

I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

413/2014 Foru Agindua, irailaren 25ekoa, onartzen duena Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren apirilaren 24ko 211/2013 Foru Aginduan, Moreda Araba udalerriko planeamenduaren arau subsidiarioen 3. aldaketa puntualaren espedientea behin betiko onartu zuenean, ezarritako baldintzak bete izana

I. AURREKARIAK

Lehenengoa. Apirilaren 24ko 211/2013 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu zen Moreda Araba udalerriko planeamenduaren arau subsidiarioen 3. aldaketaren espedientea, bizitegi-tako eta produkzioko hiri lurzoruan eragina duten 16 aldaketa puntuali buruzkoa.

Bigarrena. Foru agindu berean adierazi zen aipatutako baldintzak ez zirela funtsezkoak. Beraz, haiek zuzendutakoan espedientea foru aldundiari igortzeko agindu zuen, berriro ere jendaurrean jarri beharrik gabe, aldundiak betearazi beharrekoa dela adieraz zezan, izapideak egin zitezten eta argitara zedin.

Hirugarrena. 2014ko irailaren 3an, espedientearen testu bateratua sartu zen Aldundi honen Erregistroan.

II. OINARRIAK

Aurkeztutako dokumentazioa azterturik, egiaztatu da aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak bete direla.

Horregatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetakotzat ematea Ingurumen eta Hirigintzako foru diputatuaren apirilaren 24ko 211/2013 Foru Aginduan, Moreda Araba udalerriko planeamenduaren arau subsidiarioen 3. aldaketaren espedientea (bizitegi-tako eta produkzioko hiri lurzoruan eragina duten 16 aldaketa puntuali buruzkoa) behin betiko onartu zuenean, ezarritako baldintzak.

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Ebazpen honek administrazio bidea agortzen du, eta haren aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzietarako salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu ondorengo egunetik aurrera.

Gasteiz, 2014ko irailaren 25a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko Diputatua
MARTA RUIZ CERRILLO

MOREDA ARABA UDALERRIKO PLANEAMENDUAREN ARAU SUBSIDIARIOETAKO 74, 76, 80, 107, 115, 126, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149 ETA 150. ARTIKULUEN ETA 174. ARTIKULUKO 1. IDATZ ZATIAREN (HISTORIA ETA ARKITEKTURA ONDAREA) IDAZKUNTZA BERRIA

74. artikulua. Erabileren sailkapena

1. Hirigintzako erabilerak sailkatzeko, lurraldean egiten diren jarduketa orokorrak moten arabera ezarri eta antolatu behar dira. Jarduketa horiek mailetan eta azpimailetan xehatzen dira. Maila eta azpimaila horiek, hirigintzako antolamenduaren helburuek eskatzen dutenaren arabera erabili beharko dira.

2. Hona hemen aurreneko HIRU mailen sailkapena eta horietako erabilera bakoitzari dagokion kodea:

1) Energia baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak ekoiztea.

P.1. Nekazaritzakoa.

P.1.1 Negutegiak eta mintegiak

P.1.2 Hesiak eta itxiturak

P.2. Abeltzainak.

P.2.1 Autokontsumorako oinarrizko jarduerak

P.2.2 Lurraren erabilerari lotutako abeltzaintza ustiategiak. (Abeltzaintza estentsiboa).

P.2.3 Lurraren erabilerari lotuta ez dauden abeltzaintza ustiategiak. (Abeltzaintza intentsiboa).

P.2.4. Arrain hazkuntzarako erabilerak

P.2.5. Bordak eta barrutiak

P.2.6. Abereentzako uraskak

P.3. Basogintza.

2) Industria ekoizpena.

I.1. Erauzketa jarduerak.

I.1.1 Harrobia.

I.1.2 Meatzaritza.

I.1.3. Baztertu den jarduera eta onura jasotzen duten establezimenduak.

I.2. Industria.

I.2.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketak.

I.2.2. Eraldatze industriak.

I.2.3. Nekazaritzako eta basogintzako industriak.

I.2.3.1. Familien edo ardo egileen upategiak.

I.2.3.2. Upategi handiak.

I.3. Artisautza eta ofizio artistikoak.

I.4. Tailer txikiak.

3) Biltegiak eta handizkako salerosketak.

A.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak.

- A.1.1. Nekazaritzako ustiategiei lotutako biltegiak.
- A.1.2. Industria biltegiak.
- A.2. Handizkako salerosketak.
 - A.2.1. Animalia eta landare produktu eraldatu gabeen biltegiak eta handizkako salerosketak.
 - A.2.2. Animalia eta landare produktu eraldatuen biltegiak eta handizkako salerosketak.
 - A.2.3. Industria arteko biltegiak eta handizkako salerosketak.
 - A.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako salerosketak.
- A.3. Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerostea.
- 4) Ekipamendua.
 - E.1. Administrazioakoa.
 - E.2. Laguntzako eta osasunekoak.
 - E.3. Hilerriak
 - E.4. Kulturakoa
 - E.5. Kirolekua
 - E.6. Aisialdikoa
 - E.7. Erlijiakoa
 - E.8. Hiri zerbitzuak
 - E.9. Orokorra
- 5) Hirugarren sektorea.
 - T.1. Bulegoak.
 - T.2. Bulego profesionalak.
 - T.3. Komertzioa.
 - T.4. Aisialdiko establezimenduak
 - T.4.1. Jatetxeak
 - T.4.2. Tabernak
 - T.4.3. Dantzalekuak
 - T.4.4. Piknikguneak
 - T.5. Ostakoa
 - T.5.1. Hotelak eta hotel-apartamentuak
 - T.5.2. Kanpinak
 - T.6. Publizitatea
- 6) Bizitegiak.
 - R.0. Familia bateko etxebizitza
 - R.1. Etxebizitza isolatua
 - R.2. Binakako etxebizitzak
 - R.3. Taldekatutako etxebizitzak

- R.4. Blokeko etxebizitza
- R.5. Sasoiko langileen ostatua
- 7) Gune libreak.
- V.1. Gune berdeak.
- V.2. Oinezkoen eremuak.
- 8) Komunikazio bideak eta garraioak.
- C.1. Bideak.
- C.1.1. Errepideak
- C.1.2. Landa eta auzo bideak
- C.1.3. Udalerriko kaleak
- C.1.4. Sarbide murriztuko bideak
- 9) Oinarrizko azpiegiturak.
- B.1. Ur hornidura
- B.1.1. Garraio eta hornidura sareak.
- B.1.2. Edateko urak arazteko eta tratatzeko plantak.
- B.1.3. Ur biltegiak.
- B.1.4. Beste instalazio osagarri batzuk.
- B.2. Energia elektrikoaren hornidura
- B.3. Isurki likidoen tratamendua
- B.3. Isurki solidoen tratamendua
- B.5. Gas hornidura
- B.6. Gizarte komunikazioa
- 10) Aparkalekuak
- AP.1 Kanpoan
- AP.2 Eraikinen barruan
- AP.2.1 Kolektiboak
- AP.2.2. Banakoak
- 11) Ura
- H.1. Ibaiak eta errekek
- H.2. Lur ureztatuko kanalizazio iraunkorrak

76. artikulua- Industria ekoizpenaren erabilera

1. Industria ekoizpenerako erabileratzat hartzen da energia produktuak ateratzeko eragiketak aurrera eramatea, nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketak aurrera eramatea helburu duen erabilera.

2. Erabilera espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. Honela, erabilera sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

I.1. Erauzketakoak: Aire zabaleko ustiategietan edo zorupekoetan mea baliabideak ateratzera bideratutako jarduerak, bai eta horiekin zuzenean erlazionatutako jarduera lagungarriak.

I.1.1 Harrobia: Aire zabaleko ustiategiak, harea edo harria lortzeko edo herri lanak egiteko. Meatzeen Legeak eta aplikatu beharreko gainerako legeria bereziak ezarritako betekizun eta neurketak bete beharko dituzte. Jarduera hau egiteko, Arabako Foru Aldundiaren baimena behar da. Baimen hori hirigintzako lizentzia eman baino lehen izapidetuko da, Kudeaketa Araudiaren 44. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera. Baimentzeko, honako agiri hauek exijituko dira:

a) Harrobien Plan Berezia, EAEko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aldeko txostenarekin. Plan horrek ustiategiaren behin betiko mugaketa ezarriko du, Arau Subsidiarioen dokumentazio grafikoan zehaztutako jarduketa eremuaren gainean (P.03 Lurzoru urbaniza ezinari gainjarritako baldintzak), eta ustiategiaren barruan erabilera xehatuak zonaka banatuko ditu.

Urriaren 15eko 2994/1982 Dekretuan, erauzketa jarduerak ukitutako espazioak lehengoratzearenean, ezarritako zehaztapenetara eta dokumentaziora egokitu behar zaie plan hori.

b) Dagoen eraikuntzaren eta azpiegituraren zabalera zehazten dituen dokumentua. Eskuratu nahi diren bitarteko motak zehaztuko dira, produktuek izango duten erabilera, non merkaturatuko den eta dauden instalazioak.

c) Ustiapenaren eta instalazioen proiektua, teknikari eskudun batek idatzia.

Ubideetan edo uholde kasuetarako aurrearreta izan behar den tokietan egiten diren idorki erauzketa kasuetan neurri zehatzak ezarriko dira beheragoko kotan dauden pertsona, eraikin eta lurren arriskuak ekiditeko. Debeku da materialak pilatzea malda, troka edo ubideetan baldin eta uren igarotzea eragozten badute eta material eta gaiak arrastatzea eragiteko arriskurik badago.

f) Ingurumenaren gaineko eraginaren azterlanak.

e) Harrobia ezartzeko baimena ustiapenerako behar diren eraikinen udal lizentzia jasotzeko aukerarekin dator, baldin eta hirigintzako legeria betetzen bada. Lizentzia hori jasotzeko, Arabako Foru Aldundiak baimena behar da aldez aurretik, Kudeaketa Araudiaren 44. artikulua arautzen duen prozeduraren arabera izapidetua. Udalak eraikin horiek eraisteko agindu ahalko du ustiapena amaitzen denean.

I.1.2 Meatzaritza: Mea ateratzeko indusketak, hala galerian nola aire zabalean. Bi lan mota sartzen dira:

a) Lurpeko ustiategiak

b) Aire zabaleko ustiategiak.

Bi kasuetan, uztailearen 21eko 22/1973 Legean, meatzeenean, eta gainerako berariazko legerian exijitutako betekizun eta baldintzak beteko dira. Jarduera hauek egiteko, Arabako Foru Aldundiaren baimena behar da. Baimen hori hirigintzako lizentzia eman baino lehen izapidetuko da, Kudeaketa Araudiaren 44. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera. Arau hauek harrobiak baimentzeko exijitzen dituzten agiri berberak aurkeztu beharko dira. e) Meatzaritza jarduera ezartzeko baimena ustiapenerako behar diren eraikinen udal lizentzia jasotzeko aukerarekin dator, baldin eta hirigintzako legeria betetzen bada. Lizentzia hori jasotzeko, Arabako Foru Aldundiak baimena behar da aldez aurretik, Kudeaketa Araudiaren 44. artikulua arautzen duen prozeduraren arabera izapidetua.

Udalak eraikin horiek eraisteko agindu ahalko du ustiapena amaitzen denean.

I.1.3. Baztertu diren jarduerak eta onura jasotzen duten establezimenduak.

a) Meak noizean behin eta kopuru txikietan ateratzeko, edozein sailkapen dutela ere, lurra-
ren jabeak berak erabiltzeko bakarrik egiten badu eta meatzaritzako teknikarik aplikatu behar

ez bada, udal lizentzia behar izango da Hirigintzako Diziplinako Araudiaren 1-5 artikuluetan azaldutako kasuetan sartzen bada.

b) Meatzeen Legearen eremuan sartzen diren baliabideak prestatzeko, pilotzeko edo onura ateratzeko establezimendu bat ezartzeko, alde zuzenetik baimena eskuratu behar da, lege horretako betekizun eta baldintzek adierazten duten moduan. Aurreko idatz zatian azaldutako kasu beretan udalaren lizentzia behar da. Kasu horretan, Kudeaketa Araudiaren 44. artikulua zehazten duen aurretiazko baimena izapidetuko da.

