugaketa**

Eremua bat dator Dulantziko herrigunearen iparraldeko ertzean dagoen ingurubidearen sistema orokorraren gunearekin, eta hegoaldean Iparraldeko pasealekuaren ekialdeko gunearekin egiten du muga.

Eremuak 9.569 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Komunikazio-sistema orokor bat egitea proposatzen da; honako hauek osatuko dute: bidegorri bat, bi noranzko izango dituen bide bat, aparkaleku-ilara posible bat eta 12 m-ko zabalera izango duen bazterbide bat.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak E.12 gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.
- b.2 Erabilera nagusia: e.12
- b.3 Baimendutako erabilerak: e.12 erabilerarekin bateragarriak diren guztiak.

C. Garapen- eta kudeaketa-araubidea

- c.1 **Definizioa eta trazadura:** Sistema orokorraren Urbanizazio Proiektuak zehaztuko du ingurubidearen diseinua, trazadura eta ezaugarri teknikoak.
- c.2 **Egikaritzeko tresna:** Sistema orokorra AL.26 Loiza bizitegi-sektoreari atxikita dago. Sektore hori jarduketa integratu baten edo gehiagoren bidez kudeatzea aurreikusten da, sektore horretako Plan Partzialak ezartzen duenaren arabera. Jarduketa horien artean egongo dira lurzorua lagatzea eta AL.31-01 Iparraldeko oinezkoen pasealekuaren ekialdea egikaritzea.
- c.3 **Programazioa**

Aurreikusten da ingurubidea AL.26 sektorearen garapenarekin batera jarriko dela martxan. Hala, honako epe hauek aurreikusten dira:

 - Urbanizazio-proiektua eta ingurubidearen lurzoruaren lagapena ezarriko duen konpentsazio-proiektua hasieran onestea: 2 urte, AL.27 sektorearen Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.
 - urbanizazioa egikaritzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 285 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.10 artikulua.AL.32-02 iparraldeko ingurubidearen mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra. ETENDA**1. Mugaketa**

Eremua bat dator Dulantziko herrigunearen iparraldeko ertzean dagoen ingurubidearen sistema orokorraren gunearekin, eta hegoaldean Iparraldeko pasealekuaren mendebaldeko gunearekin egiten du muga.

Eremuak 5.022 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Komunikazio-sistema orokor bat egitea proposatzen da; honako hauek osatuko dute: bidegorri bat, bi noranzko izango dituen bide bat, aparkaleku-ilara posible bat eta 12 m-ko zabalera izango duen bazterbide bat.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak E.12 gune gisa zehazten du zonakatzeko globala.
- b.2 Erabilera nagusia: e.12
- b.3 Baimendutako erabilerak: e.12 erabilerarekin bateragarriak diren guztiak.

C. Garapen- eta kudeaketa-araubidea

- c.1 **Definizioa eta trazadura:** Sistema orokorraren Urbanizazio Proiektuak zehaztuko du ingurubidearen diseinua, trazadura eta ezaugarri teknikoak.
- c.2 **Egikaritzeko tresna:** Sistema orokorra AL.27 Gasteiz hiribidea hirugarren sektoreari atxikita dago. Sektore hori jarduketa integratu baten edo gehiagoren bidez kudeatzea aurreikusten da, sektore horretako Plan Partzialak ezartzen duenaren arabera. Jarduketa horien artean egongo dira lurzorua lagatzea eta AL.31-02 ipar-mendebaldeko ingurubidearen ekialdea egikaritzea.
- c.3 **Programazioa**

Aurreikusten da ingurubidea AL.27 sektorearen garapenarekin batera jarriko dela martxan. Hala, honako epe hauek aurreikusten dira:

 - Urbanizazio-proiektua eta ingurubidearen lurzoruaren lagapena ezarriko duen konpentsazio-proiektua hasieran onestea: 2 urte, AL.27 sektorearen Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.
 - urbanizazioa egikaritzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 286 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.11 artikulua. EG.06 Birunbide sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra**1. Mugaketa**

Sektorea Egiletako hirigunearen iparraldean dago eta bizitegi-zabalgune berria osatuko du.

Sektoreak honako hauekin egiten du muga: iparraldean, lurzoru urbanizaezina; ekialdean, EG-04 eta EG.02 gunek; eta, ekialdean, EG.02 gunea.

Eremuak 13.062 m²-ko azalera du.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Familia bakarreko etxebizitza isolatuek eta bi familiako etxebizitzek osatutako bizitegi-zabalgune bat egitea da proposatzen da. Zabalgune horrek EG.04 gunea ibaiarekin lotuko du eta gunea horrekin batera Egiletako hirigunearen iparraldeko errematea osatuko du.

Eremu horretako jarduketak ez du artifizializaziorik eta lorategirik eragingo; aitzitik, bertan dauden elementu naturalak egoki mantenduko direla bermatuko da, eta naturalizazio-egoera hobetzeko neurriak ezarriko dira.

3. Hirigintza-araubide orokorra Egitura-antolamenduaren zehaztapenak**A. Lurzoruaren sailkapena:** Lurzoru urbanizagarri sektorizatua**B. Kalifikazio globala**

- b.1 P-4 planoak A6 gunea gisa zehazten du zonakatzeko globala.
b.2 Erabilera nagusia: a.61 eta a.62.

C. Gehieneko eraikigarritasuna:

- c.1 **Eraikigarritasun fisikoa:**
- Sestra gainean: 0,40 m²/m²s: 5.225 m²t.
c.2 **Hirigintza-eraikigarritasuna eta zuzkidura publikoen eraikigarritasuna.**
Estandarren 123/2012 Dekretuaren 9. artikulua aplikatuta kalkulatu da.
c.3 **Babes-araubidea:** etxebizitza librea, % 100. Prezio tasatuko etxebizitzaren % 55eko (2.874 m²) eta % 20ko (1.045 m²) estandarrak lurzoru urbanizagarriko AL.26 sektorerara aldatzen dira.

D. Etxebizitzak:

- d.1 Gehieneko etxebizitza-kopurua: 17.
d.6 Eraikin berriak ezartzean, inpaktu akustikoaren azterlana aintzat hartuko da.

E. Antolamendu-baldintzak

Kale berriak sektorearen mugetan dauden kaleekin lotu beharko dira.

Ibaiaren babes-eremuak eragiten dio eremuari.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 287 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

F. Eraikuntza-tipologiak:

- f.1 **Familia bakarreko etxebizitza isolatua:** a.61.
- f.2 **Familia bakarreko etxebizitza atxikia:** a.62
- f.3 **Solairu-kopurua:** II/(b)/1

G. Garapen- eta kudeaketa-araubidea

- g.1 **Antolamendu xehatua:** sektorearen Plan Partzialak zehaztuko du.
- g.2 **Sistema orokor atxikiak** ez ditu.
- g.3 **Egikaritzeko tresna:** Plan Partzialak sektorearen kudeaketa ezarriko du, jarduera integratuen kopuru nahikoaren bidez (bat baino gehiago), proposatzen diren guneen proportzioan garatu ahal izateko.
- g.4 **Jarduketa-sistema:** ituntze-sistema
- g.5 **Haztapen-koefizientea**
Azterketa ekonomikoan ezarritakoak, 1.3.1.21 artikuluan jasotzen direnak. Esleitutako koefizienteak azpiguineen edo horien zatien ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla uste eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira, eta koefiziente ordezko berriak zehaztuko dira horiek egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan.
- g.6 **Programazioa**
 - Plan Partziala hasieran onestea: 4 urte, Plan Orokorra behin betiko onesten denetik aurrera.
 - Urbanizazio-proiektua eta konpentsazio-proiektua hasieran onestea: 2 urte, Plan Partziala behin betiko onesten denetik aurrera.
 - Lizentzia eskatzea: 2 urte, kargak eta onurak banatzeko betebeharrak betetzen direnetik aurrera, eta urbanizazioa aurretik edoaldi berean egikaritzen dela bermatu behar da.
 - HUA (EG.07 sistema orokorra) abian jartzearen mende dago haren garapena.

H. Beste estandar batzuk:

- Ibilgailuak aparkatzeko: 0,35 aparkaleku-plaza gordeko dira sestra gaineko 25 metro koadroko sabai-azalerako zuzkidura publikoetarako ez diren erabileratarako, titulartasun pribatuko partzeletan, eta 0,15 aparkaleku-plaza 25 metro koadroko sabai-azalerako, berdin zenbatuta, zuzkidura publikotarako lursailetan, eta, ondorioz, sarbide publiko eta librea dutenetan.
- Landaredirako: zuhaitz bat landatu edo mantendu behar da bizitegi-erabilerako lurzoruko etxebizitza berri bakoitzeko

I. Beste kontsiderazio batzuk:

- EG.07 eremua Eguletako hondakin-uren araztegi berria eraikitzeke aurreikusi da, herriaren iparraldean eta Haiago errearen inguruan. HUA martxan jartzea EG.06 sektore honen garapenarekin batera egitea aurreikusten da, eta eraikuntza-gastuak jarduketa honetan sartu dira karga gisa.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 288 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 289 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.3 KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUGABEKO
HIRIGINTZA EREMUAK ETENDA****2.1.3.1 artikulua. AL.34 Loiza ekialdea hirigintza-eremuaren arau partikularra
ETENDA****1. Mugaketa**

Gunea hirigunearen ekialdean dago, eta AL-26 bizitegi-sektore berriaren. ingurabidea A 3112 errepidearekin lotzen duen bidearen eta Dulantzi ibaiaren arteko lursailak hartzen ditu.

Lurzoruaren erreserba horrek Dulantziko hirigunearen bizitegi-hazkundearen beharrei erantzun ahal izango die. Gehienez 81 etxebizitza izango direla aurreikusten da, baina behin betiko kopurua proportzionaltasun- eta arrazionaltasun-irizpideen arabera ezarri beharko da, eta bizitegi-dentsitate txikiko garapen-eremua osatuko dute.

Eremuak 49.058 m²-ko azalera du.

2. Garapen- eta kudeaketa-arabidea

Gunearen Sektorizazio Planak honako hauek ezarriko ditu:

- Garatzeko sektoreen kopurua eta eremua.
- Sektoreen zonakatze globala.
- Sektoreen egitura-antolamendua.
- Oinarrizko garapen-irizpideak eta -baldintzak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 290 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

**2.1.3.2 artikulua. AL.35 Aiara Madura hirigintza-eremuaren arau partikularra
ETENDA****1. Mugaketa**

Eremuak Iparraldeko pasealekua-ingurubidearen mendebaldearen eta AL.25 (Ekipamendua) eta AL.27 (Hirugarren sektoreko gunea) hirigintza-eremuen arteko lursailak hartzen ditu.

Lurzoruaren erreserba horrek gunek horiek hedatzeko beharrei erantzun ahal izango die.

Eremuak 11.583 m²-ko azalera du.

2. Garapen- eta kudeaketa-arabidea

Gunearen Sektorizazio Planak honako hauek ezarriko ditu:

- Garatzeko sektoreen kopurua eta eremua.
- Sektoreen zonakatzeko globala.
- Sektoreen egitura-antolamendua.
- Oinarritzko garapen-irizpideak eta -baldintzak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 291 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.4 KAPITULUA. EGITURAZKO HIRIGINTZA EREMUAK**2.1.4.1 artikulua. Aurretik dauden egiturazko hirigintza-eremuen zerrenda.****1. Bide-komunikazioen sistema orokorra**

AE-01	A-3110 saihe-bidea	Dulantzi.
AE-02	A-3110 errepide zaharraren mendebaldeko hiri-bidea	Dulantzi
AE-03	A-3110 errepidearen ekialdea	Dulantzi
AE-04	A-3140 errepidearen ipar-ekialdea	Dulantzi
AE-05	A-3112 errepidearen ipar-ekialdea eta hiri-bidea	Dulantzi
AE-06	A-4137 errepidea	Dulantzi
AE-07	A-4135 errepidea	Dulantzi
AE-08	A-4136 errepidea	Dulantzi
AE-09	A-132 errepidea	Egileta
AE-10	A-3112 errepidea	Egileta
AE-11	Trenbidea	Dulantzi
AE-CR	Landa-bideen sarea	Dulantzi eta Egileta

2. Obra hidraulikoen sistema orokorrak

AE-12	Dulantzi-ibaiaren-urtegiaren ubidea	Dulantzi
AE-13tik AE-18ra:	ureztapen-putzuak	Dulantzi eta Egileta

3. Oinezkoentzako eta bizikletentzako bideen sistema orokorrak

AE-19	Vasco Navarro trenbidearen bide berdea	Dulantzi eta Egileta
AE-20	Donejakue bidea	Dulantzi
AE-21	GR bide berdea	Dulantzi

4. Azpiegituren sistema orokorrak

AE-22	Egungo HUA	Dulantzi
AE-23	Ur-hornidurarako biltegiaren gunea	Egileta

**2.1.4.2 artikulua. EG.07 hirigintza-eremuaren arau partikularra.
Egiletako hondakin-uren araztegia.****1. Mugaketa.**

Eremu horretan sartzen dira Egiletako hondakin-uren araztegi berria eraikitzeko behar diren lursailak. Araztegi hori herriaren iparraldean eta Haiago erreka inguruan dago.

Eremuaren azalera, guztira, 4.110 m²-koa da.

2. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Berrikusten diren arau subsidiarioetan ezarritakoaren arabera, Egiletako nukleorako hondakin-uren araztegi bat egitea proposatzen da.

3. Hirigintza-araubide orokorra. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

A. Lurzoruaren sailkapena: lurzoru urbanizaezina.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 292 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

b. Kalifikazio orokorra.

- b.1 P-4 planoak zonakatze orokorra H.2 zona gisa zehazten du.
b.2 Erabilera nagusia: h.2
b.3 Baimendutako erabilerak: h.2 erabilerarekin bateragarriak diren guztiak.

C. Garapen- eta kudeaketa-araubidea

c.1 Definizioa: Sistema orokorrak garatzeko Plan Berezi batek garatu beharrekoa. Plan horrek sare desberdinek sare orokorrekin eta herriarekin dituzten konexioak jaso beharko ditu.

Planak eremuaren mugaketa aldatu ahal izango du, antolamendu koherente eta arrazionalerako ezarritako beharregatik beharrezkoa bada.

Aldaketak sailkatutako eta kalifikatutako azalera murriztea badakar, soberako lursailak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira automatikoki, eta dagokien eremuan sartuko dira.

c.2 Gauzatzea. Instalazio-proiektu bat idatziz.

c.3 Jarduketa-sistema: Desjabetzea

c.4 Programazioa:

- Araztegia E6.06 sektorearen garapenarekin batera martxan jartzea aurreikusten da.
- Instalazio-proiektuaren eta desjabetze-proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte, Plan Berezia behin betiko onartzen denetik aurrera.
- Instalazioa egikaritzea: 2 urte, instalazio-proiektua onartzen denetik aurrera.

**2.1.4.3 artikulua. AL.33 hirigintza-eremuaren arau partikularra
Dulantziko ur-biltegi erregulatzailerak.****1. Mugaketa.**

Eremuak Mendia gainean dagoen ur-hornidurako sarearen egungo biltegi erregulatzailerak eta haren handitzea hartzen ditu barnean.

Eremuaren azalera, guztira, 6.606 m²-koa da.

2. Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Berrikusten diren arau subsidiarioetan ezarritakoaren arabera, Alegria-Dulantziko hornidura erregulatzeko egungo biltegia handitzea proposatzen da.

3. Hirigintza-arabide orokorra. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.**A. Lurzoruaren sailkapena: lurzoru urbanizaezina.****b. Kalifikazio orokorra.**

- b.1 P-4 planoak zonakatze orokorra H.1 zona gisa zehazten du.
b.2 Erabilera nagusia: h.1
b.3 Baimendutako erabilerak: h.1 erabilerarekin bateragarriak diren guztiak.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 293 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

C. Garapen- eta kudeaketa-araubidea

c.1 Definizioa: Sistema orokorrak garatzeko Plan Berezi batek garatu beharrekoa. Plan horrek sare desberdinek sare orokorrekin eta herriarekin dituzten konexioak jaso beharko ditu.

Planak eremuaren mugaketa aldatu ahal izango du, antolamendu koherente eta arrazionalerako ezarritako beharreatatik beharrezkoa bada.

