

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

311/2017 Foru Agindua, urriaren 30ekoa, Eltziegoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko SR-2 bizitegi-sektoreari buruzko espedientea behin betiko onartzen duena, batetik, eta 96/2017 Foru Aginduak, apirilaren 10ekoak, Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuarenak, ezartzen dituen baldintzak betetzen direla onartzen duena, bestetik

AURREKARIAK

Lehena. Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren apirilaren 10eko 96/2017 Foru Aginduaren bitartez, Eltziegoko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen agiria behin betiko onartu zen, baldintza hauekin:

- a) Agirian funtsezkoak ez diren aldaketa batzuk egitea.
- b) 10-266 lurzatiari lurzoru urbanizaezin gisa eustea.

Alde horretatik, Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko SR-2 bizitegi-sektorea geldiarazi egin zen, bideragarritasun-irizpideak zirela eta.

Plan Orokorra behin betiko onartzen duen 96/2017 Foru Aginduko laugarren xedapenaren arabera, aipaturiko b) baldintza eta SR-2 bizitegi-sektorearen etetea jendaurrean jarri behar ziren berriz, hirigintza-antolamenduaren funtsezko baldintzat jo zirelako.

Bigarrena. 2017ko ekainaren 28ko ohiko bileran, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen testu bategin berria onartu zen, eta jendaurrean jarri zen; zehazki, iragarkiak jarri ziren ALHAOn (uztailak 12, 79. zk.) eta Diario de Noticias de Álava egunkarian (2017ko uztailak 5).

Informazio publikoko epean ez zen alegaziorik jaso.

Hirugarrena. 2017ko irailaren 13an, Eltziegoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen espedienteko testu bategina Aldundi honen erregistroan sartu zen.

OINARRIAK

Lehena. Aurrekarietan esan bezala, espediente honen parte bat behin betiko onartuta dago, funtsezkoak ez diren baldintzekin. Aurkeztutako dokumentazioa aztertu ondoren, egiaztatu da apirilaren 10eko 96/2017 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla.

Bigarrena. Orain behin betiko onarpenaren funtsezko baldintzak eta aipaturiko Foru Aginduaren etete partziala ebaluatuko dira:

1. Agiri teknikoak bigarren xedapena betetzen du, 10-266 lurzatiaren gaur egungo lurzoru urbanizaezinaren sailkapenari eutsi diolako.

3. SR-2 bizitegi-sektoreari dagokionez, behin betiko onarpena eten egin zen eta, ondorioz, agiriak antolamendu berri bat aurkeztu du, zeina bideragarritasunaren inguruko irizpideak berriz hausnartzearen emaitza den.

Zehazki, sektorerako sarbidea aldatu da: hasieran aurreikusitako biribilgunea kendu eta sarbidea Eltziegoko hiri-lurzorutik 250 metro baino gehiagora jartzea proposatu da. Sarbideak 1997ko abenduaren 15eko Aginduan eta Errepideen Jarraibideetako 3.1-IC "Trazadura" Arauan ezarritakoa betetzen du; aipaturiko aginduak estatuko errepideen sarbideak, zerbitzu-bideak eta zerbitzu-instalazioen eraikuntza arautzen ditu.

Ondorioz, sektoreari 4.818 m² gehitu zaizkio eta orain guztira 36.664 m² ditu. Gauzak horrela, hirigintza-parametroak berdinak direnez, etxebizitza-dentsitatea hektareako 25 etxebizitzatik 23,50 etxebizitzara pasa da.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz, hauxe

XEDATU DUT

Lehena. Eltziegoko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko SR-2 bizitegi-sektorea behin betiko onartzea.

Bigarrena. Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren apirilaren 10eko 96/2017 Foru Aginduaren arabera funtsezkoak diren eta funtsezkoak ez diren baldintzak betetzat jotzea. Foru Agindu horren bitartez Eltziegoko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen agiria behin betiko onartu eta partzialki eten zen.

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

Laugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du eta beronen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu daiteke zuzen-zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Vitoria-Gasteiz, 2017ko urriaren 30a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru-diputata
JOSEAN GALERA CARRILLO

ELTZIEGOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

HIRIGINTZAKO ARAUAK

AURKIBIDEA

1. LIBURUA. ARAU OROKORRAK

LEHENENGOTITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1. kapitulua. Bakarra.

1.1.1.1. artikulua. Aplikazio-eremua eta indarraldia.

1.1.1.2. artikulua. Arabako hirigintza-plangintza normalizatzeko sistema.

1.1.1.3. artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika.

1.1.1.4. artikulua. Plan hau osatzen duten agiriak.

1.1.1.5. artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa.

BIGARRENTITULUA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. kapitulua. Bakarra.

1.2.1.1. artikulua. Hirigintza-antolamenduaren mailak.

1.2.1.2. artikulua. Hirigintza-antolamendu xehatuko esparruak.

1.2.1.3. artikulua. Plan honetako zehaztapenen arau-lotespenari eta -mailari buruzko baldintza orokorrak.

1.2.1.4. artikulua. Plan honen aldaketak.

1.2.1.5. artikulua. Plan honen berrikuspena.

HIRUGARRENTITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. kapitulua. Lurzoruaren erabilera.

1. atala. Alderdi orokorrak.

1.3.1.1. artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa.

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

1.3.1.3. artikulua. Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak.

2. atala. Lurzoruaren erabileren sailkapena.

1.3.1.4. artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena.

1.3.1.5. artikulua. Erabilera baimendua, erabilera nagusia, erabilera erraztua eta erabilera bereizgarria. Galarazitako erabilera. 1.3.1.6. artikulua. Erabilera publikoak.

1.3.1.7. artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazizko erabilerak.

3. atala. Bizitegi-erabileraren edukia.

1.3.1.8. artikulua. Definizioa eta motak.

4. atala. Industria-erabileraren edukia.

1.3.1.9. artikulua. Definizioa eta motak.

1.3.1.10. artikulua. Industria-erabileraren kategoriak.

1.3.1.11. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-jarduera.

- 1.3.1.12. artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-jarduera.
- 5. atala. Hirugarren sektoreko erabileren edukia.
- 1.3.1.13. artikulua. Definizioa eta motak.
- 6^a. atala. Gizarte-ekipamenduetarako erabileren edukia.
- 1.3.1.14. artikulua. Definizioa eta motak.
- 7. atala. Komunikaziorako eta garraioetarako erabileraren edukia.
- 1.3.1.15. artikulua. Definizioa eta motak.
- 8. atala. Aire zabaleko aisia eta jolaserako erabileraren edukia.
- 1.3.1.16. artikulua. Definizioa eta motak.
- 1.3.1.17. artikulua. Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazio eta eraikinak.
- 1.3.1.18. artikulua. Espazio libreen sistema lokalari atxikitako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikinak.
- 9. atala. Zerbitzu-azpiegituretarako erabileren edukia.
- 1.3.1.19. artikulua. Definizioa eta motak.
- 10. atala. Landa-erabilerak.
- 1.3.1.20. artikulua. Definizioa eta motak.
- 1.3.2. kapitulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren kalifikazio orokorra.
- 1.3.2.1. artikulua. Kalifikazio eta zonifikazio orokorra. Definizioak eta edukia.
- 1.3.2.2. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.
- 1.3.2.3. artikulua. Plan honetako zonen zerrenda.
- 1.3.2.4. artikulua. Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa.
- 1.3.2.5. artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau-lotespena eta tolerantziak.
- 1.3.3. kapitulua. Kalifikazio xehatua.
- 1.3.3.1. artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpizonak. Edukia
- 1.3.3.2. artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa.
- 1.3.3.3. artikulua. Udalerriko azpizonen zerrenda.
- 1.3.3.4. artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak.
- 1.3.4. kapitulua. Antolamendu xehatuaren garapena.
- 1.3.4.1. artikulua. Plangintza garatzeko araubidearen definizioa.
- 1.3.5. kapitulua. Erabileren intentsitatea.
- 1.3.5.1. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa.
- 1.3.5.2. artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua.
- 1.3.5.3. artikulua. Biztanleriaren edo etxebizitzaren dentsitatea.

LAUGARRENTITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.4.1. kapitulua. Lurzoruaren sailkapena.

1.4.1.1. artikulua. Lurraldearen zatiketa hirigintzako sailkapenaren arabera.

1.4.2. kapitulua. Eraikigarritasun haztatua egokitzea.

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

1.4.3. kapitulua. Plangintza egikaritzea.

1.4.3.1. artikulua. Xedapen orokorrak.

1.4.3.2. artikulua. Plangintza gauzatzeko jarduketak: motak eta esparruak. Egikaritze-unitateak.

1.4.3.3. artikulua. Hiri-lurzoru finkatua edo jarduketa isolatuak gauzatzeko araubidea.

1.4.3.4. artikulua. Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea.

1.4.3.5. artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua (jarduketa integratuen) eta lurzoru urbanizagarria egikaritzeko araubidea.

1.4.3.6. artikulua. Sistema orokor eta lokalen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketan esparruetan aplikatu beharreko egikaritze-araubidea

1.4.4. kapitulua. Hiritartzea egikaritzea.

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

1.4.4.2. artikulua. Urbanizazio-obretan garatzen diren proiektuen ondorioz antolamendua egokitze aukeren mugak.

1.4.4.3. artikulua. Urbanizazio-obren gutxieneko baldintza teknikoak.

1.4.4.4. artikulua. Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio-proiektuak gauzatzea.

1.4.5. kapitulua. Eraikitze ahalmena erabiltzea.

1.4.5.1. artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena erabiltzea.

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

1.4.6. kapitulua. Lehendik dauden eraikin eta erabileren araubidea.

1.4.6.1. artikulua. Lehendik dauden eraikinen araubidea zehazten duten irizpide orokorrak.

1.4.6.2. artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak. 1.4.6.3. artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

1.4.6.4. artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

1.4.6.5. artikulua. Antolamendu xehatuko esparruetan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egiteko daukaten eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

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

1.4.6.7. artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak.

1.4.6.8. artikulua. Kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharraren edukia.

1.4.6.9. artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxieneko baldintzak.

1.4.6.10. artikulua. Behin-behineko obra eta erabileren araubidea.

BOSGARREN TITULUA. AZPIZONA ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

1.5.1. kapitulua. Ordenantzak aplikatzeko oinarrizko definizioak.

1. atala. Hirigintzako definizio eta parametroak.

1.5.1.1. artikulua. Finka eta lurzattia.

1.5.1.2. artikulua. Eraikina edo eraikuntza.

1.5.1.3. artikulua. Eraikin bakartua.

2. atala. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.4. artikulua. Mugak.

1.5.1.5. artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1.5.1.6. artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikigarria.

1.5.1.7. artikulua. Lurzatiaren gehieneko eta gutxieneko azalera, partzelazioetarako.

1.5.1.8. artikulua. Lurzati eraikietako lurzoruen banaketak.

3. atala. Eraikinak lurzatian duen kokapenaren parametro eta baldintzak.

1.5.1.9. artikulua. Bideen lerrokadura.

1.5.1.10. artikulua. Lursailaren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

1.5.1.11. artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa.

1.5.1.12. artikulua. Mugetarainoko tartea.

1.5.1.13. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

1.5.1.14. artikulua. Sakonera eraikigarria.

1.5.1.15. artikulua. Eraikuntzaren mugimendu-arloa.

4. atala. Eraikuntzak lurzattia okupatzeko parametro eta baldintzak.

1.5.1.16. artikulua. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

1.5.1.17. artikulua. Lurzatiaren azalera librea.

5. atala. Eraikinen formari buruzko parametro eta baldintzak.

1.5.1.18. artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak.

1.5.1.19. artikulua. Jatorriko kota.

1.5.1.20. artikulua. Eraikinaren altuera.

1.5.1.21. artikulua. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

1.5.1.22. artikulua. Eraikinen solairuak.

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

1.5.1.23. artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak.

1.5.1.24. artikulua. Solairuen altuera.

1.5.1.25. artikulua. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

1.5.1.26. artikulua. Erlaitz eta teilatu-hegalen gehieneko irtengunea.

1.5.1.27. artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak.

1.5.2. kapitulua. Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko azpizonetan aplikatu behar diren eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorrak.

1. atala. Bizitegi-azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.1. artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza komun orokorrak.

1.5.2.2. artikulua. Erabileren ezarpenari buruzko baldintza komun orokorrak.

1.5.2.3. artikulua. Hirigune zaharretako a.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.4. artikulua. XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.5. artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.6. artikulua. Dentsitate txikiko eraikuntza irekien a.5.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.7. artikulua. Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.8. artikulua. Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikin bakartuen a.6.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.9. artikulua. Dentsitate oso txikiko bi bizitzako eraikinen a.6.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

2. atala. Industria-azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.10. artikulua. Industria intentsiboko b.1.1. azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.11. artikulua. Hirigune zaharretako upategien industria bereziko b.2.1 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

1.5.2.12. artikulua. Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra.

3. atala. Hirugarren sektoreko erabileretarako azpizonen baldintza orokorrak.

1.5.2.13. artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak.

1.5.2.14. artikulua. Erabilera baimenduei buruzko baldintza orokorrak.

4. atala. Komunikazioetako azpizonen baldintza orokorrak.

1.5.2.15. artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak.

1.5.2.16. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

5. atala. Espazio libreen azpizona publikoen baldintza orokorrak.

1.5.2.17. artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak.

1.5.2.18. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

6. atala. Zerbitzu-azpiegituren azpizona publikoen baldintza orokorrak.

1.5.2.19. artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak.

1.5.2.20. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

7. atala. Gizarte-ekipamendu publikoen azpizona publikoen baldintza orokorrak.

1.5.2.21. artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak.

1.5.2.22. artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak.

SEIGARRENTITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO LANDA-EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1. kapitulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa-eremuetako erabilera eta eraikuntzei buruzko ordenantzak.

1.6.1.1. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa-eremuetako erabilerak eta jarduerak arautzen dituen matrizea.

1.6.1.2. artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa-eremuetan kalifikazio orokorrrak zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak.

1.6.1.3. artikulua. Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak.

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

1.6.1.5. artikulua. Eraikuntzako erabileren hirigintza- eta eraikuntza-parametro komunak. Jabari publikorainoko eta azpiegituretarainoko tarteak.