I.1.4. Babes arauak

a) Edozein motatako erauzketa jarduerak egitea, istripu arriskuak ekiditeko asmoz, arrisku eremu eta puntuak seinaleztatu behar dira (putzuak, zangak, lur jausien zonak etab), eta horiek prebenitzeko behar diren bitarteko fisikoak ezarriko dira.

I.2. Industria: Industria prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

I.2.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketak.

I.2.2. Eraldatze industriak.

I.2.3. Nekazaritzako eta basogintzako industriak: Sailkapen honetan sartzen dira upategiak. Beraien artean bi mota daude, ekoizpenaren arabera:

I.2.3.1. Familien edo ardo egileen upategiak: urtean 250.000 litro ardoko ekoizpena edo gutxiago.

I.2.3.2. Upategi handiak: urtean 250.000 litro ardo baino gehiagoko ekoizpena.

I.3. Artisautza eta lanbide artistikoak: seriekoak ez diren edo serie txikitakoak diren prozedurak erabiliz, produktuak (banaka daitezkeen produktuak, eskuarki) lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

I.4. Tailer txikiak: produktuen transformazio txikiak, konponketak eta tratamenduak egiteko, ondoko mugaketa hauekin:

– Gehieneko potentzia mekanikoa: 10 Kw.

– Joule efektuaren ondorioz sortzen den bero ekoizpeneko potentzia: 25 Kw.

3. Bizitegietako erabilera xehe nagusiarekin kalifikatutako azpizonetan baimentzeko, hiri tailerrak dira baldintza hauek betetzen dituzten industria ekoizpeneko jarduerak guztiak:

a) Bateragarritasun baldintzak.

a.1. Arrisku maila. Bere ezaugarriengatik, jarduera ez da sailkatu behar arrisku bereziko lokal eta zona gisa, NBE CPI/96 Oinarrizko Arauaren, suteen aurkako babesekoaren, arabera, erabilera nagusia bizitegietakoa daukaten eraikinetan egiten denean. Bizitegia ez den erabilera nagusia daukaten eraikinetan, arrisku berezikitat sailkatutako lokalak eta zonak onartu ahalko dira, betiere arrisku ertain eta txikiko mailen barruan.

a.2. Jarduerak ezin du "gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsu" kalifikazioa eduki, esplizituki ez inplizituki, indarrean dagoen Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsuen erregelamenduan.

b) Baldintza morfo-tipologikoak. Beste erabilera nagusi bat garrantzitsuena den hiri bilbe batean txertatzean, zona horretako baldintza arautzaileak bete behar dira. Egoera hauek aintzat hartuko dira:

b.1. "Hiri tailerra", eraikuntza eskusibo batean.

Egoera horretan, zonako hirigintza parametroak errespetatzeaz gain, aurrealdeko lur-zatiaren itxiturak eta mugak ingurukoei egokitu behar zaizkie, jarreran eta kalitatean.

Lur-zatian bizitegi-tako erabilera ere egiten denean, familia bateko etxebizitzako zonetan, erabilera biak leku berean egoteak ez du inola ere ekarri behar bizitegi zerbitzuko argiztapeneko, aireztapeneko eta espazio libreen baldintzak, ordenantzetan finkatuak, formalki itxuraldatzea.

b.2 "Hiri tailerra", beste erabilera nagusi bat daukan eraikin baten dependentzia partzialetan kokatua. Eraikina familia bateko etxebizitza denean edo familia bat baino gehiagoren eraikina denean, tailerra edo biltegia integratzerakoan beraien osaera baldintzak errespetatuko dira, eta forman eta materialetan integratu beharko da. Berezko dituen baldintzez gain, lokal komertzialen gutxieneko ingurumen kalitateko baldintzak bete beharko dira. Oro har, akaberraren eta materialen baldintzak hiri lurzoruko gainerako eraikinentzat bezain zorrotzak izango dira. Guztiz debekatuta dago hondar materialak, behin-behineko itxiturak eta antzekoak "prekarioan" erabiltzea.

180. artikulua. Bizitegi-tarako erabilera

1. Bizitegi erabileratzat hartzen da jendeari bizitzeko leku egonkorak emateko jarduera.

2. Espazioan xehatzearen ondorio-tarako, honako mota hauek bereizten dira:

R.0. Familia bateko etxebizitza: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko lekuak dira, eraikin bakar batean.

R.1. Etxebizitza isolatua: familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko lekuak dira, eraikin bakar batean, euren artean ahaide izan edo ez, eraikin isolatu batean; horrela, etxebizitzak, dagoen lurzatiarekin, erregistroko unitate bakar bat osatzen du.

"Mobil home" deritzenak ez dira hemen sartuko eta debekatuta daude.

R.2. Binakako etxebizitzak: lurzati bakar batean bi familia nukleo hartzen dituen eraikina da, proiektu bakar batekin eraikitzen bada. Bolumen batean edo gehiagotan egin daiteke, baldin eta konposizioan batasuna badaukate.

R.3. Taldekatutako etxebizitzak: etxebizitza taldeak dira, patioarekin edota lorategietan, lerro bat osatuz, Jabetza horizontalaren legea aplikatu behar izateko moduan.

R.4. Etxebizitza kolektiboa: etxebizitza bat edo gehiago biltzen dituen eraikina da, Jabetza horizontalaren legea aplikatu behar izateko moduan. Familiatzat hartu ezin daitekeen taldea osatzen duten pertsonen bizileku egonkorra ere izan daiteke (komentua, ikasle egoitza eta abar).

Bizitegi hori gizarte zerbitzuen bidez laguntza emateko erabiltzen bada, gizarte laguntzako ekipamendutzat joko da aldi berean.

Era berean, komentuak, ikasle egoitzak eta bestelakoak komunitate ekipamendutzat ere hartuko dira.

R.5. Sasoiko langileen ostaturak: sasoiko langileei ostatu emateko prestatzen diren espazioak dira, azaroaren 28ko 248/2006 Dekretua, sasoiko langileentzako ostaturen gutxieneko betekizun material eta funtzionalak eta beraien baimena, erregistroa eta ziurtatzea arautzen dituen, edo hura ordezkatzeko duen araudia aplikatu behar zaienak.

107. artikulua. Onartutako altueratik gorako eraikinak

1. Erlaitzaren gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira, oro har:

a) Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira eraikuntzaren hegalararen edo erlaitzaren goiko ertzetik irten eta gehienez %50eko malda izango dute.

b) Estalki lauak baimentzen direnean, karelak gehienez 1,45 m garai izango dira eraikuntzaren hegalararen edo erlaitzeko beheko planotik.

c) Eskaileren kutxen erremateak eta igogailuen makinaren kutxen erremateak ezin dira izan, guztira, 3,80 metro baino altuago azken solairuko forjatuaren edo erlaitzaren altueraren gainetik.

d) Mantsardak edo "kuku leihoak", kanpoan 120 cm-ko gehieneko zabalerarekin, isolatuak eta beraien arteko tartea gutxienez beraien zabaleraren bikoitza izanik. Teilatupekoaren zoladuratik 100 cm-ko altueran egon behar dira gutxienez, eta eraikinaren gailurra gainditu gabe betiere. Mehelinetarainoko tartea beraien zabaleraren tamainakoa izan behar da, eta gutxienez 60 cm-koa.

2. Era berean, baimentzen den gehieneko ingurutzaitetik gora aireztapeneko edo keak ateratzeko, berokuntzako eta airea egokitzeko tximiniak, antenak, tximistorratzak eta eguzki panelak onartzen dira, beraien funtzionamendu egokirako Eraikuntzako Arau Teknologikoek edo aplikatu beharreko bestelako araudi sektorialek zehazten dituzten altuerekin.

3. Zonako berariazko arauak zehatz-mehatz arautuko dituzte goian azaldutako parametroak.

113. artikulua. Fatxadak eta estalkiak

1. Fatxadaren akaberak

Baimentzen diren akaberak, oro har, tonu okre argietakoak edo harea koloreetakoak dira. Harri naturalak, bistako adreiluak, harrizko plakak eta mortairuak izan daitezke. Ez da baimentzen zarpiatu gabeko fatxaden akaberarik, ezta bistan geratzeko baldintzak betetzen ez dituzten materialen fabrikek eraturako paramentuak margotzea ere. Ez da onartzen, era berean, zuritzea, hormigoirik edo mortairurik beren berezko kolorean, baimendutakoak ez diren koloreetako plakak edo bistakoak, ez kolore gogorrak, biziak edo satinatuak (edozein koloretan).

Kanpoko zurajeak hobe da zurezkoak izatea, edo tonu ilunetan lakatuak, beste material batez egiten badira.

Alboetako eta atzeko fatxaden konposizioak, materialak, ehundurak eta koloreak aurreko fatxadenen antzekoak izango dira.

Mehelinen bat, bere ezaugarriengatik, bistan geratuz gero, gainerako fatxadenen antzeko konposizio, material, ehundura eta koloreekin tratatu beharko dira.

2. Fatxadak aldatzea

– Katalogatu gabeko eraikinetan, dagoen fatxada baten ezaugarriak alda daitezke, betiere dagokion proiektuaren arabera, baldin eta arkitektura multzoaren emaitza eta mugakideekiko harreman orekatsua ziurtatzen bada, teknikari eskudun batek sinatutako proiektu baten arabera.

– Dauden terrazak edo balkoiak ixteko baimena eman daiteke, fatxada osoaren proiektu batean xedatutakoaren arabera. Proiektu hori eraikinaren komunitateak edo jabeak aurkeztu behar du.

– Terrazak edonola itxi diren eraikinen kasuan, udalak jabeei itxitura horiek diseinu bakar bati egokitzeko eska diezaieke.

3. Estalkiak

Estalkiak, oro har, inklinatuak izango dira, eta faldaien akabera tonu gorrixkez egingo da. Teila beiraztatuak, hormigoizko teila beltz edo grisak, uralitak eta, oro har, teila tradizionalen tonuak ez diren guztiak debekatuta daude. Estalki inklinatuen malda ehuneko 25 eta 50 bitartean izango da. Faldoietan enbutitutako terrazak irekitzea onartuko da, estalkiaren profila aldatu gabe eta eraikuntzak oinplanoan okupatzen duen azaleraren ehuneko 35a gainditu gabe. Karelararen gutxienerako altuera 1,10 metrokoa izango da, estalkiarekin berarekin eratua. Mehelinetarako gutxienerako aldea fatxadaren luzeraren 1/10 izango da, gutxienerako muga 0,60 metro izanik.

4. Erlaitzak eta hegalak

Erlaitzak eta hegalak, kanpoko lerrokaduratik kanpo, kalearen zabalerearen ehuneko 10ean irten daitezke gehienez (4 metro baino gutxiagoko kaleetan, 40 cm izango da gehieneko irteera), 100 cm inola ere gainditu gabe, salbu eta zona bakoitzeko araudia besterik adierazten bada. Erreforma edo ordezkapenetan, dagoen erlaitzaren edo hegalaren irtengunea lehengoratu ahal da.

115. artikulua. Balkoiak, terrazak eta begiratokiak

1. Eraikineko fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak dira irtenguneak edo hegalkinak, hala nola, balkoiak, begiratokiak, balkoi korrituak, terraza estaliak eta hegalkin itxiak. Horien definizioak honako hauek dira:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baoa, zein forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere kaleak gune horretan daukan zabalera librearen ehuneko 10eko zabalera izango du, gehienez 80 zentimetroko mugarekin. 4 metro baino zabalera txikiagoa duten kaleen kasuan, berriz, gehienez 20 cm zabal izango da. Luzera ezin da izan 1,40 metro baino handiago. Balkoia kontzeptuak ez du loturarik babesteko elementuen eraikuntza soluzioarekin eta eraikineko babes elementuen diseinuarekin.

b) Balkoi bati, ehun eta berrogei zentimetro (140 cm) baino luzeagoa denean balkoi korritua deitzen zaio. Solairu eta fatxadetako bakoitzari aplikatutako balkoi korrituaren gehieneko luzera ezin da izan dagokion fatxadaren ehuneko 60 baino gehiagokoa.

c) Terraza: fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sartunea edo itxi gabeko irtenean, azken kasu horretan baldin aurreko idatz zatietan zehaztutako zabalera gainditzen badu. Sartzen den terrazak galeria irekia edo etxe egutera du izena. Arau Subsidiario hauen eremuan ez da baimentzen irtendako terrazarik.

d) Begiratokia hau da: dagokion gelaren zoladuratik hasten den baoa, kanporantz gorputz kristaldun batean luzatzen dena. Solairu eta fatxadetako bakoitzari aplikatutako begiratokiaren gehieneko luzera ezin da izan dagokion fatxadaren ehuneko 50 baino gehiagokoa. Hegalkina ezin da izan kalearen zabalera librearen ehuneko 10 baino gehiago puntu horretan, gehienez 80 zentimetrorekin, 4,00 metro baino gutxiagoko zabalera duten kaleetan izan ezik, horrelakoetan ez baitira onartzen.