Aldaketak sailkatutako eta kalifikatutako azalera murriztea badakar, soberako lursailak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira automatikoki, eta dagokien eremuan sartuko dira.

c.2 Gauzatzea. Instalazio-proiektu bat idatziz.

c.3 Jarduketa-sistema: Desjabetzea

c.4 Programazioa:

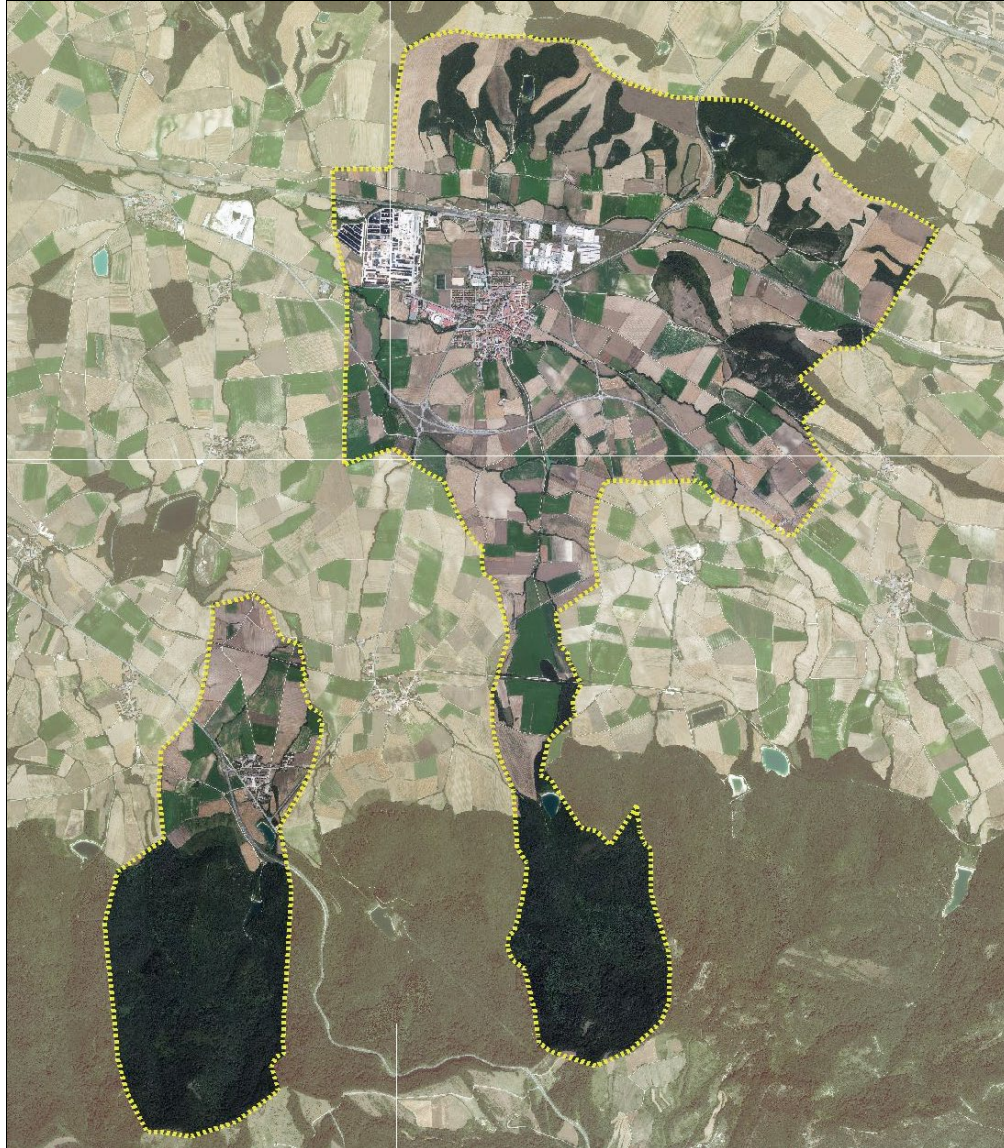
Gordailua AL.26 sektorearen garapenarekin batera martxan jartzea aurreikusten da. Horrela, honako epe hauek aurreikusten dira:

- Instalazio-proiektuaren eta desjabetze-proiektuaren hasierako onarpena: 2 urte, AL.26 Sektoreko Plan Partziala behin betiko onartzen denetik aurrera.
- Instalazioa egikaritzea: 2 urte, instalazio-proiektua onartzen denetik aurrera.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.08

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia - 294 -



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRIA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATERATUA

NORMATIVA URBANÍSTICA

HIRIGINTZAKO ARAUPIDETZA

LIBRO 3
CATALOGO DE PROTECCION DE LOS ELEMENTOS
DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARQUITECTONICO Y
ARQUEOLOGICO

ED.07

3 LIBURU
ONDARE HISTORIKO-ARKITEKTONIKO ETA
ARKEOLOGIKO ELEMENTUEN BABESA KATALOGO

DICIEMBRE

2.024

ABENDUA

USANDIZAGA
ARQUITECTURA
+ URBANISMO

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: **TESTU BATERAGINA** ■ **TEXTO REFUNDIDO**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALEGRIA-DULANTZI, QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS
CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 252/2023, DE 21 DE DICIEMBRE

Foru agindua ■ Orden Foral: **357/2025**

Data ■ Fecha: **20/06/2025**



Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI
TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AURKIBIDEA – I. LIBURUA

ARAU OROKORRAK

LEHENENGO TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1 KAPITULUA. BAKARRA

1.1.1.1 artikulua. Aplikazio-eremua eta indarraldia	2
1.1.1.2 artikulua. Hirigintza-legeriaren erreferentziak	2
1.1.1.3 artikulua. Arabako hirigintza-antolamendua normalizatzeko sistema	2
1.1.1.4 artikulua. Hirigintza-arauetako artikuluen sistema	2
1.1.1.5 artikulua. Arau subsidiarioak osatzen dituen dokumentazioa	3
1.1.1.6 artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa	3

BIGARREN TITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1 KAPITULUA. BAKARRA

1.2.1.1. artikulua. Hirigintza-antolamenduko kategoriak	5
1.2.1.2 artikulua. Hirigintza-antolamendu zehatuko eremuak.	5
1.2.1.3 artikulua. Planeko zehaztapenen mailari eta lotura arautzaileari buruzko baldintza orokorrak	7
1.2.1.4 artikulua. Plan honen aldaketak	9
1.2.1.5 artikulua. Plan honen berrikuspena	9

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

HIRUGARREN TITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA**1.3.1 KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERAK****1. atala. - Ideia orokorrak**

- 1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa 10
- 1.3.1.2 artikulua. Erabilera nagusia, erabilera osagarria eta zerbitzu-erabilera.
Erabilera asimilatua 10
- 1.3.1.3 artikulua. Hirigintza-araudi honetan ageri ez diren erabilerak 11

2. atala. - Lurzoruaren erabileren sailkapena

- 1.3.1.4 artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena 11
- 1.3.1.5 artikulua. Baimendutako erabilera, berezko erabilera, lehenetsitako
erabilera eta erabilera bateragarria. Erabilera debekatua 12
- 1.3.1.6 artikulua. Erabilera publikoak 13
- 1.3.1.7 artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak 13

3. atala. - Bizitegi-erabileraren edukia

- 1.3.1.8 artikulua. Definizioa eta motak 13

4. atala. - Industria-erabileraren edukia

- 1.3.1.9 artikulua. Definizioa eta motak 16
- 1.3.1.10 artikulua. Industria-erabileraren kategoriak 17
- 1.3.1.11 artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-jarduera 17
- 1.3.1.12 artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-jarduera 18

5. atala. - Hirugarren sektoreko erabileren edukia

- 1.3.1.13 artikulua. Definizioa eta motak 19

6. atala. - Komunitatearen ekipamenduen erabileren edukia

- 1.3.1.14 artikulua. Definizioa eta motak 20

7. atala. - Komunikaziorako eta garraioetarako erabileraren edukia

- 1.3.1.15 artikulua. Definizioa eta motak 22

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

8. atala. - Aire zabaleko aisia eta jolaserako erabileraren edukia

1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak	25
1.3.1.17 artikulua. Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazio eta eraikinak	27
1.3.1.18 artikulua. Espazio libreen tokiko sistemari atxikitako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikinak	28

9. atala. - Zerbitzu-azpiegituretarako erabileren edukia.

1.2.1.19 artikulua. Definizioa eta motak	28
--	----

10. atala. - Landa-erabilerak

1.3.1.20 artikulua. Definizioa eta motak	29
--	----

11. atala. - Haztapen-koefizienteak

1.3.1.21 artikulua. Haztapen-koefizienteak	30
--	----

1.3.2 KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA

1.3.2.1 artikulua. Gune, kalifikazio eta zonakatzeko globala. Definizioak eta edukia	32
1.3.2.2 artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa	33
1.3.2.3 artikulua. Dulantziko HAPOan dauden guneen zerrenda	36
1.3.2.4 artikulua. Guneei aplikatu beharreko eraikuntzako eta erabilerako oinarrizko araubidea Irudikapen grafikoa:	36
1.3.2.5 artikulua. Arabako Foru Aldundiaren Hirigintza Plangintza Normalizatzeako Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden gune-moten definizioa	37
1.3.2.6 artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arauzko lotura eta tolerantzia	45

1.3.3 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA

1.3.3.1 artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpiguneak. Edukia	48
1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa	49
1.3.3.3 artikulua. Udalerrri honetan dauden azpiguneen zerrenda	51

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.3.3.4 artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartutako tolerantziak	52
1.3.3.5 artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenen arauzko lotura	52

**LAUGARREN TITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO
ARAUBIDE JURIDIKOA****1.4.1 KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA**

1.4.1.1 artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera	54
1.4.1.2 artikulua. Sailkapen eta kalifikazio globalaren arteko lotura. Lurzoruaren hirigintza-araubidearen oinarriak	54

1.4.2 KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ESLEITZEA

1.4.2.1 artikulua. Jarduketarako lurralde-eremuak	56
1.4.2.2 artikulua. Kontzeptuak: eraikigarritasun haztatua; batez besteko eraikigarritasun haztatua	56
1.4.2.3 artikulua. Jarduketa integraturako eremuen zerrenda	56

1.4.3 KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA

1.4.3.1 artikulua. Plangintza garatzeko araudiaren definizioa	58
1.4.3.2 artikulua. Plan bereziak	59
1.4.3.3 artikulua. Plan partzialak	60
1.4.3.4 artikulua. Xehetasun-azterketak	62
1.4.3.5 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak	62

1.4.4 KAPITULUA. PLANGINTZA EGIKARITZEA

1.4.4.1 artikulua. Xedapen orokorrak	63
1.4.4.2 artikulua. Egikaritze-jarduketa motak eta esparruak. Egikaritze-unitateak	63
1.4.4.3 artikulua. Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoria edo jarduketa isolatuak egikaritzeko araubidea	65

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA  HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.4.4 artikulua. Zuzkidura-jarduketei dagokien hiri-lurzoru finkatugabearen araubidea	66
1.4.4.5 artikulua. Urbanizazioak finkatzen ez duen hiri-lurzoria (jarduketa integratuenak) eta urbanizagarria egikaritzeko araubidea	66
1.4.4.6 artikulua. Sistema orokorren eta tokiko sistemen zuzkidura publikoen jarduketan esparruetan aplikatu beharreko egikaritze-araubidea	67
1.4.5 KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEA	
1.4.5.1 artikulua. Urbanizazio-obrak egikaritzeko eskatzen diren proiektu-motak, horiek bete behar dituzten baldintzak eta obrak hasteko aukera	68
1.4.5.2 artikulua. Urbanizazio-obretan garatzen diren proiektuen ondorioz antolamendua egokitzeko aukeren mugak	67
1.4.5.3 artikulua. Urbanizazio-obren gutxieneko baldintza teknikoak	67
1.4.5.4 artikulua. Udalakoak ez diren titularrek urbanizazio-proiektuak egikaritzea	68
1.4.6 KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA	
1.4.6.1 artikulua. Hiri-lurzoruan eraikitze ahalmena erabiltzea	69
1.4.6.2 artikulua. Lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea	70
1.4.6.3 artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzea	71
1.4.7 KAPITULUA. LEHENDIK DAUDEN ERAIKIN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA	
1.4.7.1 artikulua. Lehendik dauden eraikinen araubidea duten irizpide orokorrak	72
1.4.7.2 artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren antolamendutik kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak	72
1.4.7.3 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian plangintzarekin bat ez datozen eraikinak	73
1.4.7.4 artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak	73

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALEGRÍA  HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA DULANTZI
 DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.4.7.5 artikulua. Antolamendu xehatua egiteke daukaten eremu eta sektoreetan aurretik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak	74
1.4.7.6 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak	74
1.4.7.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak	75
1.4.7.8 artikulua. Kontserbatzeko betebeharraren edukia	76
1.4.7.9 artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak	77
1.4.7.10 artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea	78

BOSGARREN TITULUA. AZPIGUNE ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK

1.5.1 KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

1. atala. Hirigintzako definizio eta parametroak

1.5.1.1 artikulua. Lursaila eta partzela	80
1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza	80
1.5.1.3 artikulua. Eraikin isolatua	81
1.5.1.4 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa	81
1.5.1.5 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko moduak	82
1.5.1.6 artikulua. Biztanle- edo bizitegi-dentsitatea	83

2. atala. Partzelaren parametroak eta baldintzak

1.5.1.7 artikulua. Mugak	84
1.5.1.8 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak	84
1.5.1.9 artikulua. Gutxieneko eta gehieneko partzela eraikigarria	84
1.5.1.10 artikulua. Partzelaren gehieneko eta gutxieneko azalera, partzelazioetarako	84
1.5.1.11 artikulua. Partzela eraikietako lurzoruen banaketak	85

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI
TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3. atala. Eraikinak partzelan duen kokapenaren parametro eta baldintzak

1.5.1.12 artikulua. Bideen lerrokadura	85
1.5.1.13 artikulua. Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoen definizioa	85
1.5.1.14 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa	86
1.5.1.15 artikulua. Mugekiko tartea	86
1.5.1.16 artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea	86
1.5.1.17 artikulua. Sakonera eraikigarria	87
1.5.1.18 artikulua. Eraikuntzaren mugimendu-arloa	87

4. atala. Eraikuntzak partzela okupatzeko parametro eta baldintzak

1.5.1.19 artikulua. Eraikinak okupatzen duen lurzorua	87
1.5.1.20 artikulua. Partzelaren azalera librea	87

5. atala. Eraikinen formari buruzko parametro eta baldintzak

1.5.1.21 artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak	87
1.5.1.22 artikulua. Jatorriko kota	88
1.5.1.23 artikulua. Eraikinaren altuera	88
1.5.1.24 artikulua. Eraikinen profila edo gehieneko solairu-kopurua	89
1.5.1.25 artikulua. Eraikinen solairuak	89


6. atala. Baldintza gehigarriak: eraikuntzaren hiri-estetika, kalitatea eta higiena

1.5.1.26 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak	90
1.5.1.27 artikulua.	Solairuen altuera 90
1.5.1.28 artikulua. Fatxadetako irtengune eta sarguneak	91
1.5.1.29 artikulua. Erlaitz eta hegalen gehieneko irtengunea	92
1.5.1.30 artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak	92
1.5.1.31 artikulua. Patioak	93

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ALEGRÍA		HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA DULANTZI
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO		TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA
1.5.1.32 artikulua. Hiri-estetika zaintzea		95
1.5.1.33 artikulua. Hesiak		95
1.5.1.34 artikulua. Zuhaitzak babestea		96
1.5.1.35 artikulua. Eraikinaren diseinu-, kalitate- eta higiene-baldintzak		97
1.5.2 KAPITULUA. HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO AZPIGUNEETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA OROKORRAK		
1. atala. Bizitegietarako azpigune pribatuetarako baldintza orokorrak		
1.5.2.1 artikulua. Eraikuntzari dagozkion baldintza komun orokorrak		98
1.5.2.2 artikulua. Arau orokor hauetako erabileren ezarpenari buruzko baldintza komun orokorrak		102
1.5.2.3 artikulua. Garai bateko hiri-kokaguneen a.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra		102
1.5.2.4 artikulua. Landa-kokagune zaharren a.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra		106
1.5.2.5 artikulua. Zabalguneetako a.3 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra		112
1.5.2.6 artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra		115
1.5.2.7 artikulua. Dentsitate txikiko eta eraikuntza irekiko 5.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra		117
1.5.2.8 artikulua. Dentsitate txikiko eta eraikin atxikietako edo ilaran dauden etxebizitzetako 5.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra		119
1.5.2.9 artikulua. Dentsitate oso txikiko eta familia bakarreko etxebizitza isolatuko 6.1 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra		122
1.5.2.10 artikulua. Dentsitate oso txikiko eta bi familiako etxebizitzako 6.2 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra		125
2. atala. Industria-azpiguneei buruzko baldintza orokorrak		
1.5.2.11 artikulua. Industria intentsiboko b.11 azpiguneetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra		128
<hr/>		
USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP		
P201707 ED.07		Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.5.2.12 artikulua. Industria intentsiboko b.12 azpiguneko eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra 132

1.5.2.13 artikulua. Industria bereziko b.2 azpiguneko eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra 136

3. atala. Hirugarren sektoreko eta komunitatearen ekipamendu pribatuko erabileretarako azpiguneei buruzko baldintza orokorrak

1.5.2.14 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak 136

1.5.2.15 artikulua. Baimendutako erabilerei buruzko baldintza orokorrak 136

4. atala. Komunitatearen ekipamenduko azpigune publikoei buruzko baldintza orokorrak

1.5.2.16 artikulua Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak 137

1.5.2.17 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak 137

SEIGARREN TITULUA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1 KAPITULUA. BAKARRA

1.6.1.1 artikulua. Kalifikazio orokorrak landa-eremuetan edo lurzoru urbanizaezineko kategorietan zuzenean baimendutako erabileren sailkapen orokorra 138

1.6.1.2 artikulua. Kalifikazio orokorrak lurzoru urbanizaezineko kategorietan baimendutako eraikuntzako erabilerak eta -jarduerak 140

1.6.1.3 artikulua. Eraikuntza jarduerak egin aurreko baldintza 144

1.6.1.4 artikulua. Gainjarritako baldintzatzaileak 145

1.6.1.5 artikulua. Beste erabilera batzuk ezartzea, lurralde- eta/edo hirigintza-plangintza egin aurretik 149

1.6.1.6 artikulua. Eraikingintzakoak diren erabileretarako hirigintza- eta eraikuntza-parametro komunak Jabari publikoarekiko eta azpiegiturekiko distantziak. 149

1.6.1.7 artikulua. Eraikingintzakoak diren erabileretarako hirigintza- eta eraikuntza-parametroak 150

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

1.6.1.8 artikulua. Bide-sareetako eta azpiegituretako eraikigintzako erabilerei aplikatu behar zaizkien paisaia-baldintzak	153
1.6.1.9 artikulua. Eraikigintzako erabilerei aplikatu behar zaizkien beste baldintza batzuk	154

**ZAZPIGARREN TITULUA. INGURUMENA ZAINTEKO PROGRAMA ETA
JARRAIPENERAKO AURREIKUSITAKO NEURRIEN
DESKRIBAPENA**

1.7.1 KAPITULUA. BAKARRA

1.7.1.1 artikulua. Ingurumena Zaintzeko Programa. Kontzeptua	156
1.7.1.2 artikulua. Jarraipena egin behar zaien alderdiak	156
1.7.1.3 artikulua. Adierazleak	156
1.7.1.4 artikulua. Ingurumena Zaintzeko Programaren edukia	157

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AURKIBIDEA – II. LIBURUA

HIRIGINTZA EREMUEN ARAUAK

LEHENENGO TITULUA. ANTOLAMENDU EREMUAK

2.1.0 KAPITULUA. HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN ANTOLAMENDU OROKORREKO ETA XEHATUKO EREMUEN ZERRENDA	160
2.1.1 KAPITULUA. HIRI LURZORUAREN ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK	
2.1.1.1 artikulua. AL.01 Hirigune Historikoa hirigintza-eremuaren arau partikularra	164
2.1.1.2 artikulua. AL.02- 01 Solandia-Komentua hirigintza-eremuaren arau partikularra	165
2.1.1.3 artikulua. AL.02-02 Galburu Larrainzar hirigintza-eremuaren arau partikularra	167
2.1.1.4 artikulua. AL.02-03 Ferretzailea-Alborkoin hirigintza-eremuaren arau partikularra	169
2.1.1.5 artikulua. AL.02- 04 Gaztelubide hirigintza-eremuaren arau partikularra	171
2.1.1.6 artikulua. AL.02-05 Henaio Bidea hirigintza-eremuaren arau partikularra	173
2.1.1.7 artikulua. AL.02-06 Jose Antonio Agirre hirigintza-eremuaren arau partikularra	175
2.1.1.8 artikulua. AL.02-07 Katxiturri hirigintza-eremuaren arau partikularra	177
2.1.1.9 artikulua. AL.02-08 Urbegi hirigintza-eremuaren arau partikularra	179