1.6.1.6. artikulua. Eraikuntzako erabilera bakoitzaren hirigintza- eta eraikuntza-parametro espezifikoak.

1.6.1.7. artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplikatu beharreko beste baldintza batzuk.

2. LIBURUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUETARAKO ARAU BEREZIAK TITULU BAKARRA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK.

2.1.1. kapitulua. Hiri-lurzoruko antolamendu xehatuko esparruak.

2.1.1.1. artikulua. ELC.01 HIRIGUNE HISTORIKOA eremuko arau berezia.

2.1.1.2. artikulua. ELC.02 MENDEBALDEKO HEDAPEN-EREMUKO arau berezia.

2.1.1.3. artikulua. ELC.03 IPARRALDEKO HEDAPEN-EREMUKO arau berezia.

2.1.1.4. artikulua. ELC.04 SAMANIEGOTALDEAREN EREMUKO arau berezia.

2.1.1.5. artikulua. ELC.05 GALLARZA JENERALEN AUZOA EREMUKO arau berezia.

2.1.1.6. artikulua. ELC.06 XABIER ARIZAGA AUZOA EREMUKO arau berezia.

2.1.1.7. artikulua. ELC.07 SAMANIEGOKO ERREPIDEA EREMUKO arau berezia.

2.1.1.8. artikulua. ELC.08 SAIHESBIDEA EREMUKO arau berezia.

2.1.1.9. artikulua. AU-2 ZAHARREKO DENTSITATE TXIKIKO EREMUKO arau berezia.

2.1.1.10. artikulua. ELC.10 REHOYOSEKO BIDEA BIZITEGI-ZONAKO arau berezia.

2.1.1.11. artikulua. ELC.11 INDUSTRIATXIKI ETA BILTEGIEN EREMUKO arau berezia.

2.1.1.12. artikulua. ELC.12 BARRIHUELO – GUARDIAKO ERREPIDEA EREMUKO arau berezia.

2.1.1.13. artikulua. ELC.13 EKIALDEKO UPATEGI INDUSTRIALEN EREMUKO arau berezia.

2.1.1.14. artikulua. ELC.14 IPARRALDEKO UPATEGI INDUSTRIALEN EREMUKO arau berezia.

2.1.1.15. artikulua. ELC.15 EBRO ONDOKO UPATEGI INDUSTRIALEN EREMUKO arau berezia.

2.1.1.16. artikulua. ELC.16 IPARRALDEKO ZUZKIDURA-EREMUKO arau berezia.

- 2.1.1.17. artikulua. ELC.17 ERDIALDEKO ZUZKIDURA-EREMUKO arau berezia.
- 2.1.1.18. artikulua. ELC.18 HEGOALDEKO ZUZKIDURA-EREMUKO arau berezia.
- 2.1.1.19. artikulua. ELC.19 ZEHARKALEEN ETA HIRI BARRUKO ERREPIDE-GUNEEN ERE-MUKO arau berezia.
- 2.1.2. kapitulua. Lurzoru urbanizagarriko antolamendu xehatuko esparruak.
 - 2.1.2.1. artikulua. ELC.20 SENDA DE LAS DAMAS SR-1 BIZITEGI-SEKTOREKO arau berezia.
 - 2.1.2.2. artikulua. ELC.21 SAN ROKE SR-2 BIZITEGI-SEKTOREKO arau berezia.
 - 2.1.2.3. artikulua. ELC.22 VELASQUILLO 1 SI-1 INDUSTRIA-SEKTOREKO arau berezia.
 - 2.1.2.4. artikulua. ELC.23 VELASQUILLO 2 SI-2 INDUSTRIA-SEKTOREKO arau berezia.
 - 2.1.2.5. artikulua. ELC.24 REHOYOSEKO BIDEA SI-3 INDUSTRIA-SEKTOREKO arau berezia.
- 3. LIBURUA. HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA ONDAREA ETA NATURAGUNEAK BABESTEKO ARAUAK
 - TITULU BAKARRA.
 - 3.1.1. kapitulua. Elementu katalogatuen sailkapena eta katalogatzeko irizpideak.
 - 3.1.1.1 artikulua. Katalogoaren formulazioa.
 - 3.1.1.2. artikulua. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa.
 - 3.1.1.3. artikulua. Elementu katalogatuen sailkapena.
 - 3.1.1.4. artikulua. Birgaitze Integratuko Eremu izendatutako hirigune historikoa.
 - 3.1.1.5. artikulua. EAEko monumentuen kategorian kalifikatutako ondasun kulturalak.
 - 3.1.1.6. artikulua. Kultura Ondarearen Zentroko datu-basean dauden eta EAEko monumen-tuen kategorian kalifikatzeko proposatu diren ondasun higiezinak.
 - 3.1.1.7. artikulua. Kultura Ondarearen Zentroko datu-basean dauden, toki- edo udal-babesa izateko proposatu diren eta beste babes espezifikorik ez duten ondasun higiezinak.
 - 3.1.1.8. artikulua. Toki- edo udal-babesa bai baina beste babes espezifikorik ez duten arkitektura- edo eskultura-elementuak.
 - 3.1.1.9. artikulua. Toki- edo udal-babesa bai baina beste babes espezifikorik ez duten ele-mentu txikiak.
 - 3.1.1.10. artikulua. Toki- edo udal-babesa bai baina beste babes espezifikorik ez duten onda-sun higiezinak.
 - 3.1.1.11. artikulua. Interes arkeologikoko ondarea.
 - 3.1.1.12. artikulua. Natura-interesa duten ondareen eremuak.
 - 3.1.2. kapitulua. Katalogoa eta babes-mailak.
 - 3.1.2.1. artikulua. Elementu katalogatuen hirigintza-araubidea.
 - 3.1.2.2. artikulua. Babes-mailak.
 - 3.1.2.3. artikulua. Katalogoa eta babes-araubidea aldatzea.
 - 3.1.3. kapitulua. Kontzeptuen definizioa eta esku-hartze motak.
 - 3.1.3.1. artikulua. Kontzeptuen definizioa eta esku-hartze motak.
 - 3.1.3.2. artikulua. Urbanizatzeko esku-hartzeak.

3.1.3.3. artikulua. Birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak.

3.1.4. kapitulua. Ondare katalogatuaren kontserbazio espezifikoa.

3.1.4.1. artikulua. Zaintzeko betebeharra.

3.1.4.2. artikulua. Aurri-deklarazioa.

3.1.4.3. artikulua. Ondare katalogatuaren esku-hartze espezifikorako araubidea.

3.1.4.4. artikulua. Elementu katalogatuak galtzea edo hondatzea.

3.1.4.5. artikulua. Babes arkeologikoko espazioak.

3.1.4.6. artikulua. Lizentzia emateko dokumentazio espezifikoa.

4. LIBURUA. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak.

LEHENENGOTITULUA. ERAIKUNTZARI BURUZKO BALDINTZA OROKORRAK.

4.1.1. kapitulua. Baldintza estetikoak.

4.1.1.1. artikulua. Definizioa eta aplikazioa.

4.1.1.2. artikulua. Hiriko estetika zaintzea.

4.1.1.3. artikulua. Fatxadak eta estalkiak.

4.1.1.4. artikulua. Hesiak.

4.1.1.5. artikulua. Zuhaitzak babestea.

4.1.2. kapitulua. Eraikuntzaren kalitate- eta higiene-baldintzak.

4.1.2.1. artikulua. Definizioa eta aplikazioa.

4.1.2.2. artikulua. Baldintza orokorrak.

4.1.2.3. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

4.1.2.4. artikulua. Osasun-zerbitzu eta -instalazioen baldintza orokorrak.

4.1.2.5. artikulua. Eskailerak eta igogailuak.

4.1.2.6. artikulua. Argizatze- eta aireztatze-baldintzak.

4.1.2.7. artikulua. Kea eta gasa husteko baldintzak.

4.1.2.8. artikulua. Sotoak eta erdisotoak erabiltzeko baldintzak.

4.1.2.9. artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko ordenantzak onartzen dituen 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren arabera bete beharreko baldintzak.

4.1.2.10. artikulua. Patioak.

BIGARRENTITULUA. ZARATAK ETA DARDARAK.

4.2.1. kapitulua. Zaratak eta dardarak.

4.2.1.1. artikulua. Baldintza orokorrak.

4.2.1.2. artikulua. Eraikuntzak bete beharreko baldintzak.

4.2.1.3. artikulua. Zonifikazio akustikoa.

4.2.1.4. artikulua. Kalitate akustikoaren helburuak.

4.2.2. kapitulua. Igorle akustikoak.

4.2.2.1. artikulua. Zarata-immisioaren muga-balioak.

4.2.2.2. artikulua. Zarata eta dardarengatik eragozpenak edo kalteak eragin ditzaketen jarduera eta instalazioak ezartzea.

4.2.2.3. artikulua. Makinak instalatzea.

4.2.2.4. artikulua. Establezimendu publikoak.

HIRUGARRENTITULUA. URBANIZAZIOAREN BALDINTZA OROKORRAK.

4.3.1. kapitulua. Baldintza orokorrak.

4.3.1.1. artikulua. Urbanizazio-proiektuak.

4.3.2. kapitulua. Diseinua eta zoladura.

4.3.2.1. artikulua. Urbanizazioa diseinatzea.

4.3.2.2. artikulua. Zoladurak.

4.3.3. kapitulua. Ur-hornidura.

4.3.3.1. artikulua. Biltzea, arautzea, araztea eta banatzea.

4.3.3.2. artikulua. Harguneak eta barruko instalazioak.

4.3.3.3. artikulua. Ur-kontsumoan aurrezteko neurriak.

4.3.4. kapitulua. Saneamendua eta estolderia.

4.3.4.1. artikulua. Ur-hustea.

4.3.4.2. artikulua. Saneamendu-sareak.

4.3.4.3. artikulua. Isuri-harguneak.

4.3.4.4. artikulua. Saneamendu-sarean debekatuta dauden isuriak.

4.3.4.5. artikulua. Ur-laster naturaletara edo lursailletara isurtzen diren hondakin-uren kalitatea.

4.3.5. kapitulua. Energia elektrikoaren hornidura.

4.3.5.1. artikulua. Energia elektrikoa banatzeko sarea.

4.3.6. kapitulua. Argiteria publikoa.

4.3.6.1. artikulua. Argiteria publikoa.

4.3.7. kapitulua. Telekomunikazioak.

4.3.7.1. artikulua. Telekomunikazio-sarea.

4.3.8. kapitulua. Gasa.

4.3.8.1. artikulua. Gasa banatzeko sarea.

4.3.9. kapitulua. Berdeguneen tratamendua.

4.3.9.1. artikulua. Lorategi eta berdeguneen tratamendua.

LAUGARREN TITULUA. LURZORUAREN ERABILERAREN GAINEKO DIZIPLINA ETA ES-KU-HARTZEA.

4.4.1. kapitulua. Hirigintza-legezketasuna ziurtatzea eta babestea. Lizentziak.

4.4.1.1. artikulua. Hirigintza-lizentzia behar duten ekintzak.

4.4.1.2. artikulua. Hirigintza-lizentzien arau komunak.

4.4.1.3. artikulua. Eraikuntzako hirigintza-lizentzien arau espezifikoak.

- 4.4.1.4. artikulua. Hirigintza-lizentzia emateko eskumena.
- 4.4.1.5. artikulua. Hirigintza-lizentzia emateko prozedura orokorra.
- 4.4.1.6. artikulua. Hirigintza-lizentzia ematearen eraginak.
- 4.4.1.7. artikulua. Herri-administrazioek sustatutako ekintzak.
- 4.4.1.8. artikulua. Hirigintza-araubidea eta sailkatuta dauden edo ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa behar duten jardueren araubidea integratzea.
- 4.4.1.9. artikulua. Hornitzaileek ematen dituzten zerbitzuak.
- 4.4.1.10 artikulua. Lizentzien edukia.
- 4.4.1.11 artikulua. Iraungitzea.
- 4.4.1.12 artikulua. Obrak amaitzea.
- 4.4.1.13 artikulua. Partzelazio-lizentziak.
- 4.4.1.14 artikulua. Lurra mugitzeko lizentziak.
- 4.4.1.15 artikulua. Eraisteko lizentziak.
- 4.4.1.16 artikulua. Dorre-garabiak jartzeko lizentziak.
- 4.4.1.17 artikulua. Okupazio- edo funtzionamendu-lizentziak.
- 4.4.2. kapitulua. Hirigintza-jarduketan proiektuak.
- 4.4.2.1 artikulua. Eraikuntza-proiektuak. Motak.
- 4.4.2.2 artikulua. Eraikuntza-proiektuak. Baldintza komunak.
- 4.4.2.3 artikulua. Eraikuntza-proiektuak. Dokumentu osagarri espezifikoak.
- 4.4.2.4 artikulua. Beste hirigintza-jarduketa batzuetako proiektuak. Definizioa eta motak.
- 4.4.2.5 artikulua. Beste hirigintza-jarduketa batzuetako proiektuak. Zehaztapenak.
- 4.4.3. kapitulua. Eraikuntza sustatzea.
- 4.4.3.1 artikulua. Hirigintza-betebeharrak betetzeko epeak.

BOSGARRENTITULUA. HIRIGINTZAKO GAIK ARGITARATZEA ETA INFORMAZIOA EMATEA

- 4.5.1. kapitulua. Plangintza argitara ematea.
- 4.4.1.1 artikulua. Motak.
- 4.4.1.2 artikulua. Kontsulta zuzena.
- 4.4.1.3 artikulua. Aurreko kontsultak.
- 4.4.1.4 artikulua. Hirigintza-txostenak.
- 4.4.1.5 artikulua. Plangintza interpretatzea eskatzen duten kontsultak.
- 4.4.1.6 artikulua. Administrazioaren ondare-erantzukizuna arautzea.

1. LIBURUA ARAU OROKORRAK

LEHENENGO TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1.1.1. kapitulua. Bakarra

1.1.1.1 artikulua. Aplikazio-eremua eta indarraldia

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau Eltziegoko udal-mugarte osoan aplikatuko da, indarrean jartzen den unetik aurrera.