2. Sartuta dauden terrazen sakonera ez da horien altuera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da.

3. Hegalkinetatik alboko finketarainoko distantzia, gutxienez, irtengunearen luzera bereko luzera izango da, eta betiere 0,60 metro edo gehiago.

4. Gainera, fatxadako erremateak edo inpostak, konposizio edo apaindura izaera hutsa dutenak, onartuko dira, goiko solairuetan badaude eta irtengunea gehienez 15 zentimetrokoa izanik.

126. artikulua. Bizitegiatarako eraikuntzen baldintzak

1. Bizitegiatarako eraikuntzen baldintzak autonomia erkidegoko araudiak babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoei egokituko zaizkie, salbuespen hauekin:

1.a) Etxebizitza bakoitzari garaje bat eta trasteleku bat lotzea ez da nahitaezkoa.

1.b) Etxebizitza baten gutxieneko programa autonomia erkidegoko araudian babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoa da, salbu eta dokumentu hau onartzeko unean dauden lurtzietarako, baldin eta beren azalerarengatik ezin badute exijentzia hori solairu bakoitzean bete.

2. Arestian azaldutako salbuespenak ez dira aplikatuko babes ofizialeko etxebizitzetan.

3. Obra lizentzia eskuratzeko, ezinbestekoa izango da proiektu tekniko bat, elkargo profesional egokiak onetsia, aurkeztea.

143. artikulua. Hiriguneko bizitegi alde OR.1

1. Deskribapena

Eremua: Hirigunearen alde nagusia da.

Antolamendua: Bideetarako lerrokadurarako dagoen antolamendu mota mantenduz zehazten da aldearen zuzeneko antolamendua.

2. Erabileren araubidea

a) Eraikitako aldeen erabilera

Erabilera nagusia: Bizitegiak

R.0. Familia bateko etxebizitza

R.3. Taldekatutako etxebizitzak

R.4. Blokeko etxebizitza

R.5. Sasoiko langileen ostatua

Erabilera bateragarriak: Lehen mailako baliabideen ekoizpena: Nekazaritzako erabilerak norberak kontsumitzeko produktueterako bakarrik baimentzen dira.

Industriako ekoizpena: Erabilera hauek baimentzen dira: artisautza eta lanbide artistikoak, tailer txikiak eta familien edo ardo egileen upategiak, beheko solairuan, sotoan eta erdisotoan bakarrik.

Biltegiak: Lehen mailako baliabideen ekoizpen ustiatuei lotutako biltegiak. Izaera osagarria dutenean eta soilik beheko solairuan, sotoan edo erdisotoan edo adosatutako pabilioian daudenean baimenduko dira.

Ekipamendua:: Ekipamenduaren erabilera beheko solairuan baimenduko da, eta lehenengo solairuan ere bai, baldin eta beheko solairuari lotuta bada eta gainerako erabilerengandik independentea den sarbidea badauka, jarduera eraikin osoan egiten bada.

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak

Bulegoak eta bankuak: Beheko solairuan eta lehenengoan baimentzen dira

Merkataritza: Beheko solairuan baimentzen da.

Aisialdiko establezimenduak (dantzalekuak izan ezik): Beheko solairuan baimentzen dira. Salbuespen gisa, lehenengo solairuan jatetxeak baimenduko dira baldin eta beheko solairuari lotuta badaude eta sarbide independentea badaukate, eta jarduera eraikin osoan egiten bada.

Hotelak eta hotel-apartamentuak: Jarduera eraikin osoan egiten denean baimenduko dira.

Barruko aparkalekuak. Beheko solairuan eta sotoko solairuan edo erdisotoan baimenduko dira, bai banakoak ba kolektiboak.

b) Eraiki gabeko aldeen erabilera

Komunikazioak: Errepideak

Udal kaleak

Sarbide murriztuko bideak

Espazio libreak: Oinezkoen eremuak

Zona berde publiko eta pribatuak

Ibai bazterrak

Oinarrizko azpiegiturak

3. Kudeaketa sistema

Estalki azpian solairu bat egiteko ahalmenak eremuan eraikigarritasuna gehitzea dakar. Horrek ekarriko du lurzorua birsailkatuko dela: hiri lurzoru finkatugabea izango da, hirigintzako eraikigarritasuna gehitzeagatik. EAeko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, lurzoru eta hirigintzarenean, 105. artikuluan, xedatutakoaren arabera, plan orokorraren aldaketak egiteko, aldaketa horiek etxebizitza erabilerarako hirigintzako eraikigarritasuna gehitzen badute, kasu honetan bezala, hornidura publikoetarako lursailen azalera handiagoa aurreikusi beharko da.

Horrenbestez, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarretakoan, 5 eta 6. artikuluetan, jasotakoaren arabera, eraikigarritasunaren gehikuntza gauzatzen duten jarduketek sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako artikulua horietan ezarritako gutxieneko estandarrek bete beharko dituzte.

Udalerrriaren jatorrizko gunea osatzen duten eraikuntzek eta bide publikoek definitzen dute zona hori, gune historikoen ohiko egitura dutenak. Lurzati txikiz betetako aldea da. Lurzati horietatik gehienak guztiz eraikita daude, eta bideak estuak eta luzeak dira, horrelako espazioetan izan ohi diren bezalakoak alegia.

Aldearen hirigintzako ezaugarriek, eraikuntzen okupazio mailaren ondorioz eta espazio publikoaren dimentsioaren ondorioz, ez dute ahalbideratzen aurreikusitako horniduren estandarrek betetzea. Horregatik, gai honetan, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarrenean, 5. artikuluan (sistema orokorren sareari dagokionez) eta 7. artikuluan (tokiko sistemen sareari dagokionez) araututako alderdiak kontuan izan daitezke.

Konpentsazio ekonomikoa ezartzen bada, zenbateko ekonomiko hori eremu honetan egiten diren eraikuntza jarduketetako bakoitzerako kalkulatu eta gauzatuko da, gauzatzeko unean.

Arau Subsidiarioetako zehaztapenen gauzapena isolatutako jarduketan bidez egitea aurreikusten da, lurzati bakoitza banaka eraiki ahal izateko moduan, beste lurzatirik urbanizatu beharrik gabe, komunikazio eta garraioen erabilerarekin kalifikatuta dauden lurzati zatiak laga eta urbanizatu ondoren.

Era berean, jarduketaren eremuko eraikigarritasun ponderatuaren ehuneko 15a gauzatu beharko da, azaroaren 28ko 11/2008 Legean, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak daukan partaidetza aldatzen duenean, 27. artikuluan, edo hura ordezkatzeko duen araudian agintzen den moduan.

4. Hirigintzako parametroak

a) Eraiki ahal den gutxieneko lurzatia:

Arau Subsidiarioak onartzeko unean katastroan dagoena.

b) Partzelatzeko baldintzak:

Dauden lurzatiak ezin dira zatitu, baldin eta emaitza 5 metro baino gutxiagoko lurzati bada.

c) Lurzatia okupatzeko baldintzak:

Antolamendu xehatuaren planoan seinalatutako lerrokaduren eta eraikuntza lerroen arteko azalera osoa okupatu ahal du eraikuntzak. Ezin izango da bideekiko lerrokaduren gainean atzeraemangunerik ez patio irekirik egin. Bideetarako seinalatutako lerrokadurak nahitaez bete behar dira.

d) Lizentziaren baldintzak:

P05 planoan seinalatutako bide komunikazioek ukitutako lurretan edozein motatako jarduketara egiteko lizentzia eskuratzeko, ezinbestekoa da Errepideen Poliziaren baimena edukitzea.

5. Hirigintzako parametroak

a) Eraikuntza tipologia:

Mehelinen arteko eraikuntza, fatxada jarraituak eratzen, antolamendu xehatuko planoan seinalatutako bideekiko lerrokadurei jarraiki.

b) Solairu kopurua:

Beheko solairua, bi solairu jaso eta estalki azpikoa (BS+2+Ea), eta sotoa edo erdisotoa aukeratu.

c) Eraikuntzaren altuera:

Hegalerainoko gehieneko altuera 9,50 m da.

c) Solairuen altuera libreak:

Gutxieneko altuerak:

Sotoko edo erdisotoko solairua: 2,40 m.

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.

Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

Etxebizitzaren solairua: 2,50 m.

Gehieneko altuerak:

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.

Sotoko solairua, beheko solairua eta solairu jasoa beste erabilera batzuetarako: 4,00 m, upategiak izan ezik, erabilera eskatutakoa izango dutena. Aurreko atalean aipatu den eraikinaren altuera osoaren muga ezarriko da.

d) Fatxadak:

Fatxaden akaberak tonu okre argiak edo harea koloreak izango dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin. Kanpoko zurajeak hobe da zurezkoak izatea, edo marroi ilunez lakatuak, beste material batez egiten badira.

e) Estalkiak:

Estalkiak inklinatuak izango dira eta zeramikazko teilazko akabera emango zaie, tonu gorrixekin. Hegalek eta erlaitzek eraikuntzaren lerrokadurari jarraituko diote, beraiekin paralelo diren gailurrekin. Malda ehuneko 25 eta 50 artekoa izango da. Faldoietan enbutitutako terrazak ireki ahalko dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin.

Hegalak plano horizontal batean kokatuko dira, eraikinaren lerrokadurarekiko gehieneko irtengunearekin, arau honen 113. artikuluan xedatutako baldintzen arabera. Hegalaren kantuak, harburuak kontuan izan gabe, 20 zentimetroko edo gutxiagoko zabalera izango du.

Ageriko erretanak eta zorrotan ahal dela kobrezkoak izango dira edo, beste material batez eginak badira, kolore horretan lakatuak.

Faldoi guztietan txapitulak eta mantsardak eraiki ahalko dira, araudi honen 107. artikuluan xedatutako baldintzekin.

f) Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak:

Balkoiak eta begiratokiak baimenduko dira. Beraien luzera osoa, solairu eta fatxada bakoitzean, ezin da izan fatxadaren luzera osoaren erdia baino gehiago. Balkoi korrituak onartzen dira, araudi honen 115. artikuluko baldintzekin. Hegalkinak gutxienez 0,60 m bereiziko dira alboko finketatik, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera izango

dira. Fatxadan sarguneak baimentzen dira, bakarrik barruko fatxadetatik etxadiko patioetara, eraikuntza lerroen gainean, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera.

6. Lagapenak eta urbanizazioa

Tokiko bide sistemaren lurzatieen aldeak eraikuntzak egin baino lehen, edo aldi berean, laga eta urbanizatu behar dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira, eta urbanizazioa udalak finkatzen dituen jarraibideei egokituko zaie, eta sustatzaileen kontura egingo dira.

7. Dauden eraikinen araubidea

Komunikazio eta garraioetako sistema orokor edo tokiko sistema – bide sare gisa kalifikatutako lurzoruan dauden eraikuntzak berriazko antolamendutik kanpoko egoeran daude. Eraikin horietan arau hauen 68. artikuluko 1. idatz zatian baimendutako obrak bakarrik egin ahalko dira.

Alde eraikigarrietan dauden eraikuntzak, ordenantza honetan aurreikusitako eraikuntza aprobetxamendua gainditzen dituzten lerrokatutako edo eraikuntza lerroak ez badituzte gainditzen, finkatutakoak izango dira. Beraien gainean kontserbazio eta finkatze obra mota oro egin ahalko da. Arau Subsidiarioak onartu aurretik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzea baimenduko da.

144. artikulua. Dentsitate handiko bizitegiarako aldea OR.2

1. Deskribapena

Eremuak: Oro har hirigunearen perimetroko hazkuntza zonak dira.