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.10 artikulua.	AL.02- 09 Dulantzi hirigintza-eremuaren arau partikularra	181
2.1.1.11 artikulua.	AL.02- 10 Baratzaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra	183
2.1.1.12 artikulua.	AL.02- 11 Larraineta hirigintza-eremuaren arau partikularra	186
2.1.1.14 artikulua.	AL.02-13 Martinostea hirigintza-eremuaren arau partikularra	188
2.1.1.15 artikulua.	AL.02-14 Euskal Herria Mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra	190
2.1.1.16 artikulua.	AL.02-15 Añua hirigintza-eremuaren arau partikularra	192
2.1.1.17 artikulua.	AL.02-16 Añua-Goiko Landa hirigintza-eremuaren arau partikularra	194
2.1.1.18 artikulua.	AL.02-17 Goikolanda hirigintza-eremuaren arau partikularra	197
2.1.1.19 artikulua.	AL.02- 8 Euskal Herria Hego-mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra	198
2.1.1.20 artikulua.	AL.02-19 Goikolanda-Egiletabidea hirigintza-eremuaren arau partikularra	200
2.1.1.21 artikulua.	AL.02-20 Egiletabidea – J.A. Etxeberria hirigintza-eremuaren arau partikularra	202
2.1.1.22 artikulua.	AL.02-21 Torrealdea hirigintza-eremuaren arau partikularra	204
2.1.1.23 artikulua.	AL.02-22 Uribe-Arrabal hirigintza-eremuaren arau partikularra	206
2.1.1.24 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.03 Dulantzi ibaiaren mendebaldea eremua AL.04 Aiarako Ama Birjina eremua AL.05 Arrieta-Henayo eremua AL.06 Uribe eremua	208

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.25 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.07. Uriarte – Erentzun eremua (garai bateko 6. sektorea, 488/1988 FA) AL.08. Argomaiz- Iruraiz eremua (garai bateko 7. sektorea, 268/1991 FA) AL.09. Guruziturri eremua (garai bateko 8. sektorea, 577/1995 FA)	210
2.1.1.26 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.10 Egileta eremua	213
2.1.1.27 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.11 Torrando eremua (garai bateko SAUR-1 sektorea)	215
2.1.1.28 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.12 Urbegi (garai bateko SAUR-2 sektorea)	217
2.1.1.29 artikulua.	AL.13- 01 Geltokia bizitegi-eremuaren arau partikularra	219
2.1.1.30 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.13-02 Geltokiaren hirugarren erabilerarako eremua	221
2.1.1.31 artikulua.	Hirigintza-eremu honen arau partikularra: AL.14-01 Usategi industria-eremua (garai bateko SUI- 1 sektorea)	223
2.1.1.32 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.14-02 Gasteiz industriagunea	225
2.1.1.33 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.15 Usategiko hedapena (garai bateko SUI.4 sektorea)	227
2.1.1.34 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.16 Uriarte industria-eremua (garai bateko SUI.3 sektorea)	229
2.1.1.35 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.17-01 Lurgorri industria-eremua (garai bateko SUI.5 sektorea)	233
2.1.1.35 bis artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.17- 02 Industrialala	235
2.1.1.36 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.18 Gorritzurri industria-eremua (garai bateko SUI.2 sektorea)	237
2.1.1.37 artikulua.	Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.19-01 Mendebaldeko industria eta zerbitzu-eremua (garai bateko SUI.1 sektorearen zati bat)	241

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.1.38 artikulua. Honako antolamendu-eremu honen arau partikularra: AL.19-02 Ekialdeko industria eta zerbitzu-eremua (garai bateko SUI.1 sektorearen zati bat)	243
2.1.1.39 artikulua. AL.20 Juan Agustín Etxeberria hirigintza-eremuaren arau partikularra	245
2.1.1.40 artikulua. AL.21 Landaoste–Egileta hirigintza-eremuaren arau partikularra	247
2.1.1.41 artikulua. AL.22 Egileta hirigintza-eremuaren arau partikularra	250
2.1.1.42 artikulua. AL.23 Hilerría hirigintza-eremuaren arau partikularra	252
2.1.1.43 artikulua. AL.24 Eskola eta kirol-eremua hirigintza-eremuaren arau partikularra	253
2.1.1.44 artikulua. AL.25 kirol-eremua hirigintza-eremuaren arau partikularra	255
2.1.1.45 artikulua. EG.01 Algorri hirigintza-eremuaren arau partikularra	257
2.1.1.46 artikulua. EG.02. Erentzun hirigintza-eremuaren arau partikularra	259
2.1.1.47 artikulua. EG.03 Solandia hirigintza-eremuaren arau partikularra	261
2.1.1.48 artikulua. EG.04 Etxoste hirigintza-eremuaren arau partikularra	263
2.1.1.49 artikulua. EG.05 Dulantzi hirigintza-eremuaren arau partikularra	266

2.1.2 KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUKO HIRIGINTZA EREMUAK

2.1.2.1 artikulua. Garapen berriko bizitegi- eta industria-eremuak antolatzeko eta diseinatzeko neurri orokorrak	271
2.1.2.2 artikulua. AL.02 Loiza sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	272
2.1.2.3 artikulua. AL.27 Gasteiz hiribidea hirugarren sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	275
2.1.2.4 artikulua. AL.28 Uriarte-Mendebaldea industria-sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	277
2.1.2.4 bis artikulua. AL.28 bis Uriarte-Mendebaldea industria-sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	279
2.1.2.5 artikulua. AL.29 Biribilgunea-Mendebaldea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	281

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

2.1.2.6 artikulua. AL.30 Ibaiko parkea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	282
2.1.2.7 artikulua. AL.31-01 parraldeko pasealekuaren ekialdea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	283
2.1.2.8 artikulua. AL.31-02 iparraldeko pasealekuaren mendebaldea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	284
2.1.2.9 artikulua. AL.32-01 iparraldeko ingurubidearen ekialdea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	285
2.1.2.10 artikulua. AL.32-02 iparraldeko ingurubidearen mendebaldea hirigintza- eremuaren arau partikularra ETENDA	286
2.1.2.11 artikulua. EG.06 Birunbide sektorea hirigintza-eremuaren arau partikularra	287
2.1.3 KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUGABEKO HIRIGINTZA EREMUAK	
2.1.3.1 artikulua. AL.34 Loiza ekialdea hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	289
2.1.3.2 artikulua. AL.35 Aiara Madura hirigintza-eremuaren arau partikularra ETENDA	290
2.1.4 KAPITULUA. EGITURAZKO HIRIGINTZA EREMUAK	
2.1.4.1 artikulua. Aurretik dauden egiturazko hirigintza-eremuen zerrenda	291
2.1.4.2. Artikulua. Hirigintza Esparruko Arau Partikularra AL.33. Alegria erregulatzeko ur-biltegia.	292
2.1.4.3. Artikulua. EG.07 Hirigintza Eremuko Arau Berezia. Egiletako hondakin-uren araztegia.	293

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

AURKIBIDEA – III. LIBURUA**HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA
ONDAREAREN ELEMENTUAK BABESTEKO
KATALOGOA****3.1.1 KAPITULUA. GOGOETA OROKORRAK ETA DEFINIZIOAK**

3.1.1.1 artikulua. Araudi honen esparrua	294
3.1.1.2 artikulua. Babesaren xedea eta sistematika	294

3.2.1 KAPITULUA. ONDASUN BABESTUAK

3.2.1.1 artikulua. Babes-mailak	295
3.2.1.2 artikulua. I. babes-maila: babes integrala	295
3.2.1.3 artikulua. II. babes-maila: egiturazko babesa	295
3.2.1.4 artikulua. III. babes-maila: ingurumenaren babesa	295
3.2.1.5 artikulua. IV. babes-maila: elementu berezien babesa	295
3.2.1.6 artikulua. V. babes-maila: ustezko eremu arkeologikoak	296

3.3.1 KAPITULUA. OBRA MOTAK

3.3.1.1 artikulua. Obra-motak	296
3.3.1.2 artikulua. Kontserbazio-obrak	296
3.3.1.3 artikulua. Egokitzapen-obrak	296
3.3.1.4 artikulua. Zaharberritze-obrak	297
3.3.1.5 artikulua. Zabaltze-obrak	297
3.3.1.6 artikulua. Zaharberritze-teknikak	297

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA
DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI
TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3.4.1 KAPITULUA. BABESAREN XEDE DIREN ELEMENTUAK ETA EZAUGARRI FORMALAK

3.4.1.1 artikulua. Babesaren irismena	298
3.4.1.2 artikulua. Egitura erresistentea	298
3.4.1.3 artikulua. Kanpoko bolumena	298
3.4.1.4 artikulua. Tipologia	298
3.4.1.5 artikulua. Barne-banaketa	299
3.4.1.6 artikulua. Fatxada	299
3.4.1.7 artikulua. Estalkia	299
3.4.1.8 artikulua. Eraikinaren gorputza	300
3.4.1.9 artikulua. Elementu interesgarriak	300

3.5.1 KAPITULUA. BABESAREN ARAUBIDE OROKORRA

3.5.1.1 artikulua. Babes-maila guztien arau komunak	300
3.5.1.2 artikulua. I. babes-mailaren araubidea: babes integrala	300
3.5.1.3 artikulua. II. babes-maila: Egiturazko babesa	301
3.5.1.4 artikulua. III. babes-mailaren araubidea: Ingurumenaren babesa	301
3.5.1.5 artikulua. IV. babes-mailaren araubidea: Elementu berezien babesa	302
3.5.1.6 artikulua. V. babes-mailaren araubidea: Babes arkeologikoa	302

3.6.1 KAPITULUA. BABESAREN ARAUBIDE OROKORRA

3.6.1.1 artikulua. Babesaren baldintza partikularrak	303
3.6.1.2 artikulua. Katalogoko fitxen edukia	303

KATALOGOKO FITXAK

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.07

Normativa Urbanística – Hirigintzako Araupidetza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

HIRIGINTZA ARAUDIA

III. LIBURUA HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA ONDAREAREN ELEMENTUAK BABESTEKO KATALOGOA

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 287 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3.1.1 KAPITULUA. GOGOETA OROKORRAK ETA DEFINIZIOAK

3.1.1.1 artikulua. Araudi honen esparrua

- 2002ko ekainaren 4ko Dekretuak (2002-06-17ko EHAAn argitaratua) Multz Historiko Kalifikatu izendatu du Dulantziko hirigune historikoa, Monumentu Multzoren kategorian.
- Ondorioz, babes-araudi honek bere aplikazio-eremutik kanpo uzten du aipatutako Dekretuak mugatutako eremua, eta eremu hori Dekretuak berak ezartzen duen babesaren mende geratzen da. Dulantziko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integraleko Plan Berezia (387/99 Foru Aginduaren bidez onartua) 126/2002 Dekretura egokitzea justifikatzen ez den bitartean eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak aldeko txostena ematen ez duen bitartean, BEPBaren eremuko eraikuntzako esku-hartze guztiek Arabako Foru Aldundiaren Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuko aurretiazko baimena beharko dute.

3.1.1.2 artikulua. Babesaren xedea eta sistematika

- Alegria udalerriko interes historiko eta arkitektonikoko ondarea, aurretik adierazi den bezala Dulantziko hirigune historikoaren Plan Bereziaren eremua alde batera utzita, babes-araudi honen bidez babesten da, partzela eta espazio publiko bakoitzerako zehazten diren baldintza partikularrekin.
- Modu espazialean, babes hori honako hauen bidez bermatzen da: eraikuntzaren baldintzak ezartzen dituzten ordenantzak; eraikuntza eta hiri-elementu interesgarriak zenbait babes-mailatan sailkatzen dituen katalogoa; eta maila horietako bakoitzari aplikatu beharreko araubidea zehazten duen babes-araudi espezifikoak.
- Babes-araudiaren eraginkortasunak eraikuntzan egin daitezkeen jarduketak eta obrak alde aurretik definitu, eta babestutako eraikinen elementu eta osagai formalak eta materialak identifikatzen ditu.
- Gainerakoan, katalogoak, eraikin bakoitzari aplikatu beharreko babes-maila esleitzeaz gain, kasuan kasuko eraikinaren jarduketei aplikatu beharreko baldintza partikularrak zehazten ditu.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 288 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3.2.1 KAPITULUA. ONDASUN BABESTUAK

3.2.1.1 artikulua. Babes-mailak

- Dulantziko hiriguneetako historia- eta kultura-balioak babesteko, zenbait babes-maila ezartzen dira, eta horien artean banatzen dira babesa behar duten eraikin eta elementuak. Zehazki, honako babes-maila hauek ezartzen dira:
 - Babes integrala.
 - Egiturazko babesa
 - Ingurumenaren babesa
 - Elementu berezien babesa
 - Babes arkeologikoa
- Babes-mailak zehazteko, aintzat hartzen dira babestu beharreko historia- eta kultura-balioak –bereziki arkitektonikoak eta hirigintzakoak–; bai eta horien bizigarritasuna eta kontserbazioa bermatzeko egitea komeni den edo egin behar diren obra-motak ere.

3.2.1.2 artikulua. I. babes-maila: babes integrala

Historia- eta arkitektura-balio berezia duten eraikinei aplikatzen zaie, aintzat hartuta hirigunean duten garrantzia.

3.2.1.3 artikulua. II. babes-maila: egiturazko babesa

Egiturazko babesaren araubidea aplikatzen zaie historia- edo arte-balioagatik edo arkitektura-, eraikuntza- edo tipologia-kalitateagatik udalerrian bereizten diren eraikinei.

3.2.1.4 artikulua. III. babes-maila: ingurumenaren babesa

Dulantziko tipologia bereizgarriarekin bat datozen eta hiri-paisaian positiboki laguntzen duten eraikinei aplikatzen zaie.

3.2.1.5 artikulua. IV. babes-maila: elementu berezien babesa

- Araubide hau espazio publikoan edo eraikinen batean dauden eta historia- eta kultura-interesagatik babestu behar diren elementuei aplikatuko zaie.
- Katalogoko fitxek, halakorik badago, IV. gradu honetarako ezarritako araubide orokorrarekin babestu beharko diren higiezinako elementu bereziak identifikatzen dituzte, hala badagokio, fitxak berak adierazten dituen berezitasunekin.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 289 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3.2.1.6 artikulua. V. babes-maila: ustezko eremu arkeologikoak

1. Araubide hau Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak ustezko eremu arkeologiko izendatutako lekuei aplikatuko zaie.
2. Katalogoko fitxek ustezko eremu arkeologikoaren mugaketa zehatza zehaztuko dute kasu bakoitzean.

3.3.1 KAPITULUA. OBRA MOTAK**3.3.1.1 artikulua. Obra-motak**

Katalogatutako ondare bakoitzari aplikatu behar zaion babes-araubidea aplikatzean, kapitulu honetan definitzen diren obra-motak hartuko dira aintzat.

3.3.1.2 artikulua. Kontserbazio-obrak

1. Eraikin bati edo eraikinaren zati bati irmotasuna, sendotasuna eta erabilera egokia ematea xede duten jarduketak dira. Honako hauek izan daitezke: hondatuta geratu diren edo jatorrizko funtzioa behar bezala betetzen ez duten elementuak edo akaberak leheneratzea; lehendik dauden instalazioak berritzea; edo instalazio berriak jartzea, baldin eta egitura erresistenteari edo eraikinaren kanpoko itxurari eragiten ez badiote.
2. Edonola ere, araudi honetan ezarritako segurtasun-, osasungarritasun- eta egokitasun-baldintzak mantendu edo leheneratu behar dituzte. Behar izanez gero, **egitura erresistenteari** eragingo diote, baina haren baldintza formalak aldatu gabe.
3. Beraz, horien artean sartzen dira, beharrezkoa denean, kaltetutako egitura erresistentea finkatzeko, sendotzeko eta ordeztzeko esku-hartzeak, hala nola forjatuak, habeak, euskarriak, euste-hormak, estalkiaren egiturazko elementuak eta abar. Ordeztu behar izanez gero, baliteke elementu oso bat aldatu behar izatea, baina ez egiturazko sistema edo erabilitako material-mota aldatzea.

3.3.1.3 artikulua. Egokitzen-obrak

1. Eraikina edo eraikinaren zati bat erabiliko diren erabileretara egokitzea xede duten obrak dira; bizigarritasun-baldintzak hobetuko dira, eta, edonola ere, araudi honetan kasuan kasuko eraikinerako gutxienez jotzen diren baldintzak lortuko dira.
2. Nolanahi ere, obra horiek eraikinaren jatorrizko baldintzak mantenduko dituzte, kanpoko bolumenari, tipologiari eta garai edo tipologia jakin bateko gisa bereizten duten gainerako osagai materialei dagokienez.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 290 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Horrenbestez, aldaketak egin daitezke barne-banaketa osatzen duten elementuetan, eta instalazioak eguneratu edo hobetu daitezke edo berriak egin, baldin eta, kasu batean zein bestean, egitura erresistentea mantendu eta errespetatzen bada.
- Obra horietan, araudi honetan ezarritako segurtasun-, osasungarritasun- eta egokitasun-baldintzak lortzeko beharrezkoak diren sendotze-obrak egingo dira beti. Beraz, beharrezkoa denean, egitura indartu beharko dute, karga berriak edo handiagoak aurreikusten badira.

3.3.1.4 artikulua. Zaharberritze-obrak

- Eraikin bat edo eraikinaren zati bat erabileretara egokitzea xede duten obrak dira, baldin eta haren egitura erresistentea aldatzen badute.
- Hortaz, honako hauek sartzen dira: banaketa-elementuak aldatzea –**egitura erresistenteko** elementuez osatuta egon ala ez–, forjatuak zati batean kentzea, haien kota aldatzea, solairuarteak eraikitzea, eskailera lekuz aldatzea edo kentzea, bai eta eskailera berriak egitea ere. Obra horiek egin ahal izango dira, nahiz eta jatorrizko tipologia aldatu.
- Edonola ere, obra horiek eraikinaren **kanpoko bolumenaren** jatorrizko baldintzak mantendu beharko dituzte, eta, batez ere, **sostengu-egitura** osatzen duten elementuak.
- Obra-mota horien xedea aintzat hartuta, beharrezkoak diren egokitzapen- eta sendotze-obrak jaso beharko dituzte beti.

3.3.1.5 artikulua. Zabaltze-obrak

Zabaltze-obrak dira eraikin baten kanpoko bolumena edo haren azalera eraikia handitzen duten obrak: oinplanoan eraikitako azalera handitzea, solairu-kopurua areagotzea, dauden solairuak altuago egitea, edo estalkia igotzea.