2. Indarraldiak ez du edukiko mugaegunik plana berrikusten ez den artean; nolana ere, aldaketak egin daitezke.

1.1.1.2 artikulua. Arabako hirigintza-plangintza normalizatzeko sistema. Plangintza orokorreko plan hau "Arabako hirigintza-plangintza normalizatzeko sistemarekin" egin da

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

1.1.1.3 artikulua. Hirigintzako arauetako artikuluen sistematika

1. Hirigintzako arau hauetako artikulua liburu, titulu, kapitulu eta, batzuetan, ataletan banatuta daude.

2. Artikulu bakoitzaren kodeak lau digitu dauzka. Lehenengoa liburuari dagokio, bigarrena tituluari, hirugarrena kapituluari eta laugarrena kapitulu barruko hurrenkerari. Atalak ez dira nomenklatura horretan kontuan hartzen, ez direlako kasu guztietan azaltzen.

1.1.1.4 artikulua. Plan hau osatzen duten agiriak

1. Plan honek agiri hauek ditu:

a. Informazio-memoria.

b. Ingurumeneko deskripzio- eta justifikazio-memoria.

c. Hirigintzako arauak.

d. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterlana eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria.

e. Informazio-planoak.

f. Egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren planoak.

g. Ondasun eta Eremu Babestuen Katalogoa.

2. Hirigintzako arauak liburu hauek dituzte:

1.1. "1. Liburua. Arau orokorrak"

1.2. "2. Liburua. Hirigintza-antolamenduko eremuen arau bereziak"

1.3. "3. Liburua. Historia, arkitektura eta arkeologia ondarea eta naturaguneak babesteko arauak"

1.4. "4. Liburua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak"

3. Lurraldeko hirigintza-antolamenduko planoak:

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN PLANOAK

- P0 - Mugapen- eta kokapen-planoak. Informazio kartografikoa. Eskala: 1/50.000 eta 1/100.000.
- P1 - Lurzoruaren sailkapena. Lurzoru urbanizaezinaren zonifikazioa. Eskala: 1/5.000.
- P2 - Lurzoruaren sailkapena. Sistema orokorrak. Baldintza gainjarriak. Eskala: 1/5.000.
- P3 - Antolamendu xehatuko esparruak (AXE). Eskala: 1/2.000.
- P4 - Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra (zonak). Sistema orokorrak. Eskala: 1/1.000.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK

- P5 - Kalifikazio xehatua (azpizonak). Eskala: 1/1.000.
- P6 - Eraikuntzaren ezaugarriak. Eskala: 1/1.000.
- P7 - Hiri-lurzoruaren kategorizazioa. Garapenaren eta kudeaketaren baldintzak. Eskala: 1/1.000.
- P8 - Lerrokadurak. Kotak. Antolamendutik kanpoko eraikinak. HAPOrekin bat ez datozen eraikinak. Espazio libreak. Eskala: 1/1.000.
- P9.1 - Udal-mugartearen ortoargazkia. Eskala: 1/7.500.
- P9.2 - Hirigunearen ortoargazkia. Eskala: 1/2.500.
- P10 - Hiriko zerbitzuen sareak. Eskala: 1/1.500.
- P11.1 - Ondasun eta Eremu Babestuen Katalogoa. Eskala: 1/2.000.
- P11.2 - Ondasun eta Eremu Babestuen Katalogoa. Eskala: 1/10.000.
- P12 - Zonifikazio akustikoa. Eskala: 1/2.000.

4. Plan hau informatikako baliabideekin egin denez, plano bakoitzaren edizioa hainbat eskalatan egin daiteke. Nolanahi ere, planoak 1/5.000 eta 1/10.000 eskalako oinarritzko kartografiarekin eginda daude, eta gainerakoak 1/1.000 eskalan; bi kasuetan Arabako Foru Aldundian.

1.1.1.5 artikulua. Plan hau osatzen duten agirien interpretazioa

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

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

3. Erraz ebatzi ezin daitekeen zalantza edo interpretazioren bat azaltzen denean, artikulua 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 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 zehaztapen baten eta lurzoruaren erabilera edo eraikuntza egintzei zuzenean aplikatu dakiekeen legezko edo erregelamenduzko xedapenetako zehaztapen baten artean kontraesana 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 ez bada. Planoak eskala berean eginda badaude, egiturazko antolamenduaren zehaztapenak nagusituko dira.

c. Planoen eta hirigintzako arauen artean kontraesanik badago, arauetan ezarritakoa izango da nagusi, memoriatik zalantzarik gabe kontrakoa ondorioztatzen ez bada.

d. Kalifikazio orokorreko eta xehatuko zehaztapenak, eta gauzatzeari buruzkoak, beren eremuetan gailendu egingo zaizkie arau orokor hauei.

e. Nolanahi ere, esparruen neurriei dagokienez, beti nagusituko da benetako azalera, modu fidagarrian egiaztatutakoa, plan honetan eta plan hau garatzen duten planoetan adierazitakoaren gainetik.

Horrez gain, artikulua hauetan ezarritakoa kontuan hartu behar da: 1.2.1.3. "Plan honetako zehaztapenen arau-lotespenari eta -mailari buruzko baldintza orokorrak"; 1.3.2.5. "Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau-lotespena eta tolerantziak" eta 1.3.3.4. "Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak".

BIGARREN TITULUA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1.2.1. kapitulua. Bakarra

1.2.1.1 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren mailak

1. Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 50.3) artikulua arabera, plan honetako hirigintza-antolamenduak bi maila ditu: egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua.

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

1.2.1.2 artikulua. Hirigintza-antolamendu xehatuko esparruak

1. Hirigintzako antolamenduak hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko esparru batzuk definitzen ditu plangintza orokorrean antolamendu xehatu uniforme jaso dutenak, edo jaso behar dutenak, plangintza orokor hori plangintza xehatuaren bidez garatzen denean. Kontzeptu horrek barruan hartzen ditu, halaber, lurzoru urbanizaezinean hirigintza-plangintza bitartez gauzatu behar diren sistema orokorrak.

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

2. Hirigintza-antolamenduko esparru bakoitzak eremu pribatu eta/edo publiko bat edo gehiago izan ditzake.

3. Plan honek esparru hauek ditu:

ELC.01 Hirigune historikoko eremua.

ELC.02 Mendebaldeko hedapen-eremua.

ELC.03 Iparraldeko hedapen-eremua.

ELC.04 Samaniego taldearen eremua.

ELC.05 Gallarza jeneralaren auzoa eremua.

ELC.06 Xabier Arizaga auzoa eremua.

ELC.07 Samaniegoko errepidea eremua.

- ELC.08 Saihesbidea eremua.
- ELC.09 AU-2 zaharreko dentsitate txikiko eremua.
- ELC.10 Rehoioseko bidea bizitegi-eremua.
- ELC.11 Industria txiki eta biltegien eremua.
- ELC.12 Barrihuelo - Guardiako errepidea eremua.
- ELC.13 Ekialdeko upategi industrialen eremua.
- ELC.14 Iparraldeko upategi industrialen eremua.
- ELC.15 Ebro ondoko upategi industrialen eremua.
- ELC.16 Iparraldeko zuzkidura-eremua.
- ELC.17 Erdialdeko zuzkidura-eremua.
- ELC.18 Hegoaldeko zuzkidura-eremua.
- ELC.19 Zeharkaleen eta hiri barruko errepide-guneen eremua.
- ELC.20 Senda de las Damas SR-1 bizitegi-sektorea.
- ELC.21 San Roke SR-2 bizitegi-sektorea.
- ELC.22 Velasquillo 1 SI-1 industria-sektorea.
- ELC.23 Velasquillo 2 SI-2 industria-sektorea.
- ELC.24 Rehoioseko bidea SI-3 industria-sektorea.

4. Kasu berezi gisa, egiturazko eragiketa (edo egiturazko esku-hartzearen eremua, antolamendu-planoetan deitzen zaion moduan) lurzoru urbanizazinezko esparru bat da, sistema orokorrean osatua, udalez gaindiko organoek antolatu eta gauzatu behar dutena.

Udalez gaindiko hornidura berririk proposatzen ez denez, plan honetan ez dago egiturazko eragiketarik.

1.2.1.3 artikulua. Plan honetako zehaztapenen arau-lotespenari eta -mailari buruzko baldintza orokorrak

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

1. Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenek plangintza orokorraren maila dute. Haiek aldatuz gero plan hau aldatu behar da, eta izapideak hirigintzako legeriak ezarritako prozedurari jarraikiz egin behar dira. Hori, arau orokor hauetako 1.3.2.5. "Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau-lotespena eta tolerantziak" artikuluan adierazitako salbuespenak eta tolerantziak kontuan hartuta.

Zehaztapen hauek izango dute egiturazko antolamenduaren maila:

a. Dokumentazio grafikoko zehaztapenak:

a.1. P1 eta P2 planoetako lurzoruaren sailkapena eta lurzoru urbanizazinezaren zonifikazioa.

a.2. P1 eta P2 planoetako lurzoruaren sailkapena eta perimetroen mugapena (hiri-lurzoruan, urbanizagarri sektoretan eta urbanizazinez). Ez dago sektoretan gabeko lurzoru urbanizagarririk.

a.3. P3 planoan dauden antolamendu xehatuko esparruen mugapena, salbu eta hiri-lurzoruko esparru horiek plan bereziak egiteko aldatzen direnean, baldin eta planen helburua zuzkidura publikoak gehitzea bada, hirigintza-erakigarritasuna eta erakigarritasun haztatua handitu gabe.

a.4. P4 planoko hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren (zonak) kalifikazio orokorra, erabilera publiko eta pribatuko zonak berezita.

a.5. P2 eta P4 planoetako sistema orokorren sarearen zehaztapena.

a.6. Antolamendu-planoen gainean idatzitako oharren bitartez beren-beregi egiturazko antolamenduaren maila eman zaien era guztietako zehaztapenak.

b. Idatzizko dokumentazioko zehaztapenak:

b.1 1. Liburu honetako arauak, artikulua hauetan jasotako salbuespenekin.

b.2 2. Liburuan, antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian, berariaz zehaztutako antolamendu xehatuko zehaztapenak.

2. Plangintza orokorraren maila izango dute antolamendu xehatuko esparru bakoitzaren arau berezian arau-maila horrekin berariaz zehaztutako antolamendu xehatuaren zehaztapen bereziek, eta, beraz, aldatu ahal izateko, plan honetan ere aldaketa horixe egin beharko da.

Arau orokor hauetako 1.3.3.4. "Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak" artikuluan adierazitako salbuespenak kontuan hartuta, kalifikazio xehatuaren gainerako zehaztapenek plangintza xehatuaren maila izango dute eta, beraz, lurzoru-motaren arabera zehaztu eta aldatuko dira, plan orokor honen, plan berezi baten edo plan partzial baten bitartez.

3. ERAIKUNTZAREN EZAUGARRIEI buruzko 6. PLANOAN jasotako antolamendu xehatuko zehaztapen bereziak nagusituko dira dagokion ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAN (AXE) ezarritakoen aldean, eta azken horiek AZPIZONEN araudi orokorraren aldean.

1.2.1.4 artikulua. Plan honen aldaketak

1. Plan honen aldaketatzat joko dira (1.3.2.5. eta 1.3.3.4. artikuluetan adierazitako salbuespenekin) plan honetako zehaztapenetan egiten diren berrazterketa guztiak, hurrengo artikuluan ezarritakoaren arabera berrikuspen direnak izan ezik.

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

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

3. Aldaketa guztiak egongo dira justifikatzen dituzten arrazoiekin lotuta, eta espedientean 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

1. 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.

2. Bestalde, plan hau berrikusi beharra dagoen seinale izango dira inguruabar hauek:

a. Plan honetan ezarritako bizitegitarako eta industriarako ahalmenaren ehuneko 80 agortuta egotea.

b. Egiturazko antolamendua modu orokorrean desitxuratuko duen horniduraren bat ezartzeko beharra izatea.

c. Biztanleria edo horren hazkunde indizea modu garrantzitsuan aldatzea, aurrez ikusten zenarekin alderatuta.

d. Berrikuspena barne hartzen duen lurralde plangintza onartzea.

e. Udalaren hiri-politikaren orientazioa aldatzea.

HIRUGARRENTITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.3.1. kapitulua. Lurzoruaren erabilera

*1. atala. Alderdi orokorrak.***1.3.1.1 artikulua. Lurzoruaren erabileraren definizioa**

1. Lurzoruaren erabilerak dira lurraldeko espazio jakin batean, eraikia egonda zein ez, hirigintzako kalifikazioak onartzen dituen jardueren zehazte espaziala.

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

3. Lurzoru urbanizaezinari dagokionez (landa-erabilerak), Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek (LAG), Lurralde Plan Sektorialeko (LPS) eta Guardiako Lurralde Plan Partzialak (Arabako Errioxa) kalifikatutako zona gehienetan erabilerak zehaztu eta arautu behar direla azpimarratzen dute, eta batzuetan udal-plangintzari lotzen zaie. Horri esker, udalez gaindiko gidalerro eta planak zehaztu eta udalerrien ezaugarri eta egoeraren arabera moldatu daitezke.

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

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

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

3. Erabileraren kontzeptuaren barruan, nagusia zein laguntzailea izan, erabilerak hartzen dituzten instalazio edota eraikuntzek egokiro funtzionatzeko ezinbestekoak diren zerbitzu jarduera guztiak sartzen dira. Horiei erabilera zerbitzariak deritze, eta funtsean eraikinetako instalazioak dira, esate baterako, zaborra biltzeko lokalak, igogailuko makineria, erregaien biltegiak eta galdara-gelak, eta abar.

4. Erabilera nagusi batekin parekatutako erabilerak dira erreferentziazko erabileren antzekoak dituztenak ezarpen baldintzak eta, halaber, lokal mugakideetako erabileren gaineko ondorioak; beraz, erabilera nagusiaren antzeko baldintzetan ezarri ohi diren erabilerak dira.

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

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

b. Horretarako bideratutako hirigintzako udal-ordenantza batean jasota egotea.

c. Udalak adostua izatea, eta alde zuzenetik txosten teknikoa egina izatea, eta bertan, zalantzarik gabe frogatzea puntu honetako lehenengo paragrafoan aipatzen diren baldintzak betetzen direla. Erabaki hori udalerrira osoan aplikatuko da, plangintzak zona eta azpizona 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. Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak

1. Ondoren adierazitako sistematizazioa, baita horren garapena ere, definizio ireki eta ez-baztertzaille gisa ulertuko da. Ondorioz, Udalak tipifikatu egin ahalko ditu sistematizazio

horretan espresuki aurreikusten ez diren erabilerak, hirigintzako ondorioen eta aipatutako beste erabilera batzuenen arteko analogiaz.