Antolamendua: Zonaren zuzeneko antolamendua zehazten da, hirigunearen barruan eraikuntza trinkoko aldeak eratuz.

Antolamenduko jarraibideak: Tipologia askotako aldea da: isolatutako etxebizitzak, taldekatuak, nekazaritzako pabiloiak eta aurri egoeran dauden eraikuntzak.

Etxebizitzak lurzati txikietan antolatzea planteatzen da. Lurzatieen aurrealdeko itxiturek bi-deekiko lerrokatuta definituko dute, beraiek handitzeko espazioak lagako dituzte eta ingurunea urbanizatuko dute.

2. Erabileren araubidea

a) Eraikitako aldeen erabilera

Erabilera nagusia: Bizitegiak:

R.0. Familia bateko etxebizitza

R.1. Etxebizitza isolatua

R.2. Binakako etxebizitzak

R.3. Taldekatutako etxebizitzak

R.4. Blokeko etxebizitza

R.5. Sasoiko langileen ostatua

Erabilera bateragarriak: Lehen mailako baliabideen ekoizpena: Nekazaritzako erabilerak norberak kontsumitzeko produktuarako bakarrik baimentzen dira.

Industriako ekoizpena:

Erabilera hauek baimentzen dira: artisautza eta lanbide artistikoak, tailer txikiak eta familien edo ardo egileen upategiak, beheko solairuan, sotoan eta erdisotoan eta isolatutako eraikinean bakarrik.

Biltegiak:

Lehen mailako baliabideen ekoizpen ustiategiei lotutako biltegiak. Izaera osagarria dutenean eta soilik beheko solairuan, sotoan edo erdisotoan edo adosatutako pabilioian daudenean baimenduko dira.

Ekipamendua:: Ekipamenduaren erabilera beheko solairuan baimenduko da, eta lehenengo solairuan ere bai, baldin eta beheko solairuari lotuta badaigo eta gainerako erabilerengandik independentea den sarbidea badauka, jarduera eraikin osoan egiten bada.

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak: Beraien erabilera bizitegi erabileraren osagarri denean baimentzen dira

Jatetxeak: Beheko solairuan baimentzen da. Salbuespen gisa, lehenengo solairuan jatetxeak baimenduko dira baldin eta beheko solairuari lotuta badaude eta sarbide independentea badaukate, eta jarduera eraikin osoan egiten bada.

Hotelak eta hotel-apartamenduak: Jarduera eraikin osoan egiten denean baimenduko dira.

Piknikguneak: Beraien erabilera bizitegi erabileraren osagarri denean baimentzen dira

Barruko aparkalekuak. Beheko solairuan eta sotoko solairuan edo erdisotoan baimenduko dira, bai banakoak ba kolektiboak.

b) Eraiki gabeko aldean erabilera

Komunikazioak: Errepideak

Udal kaleak

Sarbide murriztuko bideak

Kanpoko aparkalekuak

Espazio libreak: Oinezkoen eremuak

Zona berde publiko eta pribatuak

Oinarrizko azpiegiturak

3. Kudeaketa sistema

Estalki azpian solairu bat egiteko eta lurzatiaren okupazioa handitzeko ahalmenak eremuan eraikigarritasuna gehitzea dakar. Horrek ekarriko du lurzorua birsailekatuko dela: hiri lurzoru finkatugabea izango da, hirigintzako eraikigarritasuna gehitzeagatik. EAEko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, lurzoru eta hirigintzarenean, 105. artikuluan, xedatutakoaren arabera, plan orokorraren aldaketak egiteko, aldaketa horiek etxebizitza erabilerarako hirigintzako eraikigarritasuna gehitzen badute, kasu honetan bezala, hornidura publikoetarako lursailen azalera handiagoa aurreikusi beharko da.

Horrenbestez, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarretakoan, 5 eta 6. artikuluetan, jasotakoaren arabera, eraikigarritasunaren gehikuntza gauzatzen duten jarduketek sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako artikuluko horietan ezarritako gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte.

Udalerriko bizitegiaren hazkunde zona eratzen duten lurzatiek eta bide publikoek definitzen dute zona hau. Dimentsio aldagarriko lurzatiek eratutako aldea da. Lurzatiak gehienak erai-kita daude, eta horrek bete beharreko horniduren estandarrak betetzea galarazten du neurri handi batean. Aurrekoari gehitu behar diogu lurzatiak ematen duten kaleek soilik eratzen dutela eremu honetako bide publikoko azalera.

Aldearen hirigintzako ezaugarriek ez dute ahalbideratzen ezarritako hornidura estandarrek betetzea. Horregatik, gai honetan, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarrean, 5. artikuluan (sistema orokorren sareari dagokionez) eta 7. artikuluan (tokiko sistemen sareari dagokionez) araututako alderdiak kontuan izan daitezke.

Konpentsazio ekonomikoa ezartzen bada, zenbateko ekonomiko hori eremu honetan egiten diren eraikuntza jarduketetako bakoitzerako kalkulatu eta gauzatuko da, gauzatzeko unean.

1. poligonoko 400. lurzatian eta 4. poligonoko 687. lurzatian horniduren erreserba gauzatzekoan kontuan izan behar da eraikitze ahalmenak bikoizten direla. 4. poligonoren 687. lurzatian, lehenengo fasean, finka 4. egikaritze unitatetik OR2 ordenantzara aldatzean sortutako gehikuntzatik dator, eta bigarrean, ordenantza horren aldaketak berez dakarren eraikigarritasunaren gehikuntzatik. 1. poligonoko 400. lurzatiari dagokionez, eraikigarritasunaren gehikuntza bikoitza finka PERI1etik OR2 ordenantza sartzetik dator, eta lehen bezala, ordenantza horren aldaketak dakarren eraikigarritasun gehikuntzatik.

Era berean, jarduketaren eremuko eraikigarritasun ponderatuaren ehuneko 15a gauzatu beharko da, azaroaren 28ko 11/2008 Legean, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak daukan partaidetza aldatzen duenean, 27. artikuluan, edo hura ordezkatzeko duen araudian agintzen den moduan.

Arau Subsidiarioetako zehaztapenen gauzapena isolatutako jarduketan bidez egitea aurreikusten da, lurzati bakoitza banaka eraiki ahal izateko moduan, beste lurzati urbanizatu beharrik gabe, komunikazio eta garraioen erabilerekin kalifikatuta dauden lurzati zatiak laga eta urbanizatu ondoren.

Halere, Arau Subsidiarioen zehaztapenak garatuz, komeni denean, egikaritze unitateak mugatu ahal dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian aurreikusitako izapidetzeari jarraiki; horrela, aldea urbanizazioak finkatu gabeko lurzorua izango da.

4. Hirigintzako parametroak

a) Eraiki ahal den gutxieneko lurzati: Lurzatiaren gutxieneko unitatea, hauentzat:

– Isolatutako etxebizitzarako, Arau Subsidiarioak onartzeko unean dagoena edo 350 m² izango da.

– Binakako etxebizitzetarako, 800 m² izango da. Binakako etxebizitzetan lurzati baten balizko zatiketarik ateratzen diren lurzati bategi batek ere ezin du eduki 350 m² baino gutxiago isolatutako etxebizitza izango bada.

– Mehelinen artean taldekatutako etxebizitzetarako eta blokeko etxebizitzetarako, 600 m² izango da, gehienez 3 etxebizitzetarako. Gehitzen den etxebizitza bakoitzeko 200 m² gehiago gaineratu behar dira.

b) Partzelatzeko baldintzak:

Dauden lurzatiak ezin dira zatitu, baldin eta emaitza 5 metro baino gutxiagoko lurzati bada.

c) Lurzati okupatzeko baldintzak:

Eraikuntzak gehienez azaleraren ehuneko 80 hartuko du, 100 m²ko edo gutxiagoko azalera daukaten lurzatietan izan ezik; horrelakoetan ehuneko ehuna okupatu ahal da.

Eraikitze gutxieneko azalera 80 m² da. Ez da azalera txikiagoko eraikuntzarik onartzen.

Etxebizitza isolatua eta binakakoa lurzati bide publikora ematen duen aurreko mugari adosatu ahal da zaizkio, antolamendu xehatuaren planoan adierazten diren lurzati lerrokadurak errespetatuz. Gainerako mugekin (albokoekin eta atzekoekin) gutxienez 3 metroko aldea egon behar da.

Gainerako eraikuntza tipologiak lurzatian bide publikora ematen duen aurreko mugari adosatuko ahalko zaizkio, antolamendu xehatuaren planoan adierazten diren lurzati lerrokadurak errespetatuz. Alboetako mugei eta atzekoei ere adosatu ahal zaie; kasu horretan ez da baimenduko baorik irekitzea lurzati mugakideetarantz. Baoak irekitzeko atzeraemanguneak gorde nahi badira, eraikuntzatik alboetako eta atzeko mugetarainoko distantzia (eta aurreko mugarainoko distantzia ere, ez baldin bazaio adosatzen) 3 metrokoa izango da.

Bereziki kontuan izango dira distantzia hauek: batetik, AFaren Herrilan eta Garraio Sailak errepidearen ardatzetik lurzatiaren itxurara eta eraikuntzara markatzen dituen eta, bestetik, Ibai eta erreken bazterrak antolatzeke LAPak itxituretara, urbanizaziora eta eraikuntzara markatzen dituen.

P05 kalifikazio xehatuko planoan adierazten diren atzerapen guztiak.

Bide komunikazioek ukitutako lurretan edozein motatako jarduketa egiteko lizentzia eskuratzeko, ezinbestekoa da Errepideen Poliziaren baimena edukitzea.

5. Hirigintzako parametroak

a) Eraikuntza tipologia:

Etxebizitza isolatuak, binakakoak, blokeko etxebizitzak edo mehelinek artekoak

b) Solairu kopurua:

Beheko solairua, bi solairu jaso eta estalki azpikoa (BS+2+Ea), eta sotoa edo erdisotoa aukeratu.

c) Eraikuntzaren altuera:

Hegalerainoko gehieneko altuera 9,50 m da.

d) Solairuen altuera libreak:

Gutxieneko altuerak:

Sotoko edo erdisotoko solairua: 2,40 m.

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.

Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

Etxebizitzaren solairua: 2,50 m.

Gehieneko altuerak:

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.

Sotoko solairua, beheko solairua eta solairu jaso beste erabilera batzuetarako: 4,00 m, upategiak izan ezik, erabilera eskatutakoa izango dutena. Aurreko atalean aipatu den eraikinaren altuera osoaren muga ezarriko da.

e) Fatxadak:

Fatxaden akaberak tonu okre argiak edo harea koloreak izango dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin. Kanpoko zurajeak hobe da zurezkoak izatea, edo marroi ilunez lakatuak, beste material batez egiten badira.

f) Estalkiak:

Estalkiak inklinatuak izango dira eta zeramikazko teilazko akabera emango zaie, tonu gorrixekin. Familia bateko etxebizitza isolatuak, berriz, lauak izan daitezke, eta beraien terrazaren azalera ezin da izan estalkiaren ehuneko 35 baino handiago. Hegalek eta erlaitzek eraikuntzaren lerrokadurari jarraituko diote, beraiekin paralelo diren gailurrekin. Plano inklinatuen malda

ehuneko 25 eta 50 bitartean izango da. Faldoietan enbutitutako terrazak ireki ahalko dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin.

Hegalak plano horizontal batean kokatuko dira, eraikinaren lerrokadurarekiko gehieneko irtengunearekin, arau honen 113. artikuluan xedatutako baldintzen arabera. Hegalaren kantuaren zabalera 20 cm edo gutxiago izango da.

Ageriko erretenak eta zorrotenak ahal dela kobrezkoak izango dira edo, beste material batez eginak badira, kolore horretan laktuak.

Faldoi guztietan txapitulak eta mantsardak eraiki ahalko dira, araudi honen 107. artikuluan xedatutako baldintzekin.

g) Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak:

Balkoiak eta begiratokiak baimenduko dira. Beraien luzera osoa, solairu eta fatxada bakoitzean, ezin da izan fatxadaren luzera osoaren erdia baino gehiago. Balkoi korrituak onartzen dira, araudi honen 115. artikuluko baldintzekin. Hegalkinak gutxienez 0,60 m bereiziko dira alboko finketatik, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera izango dira. Fatxadan sarguneak baimentzen dira, bakarrik barruko fatxadetatik lurzatira, eraikuntza lerroen gainean, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera.