3.3.1.6 artikulua. Zaharberritze-teknikak

Eraikin bat edo eraikinaren zati bat babesteko, araudi honek zaharberritze-teknikak erabiltzea eskatzen duenean, egiten diren kontserbazio-obrek eta, hala badagokio, egokitzapen-obrek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

- Berreraikitzea baimenduko da, baldin eta jatorrizko zatiak erabiltzen badira eta haien benetakotasuna frogadaiteke.
- eraikuntza-elementu berriak edo material berriak gehitu ahalko dira, soilik ezinbestekoak direnean eraikina egonkortzeko eta mantentzeko. Edonola ere,

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 291 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

gehikuntzak antzemateko modukoak izango dira eta nahaste mimetikoak saihestuko dira.

- c) jarduketak aurreko garaietako ekarpenak errespetatuko ditu; horiek kentzea salbuespen gisa baino ezin izango da baimendu, baldin eta kentzen diren elementu horiek ondasunaren narriadura nabarmena eragiten badute, eta haiek kentzea beharrezkoa bada interpretazio historiko hobea egin ahal izateko.

3.4.1 KAPITULUA. BABESAREN XEDE DIREN ELEMENTUAK ETA EZAUGARRI FORMALAK

3.4.1.1 artikulua. Babesaren irismena

Obra-mota bakoitzeko jarduketan edo eraikin bakoitzean baimendu daitekeen jarduketa-motaren irismena zehazteko, babes-araudian honako termino eta definizio hauek erabiliko dira:

3.4.1.2 artikulua. Egitura erresistentea

- Eraikinaren kargei eusteko eta transmititzeko elementuen eta eraikinaren erabilerak lursailari eragindako kargei eusteko eta transmititzeko elementuen multzoa da. Sostengu-egiturak eta egitura sostengatzaileak ditu. Sostengu-egitura da eraikinaren masaren karga eta esfortzu metatuak lursailari transmititzen dizkion egitura; sostengatzailea, berriz, bere pisua eta jasaten duen erabilera-gainkarga sostengu-egiturari transmititzen dizkion egitura da.
- Eskailera-gorputzak sostengu-egiturak izango dira beti.
- Araudi honek egitura osoa edo elementu jakin batzuk kontserbatzea eskatzen duenean, dagoen egitura-sistema mantendu behar da. Ondorioz, egitura osatzen duten elementuetako batzuk antzeko funtzio eta material-motak dituzten beste elementu batzuekin ordeztu daitezke.
- Oro har, forjaketetan baoak ireki ahal daitezke, instalazioak sartu ahal izateko edo bizigarritasun-baldintzak hobetzeko (hala nola argiztapena), baldin eta fatxadaren edo estalkiaren kanpoko itxura aldatzen ez badute.

3.4.1.3 artikulua. Kanpoko bolumena

Eraikinaren inguratzaile geometrikoa da kanpoko bolumena.

3.4.1.4 artikulua. Tipologia

Eraikin baten tipologia da barneko eta kanpoko espazioen antolaketa eta banaketa oinplanoan eta sekzioan, erabilera eta funtzio zehaztetara egokituak; eskema tipiko eta

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 292 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

errepikatuetan aurkezten dira. Bereziki, honako hauek definitzen dute tipologia: eraikitako gorputzen kokapen erlatiboa, gorputz batzuen beste gorputzekiko altuera erlatiboa, eraikuntza-gorputz bakoitzaren estalki-mota (laua edo inklinatua), eta aurretik dauden eskailearren eta patioen kokapen erlatiboa.

3.4.1.5 artikulua. Barne-banaketa

Barne-banaketa eraikinaren gela bakoitza mugatzen duten elementuek osatzen dute.

3.4.1.6 artikulua. Fatxada

1. Fatxadatzat hartzen dira eraikinaren kanpoko bolumena inguratzen duten eta kanpoaldearekin kontaktuan dauden parametro bertikalak, baldin eta hurbileko edo urruneko espazio publikotik ikus badaitezke. Beraz, zuzenean kalera ematen duten itxiturak ez ezik, partzela pribatu batera ematen dutenak ere sartzen dira, baldin eta udalerriko espazio publikotik edo errepede edo bide publikoetatik ikus badaitezke.
2. Araudi honek fatxada edo fatxadaren zati bat mantentzea eskatzen duenean, fatxada osoaren materiala mantentzea esan nahi du, kasu bakoitzean adieraz daitezkeen salbuespenekin. Hala ere, fatxadaren ezaugarri formalak eta materialak mantentzeko, jarraian zehazten diren baldintzak bete behar dira.
 - a) Fatxadaren osaera arkitektonikoa da **fatxada baten ezaugarri formala** eta honela definitzen da: baoen kokapen erlatiboa eta proportzioa, baoak kokatzeko modua, forjatuak eta eskaileak kanpoaldera emateko modua eta haien errematea. Nolanahi ere, fatxadaren gaur egungo altuera ere sartzen da ezaugarri formaletan.
 - b) **Ezaugarri materialak**, berriz, fatxada osatzen duen elementu materialaren mota eta estaldura dira, bai eta elementu material horiek fatxadan duten banaketa ere.

3.4.1.7 artikulua. Estalkia

1. Estalkia da eraikinaren kanpoko bolumena horizontalki estaltzen duen azalera, baldin eta azalera hori hurbileko edo urruneko espazio publikotik ikus badaiteke.
2. Araudiak ezaugarri formalak mantentzea eskatzen duenean, gainazal horren forma geometrikoari (horizontala edo inklinatua, isuri bakarrekoa edo zenbait isuritakoa, laua edo kurbatua, etab.) egiten dio erreferentzia. Ezaugarri formalen artean sartzen da, halaber, estalkia bolumena ixten duten paramentu bertikalekin elkartzeko modua; erlaitzak, teilatu-hegalak, etab.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 293 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

- Eraikinaren ezaugarri materialak nahitaez mantendu behar dela ezartzean, estalkia osatzen duen material-mota mantentzea eskatzen da, eta, hala badagokio, materialak estalkiaren zati desberdinetan banatzeko modua.

3.4.1.8 artikulua. Eraikinaren gorputza

Eraikin bat osatzen duten eraikuntza-bolumen eta formalki independenteak dira. Planaren dokumentazioak, eta bereziki katalogoko fitxek, ez dituzte berariaz identifikatzen eraikuntzako gorputz guzti-guztiak; beraz, dokumentuetan jasotako identifikazioak behin-behinekotzat joko dira. Eraikinean edo eraikuntzako gorputzean jarduteko lizentzia eskatzeko eta emateko izapidearen bidez identifikatuko dira behin betiko.

3.4.1.9 artikulua. Elementu interesgarriak

- Katalogoko fitxek eraikin babestuetan dauden eta mantendu edo zaharberritu behar diren elementu interesgarriak identifikatzen dituzte. Honako hauek hartzen dira elementu interesgarritzat: armariak eta inskripzioak, arkuak eta ateburuak, sarrailagintza-lanak, teilatu-hegalak, eta beren jatorri historikoagatik, garaiagatik, estiloagatik edo ezaugarri formalengatik babestu behar diren baoak.
- Edonola ere, lizentzia eskatzeko eta emateko izapideetan, gorde edo zaharberritu behar diren beste elementu interesgarri batzuk identifikatu ahal izango dira. Izapide horietan, bereziki, eraikinaren barrualdean egon daitezkeen elementuak hartuko dira aintzat.

3.5.1 KAPITULUA. BABESAREN ARAUBIDE OROKORRA

3.5.1.1 artikulua. Babes-maila guztien arau komunak

Ezarritako babes-maila batzuetan sartzen diren eraikinak eta elementuak babesteko lehentasuna izango du eraikin edo elementu horretan egin beharreko beste edozein jarduketaren aurrean.

3.5.1.2 artikulua. I. babes-mailaren araubidea: Babes integrala

- Kontserbazio-obrak baino ez dira baimentzen Edonola ere, egiten diren obrak zaharberritzeko tekniken bidez egin beharko dira.
- Salbuespen gisa, egokitzapen-obrak baimendu ahal izango dira. Obra horiek baimentzeko, eraikina behar bezala erabiltzeko beharra hartuko da kontuan, baldin eta babestu behar diren historia- eta kultura-balioei kalterik egiten ez badiete.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 294 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3. Kontserbazio- nahiz egokitzapen-obren proiektuek Arabako Foru Aldundian kultura-ondarearen arloan eskumena duen organoaren txosten loteslea beharko dute, lizentzia eman aurretik.
4. Katalogoko fitxek baimen horretarako baldintza zehatzak zehaztu ahal izango dituzte.
5. Kalifikatutako edo inbentariatutako kultura-ondasuntzat jotzen badira, aurri-adierazpenaren aurretik eta ondoren egin beharreko jarduketek Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 36. artikuluan eta 305/1998 Dekretuan xedatutakoa bete beharko dute.

3.5.1.3 artikulua. II. babes-maila: Egiturazko babesa

1. Babes-maila honetako eraikin edo elementuetan egin beharreko obrak haiek mantentzeko obrak izango dira: bizigarritasun- edo erabilera-baldintzak hobetzea eta, bolumena, tipologia, sostengu-egitura eta gainerako osagai material garrantzitsuak mantentzea.
2. Horretarako, oro har, aurreko atalean baimendutakoez gain, egokitzapen-obrak egin daitezke.
3. Salbuespen gisa, jatorrizkoak ez diren materialak edo teknikak erabili behar diren, forma, kolorea edo testura aldatzen dituzten eta kanpoko itxurari, bolumenari eta elementu bereziei eragiten dieten obrak onar daitezke, baldin eta katalogoko fitxak debekatzen ez badu.
4. Gainera, katalogoko fitxak horretarako aukera ematen badu eta bertan ezartzen diren baldintzak betetzen badira, berregituratze-obrak ere egin ahal izango dira.
5. Gainerako eraikuntza-jarduketa guztiak debekatuta daude.
6. Erabilerei dagokienez, jatorrizkoak edo jatorrizkoaren antzeko erabilerak baimentzen dira, haien espazio-, tipologia- eta egitura-ondorioei dagokienez.

3.5.1.4 artikulua. III. babes-mailaren araubidea: Ingurumenaren babesa

1. Babes-maila hori duten eraikinei dagokienez, eraikina mantentzea, egokitzea edo berregituratzea erabaki daiteke.
2. Babesak eraikina dagoen partzela osoari eragiten dio, salbu eta babes-planoan babestuta geratzen den partzelaren eremua mugatzen bada. Eremu horretan eraikin berriak eraiki ahal izango dira, katalogoko fitxetan ezarritako baldintzetan. Baina, oro har, babes-maila horretako eraikuntza-gorputzei ezin izango zaie gorputz berririk erantsi.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 295 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

3.5.1.5 artikulua. IV. babes-mailaren araubidea: Elementu berezien babesa

1. Elementu horiek osorik babestu beharko dira, eta haietan kontserbazio-jarduketak baino ez dira onartuko, eta, beharrezkoa denean, zaharberritze-teknikak aplikatuko dira eta, nolana ere, haiek narriatu ditzaketen erabilera edo ekintzak saihestuko dira.
2. Horrez gain, lehendik dagoen eraikina eraitsi edo obrak egin beharrez gero, elementua ez narriatzeko neurri egokiak hartuko dira.
3. Gaur egun fatxadan edo lekuan duten kokapena aldatu behar izanez gero, arretaz aztertuko da haien kokapen berria, eta kokatuko diren ingurunea zainduko da.
4. Era berean, haien fatxadan berregituratze-obrak egiten badira, obra horiek babestutako elementuaren inguruan duten eragina hartu beharko da aintzat.
5. Jarduketa horietako edozein egiteko beharrezkoa den udal-lizentzia (2tik 4rako zk.) lortzeko, bai eta elementua zaharberritzeko ere, Arabako Foru Aldundian kultura-ondarearen arloan eskumena duen organoaren txosten loteslea lortu beharko da.

3.5.1.6 artikulua. V. babes-mailaren araubidea: Babes arkeologikoa

1. Babes-maila honetan sartutako eremuak jarraian azaltzen den araubide espezifikokoaren mende egongo dira, eremu motaren arabera, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 65. eta 66. artikuluetan ezarritakoaren arabera..
2. V.1 babes: inbentariatutako eremu arkeologikoa bada, edozein obra egiteko Arabako Foru Aldundian kultura-ondarearen arloan eskumena duen organoaren aurreiazko baimena beharko da.
3. V.2. babes. Ustezko eremu arkeologikoetan mugatutako guneeetan, Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 49. artikuluan ezarritakoaren arabera, obrak egin ahal izateko beharrezkoa izango da gune horietan egin nahi diren obren jabeak edo sustatzaileak orubearen edo eraikuntzaren arkeologia-baloreari eta horrek obra-proiektuan izan dezakeen eraginari buruzko azterlan bat aurkeztea, urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikuluan eta horrekin bat datozenetan ezarritakoaren arabera.
4. Lizentzia eskatzean, Udalak
 - a) aplikatu beharreko hirigintza-araudia betetzeari buruzko txostena helaraziko dio obraren sustatzaileari.
 - b) Era berean, aipatutako azterlana egiteko behar-beharrezkoak diren obrak egiteko baimena eman ahal izango du. Azterlan hori

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 296 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

amaitutakoan, Udalak Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentrora bidali beharko du, eta horrek Arabako Foru Aldundira.

- c) Sustatzaileari gogoraraziko dio lizentzia emateari buruzko ebazpena soil-soilik Foru Aldundiaren aurretiatzko baimena izan ondoren ebatzi ahal izango dela.

5. Prestatutako azterketa arkeologikoan oinarrituta, Foru Aldundiak proiektu arkeologikoa beharrezkoa den ala ez zehaztuko du, eta hori guztia ikusita, obralizentziaren aurretiatzko baimena emango du, eta Udalari jakinarazi beharko dio.

3.6.1 KAPITULUA. BABESAREN ARAUBIDE OROKORRA

3.6.1.1 artikulua. Babesaren baldintza partikularrak

Eraikin edo elementu bakoitzari aplikatu beharreko babes-araubide orokorra aplikatzean, esleitutako babes-mailaren arabera, babestutako ondasunen ezaugarri espezifikoak hartuko dira kontuan. Beharrezkoa izanez gero, katalogoko fitxek babestutako ondasunerako baldintza partikularrak zehaztuko dituzte.

3.6.1.2 artikulua. Katalogoko fitxen edukia

Helburua hori izanik, katalogoko fitxetan eraikin horretan aplikatu beharreko baldintza partikularrak jasotzen dira. Zehazki, honako hauek identifikatzen dira beharrezkoa denean:

- Oro har partzela osorako ezarritakoaz bestelako babes-maila aplikatu behar zaien eraikuntza-elementuak eta -gorputzak.
- Mantendu edo leheneratu behar diren elementu interesgarriak.
- Babestutako ondasun katalogatuaren ingurunea.
- Salbuespen gisa baimendu daitezkeen obrak, nahiz eta dagokion babes-mailak ez baimendu.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 297 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

KATALOGOKO FITXAK

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 298 -

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 TEXTO REFUNDIDO

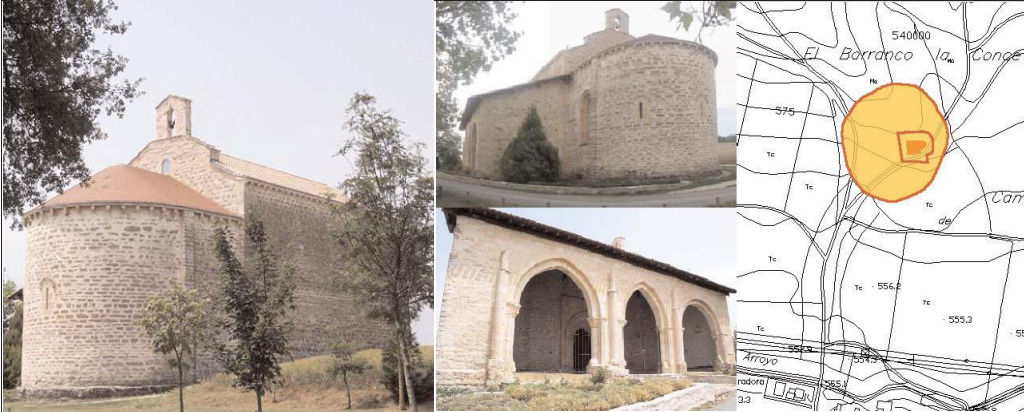
TESTU BATEGINA 2024KO ABENDUA

FITXA: babestutako eraikina, elementua edo eremua	Babes-maila
1. Aiarako Ama Birjinaren ermita, Dulantziko kontzeju-mugaratean.	I. eta V.
2. Gaonatarren Etxea, Dulantziko Gasteiz kaleko 12. zenbakian.	I. eta V.
3. Santa Klara komentua, Dulantziko Gasteiz Bidearen 10. zenbakian eta Aiarako Ama Birjina, 1. zenbakian	I. eta V.
4. Dulantziko San Martin kaleko 1. zenbakiko landetxea	II.
5. Dulantziko San Martin kaleko 3. zenbakiko landetxea	III.
6. San Roman parrokia, Egiletan	I.
7. Goiko errota, Dulantzi ibaiaren ondoan, Dulantzi kontzeju-mugaratean	III.
8. Egiletako errota, Algorri Bidearen 4. zenbakian	III.
9. Aiarako Zubia, Arganzubi ibaiaren gainaldean, Aiarako Ama Birjina ermitarako bidean	II.
10. Prado zubia, Dulantzi ibaiaren gainaldean, Dulantziko hirigunean	II.
11. Bolatokia, Egiletako Benta bidearen 2. zenbakian	IV.
12. Done Pelaio ermita (egitura ikusgairik gabekoa), Dulantzi kontzeju-mugaratean	V.2
13. Done Pelaio nekropolia, Dulantzi kontzeju-mugaratean	V.2
14. Dulantziko hirigune historikoaren eremua	V.1
15. Angostina	V.2
16. Henayo herrixka (egitura ikusgairik gabekoa) eta Henayoko San Migel ermita, Dulantzi kontzeju-mugaratean	V.2
17. Henayo Gazteluaren esparru gotortua	V.1
18. Santa Barbara ermita, Dulantzi kontzeju-mugaratean	V.2
19. Olga herrixka eta Olgako San Julian tenplua (egitura ikusgairik gabekoa), Dulantzi kontzeju-mugaratean	V.2
20. Larrara herrixka eta Larrarako Ama Birjinaren tenplua (egitura ikusgairik gabekoa), Dulantzi kontzeju-mugaratean	V.2
21. Larraza herrixka eta Larrazako San Roman tenplua (egitura ikusgairik gabekoa), Dulantzi kontzeju-mugaratean.	V.2
22. San Martin tenplua (egitura ikusgairik gabekoa), Dulantziko San Martin kaleko 5. zenbakian	V.2
23. Done Milian ermita (egitura ikusgairik gabekoa), Egiletako hirigunean	V.2
24. San Kristobal ermita (egitura ikusgairik gabe), Egileta kontzeju-mugaratean	V.2
25. Subinerreka giza kokagunea, Dulantzi kontzeju-mugaratean	V.2
26. Pilotalekua	III.
27. Arrabal kalea, 22. zenbakia	III.
28. Arrabal kalea, 40. zenbakia	III.
29. Egiletako eskola	III.
30. Aialamadurako giza kokagunea	V2
31. Nayoko etxola-hondoa	V2
32. Trenbideak	III.


USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707 ED.06

Normativa Urbanística – Hirigintza Araudia- 299 -

DULANTZIKO BABES KATALOGOEA		1. FITXA
	BABES INTEGRALA	I. ETA V.2 MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.2.0 planoan	1. zk.
	Eraikinaren izena	Aiarako Ama Birjinaren ermita
	Posta-helbidea	Aiarako Ama Birjinaren ermitarako bidea
	Estiloa eta garaia	Erromaniko berantiarra: XIII. mendea
		
DESKRIBAPENA	<p>Nabeak saloi-oina du: hiru atal angeluzuzen eta abside erdizirkularra. Kanoi erdi zorrotzeko gangak estaltzen du eta absidean labe ganga du. Habearteko pilastrak apaindurarik gabeko pilastra angeluzuzenak dira; presbiterioak, berriz, zutabeko erdiak dira, kapitel eta harroin apainduak dituztenak. Inposta leun batek habearte osoa zeharkatzen du. Habeartearen oinean Estalkia harburuetan dago finkatuta, eta harburu gehienak hainbat motiborekin dauden apainduta; horietako batek Donejakue bidea bereziten duen txirla du.</p> <p>Eraikinaren hegoaldean, zutabe erdi atxikiak dituzten pilare angeluzuzenaren gainean dauden hiru arku dituen portiko bat dago.</p> <p>Fitxa honetako planoan ustezko bi eremu arkeologiko ageri dira. Lehenengoa, barrukoa eta txikiagoa, harresien barruan dago, eta ermitatik hamabost metrora, kanpoaldeko ertzetatik neurtuta. Bigarrena, zabalagoa, Aiara herrixkari dagokio, Dulantzi hiribilduaren iparraldeko hegal baten gainean. Goi Erdi Aroko herrixka hori Dulantziko hiribildua baino lehenagokoa zen.</p>	
	ARKITEKTURA INTERESA	Handia
	HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Handia
	INTERES FUNTZIONALA	Arrunta
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK	
I: BABES INTEGRALA eta V.2: BABES ARKEOLOGIKOA	Mantentzea, zaharberritze- eta egokitzapen-tekniken bidez	
BABES ESPEZIFIKOA		
<p>Donejakue Bideko Monumentu Multzo gisa Saikaturako Kultura Ondasunaren barruan babes bereziko higiezin deklaratu (urtamlaren 10eko 2/2002 Dekretua). Egokitzapen-obrak baimentzeko, eraikinaren barrualdeko tipologia mantendu beharko da, eta Arabako Foru Aldundian kultura-ondarearen arloan eskumena duen organoaren txosten loteslea beharko da.</p> <p>Lerro gorri batez markatutako eremua ustezko eremu arkeologikotzat hartu da Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.); hortaz, V.2: aurretiko azterlan arkeologikoa babes-maila aplikatzen zaio.</p>		

DULANTZIKO BABES KATALOGOEA		2. FITXA
	EGITURAZKO BABESA	II. ETA V.2 MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.1 planoan	2. zk.
	Eraikinaren izena	Gaonatarren Etxea
	Posta-helbidea	Gasteiz Bidea kalea 12
	Etxadia eta partzela	44.1
	Estiloa eta garaia	XVI. mendeko bizitegi-arkitektura kultura
		
DESKRIBAPENA	<p>Landa-eraikina, bi altuera eta hiru isurialdeko estalkia duena. Ez du oin angeluzuzenik. Fatxada nagusia nabarmentzen da; izan ere, historia- eta arte-intereseko bi elementu ditu: batetik, portada handia, bederatzitik dobela dituen erdi-puntuko arkua duena; eta, bestetik, Gaona familiaren armarrria.</p> <p>Fatxadaren konposizioa ez dator bat ordena jakin batekin. Bao gutxi daude, neurri txikikoak eta proportzio angeluzuzenekoak (ia karratua), eta horrek itxura trinkoa eta itxia ematen dio eraikinari.</p> <p>Harlangaitz-horma ilaratuak ditu, harlandua gunee nagusietan, portada eta izkinetako kateadura. Orube osoa ustezko eremu arkeologikotzat hartzen da.</p>	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Handia
	INTERES FUNZIONALA	Arrunta
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK	
II: EGITURAZKO BABESA eta v.2 BABES ARKEOLOGIKOA		Mantentzea eta egokitzea
BABES ESPEZIFIKOA		
<p>Gaonatarren Etxea Kultura Intereseko Ondare izendatu zen, monumentu kategorian, eta Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean sartu zen (Kultura sailburuarena 1994ko urriaren 21eko Agindua; 1994-11-08ko EHAA, 212. zk.).</p> <p>Fatxada nagusian dagoen armarriri elementu berezien IV. babes-maila aplikatuko zaio.</p> <p>Lerro gorri batez markatutako eremua (eraikuntzaren harresi-barneko eremua) ustezko eremu arkeologiko izendatuta dago, eta, beraz, V. babes-maila aplikatzen zaio (Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpena; 1997/07/09ko EHAA, 130. zk.).</p>		

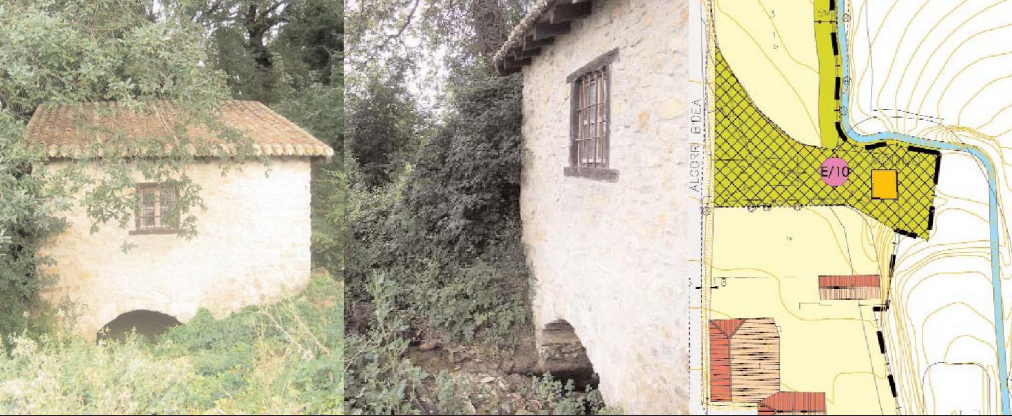
DULANTZIKO BABES KATALOGOEA		3. FITXA
	BABES INTEGRALA	I eta V.2 MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.1 planoan	3. zk.
	Eraikinaren izena	Santa Klara komentua
	Posta-helbidea	Aiarako Ama Birjina 1 eta Gasteiz Bidea 10
	Etxadia eta partzela	52. 18
	Estiloa eta garaia	Errenazentista. XVI. mendea.
		
DESKRIBAPENA	<p>Patio batean inguruan banatzen diren zenbait gorputz atxikik osatutako multzoa. Multzoa osatzen duten egitura ezberdinen artean, XVI. eta XVII. mendeen artean eraikitako tenplua eta XVI. mendeko konbentua nabarmentzen dira.</p> <p>Tenpluak gurutze latindar formako oinplanoa du. Ertz-ganga du kapera nagusian eta habeartean zatian. Gurutzadura kiribileko nerbidun kupulaz estalita dago. Kupula erliebean triangulu apaingarriak dituzten petxinen gainean dago, eta besoek ilargixken gaineko gangak dituzte.</p> <p>Komentuaren mendebaldeko alboko fatxadan, garai bateko fatxadaren goiko alde mantentzen da. Bertan, galeria dinteldu bat ikusten da, fuste ildaskatuak eta kapitel konposatuak dituzten lau zutaberen gainean. Gainera, arkitektura errenazentistako elementu esanguratsu horren bi aldeetan bi leiho angeluzuzen daude, zeinek ateburuetan apaingarri geometrikoak dituzten harlanduzko markoak dituzten.</p> <p>Multzoan, mendebaldeko fatxadan, beste elementu interesgarri batzuk daude. Bertan, kontrahorma lodiak eta hiru baoko kanpai-horma bat (piramideek errematua eta arku itsu handi baten horma-bularren gainean bermatua) ikus daitezke.</p> <p>Orube osoa ustezko eremu arkeologikotzat hartzen da.</p>	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Handia
	INTERES FUNTZIONALA	Arrunta
	MANTENTZE EGOERA	Ona
	BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK
I: BABES INTEGRALA eta V.2: BABES ARKEOLOGIKOA	Mantentzea eta egokitzea	
BABES ESPEZIFIKOA		
<p>Santa Klara komentua Kultura Intereseko Ondare izendatu zen, monumentu kategorian, eta Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean sartu zen (Kultura sailburuarena 1994ko urriaren 21eko Agindua; 1994-11-09ko EHAA, 213. zk.) Babes hori fitxa honen planean lerro berdez markatutako eremuari aplikatuko zaio. Izendapenaren bidez mugatutako babes-ingurunea aitortutako ondasunaren zati da, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 49. artikuluan ezarritakoaren arabera.</p> <p>Lerro gorri batez markatutako eremua (eraikuntzaren harresi-barneko eremua) ustezko eremu arkeologikotzat hartu da Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.); hortaz, V.2: aurretiko azterlan arkeologikoa babes-maila aplikatzen zaio.</p>		

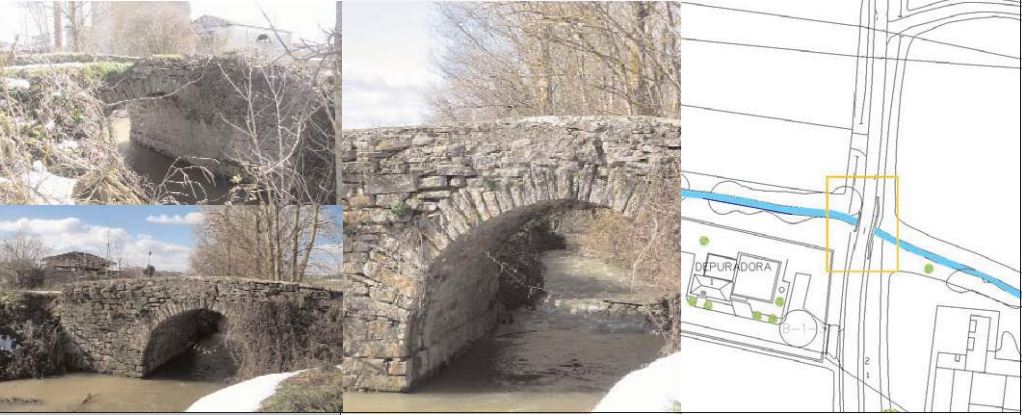
DULANTZIKO BABES KATALOGOEA		4. FITXA
	EGITURAZKO BABESA	III. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.1 planoan	4. zk.
	Eraikinaren izena	Landetxea
	Posta-helbidea	San Martin kalea, 1
	Etxadia eta partzela	43.4
	Estiloa eta garaia	XVI. mendeko bizitegi-arkitektura kultura
		
DESKRIBAPENA	Bizitegi-arkitektura tradizionaleko landa-eraikuntza da. Oinplano angeluzuzeneko eraikina da. Partzela osoa hartzen du eta kale bereko 3. zenbakiarekin mehelina partekatzen du.	
	Bolumen angeluzuzen garbia du, hiru isurialdeko estalkia, malda txikiko isurki triangeluarra, eremuan ohikoa den bezala, eta hegal ertaineko teilatu-hegalak.	
	Hiru ardatz bertikalen eta hiru horizontalen gaineko konposizio ordenatuagatik nabarmentzen da. Gainera, teilatupeko solairuan ia karratu egiten diren bao bertikalak ditu.	
	Harlangaitz-horma ilaratuak ditu, eta, horien ordezt, baoen zangoetan harlanduzko horma handiak daude, ateburua pieza bakarrekin osatzen dutenak.	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Ertaina	
INTERES FUNTZIONALA	Arrunta	
MANTENTZE EGOERA	Ona	
BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK	
II: EGITURAZKO BABESA	Mantentzea eta egokitzea	
BABES ESPEZIFIKOA		
Eraikinaren fatxadei eta estalkiari baino ez zaie aplikatzen egiturazko babesa; beraz, berregituratze-obrak baimentzen dira eraikinaren barruan, baldin eta kanpoko itxurari eragiten ez badiote.		

DULANTZIKO BABES KATALOGOEA		5. FITXA
	INGURUMENAREN BABESA	III. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.1 planoan	5. zk.
	Eraikinaren izena	Landetxea
	Posta-helbidea	San Martin kalea, 3
	Etxadia eta partzela	43.4
	Estiloa eta garaia	XVI. mendeko bizitegi-arkitektura kultura
		
DESKRIBAPENA	<p>Bizitegi-arkitektura tradizionalako landa-erakuntza da. Oinplano angeluzuzeneko eraikina da. Partzela osoa hartzen du eta kale bereko 1. zenbakiarekin mehelina partekatzen du.</p> <p>Bolumen angeluzuzen garbia du, bi isurialdeko estalkia, malda txikiko isurkiekin, eremuan ohikoa den bezala, eta hegal ertaineko teilatu-hegalak.</p> <p>Garai batean, kale bereko 1. zenbakian zegoen eraikinarekin unitate bat osatuko zuen. Hormak harlangaitzezkoak dira eta baoak ondoko eraikinekoak baino sinpleagoak dira. Fatxadan irekin diren baoek, agian, jatorrizko osaera desitxuratu dute, baina eraikinak bere duintasuna eta soiltasuna mantentzen ditu.</p>	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Ertaina
	INTERES FUNTZIONALA	Arrunta
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK	
III: INGURUMENAREN BABESA	Mantentzea, egokitzea eta berregituratzea	
BABES ESPEZIFIKOA		
Eraikinaren babesa zuzenean arautzen du III. mailarako ezarritakoak. Nolanahi ere, mantendu egingo dira eraikinaren altuera eta teilatu-hegalaren lerroaren jarraitutasuna 5. fitxan katalogatutako eraikinarekin.		


DULANTZIKO BABES KATALOGOEA		6. FITXA
	BABES INTEGRALA	I. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.2 planoan	6. zk.
	Eraikinaren izena	San Roman parrokia
	Etxadia eta partzela	68.3
	Estiloa eta garaia	Erdi Arokoa, XVIII. mendean berreraikia
		
DESKRIBAPENA	<p>Erdi Aroko eraikina (XIII. mendea) XVIII. mendean berreraiki zen (ziurrenik, 1730 inguruan); dorrea karratua da, eta harlangaitzeko landa-eraikina da.</p> <p>Nabeak saloi-oina du, ilargixka-gangako bost atal eta lau parpain-arku; burualdea laua da. Hirugarren eta laugarren tarteak ezkererantz luzatzen dira, kapera moduan, eta nabearen eskuinean gela batzuk daude; sarrera babesten zuen portxea itxi egin zen.</p> <p>XIII. mendeko portaleak bere horretan jarraitzen du, lehenengo hiru arkiboltetan baketoidun arku zorrotzekin.</p>	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Handia
	FUNTZIO ONTERESA	Arrunta
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
I. BABES INTEGRALA		Mantentzea eta egokitzea
BABES ESPEZIFIKOA		
<p>Portalearekin lotutako obrak berreskuratze-tekniken bidez egin beharko dira; nabearen, dorrearen edo portalearen egiturei eragiten dieten obra guztiak Arabako Foru Aldundiaren kultura-ondarearen arloan eskumena duen organoaren txosten loteslea beharko dute.</p>		

DULANTZIKO BABES KATALOGOEA		7. FITXA
	INGURUMENAREN BABESA	III. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.2.0 planoan	7. zk.
	Eraikinaren izena	Dulantziko goiko errota
	Posta-helbidea	Errotaren bidea
	Estiloa eta garaia	
		
DESKRIBAPENA	<p>1800an eraikitako errota da, kubo itxurakoa, eta isurialde bakarreko teilatua du. Erabilitako eraikuntza-material nagusia zementuarekin luzitutako kareharrizko harlangaitza da, eta, bitxikeria gisa, bao batzuen gainean deskarga-arkuak daude.</p> <p>Gela nagusia laukizuzena da, eta bertan hiru errotarri pare dituen mahaia dago; errotarriak turbina batek eragindako engranaje eta ugalen sistema batek mugitzen ditu, eta sistema hori mendebaldera begira dagoen gelan dago.</p>	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Handia
	INTERES FUNTZIONALA	Txikia
	MANTENTZE EGOERA	Baxua
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III: INGURUMENAREN BABESA		Mantentzea, egokitzea eta berregituratzea
BABES ESPEZIFIKOA		
Berregituratze-obren kasuan, obra-proiektuak berregituraketaren aurreko egoera biltzeko informazio-plano nahikoak hartu beharko ditu barne. Gainera, barne-banaketaren aldaketak justifikatu beharko ditu.		

DULANTZIKO BABES KATALOGOA		8. FITXA
	INGURUMENAREN BABESA	III. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.2 planoan	8. zk.
	Eraikinaren izena	Egiletako errota
	Posta-helbidea	Algorri bidea 4
	Etxadia eta partzela	74.3
	Estiloa eta garaia	
		
DESKRIBAPENA	Kubo itxurako errota, oinplano oboidekoa, harlangaitzez eraikia.	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Handia
	INTERES FUNTZIONALA	Baxua
	MANTENTZE EGOERA	Ertaina
BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK	
III: INGURUMENAREN BABESA	Mantentzea, egokitzea eta berregituratzea	
BABES ESPEZIFIKOA		
Egin daitezkeen gokitzen-obra, edozein kasutan, eraikinerako zuzkidura- edo ekipamendu-erabilererako izango dira. Berregituratze-obra kasuan, obra-proiektuak berregituraketaren aurreko egoera biltzeko informazio-plano nahikoak hartu beharko ditu barne. Gainera, barne-banaketaren aldaketak justifikatu beharko ditu.		