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

2. atala. Lurzoruaren erabileren sailkapena.

1.3.1.4 artikulua. Lurzoruaren erabileren sailkapena

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

a. Lurraldean kokatu ahal diren ala ez kontuan hartuta.

a.1. Erabilera baimenduak.

a.2. Galarazitako erabilerak.

b. Jabetza araubidearen arabera.

b.1. Erabilera publikoak.

b.2. Herri-administrazioaren erabilerak.

b.3. Erabilera pribatuak.

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

c.1. Eraikinean edo instalazioan oinarrituriko erabilerak: eraikuntzako erabilerak.

c.2. Eraikinean edo instalazioan oinarritu gabeko erabilerak: eraikuntzakoak ez diren erabilerak.

d. Jardueren izaeraren arabera, erabilerak mailatan eta azpimailatan antolatzen eta ordenatzen dira.

Lehenengo maila:

d.1. Etxebizitza.

d.2. Industria.

d.3. Hirugarren sektorea.

d.4. Gizarte- ekipamendua.

d.5. Komunikazioak eta garraioak.

d.6. Aire libreko aisia eta jolasa.

d.7. Zerbitzu-azpiegiturak.

d.8. Landa-erabilerak.

Hurrengo ataletan, erabilera horiek azpimailetan banatu dira.

1.3.1.5 artikulua. Erabilera baimendua, erabilera nagusia, erabilera erraztua eta erabilera bereizgarria. Galarazitako erabilera

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

Espezifikaziorik behar izan gabe, erabilera osagarriak, erabilera zerbitzariak eta parekatuak ere baimendutzat joko dira.

2. Eremu edo eraikin batean baimendutako erabileren barruan, "berezko erabilera" deritzo plangintzak onartutako sestraren gaineko eraikigarritasun zati handiena agortu delako edo plangintzak ezarritako lehenetsun ordenan lehenengoa delako bereizten den eremuari.

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

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

4. Plangintzak lurralde esparru zehatz batean baimentzen dituen gainerako erabilerak ba-
teragarriak dira.

5. Oro har, erabilera debekatuak dira kalifikazioaren zehaztapenek eta segurtasuna, osasun-
garritasuna, lasaitasuna, kultura ondarea, natur ingurunea, urak eta komunikazio bideak babes-
teko xedapen orokorrek debekatzeko dituztenak. Zehazki, erabilera debekatuak dira kalifikazioak
onartzen dituen erabileren zerrendetan espresuki aipatzen ez direnak, arau orokor hauetako
1.3.1.3. eta 1.5.2.2. artikuluetan ezarritakoaren kalterik gabe.

1.3.1.6 artikulua. Erabilera publikoak

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

2. Aurreko ezaugarrien parte izanik kontzesio administratiboaren bitartez beste erakunde
bati emanda dauden erabilerak publikotzat joko dira ondorio guztietarako.

3. Erabilera publikoak beti joko dira onartutzat, eta ez da beharrezkoa izango kalifikazioan
espresuki hala adieraztea.

1.3.1.7 artikulua. Erabilera pribatuak edo irabazizko erabilerak

1. Aurreko artikuluko erabilera publikoen definizioan jasota ez dauden erabilera guztiak era-
bilera pribatu edo irabazizko gisa kontsideratuko dira, eta aprobetxamenduaren parte izango
dira, hiriko lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatuta daudenean.

2. Halaber, plangintzaren arabera sistema orokorrak edo toki sistemak osatu behar ez di-
tuzten lurretan 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. Etxebizitza erabilera hauxe da: familiaren ohiko jokaera duen taldea eratzen duten
pertsona batzuk bizi diren egoitza iraunkorrak (pertsona horiek ahaideak izan daitezke edo ez).

2. Etxebizitza erabileraren maila honako lehenengo azpimaila honetan bereizten da:

- a. Babes ofizialeko etxebizitza, araubide orokorrekoa.
- b. Babes ofizialeko etxebizitza, araubide berezikoa.
- c. Prezio tasatuko etxebizitza librea.
- d. Etxebizitza librea.

3. Horrez gain, aurreko erabilerak, eraikuntza tipologiaren arabera, honela sailkatzen dira:
- a. a mota: familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza.
 - b. b mota: bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza edo bi bizitzako eraikina.
 - b.1. b.1 mota: familia bakarreko etxebizitza.
 - b.2. b.2 mota: familia anitzeko etxebizitza.
 - c. c mota: familia bakarreko bi etxebizitza edo gehiago elkarri atxikita dituen eraikineko etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza atxikia.
 - c.1. c.1 mota: ilaran kokatutako familia bakarreko etxebizitza atxikia.
 - c.2. c.2 mota: familia bakarreko etxebizitza atxiki trinkoa edo erpin komun bat duena.
 - d. d mota: familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikinean kokatutako etxebizitza edo familia anitzeko etxebizitza.
 - d.1. d.1 mota: dentsitate txikiko eraikin trinko irekian dagoen familia anitzeko etxebizitza.
 - d.2. d.2 mota: familia anitzeko etxebizitza familia anitzeko eraikin orokorrean.
4. Familia bakarreko eraikinean dagoen etxebizitza (edo familia bakarreko etxebizitza): familia unitate bakar baten bizileku den eraikinean dagoena.
- a. Bi modalitate daude:
 - a.1. Eraikin bakartu bat hartzen duen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza bakartua.
 - a.2. Kasu berezi gisa, binaka elkartutako edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikina hartzen duen etxebizitza.
 - b. Etxebizitzak honela kokatu daitezke lurzatiaren barruan:
 - b.1. Eraikin bakoitza lurzati batean.
 - b.2. Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.
 - 5. Bi etxebizitzako eraikinean dagoen etxebizitza (edo bi bizitzako eraikina): bi familia unitate edo bi etxebizitza dauden eraikinean dagoena. Bi mota daude:
 - a. Familia bakarreko etxebizitza: etxebizitzak horizontalean banatzen dira eraikinaren barruan eta, beraz, etxebizitzako gelak ezin dira egon plano bertikal berean.

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

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

b. Familia anitzeko etxebizitza: artikuluko honetako 7. puntuan definitutako familia anitzeko etxebizitzaren kontzeptu orokorrari dagokio. Etxebizitzak bertikalean elkartuz eratzen da eraikina; beraz, atari bat izan beharko du solairuetako baten arrasean, eta, oro har, eraikinean bertan dauden elementu komunetatik sartuko da etxebizitza unitate bakoitzera.

b.1. Bi modalitate daude:

i. Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

ii. Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

b.2. Etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

i. Eraikin bakoitza lurzati batean.

ii. Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

6. Familia bakarrekotako etxebizitza atxikia da familia bakarrekotako bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikinean kokatuta dagoena. Etxebizitzak horizontalean atxikitzen zaizkio elkarri, bakoitzak bere ezkaratza daukala. Etxebizitzetako gelak ezin dira egon plano bertikal berean. Halaber, eraikinari aurreko 5. puntuko a) ataleko bigarren paragrafoan aipatzen diren konposizio arkitektonikorako baldintzak aplikatuko zaizkio.

a. Erabilera eta eraikin honetan bi mota bereizten dira:

a.1. Ilaran kokatutako familia bakarrekotako etxebizitza atxikia: etxebizitzak bata bestearen ondoan atxikitzen dira, ondoz ondokoak ez diren mehelinak medio, eta eraikina luzetarakoa da. Honen barruan bi modalitate daude:

i. Eraikin bakartuan dagoen etxebizitza.

ii. Kasu berezi gisa, binakako eraikinean edo lurzati mugakideetako mugei atxikitako eraikinean dagoen etxebizitza.

a.2. Familia bakarrekotako etxebizitza atxiki trinkoa: etxebizitzak ondoz ondoko bi mehelinekin atxikitzen dira eta ertza etxebizitza guztiei dagokie. Eraikina bakarra izan behar da.

b. Bi motetan etxebizitzak honela koka daitezke lurzatian:

b.1. Etxebizitza bakoitza lurzati batean.

b.2. Eraikin bakoitza lurzati batean.

b.3. Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

7. Familia anitzeko etxebizitza hainbat etxebizitza unitate elkartzen diren eraikinean kokatuta dago. Erabilera honen ezaugarria da etxebizitza unitate bakoitzera eraikineko elementu komunetatik sartzen dela. Hala ere, ezaugarri hori ez da ezinbesteko baldintza erabilera familia anitzeko etxebizitzatzat hartu behar izateko; izan ere, familia bakarrekotako etxebizitzarako ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten arren, etxebizitza bakoitzera kanpotik sarbide propio eta independentea ahalbidetzen duten bestelako etxe multzoak izan daitezke.

a. Plan honen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira familia anitzeko etxebizitzetan:

a.1. Dentsitate txikiko eraikin trinko eta irekian dagoen etxebizitza, hiru eta hamasei etxebizitza bitartean dituen eraikin trinko bakartu batean dagoena. Gainera, ezingo du sestrarren gainetik lau solairu baino gehiago izan.

a.2. Familia anitzeko eraikin orokorrean kokatutako etxebizitzak familia anitzeko etxebizitzetan eraikinetan dauden guztiak dira, aurreko atalean zehaztutakoak izan ezik.

a.3. Eraikin mistoan kokatutako etxebizitza, aurrez deskribatutako eraikinekin bat ez datorren eraikinean dagoen etxebizitza da.

b. Etxebizitzak honela koka daitezke:

b.1. Eraikin bakoitza lurzati batean.

B.2. Hainbat eraikin lurzati bakar batean, jabetza horizontalaren araubidean.

8. Etxebizitza erabileraren erabilera osagarritzat jotzen dira aire libreko edo eraikuntzen barruko aparkalekuak, kiroletarako instalazioak (igerilekuak, pilotalekuak eta abar), txokoak eta abar.

9. Erabilera parekatutzat hartzen dira 18 oherainoko ostatu edo egoitzak, bulegoak (herri-administrazioenak barne) eta bulego profesionalak, jendearentzako zerbitzuak eskaintzen dituen txikizkako merkataritza, esaterako ile-apaindegiak 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 biltegiatze jarduerak sartzen dira, baita handizkako salerosketak berezkoak dituen biltegiatze eta banaketa funtzioak ere.

2. Industria-erabileraren barruan azpimaila edo modalitate hauek daude:

a. Meatzaritza, erauzketa-industriak.

b. Manufaktura-industriak.

b.1. Transformazio-industriak.

b.2. Nekazaritza eta basozaintzakoak.

c. Artisautza eta arte produktuak

d. Lantegiak:

d.1. Etxetresna elektrikoak konpontzeko lantegiak.

d.2. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

i. Konponketa elektromekanikoak.

ii. Txaparen eta pinturaren konponketak.

d.3. Eraikuntzako lanbideetako 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 jarduera lagungarriak ere.

4. Manufakturako eraldaketa-industrietan nekazaritza, abeltzaintza edo basozaintzarekin (hazitokia, animalien eta landako produktuen tratamendua, sotoak eta abar) zerikusia 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 saltegietarako 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 biltegitartzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

8. Erabilera osagarritzat jotzen dira establezimenduko administrazio eta salmenta bulegoak, jardueraren ikerketa eta garapenerako erabiltzen diren lokalak, langileen aldagelak eta atsedean hartzeko guneak, zerbitzuko biltegiak, ekoizteko eta mantentzeko baliabideenak, suteen kontrako babes zerbitzuak, sortzen diren hondakinen arazketa, zaindariaren etxea eta erabilera nagusia modu egokian garatzeko beharrezkoa den beste edozein.

1.3.1.10 artikulua. Industria-erabileraren kategoriak

Industria-erabileraren barruan kategoria hauek daude:

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 aparatuak erabiltzen dituzten jarduerak dira.

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

3. Potentzia mekanikoari, zarata-mailei 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 gauez (dBA)	0
Barruko gehieneko zarata-maila egunez (dBA)	55
Barruko gehieneko zarata-maila gauez (dBA)	0
Ringelmann indizea martxan	0
Ringelmann indizea abiatzean	0
Gehieneko hauts-isuria (Kg/ordu)	1,5

4. Goizeko 8etatik gaueko 10etara arte izango da eguna, eta gainerakoa, berriz, gaua.

5. Ringelmann-en belzte indizea errektuntzako 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 geldidagoela 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, osasungaitzak direla eta beste jarduera batzuen ondoan egon ezin direnak izan ezik.

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

5. atala. Hirugarren sektoreko erabileren edukia.

1.3.1.13 artikulua. Definizioa eta motak

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

2. Bertan, mota hauek bereizten dira:

a. Bulegoak.

b. Txikizkako merkataritza:

b.1. Merkataritza, oro har.

b.2. Saltoki handiak.

c. Ostalaritza:

c.1. Hotelak.

c.2. Kanpinak eta epe laburreko beste ostatu-mota batzuk:

i. Kanpinak.

ii. Gazteentzako aterpetxeak eta mendikoak.

iii. Oporretako udalekuak.

iv. Landetxeak eta nekazaritza-turismoa.

v. Beste ostatu batzuk (sasoikakoak eta beste batzuk).

c.3. Jatetxeak eta tabernak.

c.4. Jantoki kolektiboak eta prestatutako janarien banaketa.

3. 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.

4. 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.

5. Txikizkako merkataritzaren erabilerak barne hartzen ditu jendearentzako artikulua eta produktuen salmenta eta jendearentzako zerbitzu prestazioa, hala nola ile-apaindegia, tindategiak eta antzeko beste jarduera batzuk.

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

6. 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, apartamentu horiek ezartzei dagokionez, "egoitza kolektiboa" erabileraren barruan sartuko dira, erabilera horrek

berezko dituen batasun funtzional eta antolamenduzkoaren baldintzak betetzen badituzte. Bestela, etxebizitzak izango dira.

6. atala. Gizarte-ekipamenduetarako erabileren edukia.

1.3.1.14 artikulua. Definizioa eta motak

1. Gizarte-ekipamenduetarako erabileratzat hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko beharrianak asetzeko helburua duten jarduerak.