6. Lagapenak eta urbanizazioa

Tokiko bide sistemaren eta ibai bazterren tokiko sistemaren lurzatiei aldeak eraikuntzak egin baino lehen, edo aldi berean, laga eta urbanizatu behar dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira, eta urbanizazioa udalak finkatzen dituen jarraibideei egokituko zaie, eta sustatzaileen kontura egingo dira.

7. Dauden eraikinen araubidea

Komunikazio eta garraioetako sistema orokor edo tokiko sistema gisa kalifikatutako lurzorian dauden eraikuntzak berariazko antolamendutik kanpoko egoeran daude. Eraikin horietan arau hauen 68. artikuluko 1. idatz zatian baimendutako obrak bakarrik egin ahalko dira.

Alde eraikigarrietan dauden eraikuntzak, bideekiko lerrokadurak gairiditu gabe, finkatuak izango dira. Beraien gainean kontserbazio, birgaitze, erreforma, handitze, erabilera aldaketa eta berreraikitze obra mota oro egin ahalko da. Arau Subsidiarioak onartu aurretik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzea baimenduko da.

145. artikulua. Dentsitate ertaineko bizitegi-tako aldea OR.3

1. Deskribapena

Eremua: Hiri perimetroaren muga aldeetan urbanizazio txiki edo deuseza duten zonekin bat dator.

1. zona: Santa Eufemia kalearen (iparraldean), Gasteizko etorbidearen (hegoaldean) eta ibaiaren artean.

2. zona: Labraza erreka (ekialdean) eta Foruen plazaren (mendebaldean) artean.

3. zona: Santa Ana kalearen (iparraldean), Trimiño Sakana ibaiaren (ekialdean), La Villa la Viñaren (hegoaldean) eta hilerriaren (mendebaldean) artean.

Antolamendua: Zonaren zuzeneko antolamendua zehazten da, lurzati independenteen gainean eraikuntza isolatuko aldeak eratuz.

Antolamenduko jarraibideak: Zintarri berdeak proiektatu dira ibaiaren bazterretan eta ezpanda malkarretan, aprobetxamendu zaila duten zonak hartzen baitituzte, daukaten orografiatik.

Herriaren erdigune finkatuaren inguruko aldeak dira. Azalera zabalak dituzte, nahiko lauak. Horregatik, haien dentsitate ertaineko antolamenduan pentsatu dugu, bideekin lerrokatutako lurzatiekin.

Saihesbidearen zaratak ingurumenean daukan inpaktuari buruzko azterlana egin beharra dago, bere eragin aldean, eta kutsadura akustikoa ekiditeko behar diren elementuak eduki.

2. Erabileren araubidea

a) Alde eraikigarrien erabilera

Erabilera nagusia: Bizitegiak

R.1. Etxebizitza isolatua

R.2. Binakako etxebizitzak

R.5. Sasoiko langileen ostatua

Erabilera bateragarriak: Lehen mailako baliabideen ekoizpena: Nekazaritzako erabilerak norberak kontsumitzeko produktueterako bakarrik baimentzen dira.

Industriako ekoizpena: Erabilera hauek baimentzen dira: artisautza eta lanbide artistikoak, familien edo ardo egileen upategiak eta tailer txikiak, beheko solairuan, sotoan eta erdisotoan edo isolatutako eraikinean.

Biltegiak:

Lehen mailako baliabideen ekoizpen ustategiei lotutako biltegiak. Izaera osagarria dutenean eta soilik beheko solairuan, sotoan edo erdisotoan edo adosatutako pabilioian daudenean baimenduko dira.

Ekipamendua: Ekipamendu erabilera baimentzen da jarduera eraikinaren osotasunean egiten denean.

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak: Beraien erabilera bizitegi erabileraren osagarri denean baimentzen dira

Jatetxeak: Jarduera eraikin osoan egiten denean baimentzen da.

Hotelak eta hotel-apartamenduak: Jarduera eraikin osoan egiten denean baimenduko dira.

Piknikguneak: Beraien erabilera bizitegi erabileraren osagarri denean baimentzen dira

Aparkalekuak. Beheko solairuan eta sotoko solairuan edo erdisotoan baimenduko dira, banakoak bakarrik.

b) Eraiki gabeko aldeen erabilera

Komunikazioak: Udal kaleak

Sarbide murriztuko bideak

Espazio libreak: Oinezkoen eremuak

Zona berde publiko eta pribatuak

Ibai bazterrak

Oinarrizko azpiegiturak

Kanpoko aparkalekua

3. Kudeaketa sistema

Urbanizatu gabeko lurak hemen sartzen direnez gero, egikaritze unitateen bidez egitea aurreikusten da.

Eraikuntza egin aurretik, ezinbestekoa izango da ondokoak onartzea: unitateko etekin eta kargak banatzeko espedientea, urbanizazio proiektua eta xehetasun azterlana, Arau Subsidiarioek proposatutako antolamendua aldatuz gero.

Arauetako aurreikuspenak garatzeko, beste egikaritze unitate batzuk mugatu ahalko dira, edo definitutakoetarako aurreikusitako mugaketa aldatu, indarrean dagoen izapidea betez.

UE.3 egikaritze unitatea

Mugaketa: Antolamendu eta kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 14.000 m².

Komunikazioen tokiko sistema: 1.375 m².

Jabari pribatuko aldea: 10.300 m².

Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

Urbanizazioa: Tokiko bide sistema, unitatearen barruan kokatua

Ibai bazterrak eta jabari publikoko zona berdeak

Aprobetxamenduaren lagapena: aprobetxamenduaren ehuneko 10a

UE.5 egikaritze unitatea

Mugaketa: Antolamendu eta kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 5.280 m².

Komunikazioen tokiko sistema: 575 m².

Jabari pribatuko aldea: 2.800 m².

Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

Urbanizazioa: Tokiko bide sistema, unitatearen mendebaldean kokatua

Ibai bazterrak

Aprobetxamenduaren lagapena: aprobetxamenduaren ehuneko 10a

UE.6 egikaritze unitatea

Mugaketa: Antolamendu eta kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 14.000 m².

Komunikazioen tokiko sistema: 1.225 m².

Jabari pribatuko aldea: 7.800 m².

Jarduketa sistema: Konpentsazioa

Urbanizazioa: Unitatearen barruan dauden tokiko bide sistemak, tokiko ekipamendu sistema eta ibai bazterrak.

Aprobetxamenduaren lagapena: aprobetxamenduaren ehuneko 10a

UE.7 egikaritze unitatea

Mugaketa: Antolamendu eta kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 10.800 m².

Komunikazioen tokiko sistema: 3.200 m².

Jabari pribatuko aldea: 10.892 m².

Jarduketa sistema: Konpentsazioa

Urbanizazioa: Unitatearen barruan dauden tokiko bide sistemak eta espazio libreen tokiko sistemak.

Aprobetxamenduaren lagapena: aprobetxamenduaren ehuneko 10a

Saihesbidearen zaratak ingurumenean daukan inpaktuari buruzko azterlana egin beharra dago, bere eragin aldean, eta kutsadura akustikoa ekiditeko behar diren elementuak eduki, saihesbidearen eraikuntza lerroa libratuz.

UE.9 egikaritze unitatea

Mugaketa: Antolamendu eta kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 3.300 m².

Komunikazioen tokiko sistema: 750 m².

Jabari pribatuko aldea: 1.700 m².

Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

Urbanizazioa: Tokiko bide sistema, unitatearen mendebaldean kokatua, eta ibai bazterrak

Aprobetxamenduaren lagapena: aprobetxamenduaren ehuneko 10a

4. Hirigintzako parametroak

a) Eraiki ahal den gutxieneko lurzatia:

Etxebizitza isolatuak.

– Gutxieneko azalera: 800 m².

– Bide publikora ematen duen gutxieneko aurrealdea: 15 m.

Binakako etxebizitzak.

– Gutxieneko azalera: 1200 m².

– Bide publikora ematen duen gutxieneko aurrealdea: 20 m.

b) Partzelatzeko baldintzak:

Segregazioak egiteko, lehen aipatutako gutxieneko lurzati azalerak egon behar dira:

c) Eraikigarritasuna:

Bizitegietakoa eraikigarritasuna: 0,30 m²/m².

Beste erabilera bateragarri batzuetarako eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².

d) Lurzatia okupatzeko baldintzak:

Gehieneko okupazioa lurzatiaren azaleraren ehuneko 40a izango da.

Bereziki kontuan izango dira distantzia hauek: batetik, AFAren Herrilan eta Garraio Sailak errepidearen ardatzetik lurzatiaren itxurara eta eraikuntzara markatzen dituen eta, bestetik, Ibai eta erreken bazterrak antolatzeke LAPak itxituretara, urbanizaziora eta eraikuntzara markatzen dituen.

P05 kalifikazio xehatuko planoan adierazten diren atzerapen guztiak.

Bide komunikazioek ukitutako lurretan edozein motatako jarduketa egiteko lizentzia eskuratzeko, ezinbestekoa da Errepideen Poliziaren baimena edukitzea.

5. Hirigintzako parametroak

a) Eraikuntza tipologia:

Eraikuntza isolatua eta binakakoa

b) Distantziak:

Aurreko mugarainoko distantzia: 3 m.

Beste mugetarainoko distantzia: 3 m.

c) Solairu kopurua:

Beheko solairua, solairu jaso bat eta estalki azpikoa (BS+1+Ea), eta sotoa edo erdisotoa aukeran.

d) Eraikuntzaren altuera:

Hegalerainoko gehieneko altuera 7,00 m da.

e) Solairuen altuera libreak:

Gutxieneko altuerak:

Sotoko edo erdisotoko solairua: 2,40 m.

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.

Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

Etxebizitzen solairua: 2,50 m.

Gehieneko altuerak:

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.

Sotoko solairua, beheko solairua eta solairu jasoa beste erabilera batzuetarako: 4,00 m, upategiak izan ezik, erabilera eskatutakoa izango dutena. Aurreko atalean aipatu den eraikinaren altuera osoaren muga ezarriko da.

f) Fatxadak:

Fatxaden akabera tonu okre argiak edo harea koloreak izango dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin. Kanpoko zurajeak hobe da zurezkoak izatea, edo marroi ilunez lakatuak, beste material batez egiten badira.

g) Estalkiak:

Estalkiak inklinatuak izango dira eta zeramikazko teilazko akabera emango zaie, tonu gorrixkekin. Malda ehuneko 25 eta 50 artekoa izango da. Familia bateko etxebizitza isolatuak, berriz, lauak izan daitezke, eta beraien terrazaren azalera ezin da izan estalkiaren ehuneko 35 baino handiago. Faldoietan enbutitutako terrazak ireki ahalko dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin.

Hegalak plano horizontalean egongo dira. Irtengunea, eraikinaren lerrokataduraren gainera, gehienez 100 zentimetrokoa izango da. Hegalaren kantuaren zabalera 20 cm edo gutxiago izango da.

Ageriko erretanak eta zorrotanak ahal dela kobrezkoak izango dira edo, beste material batez eginak badira, kolore horretan lakatuak.

Txapitulak edo mantsardak eraiki ahalko dira, araudi honen 107. artikuluan xedatutako baldintzekin.

h) Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak:

Balkoiak eta begiratokiak baimenduko dira. Beraien luzera osoa, solairu bakoitzean, ezin da izan fatxadaren luzera osoaren erdia baino gehiago. Balkoi korrituak onartzen dira, araudi honen 115. artikuluko baldintzekin. Hegalkinak gutxienez 0,60 m bereiziko dira alboko finketatik, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera. Fatxadan sarguneak baimentzen dira, bakarrik barruko fatxadetatik lurzatira, eraikuntza lerroen gainean, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera.

6. Lagapenak eta urbanizazioa

Tokiko bide sistemaren, espazio libreen tokiko sistemaren eta ekipamenduen toki sistemaren lurzatiaren aldeak eraikuntzak egin baino lehen, edo aldi berean, laga eta urbanizatu behar dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira, eta urbanizazioa udalak finkatzen dituen jarraibideei egokituko zaie, eta sustatzaileen kontura egingo dira.