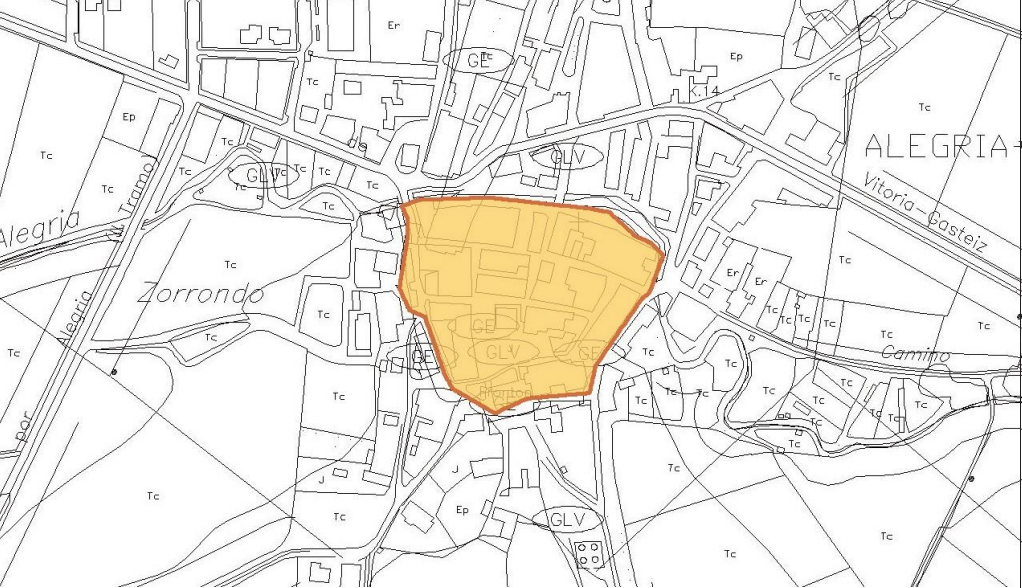
DULANTZIKO BABES KATALOGOEA		9. FITXA
	EGITURAZKO BABESA	II. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.2.0 planoan	9. zk.
	Eraikinaren izena	Aiarako zubia
	Posta-helbidea	Aiarako Ama Birjina kalea 28
	Estiloa eta garaia	XIX. mendea
		
DESKRIBAPENA	1855ean eraikitako zubia da, 16,5 m luze eta 5 m zabal dena; 3,7 argi-m-ko erdi-puntuko arku eta 1,85 m-ko gezia du. Aiarako Ama Birjina eramita eta herrigunea lotzen ditu, izen hori bera duen kale bate bidez.	
	20.1 artikulua (Egitura-balioa)	
	20.2 artikulua (Eraikuntza-balioa)	
	21. artikulua	
	22.2 artikulua (Egitura-balioa)	
22.4 artikulua (Espazio-antolaketako balioa)		
21. artikulua		
22.2 artikulua (Egitura-balioa)		
22.3 artikulua (Eraikuntza-balioa)		
ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina	
HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Handia	
INTERES FUNTZIONALA	Handia	
MANTENTZE EGOERA	Ertaina	
BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK	
II: EGITURAZKO BABESA	Mantentzea eta egokitzea	
BABES ESPEZIFIKOA		
<p>Zubiaren arkuaren eta karelaen itxura mantendu beharko da.</p> <p>Zubia Zadorra ibaiaren arroaren zubien monumentu multzoan dago, irailaren 19ko 222/2017 Dekretuak arautua (2017ko irailaren 26ko EHAA, 184. zk.); dekretu horren bidez, monumentu multzoaren kategoriarekin kultura-ondare gisa sailkatu ziren Zadorra ibaiaren arroko zubiak. Elementu babestuak: 20.1 artikulua (Egitura-balioa); 20.2 artikulua (Eraikuntza-balioa); Esku-hartzeen araubide xehatua: 21. artikulua, 22.2 artikulua (Egitura-balioa), 22.4 artikulua (Espazio-antolaketako balioa)</p>		

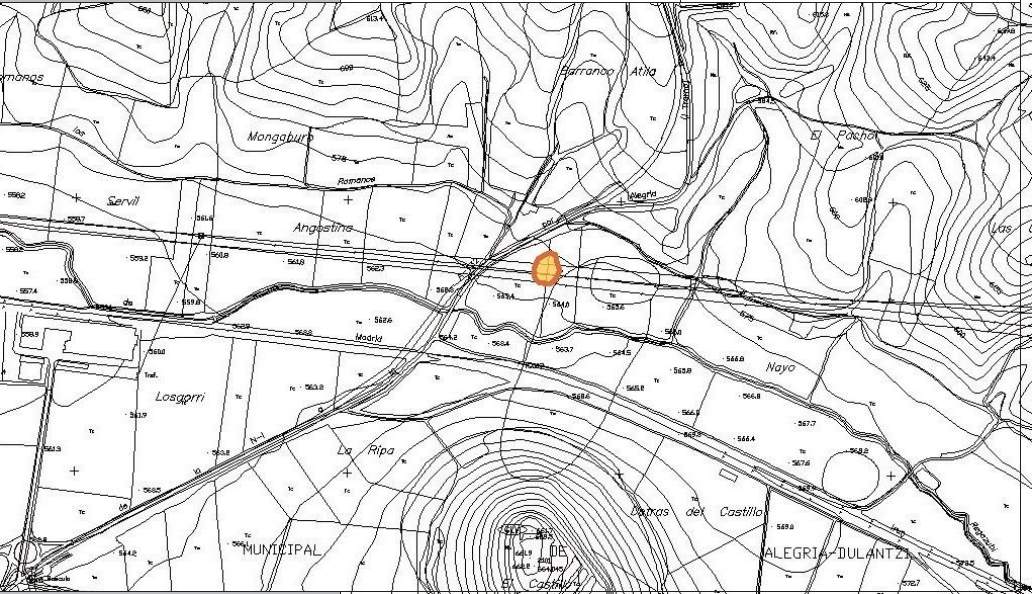
DULANTZIKO BABES KATALOGOEA		10. FITXA
	EGITURAZKO BABESA	II. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.1 planoan	10. zk.
	Eraikinaren izena	Prado zubia
	Posta-helbidea	Solandia kalea
	Estiloa eta garaia	XIX. mendea
		
DESKRIBAPENA	<p>1807an eraikitako zubia da, sestra horizontalekoa. Ibilguak dituen 12 m-ko garaiera gainditzen duten 3 arku ditu, eta 6,7 m-ko zabalera dutenak. Pilareak harri biziaren gainean daude bermatuta, eta gaur egun hormigoizko zapatekin daude indartuta. Pilare horien aurrealdea oinarrian pixka bat lodituta dauden zubi-branka triangeluarrek babesten dute; zubi-brankak bidearen sestraraino iristen ziren, nahiz eta ez den oso gertagarria bazterbideak sortzea, proiektzio eksasa baitute.</p> <p>Goiko alde osoa berritu da, hormigoizko ohol zabal bat jarritz, eta horren hegala zubi-branketan dago bermatuta, ibaian gora, eta, pilareen atzeko aldean atxikitako bi pilare estuk indartutako habe batek eusten du.</p>	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Handia
	INTERES FUNTZIONALA	Handia
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK	
II: EGITURAZKO BABESA	Mantentzea eta egokitzea	
BABES ESPEZIFIKOA		
<p>Egitura horizontalari eusten dioten arkuaren profilararen itxura mantendu beharko da.</p> <p>Zubia Zadorra ibaiaren arroaren zubien monumentu multzoan dago, irailaren 19ko 222/2017 Dekretuak arautua (2017ko irailaren 26ko EHAA, 184. zk.); dekretu horren bidez, monumentu multzoaren kategoriarekin kulturondare gisa sailkatu ziren Zadorra ibaiaren arko zubiak. Elementu babestuak: 20.1 artikulua (Egitura-balioa); 20.3 artikulua (Espazio-antolaketako balioa); Esku-hartzeen araubide xehatua: 21. artikulua, 22.2 artikulua (Egitura-balioa), 22.3 artikulua (Eraikuntza-balioa)</p>		

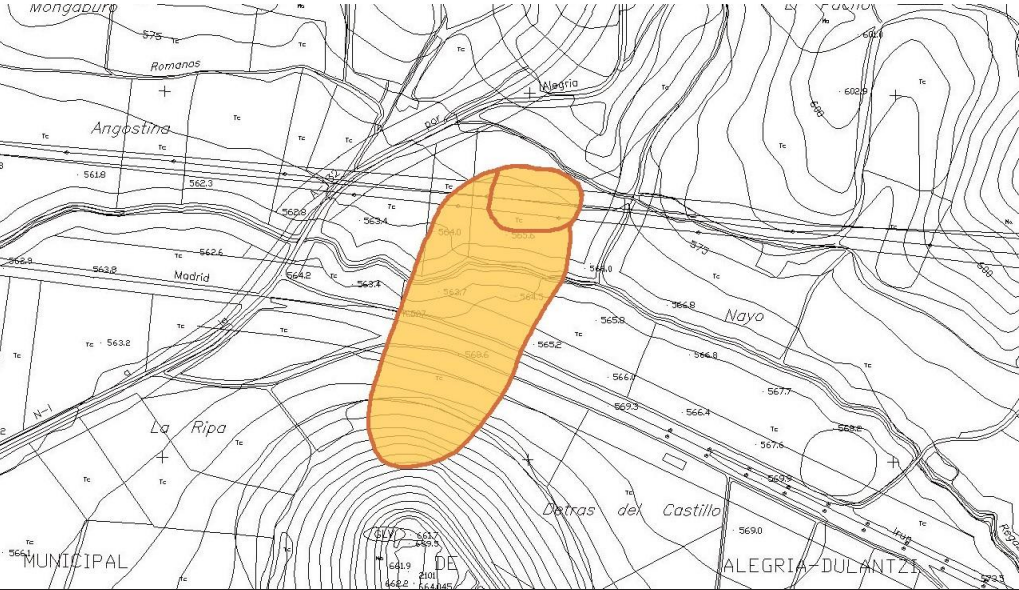
DULANTZIKO BABES KATALOGOA		11. FITXA
	ELEMENTU BEREZIEN BABESA	IV. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.2 planoan	11. zk.
	Eraikinaren izena	Egiletako bolatokia
	Posta-helbidea	Benta bidea 2
	Etxadia eta partzela	72.3
	Estiloa eta garaia	Arkitektura herrikoa
		
DESKRIBAPENA	<p>Bolatokia eta iturria Kontzejuaren Aretoan daude, Herriko Plazaren hegoaldean. Nahiz eta berritu den, jatorrizko tokian dago.</p> <p>Pistak oinplano laukizuzena du, eta gomaz babestuta dago; gomak bolatokiaren erditik doan ohol gidaria inguratzen du. Lurra pista baino altuago dago, eta alboak oholekin daude mugatuta eta babestuta.</p> <p>Iturria pistaren hegoaldeko muturrean dago, eta pilaraino heldu arte mailakatuta dauden kuboek osatzen dute, eta hoditeria handiagoa den prisma laukizuzen baten gainean dago, txorrotara heldu arte.</p>	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	HISTORIA ETA INGURUMEN INTERESA	Ertaina
	INTERES FUNTZIONALA	Handia
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK	
IV: ELEMENTU BEREZIEN BABESA	Mantentzea eta egokitzea	
BABES ESPEZIFIKOA		
<p>Babeserako Araudiaren 28. artikuluan ezarritako araubidea aplikatu beharko da, 4. eta 5. paragrafoak izan ezik, ez baitira aplikatu behar. Edozein kasutan, iturriaren bolumenen osaera mantenduko da, kokapena aldatzeari kalterik egin gabe.</p>		

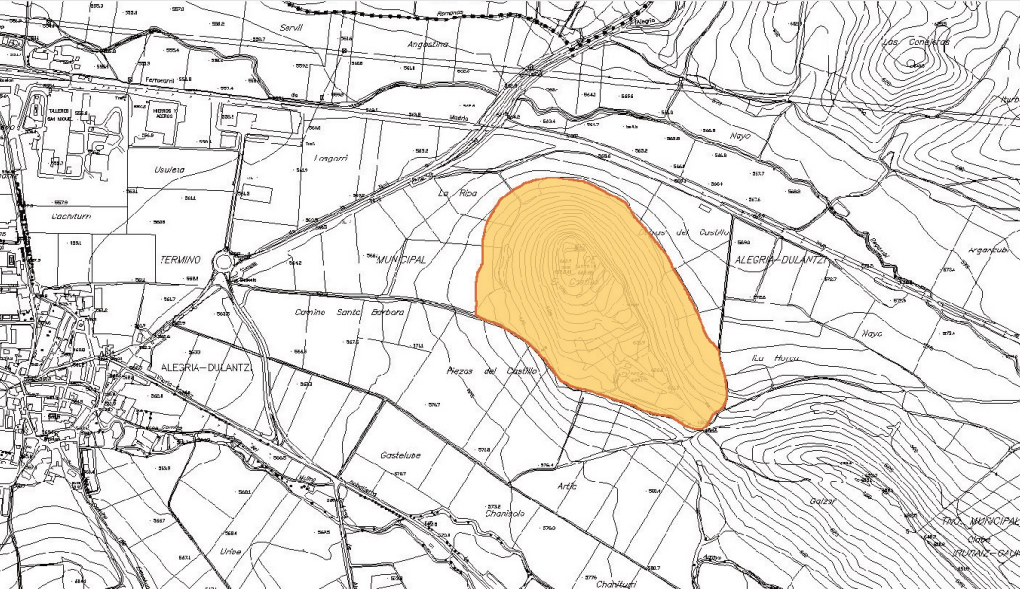
DULANTZIKO KATALOGOA		12. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	9. UEA
	Eremuaren izena	Done Pelaio ermita
DESKRIBAPENA	<p>Done Pelaio ermita ustez tren-geltokitik gertuko goragune batean zegoen, laborantza soroz inguratua.</p> <p>Datazioa ez dago zehaztuta, eta ez dago ia arrasto zeramikorik edo teilarik inguru horretan.</p>	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
<p>Lerro gorri batez markatutako eremua ustezko eremu arkeologikotzat hartu da Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.).</p>		


DULANTZIKO KATALOGOA		13. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	3. UEA
	Eremuaren izena	Done Pelaio nekropolia
DESKRIBAPENA	Ustezko kokapena Done Pelaio mendiaren gainean dago, desagertuta dagoen Done Pelaio ermitatik hurbil.	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
Lerro gorri batez mugatutako eremua ustezko gune arkeologikoa da, eta kalifikatua izateko zain dago.		

DULANTZIKO KATALOGOA		14. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.1 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	2. UEA
	Eremuaren izen arrunta	Dulantziko hirigune historikoa
		
DESKRIBAPENA	<p>Dulantziko hiribildua Alfontso XI.ak sortu zuen 1337an. Hiri-bilbe erregularra du, biztanleriak bertan bizitzen hasi aurretik antolatutako hiribilduen berezkoa. Harresiari buruzko erreferentzia gutxi daude, eta gaur egun ez dago begi bistaz ikus daitekeen aztarnarik lurrazalean.</p> <p>Harresiak mugatutako eremuan bi kale paralelo daude, E-M orientazioarekin: Kale Nagusia eta Fortaleza kalea; kale horiek eratzen dute hiribildua. Barrutira sartzeko puntuei dagokienez, informazioa nahiko eskasa da. Badirudi sarbideetako bi Kale Nagusiaren muturretan zeudela, eta beste bat zegoela Cuesta de las Cabras kalearen amaieran, ibaia zeharkatzen zuen zubitik abiatuta</p>	
BABES MAILA		
V.1: BABES ARKEOLOGIKOA		7/1990 Legearen 44. artikulua
DEKLARAZIO OFIZIALA		
<p>Lerro gorri batez mugatutako eremua gune arkeologikoa da, Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1996ko martxoaren 21ko ebazpenaren bidez (1996/04/12ko EHAA, 71. zk.) Monumentu Multzozaren kategoria duen kultura-ondasun deklaratu.</p>		

DULANTZIKO KATALOGOA		15. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	14. UEA
	Eremuaren izena	Angostina
		
DESKRIBAPENA	<p>Terma erromatarak (K.o. I. eta II. mendeak) erromatarren bidearen eta Arganzubi errekararen artean daude, soroen gainean, trenbidera heldu aurretik, Henaio gazteluaren iparraldean.</p> <p>Material gutxi jaso da.</p>	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
<p>Kalifikazioaren zain dago; katalogoan jaso da, alde batera utzi gabe deklarazio ofizialak ezar ditzakeen babes-aldaketak.</p>		

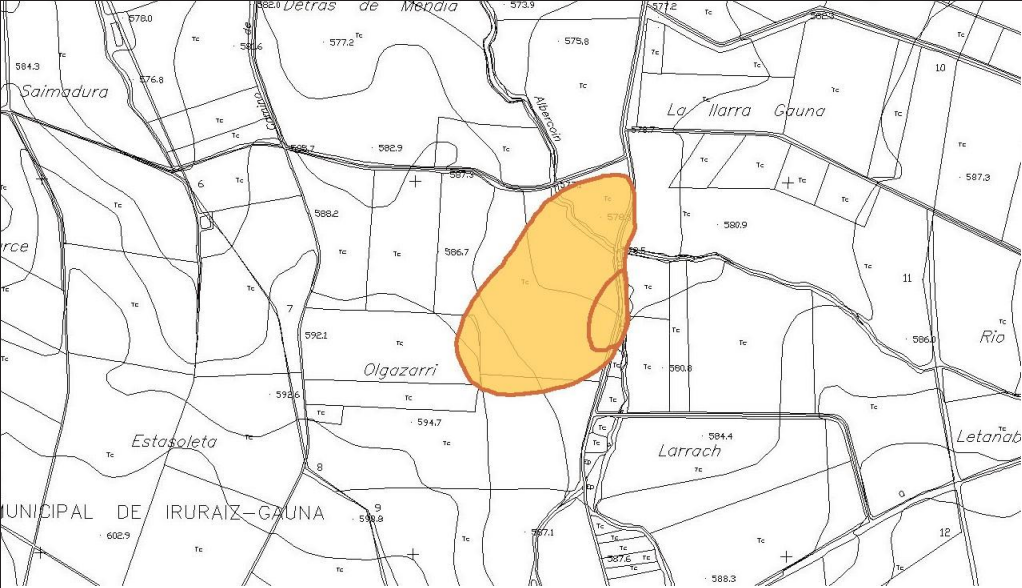
DULANTZIKO KATALOGOA		16. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	12.-13. UEA
	Eremuaren izena	Henayo herrixka
		
DESKRIBAPENA	<p>Ustezko bi eremu arkeologiko daude: handiena Henayo herrixkari dagokio, eta bestea, txikiagoa, lehenengoaren barruan dago, eta ustez Henayoko San Miguel ermita egon zen bertan.</p> <p>Erdi Aroko (XIV. mendea) herrixka zahar horren ustezko eremuak barne hartzen du Henayoko Gainaren iparraldeko magala, eta beste aldean trenbideak daude, eta bertan egon zen egun desagertuta dagoen Henayoko San Miguel ermita. Gaur egun, magal horretan belardiak eta zuhaitziak daude.</p> <p>Herrixka, dokumentazioaren arabera, Dulantzi hiribildua sortu aurretik eraiki zen; izan ere, herrixkako biztanleei Dulantziko herrigune pribilegiatu berrira joan zitezten agindu zitzairen.</p> <p>Henayoko San Miguel ermita magal txiki batean omen zegoen, eta, gaur egun, horren ondoan soro bat eta basobera bat daude.</p> <p>Aurrien lekuko grafikoak badaude, eta, gainera, toponimoa mantendu da. Eremuan harri asko daude, eta badirudi ermitaren hondarrak direla.</p>	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
Lerro gorri batez markatutako eremuak ustezko eremu arkeologikotzat hartu dira Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko 130. zk. EHAA).		