2. Xehetasunezko sailkapenean, honako mota hauek bereizten dira:

a. Irakaskuntza:

a.1. Lehen eta bigarren hezkuntza.

a.2. Goi-mailako irakaskuntza.

a.3. Etengabeko trebakuntza eta irakaskuntzako beste jarduera batzuk.

b. Aisia eta kultura:

b.1. Liburutegiak, museoak eta bestelako kultura-erakundeak.

b.2. Ikuskizunak:

i. Antzokiak eta zinema-aretoak.

ii. Dantza-aretoak, diskotekak eta antzeko jarduerak.

iii. Erakustazokak eta antzekoak.

iv. Zezen-plazak.

v. Beste batzuk.

b.3. Biltzar-jauregiak.

b.4. Produkzio artistiko eta ikus-entzunezkoak eta ikuskizunen produkzioak.

b.5. Jolasak eta ausazko jokoak.

c. Kirola:

c.1. Estadioak eta kiroldegiak:

i. Estadioak, futbol-zelaiak eta abar.

ii. Kiroldegiak, pilotalekuak, tenis-pistak eta abar.

c.2. Golf-zelaiak.

c.3. Zaldiketa eta zalditegiak.

c.4. Beste instalazio batzuk.

d. Osasuna:

d.1. Osasun-arloko jarduerak:

i. Ospitaleko jarduerak.

ii. Medikuntzako eta odontologiako jarduerak.

iii. 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. Hiriko zerbitzuak:

i. Hornidura-azokak.

ii. Hiltegiak.

iii. Ehorztetxeak: hilerriak, beilatokiak eta errausketa-labeak.

iv. Autobus publikoen garajeak eta antzekoak.

v. Beste hiri-zerbitzu batzuk.

i. Beste ekipamendu batzuk.

3. Erabilera osagarritzat jotzen dira administrazioko 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 fisiko lantzeko instalazioak.

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

8. Barne hartzen du pertsonen gizarte-zerbitzuen bitartez ematen zaien laguntza, ez espezi-fikoki sanitarioa.

9. Erljio-erabileraren barruan nork bere erlijio-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 herritarrak babesteko jarduerak.

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 garraioetako erabileratzat hartzen dira jarduerak hauek: pertsonak eta garraioetarako ibilgailuak mugitzeko, eta azken horiek aparkatzeko ere, egiten diren jarduerak.

2. Erabilera honetan, 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. Kanpoaldeko aparkalekuak, bideei itsatsita 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 pasealekuak eta kaleak.

b.2. Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.

b.3. Bizikletentzakoak.

c. Trenbidekoak.

d. Airekoak.

e. Garraio intermodaleko zentroak.

3. Errepideetako erabileraren barruan, erabilera osagarritzat jotzen dira zirkulazioaren beharrik asetzerat bideratutakoak, adibidez, edukiera kontrolatzeko instalazioak, zamak pisatu eta kontrolatzeko direnak, aparkalekuak eta atsedentzakoak, 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 bisitariarentzako 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 (2/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa).

b. a.3 erabilera, "aparkalekuak": oin berriko eraikinetan, hiri-lurzoru finkatuko azpizonetan izan ezik (horietan erabilera hori ezartzea nabarmen da zaila eraikuntzaren ikuspegitik, edo errendimendu eskasa du zenbat leku geratzen den kontuan hartuta), gutxieneko hornidura izan beharko dute eraikinaren barruan edo lurzatiaren kanpoaldeko espazio librean:

b.1. Etxebizitza-eraikinetan: toki bat 90 metro karratuko azalera erabilgarriko edo zatiko.

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.

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 hirigintzako legediak ezarritako estandarrak beteko dira.

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

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

1.3.1.16 artikulua. Definizioa eta motak

1. Aire libreko 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.

2. Honako mota hauek barne hartzen ditu:

a. Hiriko aire zabaleko aisia eta jolasa. Espazio libreak:

a.1. Hiri-parkeak.

- a.2. Berdeguneak.
- a.3. Haurrentzako jolas- eta olgeta-eremuak.
- a.4. Oinezkoentzako eremuak.
- b. Hiritik kanpoko aire zabaleko aisia eta jolasa.
 - b.1. Jolas trinkoa.
 - b.2. Jolas estentsiboa.
 - b.3. Bainuak eta uretako kirolak.
- c. Espazio libre pribatuak.

3. 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.

4. Hiri/herritik 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 lurraren egoera naturala gailentzen da eta hirigintzako obren kopurua oso murrizta da.

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.

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.

7. Espazio libre pribatutzat hartzen dira P6 planoan (Eraikuntzaren ezaugarriak) horrela adierazitakoak eta lurzatien ehuneko 100 baino gutxiagoko okupazioaren ondorioz libre geratzen direnak.

Espazio horietan lorategi pribatuen berezko eraikuntzak egin ahal izango dira: kirol-pista estali gabeak (salbu pilotalekuak), itzaltegiak, igerilekuak, aldageletarako eraikin gehigarriak, tresnak gordetzekoak, garajeak eta estalpeak. Gehieneko azalera estalia 30 m² izango da eta altuera, lurzoruaren sestra naturalerako edozeinetatik teilatuaren hasieraraino, 3 metro izango da. Elementu horien guztien sestraren gainean, eraikitako azalera osoa ezin da izan lurzatian espazio libre pribatu gisa kalifikatutako zatiaren ehuneko 5 baino handiagoa. Sestraren azpian aparkalekuak, instalazio teknikoak eta kirol-instalazioak jar daitezke, salbu errepide edo ibilguetara berrerortzen diren derrigorrezko atzeraemanguneetan.

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 Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

1.3.1.18 artikulua. Espazio libreen sistema lokalari atxikitako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikinak

1. 1.3.1.16. artikuluko (Definizioa eta motak) 3. puntuan adierazitako erabilerez gain, espazio libreen sistema lokalean sartuta dauden lorategietan aurreko artikuluko 1. puntuko a), b) eta d) paragrafoetan adierazten diren eraikuntza eta instalazioak onartuko dira.

2. 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.

3. Nolanahi ere, aurreko artikuluko 2. puntuko d) paragrafoko eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema lokaleko osagaien azalera osoak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 79. artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

9. atala. Zerbitzu-azpiegituretarako erabileren edukia.

1.3.1.19 artikulua. Definizioa eta motak

1. Zerbitzu-azpiegituretako erabileratzat hartzen dira azpiegiturei eta telekomunikazioei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

2. Mota hauek ditu:

a. Ur-hornidura.

b. Uraren saneamendua.

c. Energia elektrikoaren ekoizpena eta hornidura:

c.1. Energia-ekoizpena.

c.2. Energia elektrikoaren banaketa, transformazio-guneak.

d. Hondakinen tratamendua:

d.1. Hiri-hondakin solidoen tratamendua.

d.2. Hondakin inerte eta inertizatuen zaborategiak.

d.3. Hondakin inerte eta inertizatuak birziklatu eta aprobetxatzeko estazioak.

d.4. Lohien tratamendua eta araztegiak.

d.5. Beste tratamendu batzuk.

e. Gasaren eta petrolio-produktuen ekoizpena, garraioa eta banaketa:

e.1. Gasaren ekoizpena, garraioa eta banaketa.

e.2. Petrolioaren produktuen garraioa eta banaketa; oliobideak.

f. Telekomunikazio-azpiegiturak.

3. 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.

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 lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeen beste erabilera batzuk. Lehengai berriztagarriak diren baliabide naturalak ekoizteko eta erazteko jarduerak barne hartzen ditu.

2. Hau izango da erabileren sistematizazio orokorra, LAGen, Guardiako LPPren eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSren arabera:

a. Ingurumena babestea:

a.1. Zaintzea: gaur egungo erabilerari baldintza egokietan eustea.

a.2. Ingurumena hobetzea: eremua oreka ekologiko baliotsuagoetara bideratzeko tratamenduak.

b. Aisia eta atsedena:

b.1. Jolas estentsiboa: aisia, turismoa, heziketa eta natura ezagutzea helburu duten jarduera arinak, ekipamendu handirik gabeak (txangozaletasuna eta kontenplazioa, adibidez) eta ingurune fisikoan eragin gutxi dutenak. Oinezkoak pasa baino ez dira egiten eta ez da eraikin edo errepide-sareko elementu berririk jarri behar. Erabilera hori Nekazaritza eta Basozaintzako LPSn eta mendi-ibiltaritzari buruzko Euskal Herriko araudian (79/1996 Dekretua) dago arautua.

b.2. Aisia intentsiboko eremuen egokitzapena eta erabilera: aisia, turismoa, heziketa eta natura ezagutzea helburu duten jarduerak, azpiegitura iraunkor txikiak dituztenak (aparkaleku txikiak, mahaia, eserlekuak, barbakoak, iturriak, osasun-zerbitzuak, haurrentzako jolasak, paperontziak eta abar).

b.3. Aisia intentsiboarekin zerikusia duten eraikuntzak eta instalazio handiak: aisia, turismoa, heziketa eta natura ezagutzea dute helburu eta eraikinak eta instalazio handiak dituzte, jardueretarako eta/edo jendea hartzeko; horretarako, espazioa egokitu egin behar da. Ingurunearekin zerikusia dutenak onartuko dira.

b.4 Ehiza- eta arrantza-jarduerak: ehiza eta arrantza dagozkien legeria espezifikoen bitartez arautuko dira. Ez du eraikuntza-jarduerarik behar.

c. Lehen-mailako baliabideak aprobetxatzea:

c.1. Nekazaritzako jarduerak: basozaintzakoak ez diren landare-baliabideak landatzearekin zerikusi zuzena duten jarduerak (ikusita Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 28.1 eta 28.2 artikulua).

c.2. Nekazaritza-ustiategiarekin zerikusia duten eraikuntzak. Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 28.3 artikulua arabera, hauek dira:

- Nekazaritzako jarduerekin lotura zuzena duten eraikuntza eta instalazioak: tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegiratzea; nekazaritzako produktuak lehortzea, ateratzea eta sailkatzea; frutaren eta landareen egokitzapena; ureztatze-nekazaritzarako obrak eta instalazioak,

ureztatze-putzuak barne; terrazak (zapaldak, higitze-prozesuak saihesteko edo minimizatzeko egiten badira eta landaredi naturalak estalitako zonetan eraginik ez badute); nekazaritzako produktuak biltzeko eremuak; basozaintzako eta nekazaritzako mintegiak eta landare apaingarrien eta loreen mintegiak. Pentsua ekoiztea eta berotegiak jartzea ez da onartuko.

- Nekazaritzako produktuen lehenbiziko transformazioan laguntzeko instalazioak eta eraikuntzak: dolareak eta ardoak egiteko upategiak. Barazki-kontserbak, marmeladak eta konfiturak ezin dira egin, hiri-lurzoruan ekoiztu behar baitira.

Ardogintzako upategien sailkapena Guardiako Eremu Funtzionalaren LPPren lehen aldaketan dago zehaztua; aldaketa hori nekazaritzako eraikinei eta upategiei buruzkoa da (251/2010 Dekretua, irailaren 28koa).

Upategiek erabilera atxiki hauek izan ditzakete: kultura, ostalaritza, sasoikako langileen ostatuak eta etxebizitza.

- Nekazaritza-ustiategiko jarduera nagusiaren osagarri diren eta ustiategian bertan egiten diren jarduerak gauzatzeko erabiltzen diren eraikin eta instalazioak; jarduera horiek dira, besteak beste:

- Ustiategiko produktuak transformatzea, zuzenean saltzea eta dastatzea.

- Nekazaritza-turismoa (nekazaritza-ustiategiko ostatu turistikoko zerbitzuak). Kanpinak ez daude baimenduta.

- Aisiako, olgetako eta naturaz eta landa-inguruneaz gozatzeko jarduerak, nekazaritza-ustiategiarekin zerikusia dutenak.

- Energia berriztagarria ekoizteko azpiegitura, funtsean ustiategia hornitzeko.

- Nekazaritza-ustiategiaren erabilera osagarriak.

- Nekazaritza-jarduera bereziak (boilurgintza, onddogintza, zizare-hazkuntza eta abar).

c.3. Abeltzaintzako jardunbideak: Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 29.1 eta 29.2 artikuluen arabera.

c.4. Nekazaritza-ustiategiarekin zerikusia duten eraikuntzak: Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 29.3 artikuluen arabera.

c.5. Basozaintzako jarduerak: Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 30.1-30.5 artikuluen arabera.

c.6. Nekazaritza-ustiategiarekin zerikusia duten eraikuntzak: Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 30.6 eranskinean adierazitakoak. Hauexek dira:

- Basozaintzako jarduerarekin lotura zuzena duten eraikuntza eta instalazioak (tresnak, makinak eta produktuak gordetzea eta zaintzea).

- Azpiegiturak (baso-bideak eta instalazio atxikiak: uraren barrera edo igarobideak, egurra lantzeko eta biltzeko parke edo biltegiak, suteak zaintzeko instalazioak, suebakiak, itxiturak eta hesiak).