Apirilaren 11ko 62/2000 Dekretuaren eranskinean adierazten diren irisgarritasun baldintzak beteko dira.

7. Aparkalekuak

Lurzatiaren barruan, etxebizitza bakoitzeko edota eraikitako 100 m² bakoitzeko aparkatzeko plaza bat eduki beharko da.

8. Dauden eraikinen araubidea

Alde eraikigarrietan dauden eraikinak finkatutakotzat joko dira, ordenantza honek jasotako eraikigarritasun aprobetxamendua gaiztatu duten lerroak edo eraikuntzaren lerroak ez badira gaiztatu edota aurrez ikusten diren gutxienezko azalerak edo aurrealdeak ez badira betetzen. Eraikin horietan zaintzeko eta finkatzeko obrak egin daitezke, eta arau subsidiarioak onartu baino lehenagoko eraikigarritasun aprobetxamenduak mantendu.

146. artikulua. Dentsitate txikiko bizitegiaren alde OR.4

1. Deskribapena

Eremua: Urbanizazio txiki edo deuseza duen zona bat da, Trimiño Sakana ibaiaren (ekialdean) eta hiri lurzoruaren mugaren (mendebaldean) artean.

Antolamendua: Zonaren zuzeneko antolamendua zehazten da, lurzati independenteen gainean eraikuntza isolatuko alde bat eratuz.

Antolamenduko jarraibideak: Zintarri berdeak proiektatu dira ibaiaren bazterretan eta ezponda malkarretan, aprobetxamendu zaila duten zonak hartzen baitituzte, daukaten orografia-eremuak.

Herriaren erdigune finkatuaren inguruko aldeak dira. Azalera zabalak dituzte, nahiko lauak. Horregatik, haientzat dentsitate txikiko antolamenduan pentsatu dugu, bide nagusiekin lerrotutako lurzatiekin.

2. Erabileren araubidea

a) Alde eraikigarrien erabilera

Erabilera nagusia: Bizitegiak:

R.1. Etxebizitza isolatua

R.2. Binakako etxebizitzak

R.5. Sasoiko langileen ostatua

Erabilera bateragarriak: Lehen mailako baliabideen ekoizpena: Nekazaritzako erabilerak norberak kontsumitzeko produktuatarako bakarrik baimentzen dira.

Industriako ekoizpena: Erabilera hauek baimentzen dira: artisautza eta lanbide artistikoak, familien edo ardo egileen upategiak eta tailer txikiak, beheko solairuan, sotoan eta erdisotoan edo isolatutako eraikinean.

Biltegiak:

Lehen mailako baliabideen ekoizpen ustategiei lotutako biltegiak. Izaera osagarria dutenean eta soilik beheko solairuan, sotoan edo erdisotoan edo adosatutako pabilioian daudenean baimenduko dira.

Ekipamendua: Ekipamendu erabilera baimentzen da jarduera eraikinaren osotasunean egiten denean.

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak: Beraien erabilera bizitegi erabileraren osagarri denean baimentzen dira

Jatetxeak: Jarduera eraikin osoan egiten denean baimentzen da.

Hotelak eta hotel-apartamenduak: Jarduera eraikin osoan egiten denean baimenduko dira.

Piknikguneak: Beraien erabilera bizitegi erabileraren osagarri denean baimentzen dira

Aparkalekuak. Banako aparkalekuak onartzen dira beheko solairuan eta sotoan edo erdisotoan.

c) Eraiki gabeko aldean erabilera

Komunikazioak: Udal kaleak

Sarbide murriztuko bideak

Espazio libreak: Oinezkoen eremuak

Zona berde publiko eta pribatuak

Ibai bazterrak

Oinarrizko azpiegiturak

3. Kudeaketa sistema

Urbanizatu gabeko lurak hemen sartzen direnez gero, egikaritze unitateen bidez egitea aurreikusten da.

Eraikuntza egin aurretik, ezinbestekoa izango da ondokoak onartzea: unitateko etekin eta kargak banatzeko espedienteak, urbanizazio proiektua eta xehetasun azterlana, Arau Subsidiarioek proposatutako antolamendua aldatuz gero.

Egikaritze unitate hau definitu da:

UE.4 egikaritze unitatea

Mugaketa: Antolamendu eta kudeaketa planoan adierazitakoa.

Unitatearen azalera: 7.130 m².

Komunikazioen tokiko sistema: 1.000 m².

Jabari pribatuko aldea: 4.580 m².

Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

Urbanizazioa: Tokiko bide sistema, unitatearen barruan kokatua

Ibai bazterrak.

Aprobetxamenduaren lagapena: aprobetxamenduaren ehuneko 10a

Arauetako aurreikuspenak garatzeko, beste egikaritze unitate batzuk mugatu ahalko dira azpizonan, edo definitutakoetarako aurreikusitako mugaketa aldatu, indarrean dagoen izapidea betez.

4. Hirigintzako parametroak

a) Eraiki ahal den gutxieneko lurzattia:

Etxebizitza isolatuak

– Gutxieneko azalera: 1.000 m².

– Bide publikora ematen duen gutxieneko aurrealdea: 20 m.

Binakako etxebizitzak.

– Gutxieneko azalera: 1.500 m².

– Bide publikora ematen duen gutxieneko aurrealdea: 25 m.

b) Partzelatzeko baldintzak:

Segregazioak egiteko, lehen aipatutako gutxieneko lurzati azalerak egon behar dira.

c) Eraikigarritasuna:

Bizitegietako eraikigarritasuna: 0,30 m²/m².

Beste erabilera bateragarri batzuetarako eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².

d) Lurzattia okupatzeko baldintzak:

Gehieneko okupazioa lurzatiaren azaleraren ehuneko 40a izango da.

Bereziki kontuan izango dira distantzia hauek: batetik, AFAREN Herrilan eta Garraio Sailak errepidearen ardatzetik lurzatiaren itxurara eta eraikuntzara markatzen dituen eta, bestetik, Ibai eta erreken bazterrak antolatzekeo LAPak itxituretara, urbanizaziora eta eraikuntzara markatzen dituen.

P05 kalifikazio xehatuko planoan adierazten diren atzerapen guztiak.

Bide komunikazioek ukitutako lurretan edozein motatako jarduketa egiteko lizentzia eskuratzeko, ezinbestekoa da Errepideen Poliziaren baimena edukitzea.

5. Eraikuntzako parametroak

a) Eraikuntza tipologia:

Eraikuntza isolatua eta binakakoa

b) Distantziak:

Muga guztietarako tarteak, 4 metro.

c) Solairu kopurua:

Beheko solairua, solairu jaso bat eta estalki azpikoa (BS+1+Ea), eta sotoa edo erdisotoa aukeran.

d) Eraikuntzaren altuera:

Hegalerainoko gehieneko altuera 7,00 m da.

e) Solairuen altuera libreak:

Gutxieneko altuerak:

Sotoko edo erdisotoko solairua: 2,40 m.

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.

Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

Etxebizitzan solairua: 2,50 m.

Gehieneko altuerak:

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.

Sotoko solairua, beheko solairua eta solairu jasoa beste erabilera batzuetarako: 4,00 m, upategiak izan ezik, erabilerak eskatutakoa izango dutena. Aurreko atalean aipatu den eraikinaren altuera osoaren muga ezarriko da.

f) Fatxadak:

Fatxaden akaberak tonu okre argiak edo harea koloreak izango dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin. Kanpoko zurajeak hobe da zurezkoak izatea, edo marroi ilunez lakatuak, beste material batez egiten badira.

g) Estalkiak:

Estalkiak inklinatuak izango dira eta zeramikazko teilazko akabera emango zaie, tonu gorrixkekin. Malda ehuneko 25 eta 50 artekoa izango da. Familia bateko etxebizitza isolatuak, berriz, lauak izan daitezke, eta beraien terrazaren azalera ezin da izan estalkiaren ehuneko 35 baino handiago. Faldoietan enbutitutako terrazak ireki ahalko dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin.

Hegalak plano horizontalean egongo dira. Irtengunea, eraikinaren lerrokaduraren gainetik, gehienez 100 zentimetrokoa izango da. Hegalaren kantuaren zabalera 20 cm edo gutxiago izango da.

Ageriko erretanak eta zorrotanak ahal dela kobrezkoak izango dira edo, beste material batez eginak badira, kolore horretan lakatuak.

Txapitulak edo mantsardak eraiki ahalko dira, araudi honen 107. artikuluan xedatutako baldintzekin.

h) Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak:

Balkoiak eta begiratokiak baimenduko dira. Beraien luzera osoa, solairu eta fatxada bakoitzean, ezin da izan fatxadaren luzera osoaren erdia baino gehiago. Balkoi korrituak onartzen dira, araudi honen 115. artikuluko baldintzekin. Hegalkinak gutxienez 0,60 m bereiziko dira alboko finketatik, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera izango dira. Fatxadan sarguneak baimentzen dira, bakarrik barruko fatxadetatik lurzatira, eraikuntza lerroen gainean, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera.

6. Urbanizazioa

Tokiko bide sistemaren, espazio libreen tokiko sistemaren lurzatien aldeak eraikuntzak egin baino lehen, edo aldi berean, laga eta urbanizatu behar dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira, eta urbanizazioa udalak finkatzen dituen jarraibideei egokituko zaie, eta sustatzaileen kontura egingo dira.

Apirilaren 11ko 62/2000 Dekretuaren eranskinean adierazten diren irisgarritasun baldintzak beteko dira.

7. Aparkalekuak

Lurzatiaren barruan, etxebizitza bakoitzeko edota eraikitako 100 m² bakoitzeko aparkatzeko plaza bat eduki beharko da.

8. Dauden eraikinen araubidea

Alde eraikigarrietan dauden eraikinak finkatutakotzat joko dira, ordenantza honek jasotako eraikigarritasun aprobetxamendua gainditzen duten lerrokadurak edo eraikuntzaren lerroak ez badira gainditzen edota aurrez ikusten diren gutxienezko azalerak edo aurrealdeak ez badira betetzen. Eraikin horietan zaintzeko eta finkatzeko obrak egin daitezke, eta arau subsidiarioak onartu baino lehenagoko eraikigarritasun aprobetxamenduak mantendu.

147. artikulua. Eraikuntzako bizitegiarako aldea, OR.5 blokean

1. Deskribapena

Eremua: Hirigunearen beheko aldean dago, Trimiño Sakana ibaiaren ekialdeko bazterrean eta Diputazio kalearen itxiturako atzealdearen artean. Moreda Arabako Trujal Kooperatibak gaur egun hartzen dituen lurra ere hemen sartzen dira, etorkizunean kooperatiba jarduera ekonomikoetarako lurzorura eramatea aurreikusi baita.

Antolamendua: Zonaren zuzeneko antolamendua zehazten da, blokeko eraikuntzako alde bat eratuz.

Antolamenduko jarraibideak: Herriaren erdian dagoen geldikin aldea da. Kaletik sarbide erraza dauka. Unitate honetan bloke irekiko eraikuntza bat planteatu da. Sestra azpian aparkalekuak egingo lirarteke, aparkalekurik ez daukan bizitegiarako aldearen erdigunean. Blokea espazio publiko inguratzen da, orain daudenei konektatzen zaizkienak.

Zintarri berdeak proiektatu dira ibaiaren bazterretan eta ezponda malkarretan, aprobetxamendu zaila duten zonak hartzen baitituzte, daukaten orografiatik. Ahal dela, dauden zuhaitz handiak errespetatuko dira.

Trujal kooperatibari dagokionez, aukera bikoitza baimentzen da:

a) Eraikuntza eta bertan dauden erabilerak finkatzea.

b) Blokean eraikuntza bat egitea, Trujal eraitsi eta bere erabilerak bertan behera utzi ondoren, P.05.1 "1. sailkapen xehatua" planoan ezarritako lerrokadurekin bat etorritik.

2. Erabileren araubidea

a) Alde eraikigarrien erabilera

Erabilera nagusia: Bizitegiak:

R.4. Blokeko etxebizitza

Erabilera bateragarriak: Ekipamendua: Ekipamendu erabilera baimentzen da beheko solairuan, eta lehenengo solairuan baldin eta beheko solairuari lotuta badago eta gainerako erabileretarako sarbide berezia badago

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak: Beraien erabilera bizitegi erabileraren osagarri denean baimentzen dira. Bulegoak eta bankuak: Beheko solairuan baimentzen dira, eta lehenengoan merkataritza: Beheko solairuan baimentzen dira.