DULANTZIKO KATALOGOA		17. FITXA
KULTURA ONDASUN KALIFIKATU GISA KALIFIKATZEKO ESPEDIENTEA HASITA.		
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	1. UEA
	Eremuaren izena	Henayo Gazteluaren herrixka gotortua
		
DESKRIBAPENA	<p>Brontze-Burdin Aroko aztarnategia, iparraldeko eta ekialdeko magalean ondo defendatuta zegoen ezproi batean.</p> <p>Inguruko Brontze Aroko amaieraren eta Burdin Aroaren garapena ezagutzeko garrantzitsuenetako bat da.</p>	
BABES MAILA	Lizentziak etetea	
DEKLARAZIO OFIZIALA		
<p>Monumentu Multzoo gisa deklaratzeko prozedura abiarazi da: (2001eko maiatzaren 11ko ebazpena: 2001ko ekainaren 8ko EHAA, 109. zk.). Espedientea ebatzi arte, partzelak egin, eraiki edo eraisteko udal-lizentzia guztiak bertan behera geratuko dira.</p>		


DULANTZIKO KATALOGOA		18. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	15. UEA
	Eremuaren izena	Santa Barbara ermita
		
DESKRIBAPENA	<p>Ziurrenik, horretaz gain beste ermita asko zeuden, modu zehatzean datatu gabeak eta Dulantziko hiribildua sortzeagatik hurbileko herrixkekin batera desagertu zirenak.</p> <p>Badirudi Santa Barbara ermita izena guztiz aproposa dela. XVIII. mendearen amaieran edo XIX. mendearen hasieran desagertu zen.</p>	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
<p>Lerro gorri batez markatutako eremua ustezko eremu arkeologikotzat hartu da Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.).</p>		

DULANTZIKO KATALOGOA		19. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	18.-19. UEA
	Eremuaren izena	Olga herrixka
DESKRIBAPENA	<p>Eremu horretan ustezko bi eremu arkeologiko daude: handiena Olga herrixkari dagokio, eta txikia herrixka horretan egon zen tenpluari dagokio. Olga herrixka Goi Erdi Arokoa da, Dulantziko hiribildua sortu aurrekoa. Herrixkaz gain, eliza bat zegoen, eta horren gainean zegoen herrixkaren herrigunea.</p> <p>Olga herrixkaren tenpluaren inguruan egindako azterketetan hainbat hezur eta zeramika-zati aurkitu dira.</p>	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
<p>Lerro gorri batez markatutako eremuak ustezko eremu arkeologikotzat hartu dira Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.).</p>		

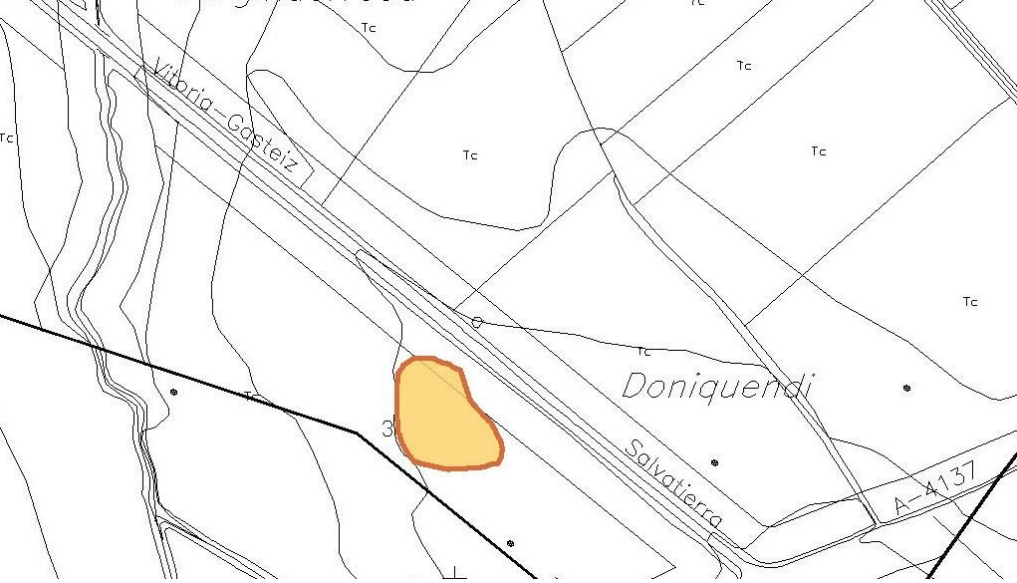
DULANTZIKO KATALOGOA		20. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	16.-17. UEA
	Eremuaren izena	Larrara herrixka
DESKRIBAPENA	<p>Ustezko bi eremu arkeologiko daude: hendierna Larrara herrixkari dagokio, eta txikia, haren barruan dagoena, Larrarako Andra Mariren tenpluari dagokio.</p> <p>Herrixka bidegurutzetako baten alboan dagoen ur-biltegi baten ekialdean dago. Goi Erdi Aroko ezaugarriak dituen herrixka da, non elizak biztanleriaren bizitza antolatzen zuen. Eremua herrixkak inguratzen zuen tenpluaren nekropoliseko aurririen arabera mugatu da.</p> <p>Herrixkan teilak eta zeramika-lanak aurkitu dira.</p> <p>Larrarako Andra Mariren tenpluaren kokapena da errealtateari gehien hurbiltzen zaiona; izan ere, Larrara herrixkako parrokia primitibo prerromanikoaren alboko nekropolian giza-hezurak eta sepulturetako lauzak aurkitu ziren.</p>	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
Lerro gorri batez markatutako eremuak ustezko eremu arkeologikotzat hartu dira Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.).		



DULANTZIKO KATALOGOA		21. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	20.-21. UEA
	Eremuaren izena	Larraza herrixka
		
DESKRIBAPENA	<p>Ustezko bi eremu arkeologiko daude: handiena Larraza herrixkari dagokio, eta txikia Larrazako San Roman tenpluari.</p> <p>Beste bost kokagunerekin batera, herrixka dagoeneko dokumentuetan agertzen da XI. mendean, Donemiliagako zergadunen artean. 10 etxe inguru zituen, Larrazako San Roman tenplua inguratzen zutenak. Behe Erdi Aroaren hasieran herrixken egituretan eragindako aldaketak zirela-eta desagertu omen zen.</p> <p>Larrazako San Roman elizaren inguruan hezurren, zeramika laranjen zatien, teilen eta harrien aztarna ugari aurkitu dira lurrazalean.</p>	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
<p>Lerro gorri batez markatutako eremuak ustezko eremu arkeologikotzat hartu dira Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.).</p>		


DULANTZIKO KATALOGOA		22. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	8. UEako 12. zk
	Eremuaren izena	San Martin tenplua
	Etxadia eta partzela	San Martin kalea 3 (43.4)
DESKRIBAPENA	<p>Tenplua jasota agertzen da Erdi Aroko zenbait idazkitan (XI. mendea). Ustez, tenplua gaur egun nekazaritzako trasteleku eta biltegi bat dagoen tokian zegoen, San Martín kaleko 3. zenbakian. Dulantzi herrixkako parrokia-eliza zaharra da, eta Donemiliagako goldean jasota zegoen.</p> <p>Parrokia-funtzioak izateari utzi eta ermita bihurtu zen Behe Erdi Aroan. Harriak Lazcano dorrea berreraikitzeke erabili ziren 1529an. Inguruan tenpluaren aztarnak agertuko direla aurreikusi behar da.</p>	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
<p>Lerro gorri batez markatutako eremua ustezko eremu arkeologikotzat hartu da Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.).</p>		

DULANTZIKO KATALOGOA		23. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	23. UEA
	Eremuaren izena	Done Milian ermita
		
DESKRIBAPENA	<p>XVI. mendeko Erdi Aroaren osteko ermita da, egun desagertuta dagoena; eraikuntza-data eta eraikinaren garapena ezezagunak dira.</p>	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
<p>Lerro gorri batez markatutako eremua ustezko eremu arkeologikotzat hartu da Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.).</p>		

DULANTZIKO KATALOGOA		24. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	24. UEA
	Eremuaren izena	San Kristobal ermita
DESKRIBAPENA	XVI. mendeko Erdi Aroaren osteko ermita da, eta XIX. mendean desagertu zen. San Kristobal mendiaren tontorrean zegoen.	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
Lerro gorri batez markatutako eremua ustezko eremu arkeologikotzat hartu da Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.).		

DULANTZIKO KATALOGOA		25. FITXA
	BABES ARKEOLOGIKOA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	25. UEA
	Eremuaren izena	Subinerreka giza kokagunea
		
DESKRIBAPENA	<p>Egindako azterlan batzuen arabera, K.o. I.-IV. mendeetako kokagune erromatarra da. Dulantziko udal-mugartearen hego-ekialdean dago, A-3110 errepidearen alboan.</p> <p>Eremu aztergaietan hondar zeramikoak aurkitu dira.</p>	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
DEKLARAZIO OFIZIALA		
<p>Lerro gorri batez markatutako eremua ustezko eremu arkeologikotzat hartu da Kultura, Gazteria eta Kirolak sailburuordearen 1997ko maiatzaren 26ko ebazpenaren bidez (1997/07/09ko EHAA, 130. zk.).</p>		

DULANTZIKO BABES KATALOGOA		26. FITXA
	BABES INTEGRALA	III. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.1 planoan	26. zk.
	Eraikinaren izena	Toki Alai pilotalekua
	Posta-helbidea	Herriko Plaza
	Etxadia eta partzela	1278
	Estiloa eta garaia	
 		
DESKRIBAPENA	TOKI-ALAI pilotalekua Dulantziko elizaren ondoan dago.	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	INGURUMEN ETA HISTORIA INTERESA	Ertaina
	INTERES FUNTZIONALA	Handia
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III: INGURUMENAREN BABESA		Mantentzea
BABES ESPEZIFIKOA		
Egungo eraikinaren ezaugarriak mantenduko dira.		

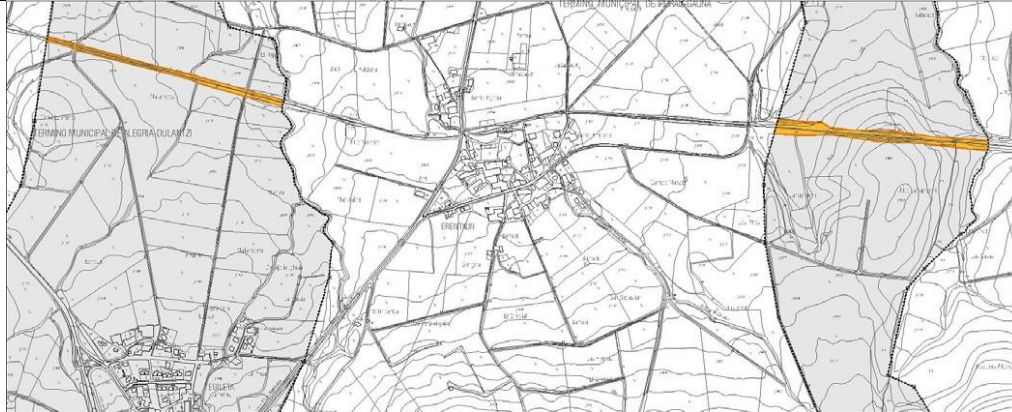
DULANTZIKO BABES KATALOGOA		27. FITXA
	BABES INTEGRALA	III. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.1 planoan	27. zk.
	Eraikinaren izena	Landetxea
	Posta-helbidea	Arrabal kalea, 22. zenbakia
	Etxadia eta partzela	1029
	Estiloa eta garaia	
 		
DESKRIBAPENA	Arrabal kalean dagoen bizitegi-eraikina da.	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	INGURUMEN ETA HISTORIA INTERESA	Ertaina
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III: INGURUMENAREN BABESA		Mantentzea, egokitzea eta berregituratzea
BABES ESPEZIFIKOA		
Eraikinaren babesa zuzenean III. mailarako ezarritakoak arautzen du.		

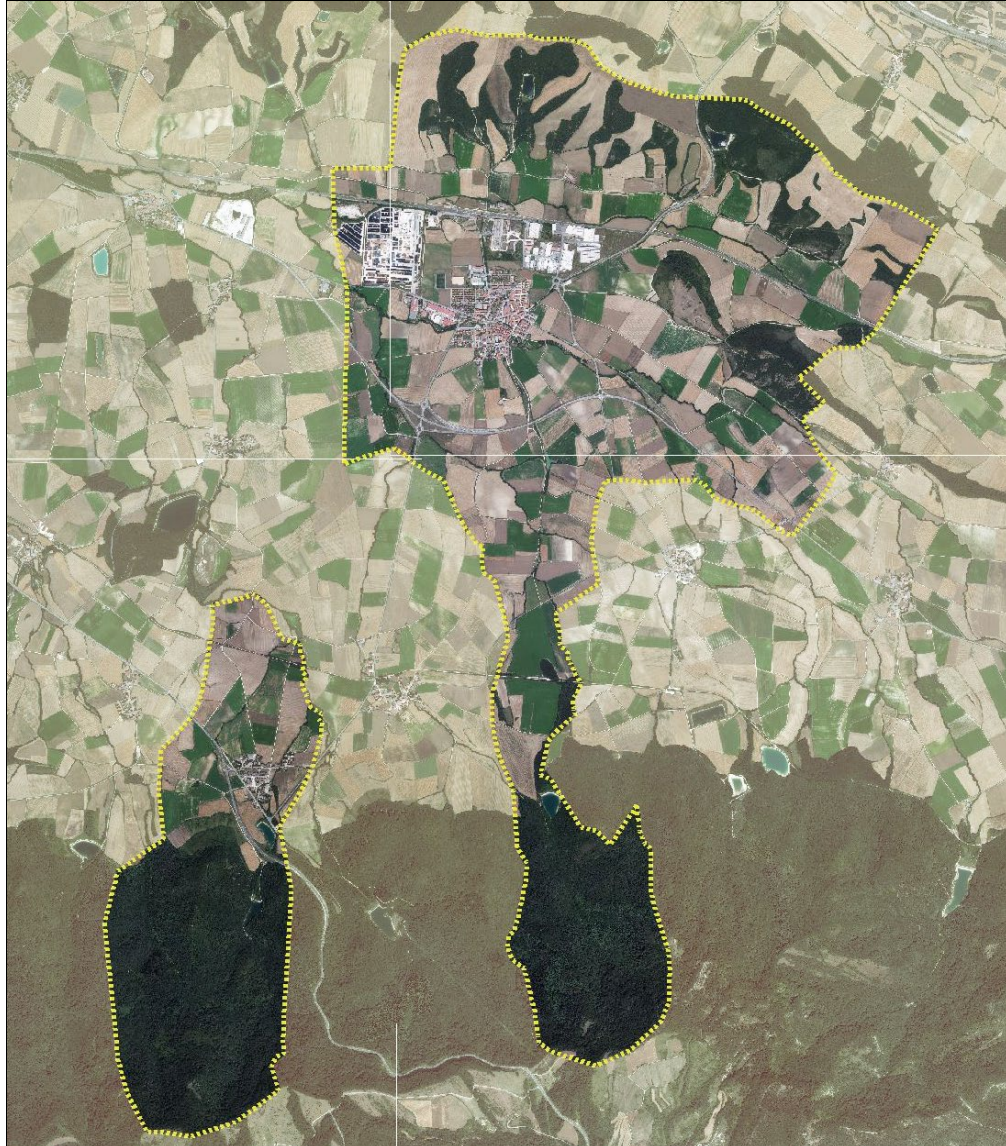
DULANTZIKO BABES KATALOGOA		28. FITXA
	BABES INTEGRALA	III. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.1 planoan	28. zk.
	Eraikinaren izena	Landetxea
	Posta-helbidea	Arrabal kalea, 40. zenbakia
	Etxadia eta partzela	1036
	Estiloa eta garaia	
		
DESKRIBAPENA	Arrabal kalean dagoen bizitegi-eraikina da.	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	INGURUMEN ETA HISTORIA INTERESA	Ertaina
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK	
III: INGURUMENAREN BABESA	Mantentzea, egokitzea eta berregituratzea	
BABES ESPEZIFIKOA		
Eraikinaren babesa zuzenean III. mailarako ezarritakoak arautzen du.		

DULANTZIKO BABES KATALOGOA		29. FITXA
	BABES INTEGRALA	III. MAILA
ERAIKINAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.6.1 planoan	29. zk.
	Eraikinaren izena	Eskola zaharrak
	Posta-helbidea	Erentzun bidea 8
	Etxadia eta partzela	105
	Estiloa eta garaia	
		
DESKRIBAPENA	Bizitegi-eraikin bihurtutako eraikina, Egiletan.	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	INGURUMEN ETA HISTORIA INTERESA	Ertaina
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA		BAIMENDUTAKO OBRAK
III: INGURUMENAREN BABESA		Mantentzea, egokitzea eta berregituratzea
BABES ESPEZIFIKOA		
Eraikinaren babesa zuzenean III. mailarako ezarritakoak arautzen du.		

DULANTZIKO BABES KATALOGOA		30. FITXA
	BABES INTEGRALA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	26. UEA
	Eremuaren izena	Aialamadurako giza kokagunea
DESKRIBAPENA	Aialamadurako giza kokagunea, Dulantzi AL.28 industria-sektorean.	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA	Azterlan arkeologikoa	
BABES ESPEZIFIKOA		
Kalifikazioaren zain dago; katalogoan jaso da, alde batera utzi gabe deklarazio ofizialak ezar ditzakeen babes-aldaketak.		

DULANTZIKO BABES KATALOGOA		31. FITXA
	BABES INTEGRALA	V.2 MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.1.0 planoan	27. UEA
	Eremuaren izena	Nayoko etxola-hondoa
DESKRIBAPENA	Beharbada, Henayo gazteluko herrixka gotortuari lotuta zegoen.	
BABES MAILA		
V.2: BABES ARKEOLOGIKOA		Azterlan arkeologikoa
BABES ESPEZIFIKOA		
Kalifikazioaren zain dago; katalogoan jaso da, alde batera utzi gabe deklarazio ofizialak ezar ditzakeen babes-aldaketak.		