- Baso-ustiapienaren erabilera osagarriak (basetxeei dagokienez, etxebizitzak ez dira erabilerara osagarritzat hartzen, salbu titulartasun publikoko basoen zaintzari atxikitako etxebizitzak), perretxikoak biltzeko eremuak mugatzea.

c.7. Nekazaritza-industriak: lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren eta nekazaritza-ustiategiko erabilera osagarritzat hartzen ez diren nekazaritza-elikagaien sektoreko edo basozaintzako lehen transformazioko industriak; lurzoru urbanizaezinean ezartzeko arrazoiak izan daitezke funtzioak, neurriak, jatorri-deitura edo zonako ekoizpenen batekiko lotura, osasuna edo beste batzuk. Hori, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 31. artikuluen arabera.

c.8. Erauzketa-jarduerak: Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 32. artikulua araberakoak.

d. Azpiegiturak

d.1. Garraiobideak: Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 33. artikulua arabera.

d.2. Landa-bideak eta pistak: nekazaritza-ustiategiako sarbideak eta landa-eremuko biztanleguneeen arteko pistak dira, neurriak, eraikuntza, akabera eta titulartasuna direnak direlakoak eta, betiere, maila handiagoko errepide-sare baten barruan ez badaude.

d.3. Aireko linea elektrikoak: energia elektrikoa garraiatzeko eta banatzeko, telekomunikazioetako eta beste azpiegitura batzuetako aireko lineen sareak, bakandutako euskarrien eta funtzionatzeko ezinbestekoak diren instalazio txiki osagarrien bitartez egiten direnak.

d.4. Lurpeko lineak: energia elektrikoa, gasa, petrolio eta haren eratorriak, ura, saneamen-dua, telekomunikazioa eta beste hornigai batzuk garraiatzeko eta banatzeko sareak eta sare horien lurpeko instalazio osagarriak.

d.5. A motako zerbitzu-instalazio teknikoak: azalera handiak hartzen dituzten instalazioak. Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 37. artikuluan daude zerrendatuta.

d.6. B motako zerbitzu-instalazio teknikoak: irrati eta satelite bidezko komunikaziorako dorre, antena eta instalazioak.

d.7. Hondakin solidoen hondakindegia eta zaborteak: hiriko edo industriako hondakin solidoak isurtzeko tokiak.

e. Eraikuntza-erabilerak.

e.1. Lehendik dauden gunetan oinarritutako hiri-hazkundera: lehendik dauden hirigunak handitzeko lanak, garrantzia edozein dela, baldin eta aprobetxamendua lehendik dagoen hirigunea baino handiagoa ez bada.

e.2. Lehendik dauden gunetan oinarritu gabeko hiri-hazkundera: Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 41. artikulua araberakoa.

e.3. Erabilera publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak: dauzkaten izaera eta ezaugarriengatik nahitaez landa-eremuan jarri behar diren zerbitzuak emateko gizarte-ekipamenduko eraikin eta instalazio publiko zein pribatuak, baldin eta aurrez erabilera publikokoak edo gizarte-interesekoak direla zehaztu bada. Bete behar dituzte, batetik, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.5.a artikulua; eta bestetik, 2/2006 Legea garatzeko presako neurriek buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.2 eta 3 artikulua. Gainera, ez dute sistema orokorrak izan behar.

Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 42. artikuluan daude zerrendatuta.

e.4. Nekazaritza-ustiategiari loturiko bizitegia: ustiategiari atxikiriko etxebizitza, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko I. eranskineko 12. artikulua arabera. Upategiei atxikiriko etxebizitzek dagokien araudia bete behar dute.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 31. artikulua bete behar da:

1. Baratz zaintza eta abelazkuntzako ustiakuntza bati lotutako eraikuntza-lizentzia, bakar-bakarrik, eraikuntza hori ustiakuntza ekonomikoaren titularrak eta kudeatzaileak ohiko etxebizitza modura erabili behar duenean emango da. Hori dela eta, eskatzaileak baimena eskatu beharko dio aurretiaz lurralde historikoko nekazaritza-sailari, gutxienez honako hauek egiaztatuta:

a) Ustiategiak gutxienezko eskakizunak betetzen dituela modu autonomoan ekonomikoki bideragarria izateko.

b) Eskatzailea gizarte-segurantzian dagokion araubide berezian kidetuta dagoela gutxienez eskaera egin baino urtebete lehenagotik.

c) Aurkeztutako azkeneko errenta-aitorpenean, eskatzaileak diru-sarrera arrunten % 50 baino gehiago baratzezaintzako edo abelazkuntzako ustiapenetik lortu dituela.

2. Erabat deusezak izango dira aurreko zenbakian jasotzen den baimenik gabe edo horren aurka ematen diren lizentziak.

3. Edonola ere, lurzoru urbanizaezinean bizitegi-erabilerarako eraikuntza-obrak baimentzen dituzten lizentziek legezko baldintza bat bete behar dute: erabilera hori baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomikoari edo landa-garapenaren berezko beste erabilera batzuei lotuta mantentzea, gutxienez 25 urteko epean, eta modu jarraitu eta etengabea. Orobat, baratzezaintza edo abelazkuntzako erabileretarako lotuta egotea egiaztatzeko balio duten partzelak, hain zuzen, baimentzen den eraikuntzari lotuta egongo dira hirigintzaren zein erregistroaren aldetik.

4. Legezko baldintza hori betetzen ez baldin bada, hirigintzaren aldetik ez-legitimoa izango da bizitegirako erabilera, eta antolamenduz kanpo geratuko da etxea edo eraikina. Gorabehera bat eta bestea jabetza-erregistroan idatziko dira, legez ezarrita dagoen eran eta jabearen kontura.

5. Ez betetzea gertatzen denean, udalak adierazi egin behar du horren ondorioz lizentzia iraungita geratzen dela. Deklarazioa egin aurretik, baina, iraungitzeak ukitutako titularrari entzungo zaio, eta ez du kalte-ordainerako eskubiderik izango.

6. Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, dagokion lurralde historikoko nekazaritza-sailak aditzera emango dizkio udalari baratzezaintza edo abeltzaintzako ustiakuntza ekonomiko horri buruz ustiakuntzen erregistroan dagoen inskripzioan erregistratu diren al-daketa guztiak.

e.5. Nekazaritza-ustiategiari lotu gabeko bizitegia: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28.1.a artikuluan berariaz debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean era horretako etxebizitzak jartzeko eraikin berriak egitea; beraz, zona batek ere ez du erabilera hori izango.

e.6. Instalazio arriskutsuak: izaera, ezaugarri edo eskuztatzen diren materialengatik arrisku larriak eragin ditzaketen eta, ondorioz, hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizaezinean integratu ezin diren substantziak biltegitatu eta garatzea eta ekoizpen-prozesuak gauzatzea.

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 erauzketa-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. Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28. artikuluan zehaztutako bete behar da.

1.3.2. kapitulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorren kalifikazio orokorra

1.3.2.1 artikulua. Kalifikazio eta zonifikazio orokorra. Definizioak eta edukia

1. Zona hirigintza-ezaugarri orokor berdinak dituzten lursail homogeneousen multzo bat barne hartzen duen plan orokorreko esparru bat da; ezaugarri horiek dira lurzoruaren erabilera, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikin-motak. Zonak, funtsean, hiri-egitura espezifiko bat du.

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

a. Sistema orokorretarako zona publikoak.

b. Zona pribatuak, zeinetan titulartasun pribatuko erabilerak kokatzen baitira hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizaezinean. Hornidura-zonak ere sistema orokortzat hartzen dira.

3. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 30 Legearen 2/2006. artikuluan ematen den definizioa gaindituta, kalifikazio orokorrak berekin dakar zona publiko eta pribatuek eta hala definitutako esparru bakoitzari esleitutako erabilerek elkarri sistematikoki eragitea. Horrez gain, hirigintza-antolamenduaren ahalmenak definitzen dituen oinarrizko zehaztapenak ezartzen ditu horietako bakoitzerako.

Kalifikazio orokorraren kontzeptuaren barruan, zonifikazioarena sartzen da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53.1 artikuluko c paragrafoan eta 53.4 artikuluko a paragrafoan sartutako zehaztapena). Hori P1 "Lurzorua sailkapena" eta P4 "Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorra (zonak)" planoetan jasotakoaren osagai grafikoa da.

4. Alde horretatik, kalifikazio orokorrak honako zehaztapen hauek ezartzen ditu hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren zona bakoitzarentzat eta lurzoru urbanizaezineko sistema orokorretzat:

a. Zonaren izaera; hain zuzen ere pribatua, irabazteko erabilera pribatuekin, edo publikoa, irabazteko aprobetxamendurik gabe eta zuzkidura publiko orokorrak jartzeko.

b. Berezko erabileraren definizioa eta, hala badagokio, erabilera lehenetsiarena eta gainerako erabilera baimendu edo bateragarriena (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 (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53.2. artikuluko c paragrafoan sartutako zehaztapena).

d. Lurralde-plangintzaren zehaztapenak beteko direla bermatzeko, zuzenean edo zeharka bizitegi-erabilera nagusia definitua duten zonetan, 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 antolamendu xehatuko esparruko arau berezian. Alabaina, erabilera orokorrei eta eraikuntza motei dagozkienak kapitulu honetan arautzen dira, hurrengo artikuluetan.

Aukerako zehaztapenak antolamendu xehatukoak dira.

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

a. Eraikinetan baimendutako erabilerak edo jarduerak.

b. Lurzatiaren gutxieneko azalera eta lotutako gutxieneko azalera, lurzorua 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. "Landa-eremuetako 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 zona-motak: zonak berezko erabileraren arabera sailkatzen dira lehendabizi.

b. Zona-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.

2. Zona 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-zonak.

B. Industrialdeak.

C. Hirugarren sektoreko erabileretarako zonak.

D. Gizarte-ekipamendu pribatuko zonak.

E. Komunikazioetarako zona publikoak.

F. Espazio libreetako zona publikoak.

G. Gizarte-ekipamendurako zona publikoak.

H. Zerbitzu-azpiegituren zona publikoak.

I. Zona publiko hidraulikoak.

J. Landa-zonak.

4. Aurreko puntuan aipatutako zonen "oinarrizko motak" ondoren definitzen diren taldeen arabera garatzen dira, eta talde horietako bakoitzaren ezaugarri da erabilera eta eraikuntzako araubide espezifikoa:

A. Bizitegi-zonak:

A.1. Hirigune zaharretakoak.

A.2. Landa-herrigune zaharretakoak.

A.3. Zabalgunekoak.

A.4. Eraikuntza irekikoak.

A.5. Dentsitate txikiko eraikuntzakoak.

A.6. Dentsitate oso txikiko eraikuntzakoak.

B. Industrialdeak:

B.1. Arruntak.

B.2. Industria berezikoak.

B.3. Parke teknologikoak.

C. Hirugarren sektoreko erabileretarako zonak:

C.0. Orokorrak.

C.1. Merkataritzakoak:

C.1.1. Arruntak.

- C.1.2. Merkataritza-gune handietakoak.
- C.2. Ostalaritzakoak.
- C.3. Bulegoetakoak.
- C.4. Enpresa-parkeetakoak.
- D. Gizarte-ekipamendu pribatuko zonak:
 - D.0. Orokorra.
 - D.1. Irakaskuntzakoak.
 - D.2. Kulturakoak.
 - D.3. Aisiakoak.
 - D.4. Kirolekoak.
 - D.5. Osasunekoak.
 - D.6. Gizarte-zerbitzuetakoak.
 - D.7. Zerbitzu publikoetakoak.
 - D.8. Erlijiokoak.
- E. Komunikazioetarako zona publikoak:
 - E.1. Bideak.
 - E.11. Errepideak.
 - E.1.2. Kaleak.
 - E.2. Oinezkoentzako eta/edo bizikletentzakoak.
 - E.3. Trenbideak.
- F. Espazio libreetako zona publikoak:
 - F.1. Hiri-parkeak.
 - F.2. Hiritik kanpokoak: atsedenlekuak.
 - F.3. Bainuak eta hondartzak.
- G. Gizarte-ekipamendurako zona publikoak:
 - G.0. Orokorra.
 - G.1. Irakaskuntzakoak.
 - G.2. Kulturakoak.
 - G.3. Aisiakoak.
 - G.4. Kirolekoak.
 - G.5. Osasunekoak.
 - G.6. Gizarte-zerbitzuetakoak.
 - G.7. Zerbitzu publikoetakoak.
 - G.8. Erlijiokoak.
 - G.9. Erakundeetakoak.

H. Zerbitzu-azpiegituren zona publikoak.

H.1. Ur-hornidurakoak.

H.2. Ur-saneamendukoak.

H.3. Argindar-ekoizpena eta -hornidurakoak.

H.4. Hondakinak tratatzekoak.

H.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegituretakoak.

H.6. Telekomunikazio-azpiegituretakoak.

I. Jabari publiko hidraulikoko zonak.

J. Landa-zonak:

J.1. Babes bereziko zonak.

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-abeltzaintzakoak eta landazabalekoak.

J.1.6. Mendiko larreetakoak (A).

J.1.7. Azaleko urak babestekoak.

J.2. Zona babestuak.

J.2.1. Natura-interesekoak.

J.2.2. Interes historiko eta kulturekoak.

J.2.3. Ingurumena hobetzekoak (B).

J.2.4. Baso-interesekoak.

J.2.5. Nekazaritza- eta abeltzaintza-interesekoak.

J.2.6. Mendiko larreetakoak (B).

J.2.7. Hiri-garapenerako ezegokiak.

J.3. Landaguneak.

5. Hornidura zona pribatuek eta publikoek (C, D eta, hala badagokio, H) osatzen dituzte zona publikoak edo sistema orokorretakoak.

6. Lurzoru urbanizaezinean, udalerriko antolamendua "baldintza gainjarri" hauekin osatzen da (P2 planoan daude jasota):

a. Eremu higigarriak edo higitzeko arriskua dutenak (planoetan C.1).

b. Uholde-eremuak (planoetan C.2).

c. Interes geologiko-morfologikoko eremuak (planoetan C.3).

d. Igarobide ekologikoak (planoetan C.4).

e. Paisaia babestuak (planoetan C.5).

f. Ibilbide berdeak (planoetan C.6).

g. Errepideetako babes-eremuak (planoetan C.7).

- h. Ondare etnografiko, arkeologiko, arkitektoniko eta enologikoko ibilbideak (planoetan C.8).
- i. Babes kulturalako inguruneak (planoetan C.9).
- j. Energia eolikoa ekoizteko lehentasuneko eremua (planoetan C.10).
- k. Landabideen Erregistroko bideak (planoetan C.11).
- l. Fauna mehatxatuaren interes bereziko eremuak (planoetan C.12).
- m. Flora mehatxatua eduki dezaketen laukiak (planoetan C.13).
- n. Zortasun aeronautikoen eragindako eremuak (planoetan C.14).
- o. Atsedenekuak (planoetan C.15).

Lehen hiru baldintza gainjarriak Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen 6.8.8 puntuan eta Guardiako (Arabako Errioxa) Lurralde Plan Partzialeko 2.3.3 puntuan zehaztutako kontzeptuari dagozkie; gainerakoak 1.6.1.3 "Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak" artikuluan daude deskribatuta (artikulu horretan daude araututa, halaber, eremu horietan guztietan ezartzeko erabileren mugak).

Baldintzatzaile horiek hizpide dituzten eremuak berriro doitu edo aldatu ahalko dira, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko beharrik gabe, dagozkion plan berezien idazketaren bitartez.