Aisialdiko establezimenduak (dantzalekuak izan ezik): Beheko solairuan baimentzen dira.

Piknikguneak: Beraien erabilera bizitegi erabileraren osagarri denean baimentzen dira

Aparkaleku kolektiboak: Sotoko edo erdisotoko solairuetan baimentzen dira.

b) Eraiki gabeko aldean erabilera

Komunikazioak: Udal kaleak

Sarbide murriztuko bideak

Espazio libreak: Oinezkoen eremuak

Zona berde publikoak

Oinarrizko azpiegiturak

3. Kudeaketa sistema

Urbanizatu gabeko lurak hemen sartzen direnez gero, egikaritze unitateen bidez egitea aurreikusten da. Eraikuntza egin aurretik, ezinbestekoa izango da ondokoak onartzea: unitateko etekin eta kargak banatzeko espedienteak, urbanizazio proiektua eta xehetasun azterlana, Arau Subsidiarioek proposatutako antolamendua aldatuz gero.

UE.8 egikaritze unitatea

Mugaketa: Antolamendu eta kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 3.800 m².

Jabari pribatuko aldea: 2.600 m².

Bizitegiarako azalera: 900 m².

Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

Urbanizazioa: Tokiko bide sistema, unitatearen barruan kokatua

Ibai bazterrak eta jabari publikoko zona berdeak

Aprobetxamenduaren lagapena: aprobetxamenduaren ehuneko 10a

4. Hirigintzako parametroak

a) Eraikigarritasuna:

Bizitegiarako eraikigarritasuna: 2.600 m²

b) Lurzatia okupatzeko baldintzak:

Gehieneko okupazioa jabari pribatuko azaleraren ehuneko 35ekoa izango da, eta eraikuntzaren mugimendu aldearen barruan kokatu beharko da.

Bereziki kontuan izango dira distantzia hauek: batetik, AFAren Herrilan eta Garraio Sailak errepidearen ardatzetik lurzatiaren itxurara eta eraikuntzara markatzen dituenak eta, bestetik, Ibai eta erreken bazterrak antolatzeke LAPak itxituretara, urbanizaziora eta eraikuntzara markatzen dituenak.

P05 kalifikazio xehatuko planoan adierazten diren atzerapen guztiak.

5. Hirigintzako parametroak

a) Eraikuntza tipologia:

Mehelinen arteko eraikuntza, fatxada jarraituak eratzen, antolamendu xehatuko planoan seinalatutako lerroak eta eraikuntza lerroei jarraiki.

b) Solairu kopurua:

Beheko solairua, bi solairu jaso eta estalki azpikoa (BS+2+Ea), eta sotoa edo erdisotoa aukeratu.

c) Eraikuntzaren altuera:

Hegalerainoko gehieneko altuera 9,50 m da.

d) Solairuen altuera libreak:

Gutxieneko altuerak:

Sotoko edo erdisotoko solairua: 2,40 m.

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.

Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

Etxebizitzen solairua: 2,50 m.

Gehieneko altuerak:

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.

Sotoko solairua, beheko solairua eta solairu jasoa beste erabilera batzuetarako: 4,00 m, upategiak izan ezik, erabilerak eskatutakoa izango dutena. Aurreko atalean aipatu den eraikinaren altuera osoaren muga ezarriko da.

e) Fatxadak:

Fatxaden akaberrak tonu okre argiak edo harea koloreak izango dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin. Kanpoko zurajeak hobe da zurezkoak izatea, edo marroi ilunez lakatuak, beste material batez egiten badira.

f) Estalkiak:

Estalkiak inklinatuak izango dira eta zeramikazko teilazko akabera emango zaie, tonu gorrixekin. Malda ehuneko 25 eta 50 artekoa izango da. Faldoietan enbutitutako terrazak ireki ahalko dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin.

Hegalak plano horizontal batean kokatuko dira, eraikinaren lerrokadurarekiko gehieneko irtengunearekin, arau honen 113. artikuluan xedatutako baldintzen arabera. Hegalaren kantuaren zabalera 20 cm edo gutxiago izango da.

Ageriko erretenak eta zorrotenak ahal dela kobrezkoak izango dira edo, beste material batez eginak badira, kolore horretan lakatuak.

Txapitulak edo mantsardak eraiki ahalko dira, araudi honen 107. artikuluan xedatutako baldintzekin.

g) Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak:

Balkoiak eta begiratokiak baimenduko dira. Beraien luzera osoa, solairu eta fatxada bakoitzean, ezin da izan fatxadaren luzera osoaren erdia baino gehiago. Balkoi korrituak onartzen dira, araudi honen 115. artikuluko baldintzekin. Hegalkinak gutxienez 0,60 m bereiziko dira alboko finketatik, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera izango dira. Fatxadan sarguneak baimentzen dira, bakarrik barruko fatxadetatik etxadiko patioetara, eraikuntza lerroen gainean, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera.

6. Lagapenak eta urbanizazioa

Tokiko bide sistemaren lurzatien aldeak eraikuntzak egin baino lehen, edo aldi berean, laga eta urbanizatu behar dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira, eta urbanizazioa udalak finkatzen dituen jarraibideei egokituko zaie, eta sustatzaileen kontura egingo dira.

Bide komunikazioek ukitutako lurretan edozein motatako jarduketara egiteko lizentzia eskuratzeko, ezinbestekoa da Errepideen Poliziaren baimena edukitzea.

Apirilaren 11ko 62/2000 Dekretuaren eranskinean adierazten diren irisgarritasun baldintzak beteko dira.

7. Dauden eraikinen araubidea

Komunikazio eta garraioetako sistema orokor edo tokiko sistema – bide sare gisa kalifikatutako lurzoruan dauden eraikuntzak berriazko antolamendutik kanpoko egoeran daude. Eraikin horietan arau hauen 68. artikuluko 1. idatz zatian baimendutako obrak bakarrik egin ahalko dira.

Alde eraikigarrietan dauden eraikuntzak, ordenantza honetan aurreikusitako eraikuntza aprobetxamendua gainditzen dituzten lerrokadurak edo eraikuntza lerroak ez badituzte gainditzen, finkatutakoak izango dira. Beraien gainean kontserbazio eta finkatze obra mota oro egin ahalko da. Arau Subsidiarioak onartu aurretik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzea baimenduko da.

148. artikulua. Biltegien alde mistoa-Hirugarren sektorea OM.1

1. Deskribapena

Eremuak: Lastategi eta upategi zaharrek eta nekazaritzako tresnak gordetzeko eraikin txikiek hartutako zonei dagokie.

Zona horietako lurzatiei banaketa txikia da eta aprobetxamendua zaila da. Izan ere, muinoetan daude, eta eraikuntzaren aurrealdeko bi fatxaden koten artean alde handia dago, horrelako erabilerek eduki beharreko altuera kontuan izanik.

Une honetan, haietako asko abandonatuta, aurri egoeran, erortzeko arriskuan etab daude. Beren azalerak eta bolumenak ez dute birgaitzea ahalbideratzen, bizitegi erabilerak hartzeko. Aitzitik, bazkaltzeko, askaltzeko eta aisialdia emateko erabili ohi dira inguru honetan.

1. zona: Gasteiz etorbidearen bi aldeak hartzen ditu, iparraldean.

2. zona: Planilla bidearen ekialdean dago, erdialdean gutxi gorabehera.

3. zona: Rubiejo bidearen iparraldeko espaloian eraikuntza multzo bat hartzen du.

4. zona: Rubiejo bidearen Santa Eufemia kalearen artean desnibel handiko zintarri bat hartzen du

Antolamendua: Zonaren zuzeneko antolamendua hautatu da, antolamendu xehatuko planoan ageri diren eraikuntza lerroak konfiguraturaz.

Antolamenduko jarraibideak: Dauden eraikuntzen lerroak errespetatzen dira eta berriak proiektatu dira, antzeko dimentsioekin, eraikuntzaren tipologia mantentzeko helburuz. Sarbide murriztuko bideak eta oinezkoen aldeak sortu dira, komunitateko aisialdi zonak eratzeko.

2. Erabileren araubidea

a) Eraikitako aldean erabilera

Erabilera nagusia: Nekazaritzako ustiategiari lotutako biltegiak.

Erabilera bateragarriak: Ekipamendua: Ekipamendu erabilera baimentzen da, eraikin osoa okupatzen badu

Industriako ekoizpena:

Erabilera hauek baimentzen dira: artisautza eta lanbide artistikoak, tailer txikiak eta familien edo ardo egileen upategiak, beheko solairuan, sotoan eta erdisotoan bakarrik.

Bizitegiak:

R.0. Familia bateko etxebizitza

R.5. Sasoiko langileen ostatua

Arteak eta ofizioak:

Tailer txikiak, bateragarritasun baldintzak eta 78-3 artikuluan bizitegi zonetarako ezarritakoak betetzen dituztenak.

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak

Aisialdiko establezimenduak: Piknikguneak

Banako aparkalekuak

b) Eraiki gabeko aldean erabilera

Komunikazioak: Sarbide murriztuko bideak

Espazio libreak: Oinezkoen eremuak

Oinarrizko azpiegiturak

3. Kudeaketa sistema

1 eta 3. zonak

Kudeaketa zuzenean egitea aurreikusten da, lurzati bakoitza banaka eraiki ahal izateko moduan, beste lurzatirik urbanizatu beharrik gabe, komunikazio eta garraioen erabilerarekin kalifikatuta dauden lurzatien zatiak laga eta urbanizatu ondoren.

Halere, Arau Subsidiarioen zehaztapenen garapenean, komenigarri denean, egikaritze unitateak mugatu ahalko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian aurreikusitako izapidetzeari jarraiki.

2 eta 4. zonak

Urbanizatu gabeko lurak hemen sartzen direnez gero, egikaritze unitateen bidez egitea aurreikusten da.

Eraikuntza egin aurretik, ezinbestekoa izango da ondokoak onartzea: unitateko etekin eta kargak banatzeko espedientea, urbanizazio proiektua eta xehetasun azterlana, Arau Subsidiarioek proposatutako antolamendua aldatuz gero.

Zona bakoitzeko egikaritze unitate bat ezartzen da.

Zona hauetan dauden eta egikaritze unitatearen barruan ez dauden lurzatiarako, kudeaketa zuzenean egitea aurreikusten da, lurzati bakoitza banaka eraiki ahal izateko moduan, beste lurzatirik urbanizatu beharrik gabe, komunikazio eta garraioen erabilerarekin kalifikatuta dauden lurzatien zatiak laga eta urbanizatu ondoren.

UE.1 egikaritze unitatea

Mugaketa: Antolamendu eta kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 2.922 m²

Jabari pribatuko aldea: 1.388 m²

Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

Urbanizazioa: Unitatearen barruan dagoen tokiko bide sistema eta jabari publikoko oinezkoen zonak.

UE.2 egikaritze unitatea

Mugaketa: Antolamendu eta kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 520 m²

Jabari pribatuko aldea: 290 m²

Jarduketa sistema: Konpentsazioa.

Urbanizazioa: Unitatearen barruan dagoen tokiko bide sistema eta jabari publikoko oinezkoen zonak.

Lurzatietan estalki azpian solairu bat egiteko ahalmenak eremuan eraikigarritasuna gehitzea dakar. Horrek ekarriko du lurzorua birsailkatuko dela: hiri lurzoru finkatugabea izango da, hirigintzako eraikigarritasuna gehitzeagatik.

Horrenbestez, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarretakoan, 6. artikuluan, jasotakoaren arabera, eraikigarritasunaren gehikuntza gauzatzen duten jarduketek tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako artikulua horretan ezarritako gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte.

Udalerriko bizitegiaren hazkunde zona eratzen duten lurzatiek eta bide publikoek definitzen dute zona hau. Dimentsio aldagarriko lurzatiek eratutako aldea da. Lurzatietako gehienak erai-kita daude, eta horrek bete beharreko horniduren estandarrak betetzea galarazten du neurri handi batean. Aurrekoari gehitu behar diogu lurzatieta ematen duten kaleek soilik eratzen dutela eremu honetako bide publikoko azalera.