DULANTZIKO BABES KATALOGOA		32. FITXA
	BABES INTEGRALA	III. MAILA
EREMUAREN IDENTIFIKAZIOA	Kokapena P.2.2.0 planoan	32. zk.
	Eraikinaren izena	Vasco-Nabarro trenbidearen trazadura
		
DESKRIBAPENA	Vasco-Navarro trenbidearen garai bateko trazaduraren multzoa, Egiletako bidearen igarobidea eta landa-bideko zubia.	
	ARKITEKTURA INTERESA	Ertaina
	INGURUMEN ETA HISTORIA INTERESA	Ertaina
	INTERES FUNTZIONALA	Ertaina
	MANTENTZE EGOERA	Ona
BABES MAILA	BAIMENDUTAKO OBRAK	
III: INGURUMENAREN BABESA	Mantentzea, egokitzea eta berregituratzea	
BABES ESPEZIFIKOA		
Trazadura Vasco-Navarro trenbidearen Bide Berdearen parte da, eta babes berezia du.		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRIA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

TEXTO REFUNDIDO

TESTU BATERATUA

EXTRACTO AMBIENTAL

INGURUMEN ESTRAKTUA

USANDIZAGA
ARQUITECTURA
+ URBANISMO

DICIEMBRE

2.024

ABENDUA

EGINBIDEA
DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: **TESTU BATERAGINA** ■ **TEXTO REFUNDIDO**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALEGRIA-DULANTZI, QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS
CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 252/2023, DE 21 DE DICIEMBRE

Foru agindua ■ Orden Foral: **357/2025**

Data ■ Fecha: **20/06/2025**



Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZIDICIEMBRE DE 2024 EXTRACTO
EVALUACIÓN AMBIENTALINGURUMEN EBALUAZIOAREN LABURPENA
2024KO ABENDUA

INGURUMEN EBALUAZIOAREN LABURPENA

Dokumentu hau egin da, 21/2013 Legea eta 46/2020 Dekretua betetzeko.

ANTOLAMENDU-TRESNARI BURUZKO DATUAK

Udala	Dulantzi
Antolamendu-tresnaren izena	HAPO
Behin betiko onesteko eskuduna	Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN-LABURPENA

I. INGURUMEN-ALDERDIAK ANTOLAMENDUAREN DOKUMENTUAN INTEGRATU IZANAREN JUSTIFIKAZIOA

Proposatutako jarduketak garatzeko behar diren babes-neurriak ezarri dira, ingurumenari eragin ahal dioten jarduerak prebenituz, zuzenduz eta kontrolatuz ingurumen-kalitate maila egokia lortzeko xedez.

Garapeneko plangintzak honako irizpide hauek hartuko ditu aintzat:

- Faseka banatutako hazkuntza mailakatua ezartzea, zentzuzko garapena ahalbidetzeko, sektore batzuk beste batzuk garatu aurretik sendotuko direla ziurtatuta.
- Eskatutako etxebizitza-premia eta -tipologiaren azterketa xehea, aurreikusitako garapenak gehiegi dimentsionatzea saihesteko.
- Lehenespena ematea dentsitate ertain-altuko eremuak garatzeari eta eraikitako ondarea leheneratzeari.
- Lurzorua ahalik eta gehien aprobetxatzea.
- Hirugarren sektoreko erabilera eta industria-erabilera bateragarrien nahasketa ahalbidetzea.

Atal honetan jaso diren gomendioak aintzat hartu beharko dira proposamenak egikaritzen dituzten etorkizuneko plan eta proiektuetan nahiz horien ingurumen-inpaktuaren ebaluazioetan, prozedura horren eraginpean egonez gero. Plan Orokorrek berak proposatuta edo beste administrazio edo erakunde pribatu batzuek eskatuta udal-eremuan garatzen den edozein jarduketa ingurumenaren aldetik ahalik eta ondoen egokitzen dela bermatzen duten neurrien multzotzat har daiteke.

❖ Neurri orokorrak

- Mugatu egingo dira obrek eragingo dituzten guneak.
- Saihestu egingo da zuinkatutako azaleratik kanpo materialak ateratzea eta soberakinak isurtzea.
- Bidezkoa bada, landare-lurraren geruza kenduko da modu selektiboan, eta jarduketa-eremuaren barruan metatuko da, ondoren lehengoratuko diren guneetan erabili ahal

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707
- 1 -

Extracto Ambiental-Ingurumen Ebaluazioaren laburpena

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZIDICIEMBRE DE 2024 EXTRACTO
EVALUACIÓN AMBIENTALINGURUMEN EBALUAZIOAREN LABURPENA
2024KO ABENDUA

izateko. Lur horiek soberan geratzen badira, inguruko obrak lehengoratzeko, lursailak hobetzeko eta abar erabiliko dira.

- Jabari publiko hidraulikoa eta horren babes-bandak instalazio osagarriak jartzeko eta materialak metatzeko eremuetatik edo sarbideetatik kanpo geratuko dira. Sarbideren batek ibilgua zeharkatu behar du, ibilguari eragitea saihestuko da.
- Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurralde Plan Sektorialak ibai-bideen inguruan ezarritako atzerapenak errespetatu beharko dira.
- Ez da inolako solido edo likido kutsakorrik isuri edo botako ibilguetara.
- Instalazio osagarriak jarriko diren edo behar diren makinak mantendu eta garbituko diren azalerak behar bezala iragazgaituko dira, eta azaleko drainatze-sistema edukiko dute, likidoek grabitatearen arabera zirkulatu dezaten eta sistema egokietan bil daitezten, egon litezkeen isurtzeak lurrazalean iragazi aurretik jasotzeko.
- Espazio libreak eta lorategi-espazioak pantaila bisual gisa duten funtzioa indartzeko moduan jarriko dira. Tamaina handiko espezie autoktonoak eta apaingarriak erabiliko dira. Hiriko espazio libreak diseinatzean eta, orokorrean, landarediaren tratamenduan, biodibertsitateko irizpideak txertatuko dira.
- Landareztatze-lanetan landaredia autoktonoa erabiliko da. Erreken ertzak landareztatze, eremuko erriberako berezko landarediaren zuhaixka- eta zuhaitz-espezieak erabiliko dira.
- Errekak berreskuratu eta leheneratzean natura-ingeniaritzako teknikak erabili beharko dira.
- Aldatutako topografia birmoldatuko da.
- Hondakinen bilketa selektiboa egiteko gune espezifikokoak gaituko dira.
- Bideak ureztatuko dira, atmosferara hautsa eta partikulak emititzea saihesteko.
- Eguneko lanorduak beteko dira, auzokideen atsedena eta lasaitasuna errespetatzeko.
- Lur-mugimenduak egitean aztarna arkeologikoen arrastoak agertzen badira, Arabako Foru Aldundiko dagokion sailari jakinaraziko zaio.
- Jarduketa-eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen lursailak badaude, edozein proposamenen garapena baldintzatuko du, Lurzoruen kutsadura prebenitu eta zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean ezarritakoarekin arabera.
- Obrak amaitzean, garbitu egingo dira bai zuzenean eragindako eremuak, bai horien inguruak.
- Jarduketa Paisaia Berezi eta Aparteko gisa katalogatutako guneetan egiten bada, foru-organo eskudunak aurretiazko txostena egin beharko du.

❖ **Garapen berriko bizitegi- eta industria-eremuak antolatze eta diseinatze neurriak**

- Landaredi autoktonoko guneetan ahalik eta gutxien eragitea.
- Bertan dauden elementu naturalak (begetalak zein hidrológicoak) integratzea bizitegi-eremuen antolamenduan eta diseinuan.
- EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze LPSan ezarritako gutxieneko zehaztapenak eta atzerapenak betetzea.
- Eraginpeko ibilguak ahalik eta gehien errespetatzea, ibaiertzeko landaredia (halakorik badago) eta egungo trazadura mantentzea, eta ibilguak bideratzea eta/edo lurperatzea saihestea.

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707
- 2 -

Extracto Ambiental-Ingurumen Ebaluazioaren laburpena

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZIDICIEMBRE DE 2024 EXTRACTO
EVALUACIÓN AMBIENTALINGURUMEN EBALUAZIOAREN LABURPENA
2024KO ABENDUA

- Aurreikusitako sektoreak garatzen dituzten planek eta proiektuek leheneratze-eta/edo landareztatze-plana izango dute. Era berean, ingurumena eta paisaia leheneratzeko proiektua izango dute.
- Garapen-plangintzak eremuen zonakatze akustikoa egin beharko du 1367/2007 Errege Dekretuan ezarritako kalitate akustikoko helburuak betetzen direla bermatzeko.
- Jabari publiko hidraulikoari eragiten dioten sektoreen urbanizazio-proiektuek (AL28, AL30, AL34 eta EG06 sektoreak), halaber, ingurumen-inpaktuaren banakako ebaluazio prozedura bete beharko dute, 3/1998 Legearen 47. artikuluan eta I B) eranskinean xedatutakoaren arabera, eta lizentzia emateko eskumena duen erakundeak onartu egin beharko ditu lizentzia eman aurretik.
- AL28, AL30, AL34 eta EG06 sektoreen diseinuak beharrezkoak diren atzerapenak errespetatuko ditu, ibai-sisteman eta, zehazki, ibaiertzeko landaredian eraginik izango ez dutela bermatzeko.
- Kontuan hartuta AL28, AL30 eta AL34 sektoreen zati batek uholde-arriskua dutela, azterlan hidrauliko bat egingo da arrisku hori zehazteko eta beharrezkoak diren neurriak ezartzeko.

II. AINTZAT HARTUTAKO AUKEREN ARTETIK HAUTATUTAKO AUKERA AUKERATZEKO ARRAZOIAK

Ez da kontuan hartu 0 aukera edo jarduketarik ezaren aukera, ez bailitzateke beteko plan orokorraren helburu nagusia, hau da, egungo plangintza berrikustea, indarrean dagoen legediaren eta udalaz gaindiko lurralde antolamenduko dokumentuen arabera egokitzeko.

1. aukerak desklasifikatzen du lurzoru-azalera handiena, guztira 62,9 ha bi guneentzat; 57 ha Dulantzian eta 5,9 ha Egiletan. Afekziorik handiena Dulantzi ibaiaren eremuan gertatuko litzateke, mugatzen den 1. sektore berrian. Hala ere, arestian adierazi den bezala, ibilgutik hurbilen dagoen eremua berdeguneen zati izango da, eta ez da bertan eraikiko.

2. aukerak guztira 36 ha desklasifikatzen ditu bi guneentzat; 31,6 ha Dulantzian eta 4,4 ha Egiletan. Afekziorik handiena Dulantzi ibaiaren eremuan gertatuko litzateke, mantentzen diren AL24, AL25 eta AL28 sektoreetan eta mugatzen den 1. sektore berrian. Era berean, AL26 eta AL28 eremuek hegoaldeko korridoreari eragiten diote. Egiletaren kasuan, afekzioa 3. sektorearen mugaketaren ondorio da. Sektore horrek iparraldean Añua errekarrekin egiten du muga, zeinak ibai-korridorea osatzen duen eta Europako bisoiaren eremua den.

Hartutako soluzioak, azkenean, 40 ha desklasifikatzen ditu bi guneentzat; 35,6 ha Dulantzian eta 4,4 ha Egiletan.

	ERAGIN POSITIBOAK	ERAGIN NEGATIBOAK
--	-------------------	-------------------

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707
- 3 -

Extracto Ambiental-Ingurumen Ebaluazioaren laburpena

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZIDICIEMBRE DE 2024 EXTRACTO
EVALUACIÓN AMBIENTALINGURUMEN EBALUAZIOAREN LABURPENA
2024KO ABENDUA

1. AUKERA	Artifizializatzeko aurreikusitako azaleraren % 79,8 lurzoru urbanizaezin izango da. Nekazaritzarako lurren 57 ha inguru berreskuratzen dira.	Dulantzi ibaiaren 190 metro inguruko tartean presioa mantentzen da.
2. AUKERA	Artifizializatzeko aurreikusitako azaleraren % 45,8 lurzoru urbanizaezin izango da. Nekazaritzarako lurren 31,6 ha inguru berreskuratzen dira.	Dulantzi (600 m inguruko tartean) eta Añua (140 m-ko tartean) ibaien gaineko presioa mantentzen da.
HARTUTAKO SOLUZIOA	Artifizializatzeko aurreikusitako azaleraren % 25,44 lurzoru urbanizaezin izango da. Nekazaritzarako lurren 51 ha berreskuratzen dira; balio agrologiko handiko 29 ha eta trantsizioko landa-paisaiaren 22 ha.	Dulantzi (650 m inguruko tartean) eta Añua (140 m-ko tartean) ibaien gaineko presioa mantentzen da, eta Arganzubi ibaiari (430 m-ko tartean) afekzioa gehitzen zaio industria-sektore berriarekin.

Arau subsidiarioetan aurreikusitako egungo egoerarekin (0 aukera) alderatuz gero, proposatutako antolamendu-aukerek artifizializatu beharreko lurzoruaren azalera murriztea eragiten dute kasu guztietan, eta guneen inguruan dagoen balio agrologiko handiko lurzorua ez aldatzea dakarte. Hori positibotzat jotzen da ingurumenaren ikuspegitik. Ingurumen-alderdiak kontuan hartu dira idazkera osoan, eta natura-ingurunearen tratamendu kontserbazionista egiten da: natura-intereseko zenbait espazio identifikatu eta mugatzen dira, hura babesteko (batzuk dagoeneko katalogatuta daude, eta beste batzuk plan orokorrak berak proposatu ditu).

Irizpide orokorra da, batetik, hiri-bilbea mantentzea eta trinkotzea eta lurzoru urbanizagarriak desklasifikatzea, baldin eta egungo egoeraren azterketak egiaztatzen badu ez dela beharrezkoa, eta, bestetik, lurzoru urbanizaezina erreferentziazko lurralde-plangintzaren arabera sailkatzea.

Bi gune horietarako hautatutako ereduaren xedea da egungo hiri-bilbea finkatzea, lehendik dagoen multzo eraikiaren funtsezko aldatetarik egin gabe eta eraikitze-ezaugarriak eta indarrean dagoen hiri-lurzoruaren mugaketa mantentzea. Hazkundera LAGen zehaztapenetara egokitzen da, eta udalerriko benetako etxebizitza-premietara egokitzen da.

Planteatzen da proposatutako sektoreak egungo hiri-bilbetik hurbil dauden lursailetan egokitzea, eta hori bat dator mugikortasuna murrizteko, erabilerak nahasteko eta hiri-bilbe trinkoa lortzeko irizpideekin; hala, garapen berrietarako azpiegitura berrien premia murrizten da.

Mantentzen diren lurzoru urbanizagarriko sektoreek eragiten dieten ibai-ibilguetatik hurbilen dauden eremuak berdeguneetarako izango dira; ondorioz, irizten da eragina minimoa eta, beraz, bateragarria izango dela.

Lurzoru urbanizaezinen antolamendu-proposamenari dagokionez, bat dator lurraldearen errealitate fisikoarekin, eta erabileren egungo banaketan oinarritzen da. Gainera, oso aintza hartzen ditu interes naturaleko eremuak. Lekune naturalen eta

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707
- 4 -

Extracto Ambiental-Ingurumen Ebaluazioaren laburpena

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍAHIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZIDICIEMBRE DE 2024 EXTRACTO
EVALUACIÓN AMBIENTALINGURUMEN EBALUAZIOAREN LABURPENA
2024KO ABENDUA

paisaia-balioen kontserbazioa, babeseta eta leheneratzea bermatzen eta indartzen da; izan ere, babes-maila handiena ematen zaie (babes berezia), eta babes eta kontserbazio hori bermatzen duten erabilerak arautzeko oinarritzko jarraibideak ezartzen dira. Bestalde, lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa bat dator LAGetako eta indarrean dauden lurralde-plangintza sektorialetako zehaztapenekin, bai mugaketari dagokionez, bai erabileren eta jardueren erregulazioari dagokionez. Horregatik, honako hau bermatzen da:

Natura-balioa duten eremuak babestea, babes bereziko eremutat jotzen baititu. Eremu horiek landaredia autoktonoko masak eta Batasunaren intereseko habitatak hartzen dituzte.

- Udalerriko paisaia-balioa duten eremuak babestea; izan ere, gainjarritako baldintzazailatzat hartzen du, eta bere araudian jasotzen du paisaia-azterketa bat egin behar dela eremu horietan egin nahi den edozein jarduera gauzatzeko.
- Flora eta fauna autoktonoa babestea. Arriskuan dauden flora-espezieak dituzten eremuak babes bereziko eremu gisa daude sailkatuta, eta erabileren erregulazioak haien babeseta bermatzen du.
- Ibaien eta erreken erriberak babestea, azaleko urak babesteko eremua mugatu baita. Eremu horren erregulazioan jasotzen dira Ibaien eta Erreken Ertzen LPSko zehaztapenak.
- Ura, lurra, ingurumena edo paisaia kutsatzea eragin dezaketen jardueren garapena kontrolatzea, prebentzio- eta zuzenketa-neurriak zehaztuz. Horretarako, ingurumen-inpaktuaren azterketa bat egin behar da, jarduketaren efektuak eta horiek minimizatzen dituzten neurriak identifikatzeko.
- Natura-ingurunean garatuko diren jardueren ezarpena erregulatzeko, baliabide naturalen babesarekin bat etorritik.

Azterlan honen arabera, ingurumen-afekzioaren ikuspegitik, bizitegi-lurzoruaren proposamena egokia da, zenbait irizpideri egokitzen baitaie, hala nola: ondare eraikiari lehentasuna ematea; hiri-egitura trinko, konpaktu eta konplexua sustatzea; eta, ondorioz, mugikortasuna murriztea edo garraio publikorako sarbide egokia izatea. Gainera, lurzoru urbanizagarriaren azaleraren zati handi bat desklasifikatzen da indarrean dagoen plangintzatik, biztanleriaren hazkundearen aurreikuspenetarako gaitasun handituz jotzen baita eta egungo errealitateara hobeto egokitzen baita.

Ibai Usandizaga Garaigordobil

UA+U

Pedro Rodríguez Ruiperez

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707
- 5 -

Extracto Ambiental-Ingurumen Ebaluazioaren laburpena

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ALEGRÍA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
DULANTZI

DICIEMBRE DE 2024 EXTRACTO
EVALUACIÓN AMBIENTAL

INGURUMEN EBALUAZIOAREN LABURPENA
2024KO ABENDUA

USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

P201707
- 6 -

Extracto Ambiental-Ingurumen Ebaluazioaren laburpena