1.3.2.3 artikulua. Plan honetako zonen zerrenda

1. Plan honetan mota hauetako zonak daude:

"A" motakoak: Bizitegi-zonak

A.1. Hirigune zaharretakoak.

A.3. Zabalgunekoak.

A.4. Eraikuntza irekikoak.

A.5. Dentsitate txikiko eraikuntzakoak.

A.6. Dentsitate oso txikiko eraikuntzakoak.

"B" motakoak: Industrialdeak

B.1. Arruntak.

B.2. Industria berezikoak.

"C" motakoak: Hirugarren sektoreko erabileretarako zonak

C.0. Orokorrak.

"E" motakoak: Komunikazioetarako zona publikoak

E.1.1. Errepideak.

E.1.2. Kaleak.

"F" motakoak: Espazio libreetako zona publikoak

F.1. Hiri-parkeak.

"G" motakoak: Gizarte-ekipamenduko zona publikoak

G.0. Orokorrak.

"H" motakoak: Zerbitzu-azpiegituren zona publikoak

Ez dago mota horretako zonarik. Ikusi azpizonak.

“I” motakoak: (“I” zonak Sistema Hidrauliko Orokor gisa mugatu dira P1 “Lurzoruaren sailkapena. Lurzoru urbanizaezinaren zonifikazioa” eta P4 “Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagariaren kalifikazio orokorra” planoetan).

“J” motakoak: Landa-eremuak

J.1. Babes bereziko zonak.

J.1.1. Balio naturalekoak (planoetan eta memorian A.1).

J.1.2. Balio historiko eta kulturekoak (planoetan eta memorian A.2).

J.1.4. Baso-baliokoak (planoetan A.3).

J.1.7. Azaleko urak babestekoak (planoetan eta memorian A.4).

J.2. Zona babestuak.

J.2.1. Natura-interesekoak (planoetan eta memorian B.1).

J.2.2. Interes historiko eta kulturekoak (planoetan eta memorian B.2).

J.2.4. Baso-interesekoak (planoetan eta memorian B.3).

J.2.5. Nekazaritza-interesekoak. Nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuak eta landazabalak (planoetan eta memorian B.4).

1.3.2.4 artikulua. Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa

1. A.1. Hirigune zaharretako bizitegi-zonak.

a. Kontzeptua: XIX. mendearen bigarren erdia baino lehenagoko herriguneek osatzen dituzten zonak dira, eta beren berezitasun eta interes historiko, kultural eta urbanistikoa dela eta babestu egin nahi dira; horrez gain, funtsezkoan jatorrizko lurzati banaketa mantendu nahi da, baita espazioaren eta eraikuntzaren morfologia ere, eta balio nabarmena duten eraikuntza eta urbanizazio elementu guztiak zaintzea ziurtatu nahi da.

Ehundura kalearen tradiziozko irudia osatzen duelako bereiz daiteke; izan ere, elkarri atxikitako eraikuntzek mugatzen dute. Eraikuntza berriak ere, tipologiaren funtsezko alderdietan, zonan dauden jatorrizko eraikuntza eta eraikinetako elementuei jarraikiz egingo dira.

Eltziegon hirigune historikoari dagokio eta antolamendu xehatua Birgaitze Integralerako Plan Bereziari dago jaso. Plan Berezi horretako zehaztapen espezifikoak nagusituko dira hirigintzako arau hauen gainetik, hirigintzako arauak Plan Bereziaren osagarriak eta subsidiarioak baitira.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: “a.10 hiriko bizitegi-gune zaharrak” azpizonaren bereizgarriak eraikin atxikiak dira, eraikin horiek ematen die forma espazio publikoei.

c. Erabilera baimenduak:

c.1. Berezko erabilera: etxebizitza.

c.2. Erabilera bateragarriak:

i. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.

ii. Gizarte-ekipamendua.

iii. Bulegoak.

iv. Txikizkako merkataritza.

v. Jatetxeak eta tabernak.

vi. Hotelak eta antzekoak.

- vii. Landetxeak eta nekazaritza-turismoa.
 - viii. Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez osagarri gisa).
2. A.3. Zabalguneko bizitegi eremuak edo mistoak.
- a. Kontzeptua: Dentsitate handiko eremuak 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. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "a.3 zabalgunea" azpizona.
 - c. Erabilera baimenduak:
 - c.1. Berezko erabilera: familia anitzeko etxebizitza eraikin atxikian.
 - c.2. Erabilera bateragarriak.
 - i. Etxebizitzarekin bateragarria den industria.
 - ii. Gizarte-ekipamendua.
 - iii. Bulegoak.
 - iv. Txikizkako merkataritza.
 - v. Jatetxeak eta tabernak.
 - vi. Hotelak eta antzekoak.
 - vii. Landetxeak eta nekazaritza-turismoa.
 - viii. Aparkalekuak (erabilera autonomo eta ez osagarri gisa).
3. A.4. Eraikuntza irekiko bizitegi eremuak.
- a. Kontzeptua: Dentsitate ertain edo handiko eremuak dira, egoitza isolatuzko eraikuntza irekiek osatu ahalko dituzte, eta eraikita ez dauden egoitzakoak ez diren espazio batzuk izan ahalko ditu.
 - b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "a.4 eraikuntza irekia" azpizona.
 - c. Erabilera baimenduak:
 - c.1. Berezko erabilera: familia anitzeko etxebizitza-multzo irekiak eta/edo dorreak.
 - c.2. Erabilera bateragarriak:
 - i. Gizarte-ekipamenduak.
 - ii. Bulegoak.
 - iii. Txikizkako merkataritza.
 - iv. Jatetxeak eta tabernak.
 - v. Hotelak eta antzekoak.
 - vi. Aparkalekuak (erabilera autonomo gisa).
4. A.5. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.
- a. Kontzeptua: dentsitate ertain edo txikiko zonak dira, eta familia anitzeko etxebizitza bloke txiki eta irekiek edo binaka familia bakarreko etxebizitzek osatzen dituzte.
 - b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "a.5 dentsitate txikiko eraikuntza irekia" azpizona.

c. Erabilera baimenduak:

c.1. Berezko erabilera: etxebizitza, familia anitzeko etxebizitza bloke txiki eta irekietan edo elkartutako familia bakarreko etxebizitzetan.

c.2. Erabilera bateragarriak:

Gizarte-ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta sozialak, salbu dantza-aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol-instalazioak; ospitaleak ez beste osasun-zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza.

5. A.6. Dentsitate oso txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

a. Kontzeptua: dentsitate txiki edo oso txikiko zonak dira; lurzati bakoitzean etxebizitza bateko edo biko eraikuntzez osatuta daude, eta eraikuntzarik gabeko espazio atxikiak izango dituzte kasu guztietan.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "a.6.1. familia bakarreko eraikin bakartuen" eta "a.6.2. bi bizitzako eraikinen" azpizonak.

c. Erabilera baimenduak:

c.1. Berezko erabilera: familia bakarreko eraikin bakartua eta bi familiako eraikina.

c.2. Erabilera bateragarriak:

Gizarte-ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta sozialak, salbu dantza-aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol-instalazioak; ospitaleak ez beste osasun-zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza.

6. B.1 Industrialde arruntak.

a. Kontzeptua: Berezko erabilera industria duten zonak dira, etxadika antolatuta daude eta mehelinen arteko eraikuntza moduluek okupatzen dute etxadi bakoitza; edo, bereizitako eta zaitu ezinezko lurzatiek osatzen dituzte, lurzati bakoitza funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen du, eta lurzatiok eraikuntzarik gabeko espazioak dituzte erantsita.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "b.1 industrialde komuna" azpizona.

c. Erabilera baimenduak:

c.1. Berezko erabilera:

Industria, erauzketa-industriak izan ezik.

c.2 Erabilera bateragarriak:

i. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak.

ii. Hotelak.

iii. Gizarte-ekipamendua.

iv. Txikizkako merkataritza.

7. B.2 Industrialde bereziak.

a. Kontzeptua: Esku-hartze esparru bakoitzerako modu berezian definitzen diren erabilera espezifikotarako industria eremuak dira; halaber, eraikuntza araubide berezi baten arabera izango dira eta horien erregulazioak dagokien arau bereziari jarraituko dio.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "b.2 industria berezia" azpizona.

c. Erabilera baimenduak:

c.1. Berezko erabilera: Industria.

c.2. Erabilera bateragarriak:

i. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak.

ii. Hotelak eta beste ostatu batzuk (sasoikako langileentzakoak).

iii. Gizarte-ekipamendua.

iv. Txikizkako merkataritza.

8. C.0 Hirugarren sektoreko erabilera orokorreko zonak

a. Kontzeptua: Eremu bakoitzerako modu berezian definitzen diren hirugarren sektoreko erabilera orokorretarako eremuak dira; halaber, eraikuntza araubide berezi baten arabera izango dira eta horien erregulazioak dagokien arau bereziari jarraituko dio.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "c.1 hirugarren sektoreko erabilera orokorrak" azpizona.

c. Erabilera baimendua: Hirugarren sektoreko erabilerako edozein modalitate.

9. E.1.1 Errepideetako zonak.

a. Kontzeptua: Hiri arteko komunikazio eta garraioetarako erabiltzen diren zonak dira; ezin da eraiki, sektoreko legeria aplikagarriak autobide, autobia eta errepideetarako baimentzen dituen elementu funtzionalak eta erabilera lagungarrietarako eraikuntzak izan ezik. Udalerriaz gaindiko bide-komunikazioko sistema orokorra osatzen dute.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "e.1.1 autobideak eta errepideak" azpizona.

c. Erabilera baimenduak: Errepide bidezko komunikazioa eta garraioa.

10. E.1.2 Errepideetako zonak.

a. Kontzeptua: Hiriko komunikazio eta garraioetarako erabiltzen diren zonak dira, hornidura-sareko elementuak lotzen dituzten eta sare bakar gisa funtzionatzea ziurtatzen duten oinezkoentzako eta ibilgailuentzako bide publikoak. Ezin da eraiki. Hiriko bide-komunikazioko sistema orokorra osatzen dute.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "e.1.2 kaleak" azpizona.

c. Erabilera baimenduak: Hiriko komunikazioa eta garraioa.

11. F.1 Hiri-parkeetako zonak.

a. Kontzeptua: Zuhaitz ugariko eta urbanizazio urriko zonak dira; 1.3.1.17. "Espazio libreen sistema orokorreko espazioetan onartzen diren instalazioak eta eraikinak" artikuluan ezarritako kasuetan izan ezik, ezin da eraiki. Espazio libreen sistema orokorrekoak dira.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "f.1 hiri-parkeak" azpizona.

c. Erabilera baimenduak: Aire zabaleko jolasa eta aisia.

12. G.0 Gizarte-ekipamendu publiko orokorreko zonak.

a. Kontzeptua: hirigintzako esku-hartze eremu bakoitzerako modu berezitan definituko diren gizarte-ekipamendu pribatu-erabilerarako zonak dira, halaber, eraikuntzako araubide berezi baten arabera izango dira eta dagokien arau berezian arautuko dira. Sistema orokorrekoak edo sistema lokalak izan daitezke.

Ekipamendu publiko edozein erabilera izan dezake, berezi gabe.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "g.0" azpizona edo erabilera bakoitzari dagozkionak.

c. Erabilera baimenduak: gizarte-ekipamenduko erabilera.

13. G.7 Zerbitzu publikoen gizarte-ekipamendu publikoko zonak.

a. Kontzeptua: Hilerriko zona da, erabilera zerbitzu publikoen gizarte-ekipamendukoa da. Sistema orokorrari dagokio.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: erabilerari dagokiona.

c. Erabilera baimenduak: ehorztetxeak.

14. H.1 Zerbitzu publikoen azpiegituretako zonak. Ur-hornidura.

a. Kontzeptua: Esku-hartze eremu bakoitzerako modu berezian definitzen diren zerbitzu espezifikoetako azpiegituretarako erabiltzen diren zonak dira; halaber, eraikuntza-araubide berezi baten arabera izango dira eta horien erregulazioa dagokion arau bereziaren arabera izango da. Sistema orokorrari edo sistema lokalari dagokio.

b. Kalifikazio xehatu bereizgarria: "h.1" azpizona, erabilera bakoitzari dagokiona.

c. Erabilera baimenduak: zerbitzu-azpiegituretako erabilerak.

15. J. Landa-zonak.

Landa-zonetan bi multzo daude:

J.1. Babes bereziko zonak (planoetan eta memorian A):

Lurralde-plangintzan edo arloko legedian adierazitako babes bereziko helburuak betetzera bideratutako zonak dira. Udalez gairako babesak dute. Guardiako (Arabako Errioxa) LPPn babes-tutako zona gisa sailkatutako LPSetako zona babestuak ez dagozkio multzo honi; hori, betiere, LPSak babes berezia behar duela adierazten ez badu.

J.1.1. Babes bereziko zonak: natura-interesa (planoetan eta memorian A.1).

Plangintza sektorialak gehien babesten dituen eremuak dira, ezaugarriak eta kontserbazio-egoera direla eta edo txikiak direlako eta inguruan nekazaritza-erabilerak dituztelako ahulbera direla eta.

Honako hauetan jasotako Batasuneko garrantzizko lekuak (BGL) eta natura-intereseko eremuak dira: LAG, Arabako Foru Aldundiko Ingurumen eta Biodibertsitate Zerbitzua, Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitate eta Ingurumen Partaidetzako Zuzendaritza, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plan Sektorialak eta Guardiako Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala. Eltziegion era horretako zona hauek daude:

- Natura 2000 Sareko Ebro ibaia BIL (ES2110008), Basa eta Itsas Fauna eta Flora Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoko espezie mehatxatu hauen interes bereziko eremuen parte bat barne (dagozkien Kudeaketa Planetan adierazitakoaren arabera): bisoi europarra, igaraba, mazkar arantzaduna, ibai-kabuxa eta uhalde-enara. Batasunaren Intereseko eta Lehentasuneko Habitat hau barne:

- 3250: *Glaucium flavum* duten emari iraunkorreko ibai mediterraneok.

Lursailaren azalera eta osatzen duten ur-ibilguak sartzen dira.