Aldearen hirigintzako ezaugarriek ez dute ahalbideratzen ezarritako hornidura estandarrak betetzea. Horregatik, gai honetan, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan, hirigintzako estandarrenean, 7. artikuluan tokiko sistemen sareari dagokionez araututako alderdiak kontuan izan daitezke.

Konpentsazio ekonomikoa ezartzen bada, zenbateko ekonomiko hori eremu honetan egiten diren eraikuntza jarduketetako bakoitzerako kalkulatu eta gauzatuko da, gauzatzeko unean.

Era berean, jarduketaren eremuko eraikigarritasun ponderatuaren ehuneko 15a gauzatu beharko da, azaroaren 28ko 11/2008 Legean, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak daukan partaidetza aldatzen duenean, 27. artikuluan, edo hura ordezkatzeko duen araudian agintzen den moduan.

3. poligonoko 603. lurzatiean horniduren erreserba gauzatzekoan kontuan izan behar da eraikitzeke ahalmenak bikoizten direla. Lagapen bikoitz horren jatorria hemen dago: lehenengo fasean, finka UE2tik OM1era aldatzean sortutako gehikuntzan, eta bigarrenetan, ordenantza horren aldaketak berez dakarren eraikigarritasunaren gehikuntzan.

4. Hirigintzako parametroak

a) Eraiki ahal den gutxieneko lurzatiea:

Arau Subsidiarioak onartzeko unean dagoena.

b) Lurzatiea okupatzeko baldintzak:

Antolamendu xehatuaren planoan seinalatutako lerrokaduren eta eraikuntza lerroen arteko azalera osoa okupatu beharko du eraikuntzak. Atzeraemanguneak bakarrik baimenduko dira patio irekiak sortzeko luraren aurka, bideekiko lerrokaduren gainean. Seinalatutako lerrokadura guztiak nahitaez bete beharko dira antolamendu xehatuaren planoan.

5. Hirigintzako parametroak

a) Eraikuntza tipologia:

Mehelinen arteko eraikuntza, fatxada jarraituak eratzen, antolamendu xehatuaren planoan seinalatutako lerrokadurei eta eraikuntza lerroei jarraiki.

b) Solairu kopurua:

Beheko solairua, solairu jaso bat eta estalki azpikoa (BS+1+Ea), eta sotoa edo erdisotoa aukeran.

c) Eraikuntzaren altuera:

Hegalerainoko gehieneko altuera 7,00 m da, kota txikiena daukan aurrealdean neurtua.

d) Solairuen altuera libreak:

Gutxieneko altuerak:

Sotoko edo erdisotoko solairua: 2,40 m.

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 2,50 m.

Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

Etxebizitzen solairua: 2,50 m.

Gehieneko altuerak:

Beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.

Sotoko solairua, beheko solairua eta solairu jasoa beste erabilera batzuetarako: 4,00 m, upategiak izan ezik, erabilerak eskatutakoa izango dutena. Aurreko atalean aipatu den eraikinaren altuera osoaren muga ezarriko da.

e) Fatxadak:

Fatxaden akaberak tonu okre argiak edo harea koloreak izango dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin. Kanpoko zurajeak hobe da zurezkoak izatea, edo marroi ilunez lakatuak, beste material batez egiten badira.

f) Estalkiak:

Estalkiak inklinatuak izango dira. Isurki bakarra edukiko dute kalera, kota txikiagoan, eta beraien akabera zeramikazko teilazkoa, tonu gorrixkekin, izango da. Hegalek eta erlaitzek eraikuntzaren lerrokadurari jarraituko diote, beraiekin paralelo diren gailurrekin. Malda ehuneko 25 eta 50 artekoa izango da. Faldoietan enbutitutako terrazak ireki ahalko dira, araudi honen 113. artikuluan xedatutako baldintzekin.

Hegalak plano horizontal batean kokatuko dira, eraikinaren lerrokadurarekiko gehieneko irtengunearekin, arau honen 113. artikuluan xedatutako baldintzen arabera. Hegalaren kantuaren zabalera 20 cm edo gutxiago izango da.

Ageriko erretenak eta zorrotenak ahal dela kobrezkoak izango dira edo, beste material batez eginak badira, kolore horretan lakatuak.

Txapitulak edo mantsardak eraiki ahalko dira, araudi honen 107. artikuluan xedatutako baldintzekin.

g) Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak:

Balkoiak eta begiratokiak baimenduko dira. Beraien luzera osoa, solairu eta fatxada bakoitzean, ezin da izan fatxadaren luzera osoaren erdia baino gehiago. Balkoi korrituak onartzen dira, araudi honen 115. artikuluko baldintzekin. Hegalkinak gutxienez 0,60 m bereiziko dira alboko finketatik, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera izango dira. Fatxadan sarguneak baimentzen dira, bakarrik barruko fatxadetatik etxadiko patioetara, eraikuntza lerroen gainean, eta araudi honen 115. artikuluko baldintzen arabera.

6. Lagapenak eta urbanizazioa

Tokiko bide sistemaren lurzatien aldeak eraikuntzak egin baino lehen, edo aldi berean, laga eta urbanizatu behar dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira, eta urbanizazioa udalak finkatzen dituen jarraibideei egokituko zaie, eta sustatzaileen kontura egingo dira.

Bide komunikazioek ukitutako lurretan edozein motatako jarduketa egiteko lizentzia eskuratzeko, ezinbestekoa da Errepideen Poliziaren baimena edukitzea.

Apirilaren 11ko 62/2000 Dekretuaren eranskinean adierazten diren irisgarritasun baldintzak beteko dira.

7. Dauden eraikinen araubidea

Komunikazioetako sistema orokor edo tokiko sistema gisa kalifikatutako lurzoruan dauden eraikuntzak berariazko antolamendutik kanpoko egoeran daude. Eraikin horietan arau hauen 68. artikuluko 1. idatz zatian baimendutako obrak bakarrik egin ahalko dira.

Alde eraikigarrietan dauden eraikuntzak, ordenantza honetan aurreikusitako eraikuntza aprobetxamendua gainditzen dituzten lerrokadurak edo eraikuntza lerroak ez badituzte gainditzen, finkatutakoak izango dira. Beraien gainean kontserbazio eta finkatze obra mota oro egin ahalko da. Arau Subsidiarioak onartu aurretik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzea baimenduko da.

149. artikulua. Geroratutako planeamenduko aldea PERI.1

1. Deskribapena

Eremua: Hirigunearen hegoaldeko muturrean dago, Trimiño Sakana ibaiaren eta Labraza errekaen artean.

Muino bat da. Goiko ordokian piknikgune txikiak daude, eta lurpeko kobazuloak dauzkaten upategiak ere bai.

Zonaren topografiaren eraginez eta lur azpian honelako eraikuntzak egotearen ondorioz, zaila da planeatzea. Bestalde, beraren kokalekuak eta eguzkimenduak hiri ezaugarri bikainak ematen dizkiote.

Antolamendua: Zonaren igorritako antolamendua zehazten da, plan bereziaren bitartez.

Antolamenduko jarraibideak: Zona honen antolamendua bereziki konplexua da, eta beraren azterlan xehatua egiteko barne erreformako plan berezi bat egin behar da.

Zonako ingurune fisikoa babesteko, lurzoru libreko zintarriak, zona berdeak, proiektatuko dira ibaiaren bazterretan. Horietarako sarbidea publikoa izango da.

BEPBaren mugaketak berak isolatzen dituen lurzatiarako sarbidea emango du planeamenduak.

2. Erabileren araubidea

a) Eraikitako aldeen erabilera

Erabilera nagusia: Nekazaritza ustiategiari lotutako biltegiak, OM.1 erreferentziako ordenantzaren bidez arautuak.

Erabilera bateragarriak: Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak

Aisialdiko establezimenduak: Piknikguneak

3. Hirigintzako parametroak

a) Azalera:

7.624 m²

b) Gehieneko eraikigarritasuna

0.25 m² eraiki/m² lurzoru

150. artikulua. PERI.2.a eta PERI.2.b geroratuko planeamenduko aldea

1. Deskribapena

Eremua: Santa Ana kalearen eta Trimiño Sakana ibaiaren arteko hiri aldearen mendebaldeko muturrean dago. Gorrebustorako errepideak zeharkatzen du.

Geldikin alde bat da. Batez ere abandonatutako eraikinak, aurri egoeran daudenak, lastategi zaharrak eta nekazaritzari lotutako eraikinak daude bertan. Sarbideak oso zailak dira eta kota ezberdintasun handiak daude.

Antolamendua: Zonaren igorritako antolamendua eremua osatzen duten bi aldeetako bakoitzarentzako plan berezi baten bidez zehazten da, haren garapena bi faseetan egikaritu ahal izateko moduan.

Antolamenduko jarraibideak: Zona honen antolamendua bereziki konplexua da, eta beraren azterlan xehatua egiteko, eremua osatzen duten bi aldeetako bakoitzarentzat barne erreformako plan berezi bat egin behar da

Zonako ingurune fisikoa babesteko, lurzoru libreko zintarriak, zona berdeak, proiektatuko dira ibaiaren bazterretan. Horietarako sarbidea publikoa izango da.

BEPBaren mugaketak berak isolatzen dituen lurzatiarako sarbidea emango du planeamenduak.

2. Erabileren araubidea

a) Eraikitako aldeen erabilera

Erabilera nagusia: Bizitegiak

Erabilera bateragarriak: Nekazaritza ustiategiari lotutako biltegiak, OM.1 erreferentziako ordenantzaren bidez arautuak.

Ekipamendua: Ekipamendu erabilera baimentzen da, eraikin osoa okupatzen badu.

Arteak eta ofizioak

Tailer txikiak, bateragarritasun baldintzak eta 78-3 artikuluan bizitegi zonetarako ezarritakoak betetzen dituztenak.

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak

Aisialdiko establezimenduak: Piknikguneak

Banako aparkalekuak

b) Eraiki gabeko aldeen erabilera

Espazio libreak: Oinezkoen eremuak

Oinarrizko azpiegiturak

3. Hirigintzako parametroak

a) Azalera:

— PERI.2.a: 6.000 m²

— PERI.2.b: 5.500 m²

b) Bizitegiarako dentsitate osoa

— PERI.2.a: etxebizitza 1/1.000m²

— PERI.2.b: etxebizitza 1/1.100m²

c) etxebizitza kopurua gehienez:

— PERI.2.a: 6

— PERI.2.b: 5

174. artikulua. Katalogoa

1. Historia eta Arkitekturako Ondarea.

a) Euskal Autonomia Erkidegoak kalifikatutako edo inbentariatutako ondasun higiezin kulturalak.

1. Santa Maria eliza

11. San Roke kaleko 4.eko eraikina, 1998ko azaroaren 24an inbentariatua (EHAA, 1998ko abenduaren 16a)

b) Udal mailan tokiko babesa daukaten ondasunak.

2. Harresia

3. Manuel Alvarez plaza nagusiko 9.eko etxea

4. Los Jardines 7ko etxea

5. Los Jardines 13ko etxea

6. Blasonada jauretxea

7. Blasonada etxea, San Prudentzio 26

8. El Rollo 1eko etxea

9. Etxea (sarbideko arku), Kontzezio plaza 4

10. Kontzezio Plazako 2.eko etxea

12. Nunilo 3ko etxea

13. Kontzezio Plazako 1.eko etxea

14. San Jose 6ko etxea

16. Moredako kooperatiba, Los Jardines 29

18. Montoia finkako errota, Santa Eufemia 5

19. Moredako zubia

21. El Rollo 8ko etxea

22. San Jose 2ko etxea

23. Iturria

24. Trujal, Cerrada 12

25. San Prudentzio 4ko etxea

26. El Rollo 6ko etxea

27. El Rollo 2ko etxea

28. San Roke 1eko etxea

29. Real 7ko etxea

30. Herrerias 13ko kalea

31. Manuel Alvarez plaza nagusiko 3.eko etxea

32. San Jose 4ko etxea

33. San Jose 11ko etxea

34. Los Jardines 17ko etxea

35. Moreda Arabako Udal Hilerria

c) Inbentariatzeko edo kalifikatzeko proposatutako ondasunak.

15. San Jose 8ko etxea