Bestalde, 2014ko apirilaren 16ko aginduaren bitartez EBRO IBAIA ES2110008 BGLko KONT-SERBAZIO BEREZIKO EREMUA IZENDATZEA onartu zen; eta Arabako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren 122/2015 akordioaren bitartez, kontserbazio bereziko eremu hori egoki zaintzeko eta bertako habitat eta espezieak ez kaltetzeko "Kudeaketa-jarraibide eta -neurriak" agiria. HAPOk agiri horietara jotzen du, KBE babesteari dagokionez.

- Kontseiluaren 1992ko maiatzaren 21eko 92/43/EEE Zuzentarauko I. eranskinean zehaztutako Batasunaren Intereseko eta Lehentasuneko Habitata; Zuzentarau hori habitat naturalak, basafauna eta basafloa zaintzeari buruzkoa da. Eltziegion habitat hauek daude:

– 6220. Lehenetasuneko Habitata. gramineoen eta Thero-Brachypodietea espezieko urteko landareen eremu subestepikoak.

– 92A0: Salix alba eta Populus alba espezieen galeria basoak.

– 1510: Estepa gazi mediterraneoak (Limolietalia).

– 1430: Sastraka halonitrofiloak (Pegano-Salsoletia).

J.1.2 Babes bereziko zonak: balio historiko-kulturala (planoetan eta memorian A.2).

Hauexek dira: zona arkeologikoak eta ondare kulturala babesteko eskumena duen organoak kalifikatu eta inbentarioan sartutako eraikuntza, eraikin eta elementuak, besteak beste Arabako Errioxako ardoaren eta mahastien paisaia kulturalako monumentu-multzokoak (89/2014 Dekretua, ekainaren 3koa).

Zona arkeologikoak:

– Gaztelua (HAPOko Katalogoko zenbakia: 95).

– Santa Kruz basiliza (HAPOko Katalogoko zenbakia: 96).

– Erriberako San Andres herrixka eta San Bizente tenplua (HAPOko Katalogoko zenbakia: 99).

– Valdefrailes herrixka (HAPOko Katalogoko zenbakia: 100).

Balio historiko-kulturalagatik bereziki babestu beharreko ondasun higiezinak:

– ELC-19. Martín Pascualen txabola (HAPOko Katalogoko zenbakia: 4).

– ELC-32. Lagunillaseko txabola (HAPOko Katalogoko zenbakia: 5).

– ELC-29. Santa Kruz etxetxea (HAPOko Katalogoko zenbakia: 6).

– ELC-33. Cerioko etxetxea (HAPOko Katalogoko zenbakia: 7).

– ELC-4. Valdizeko dolarea (HAPOko Katalogoko zenbakia: 8).

– Ebro ibaiko zubia (HAPOko Katalogoko zenbakia: 14).

J.1.4 Babes bereziko zonak: baso-balioa (planoetan eta memorian A.3).

Eltziegon ez dago erabilera publikoko mendi edo mendi babeslerik. Babes bereziko zona honetan sartzeko bertako landaretxako baso eta ibaiertzeko zuhaitziak, betiere A.1 zonan ez badaude eta Guardiako LPPk (Arabako Errioxa) babesten baditu; asmoa da baso eta zuhaitzi horiek zaintzea eta mantentzea, lehengoratzea sustatuz. Era horretan paisaia aberasten da, ingurunea dibertsifikatzen duten elementuak sartuz, nagusiki nekazaritzakoa den ingurunean. Zona hauexek dira:

– Basoak, ibaiertzeko zuhaitziak eta bertako landaretxa.

J.1.7 Babes bereziko zonak: azaleko urak (planoetan eta memorian A.3).

Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurralde Plan Sektorialak definitutako ibai eta erreka bazterretako lurzatiak jasotzen ditu, jabari publiko hidraulikoaren mugapen linearen (ibilgua) eta eraikuntzaren erretiroaren gutxieneko distantziaren artean, aipaturiko Planeko araudiaren F.1 atalean ezarritako distantziekin bat eginez. Bazter horietan ibilguten ertzetako landaretxa sartzeko da. Honako hauek dira:

– Ebro ibaia. VI. maila dagokio (ibaiadar-arroaren azalera: 600 Km² baino gehiago).

– Riomayor. I. maila dagokio (ibaiadar-arroaren azalera: 10 eta 50 Km² artekoa).

– Valle erreka, Riosalado, Rioseco. 0 maila dagokie (ibaiadar-arroaren azalera: 1 eta 10 Km² artekoa).

– Sakanak eta isurketak. 00 maila dagokie (ibaiadar-arroaren azalera: Km² 1 baino gutxiago).
Ibilguak ez daude mugatuta.

J.2 Zona babestuak (planoetan eta memorian B).

Aurreko zonen balioak ez dituzten arren, planteamenduak haien hiri-garapenetik babestea egoki deritzon zonak dira. Guardiako (Arabako Errioxa) LPPn babestutako zona gisa sailkatutako LPSetako zona babestuak ere badagozkio multzo honi; hori, betiere, LPSak babes berezia behar dutela adierazten ez badu.

J.2.1, zona babestuak: natura-interesa (planoetan eta memorian B.1).

Plangintzak ingurumen-, natura- eta/edo paisaia-balioak dituelako babesten dituen eremuak dira. Guardiako LPPren arabera, udal-plangintzak zehaztuko ditu hezegune-mota horien babesa eta ingurune erabileren araubidea.

Eltziegon, zona babestuak Hezeguneen LPSko Hezeguneen Inbentarioan jasotakoak dira (I. eranskina, III. multzoa):

– Eltziegoko belardi eta ihitokiak (Hezeguneen LPSko Hezeguneen Inbentarioan B11A71 eta B11A72).

– Eltziegoko urmaela (Hezeguneen LPSko Hezeguneen Inbentarioan B8A1). LPPren aholkua da urmaelaren dinamika funtzionala lehengoratzeari, interes handiko urmael endorreikoen sistema baten parte delako.

Ordea, urmaela babesten duten 2003ko Arau Subsidiarioetan kokapena oker dago eta, beraz, HAPOk zuzendu egin behar du. Eusko Jaurlaritzaren kartografian eta Guardiako LPSn adierazitakoaren arabera, urmael ia osoa Navaridaseko udalerrian dago, baina zati txiki bat Eltziegoko udal-mugarteari dagokio. HAPOk zona horiek lehengoratzeko babes-neurriak hartu eta isuri kutsatzaileak debekatuko ditu. Gainera, hezeguneak ez ezik ingurua ere babestuko da; zehazki, urmaelaren ertzetik hasi eta 50 metroko zerrenda bat (zerrendaren parte bat Eltziegoko udal-mugartean dago), faunak atsedean hartzeko eta babesteko eremu bat izan dezan. Zerrenda horretan babesaren kontrako jarduerak debekatuta egongo dira.

J.2.2, zona babestuak: interes historiko eta kulturala (planoetan eta memorian A.2).

a.1 zonan jaso gabeko eraikin, eraikuntza eta elementu arkitektonikoak dira, gertakari historiko, tradizional eta/edo herrikoiekin zerikusia duten eta udal-plangintzaren arabera zaindu behar diren tokiak.

EAEk udalerrietan babestea proposatutako ondasun higiezinak:

– San Roke baseliza eta ingurua (HAPOko Katalogoko zenbakia: 46)

Arabako Foru Aldundiaren elementu txikien inbentarioa:

Planoetan adierazita daude, dagozkien kodeekin.

J.2.4, zona babestuak: baso-interesa (planoetan eta memorian A.3).

Barne hartzen ditu a.3 zonetan sartu gabeko eta udal-plangintzan zaintzea interesgarritzat jotako basoak. Interesgarriak izan daitezke, adibidez, eskualdeko berezko mosaiko-paisaia zaintzeko, erreserba-leku ekologikoak sustatzeko, dibertsitate ekologikoari eta flora- eta fauna-espezieei eusteko, lurzorua zaintzeko eta erregimen hidrikoa eta landaretzaren eragin mikroklimatikoak arautzeko (intsolazioa eta haizearen abiadura gutxitzea). Baso horien parte batean basoberritze-lanak egin dira, Arabako Foru Aldundiak (Mendi Zerbitzuaren bitartez) eta Eltziegoko Udalak ezarritako basoberritze-partzuergoei jarraikiz. Beste batzuetan lehengoratzeko tratamenduak daude aurreikusita.

J.2.5, nekazaritza-interesagatik babestutako zonak (planoetan eta memorian B.4).

Zona horiek Guardiako (Arabako Errioxa) LPPn babestutako zonen kategorian daude eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSk babestu egiten ditu; LPSk ez ditu berariaz babes bereziko kategorian sartzen, hori LPPren eta udal-plangintzaren ardura delako (LPSko 46.2.1 artikulua).

Guardiako (Arabako Errioxa) LPPren arabera, eremu funtzionalaren paisaia, gizarte, ekonomia eta kultura arloetako bereizgarri nagusietako batzuk mahastiak dira eta, beraz, zaintzeak eta babesteak lehentasuna du, beste erabilera batzuen aldean. Zona horietako helburu bat da nekazaritza-jardueran ekoizpenari eustea eta, betiere, dauden elementu naturalak zaintzea, jardueren eragin kaltegarriak gutxitzea (higadura eta akuiferoen kutsadura, funtsean) eta paisaia-balioak sustatzea. Alde horretatik, barealdian dauden nekazaritza-lursailak sistematikoki basoberritzeko edo ingurumena hobetzeko labore marjinalizat edo utzitako laboretzat hartzea saihestu behar da.

Udal-plangintzak zona horiek zehatzago arautzen ditu, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialaren arabera; plan hori irailaren 16ko 177/2014 Dekretuaren bitartez onartu zen behin betiko (EHAAren 198. zk., 2014ko urriak 17). LPP horren arabera, gainerako planekin ezarritako hierarkizazioa eta koordinazioa kontuan hartuta, zona horrek nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuen eta landazabalen kategoria barne hartzen du. Bi azpikategoria daude (LPSko 48. artikulua):

- Balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremu eta landazabalak.

Multzo honetan sartzen dira nekazaritza-ahalmen handiena duten lurzoruak eta modernoak, errentagarriak eta iraunkorrak direlako sektorerako estrategikotzat jotzen diren nekazaritza-ustategien lurzoruak. Lurzoru horiek zaintzeak eta babesteak du lehentasuna, beste erabilera batzuen aldean.

- Trantsizioko landa-paisaia nekazaritza- eta abeltzaintza-eremu eta landazabalak.

Multzo honetan ekoizpen-ahalmen gutxiagoko labore-eremuak sartzen dira (eremu maldatsuak, nekazaritza-jarduerari atxikitako eraikuntza eta instalazioak eta barealdian dauden eremuak). Balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremu eta landazabalen eta basoen ondo-ondoan daude eta berezko joera nekazaritza, abeltzaintza eta basozaintzarako erabiltzea da. Beste eremu babestu edo erabilera batzuen mugakide ere badira.

1.3.2.5 artikulua. Kalifikazio orokorreko zehaztapenen arau-lotespena eta tolerantziak. Zonen mugaketen aldaketek eta, horien bitartez, lurzoruaren eta AXEen sailkapenaren aldaketek ez dute plan hau aldatuko, kasu hauetan:

1. Zona pribatuetako mugak aldameneko sistema orokorren jabaria eskuratzeko espedienteetara egokitzea. Egokitzapen hori nagusituko da plan honetako edozein definizio grafikoren gainetik.

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

3. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko mugak garapen-plangintzaren bitartez ondoko hauetara egokitzen direnean: lurraldearen muga naturaletara, kalifikatutako ondasun higiezi- netara eta zuhaitzietara; alde zuzenetik existitzen diren lursail osoetara edo eremuko bideen diseinuaren gaineko hausnarketa zehatza; muga horiek helburua akats materialak zein oinarri kartografikoaren akatsak zuzentzeko aldatzen direnean; besterik gabe, eskala jauzia dela eta edo topografia zehatzago baten ondorioz, Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetako definizio grafikoa baino hobea lortzen denean. Nolanahi ere, halako aldaketak egiteko honako baldintza hauek bete beharko dira:

a. Eragindako zona bakoitzean ezin aldatu izango da hasierako azaleraren ehuneko 10 baino gehiago. Aldaketak hirigintza-eragiketara batean edo batzuetan eragina badauka, muga hori ehuneko 5era jaitsiko da.

b. Gehikuntza lurzoru urbanizaezinarekin egiten bada, lur horiek ezin dira izan babes bereziko landa zona batekoak, mugapenean akatsa gertatu dela zalantzarik gabe frogatu ezean.

c. Aldaketak inolaz ere ezin ditu baldintzatu aldameneko esparruen antolamendua eta hiri-diseinua, ez eta kalterik egin ere alboko lursailei.

d. Hirigintza-eraikigarritasuna, lurzoruaren okupazioa eta etxebizitza-dentsitatea gaineratzen den azaleraren proportzioan hazi edo gutxituko dira.

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

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

f. Lehendik dauden lurzatieta egokitu ahalko da soilik zalantzarik gabe frogatzen bada planeko antolamenduaren bidez zonaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egin nahi izan denean.

4. A.2 "Landagune zaharrak" eremuetan urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoruaren kasu zehatzean, aurreko puntuko b), c) eta d) baldintzak errespetatzen badira eta mugaketak honako helburu hauek baditu:

a. Lurzati osoa bidezko A.2 zonaren barruan sartzea kasu hauetan:

a.1. Zalantzarik gabe adierazita geratzen denean plan honen antolamenduak zonaren muga lurzatiarekin bat etortzea eskatu duenean. Dena den, hori ez da posible izango sartu beharreko lurak zuzkidura publikoko zona batekoak direnean eta ezinbestekoak direnean sistema orokorren sareko hirigintzako estandarrak betetzeko.

a.2. Hala ere, lurzoru urbanizaezinari eragiten badio, zonari erantsitako zatiak egoitza-dentsitatearen gehikuntza ez dakarren azalera edukitzea.

b. Bidezko zonan sartzea lurzati baten zati bat, jadanik zonari dagokion zatiarekin batera, berezko erabilerari edo erabilera erraztuari dagokion eraikina eraiki ahal izateko.

Zonako berezko edota lehenetsitako erabilerako eraikinari gutxienez exijitzen zaion lurzatiaren azalera baino handiagoa bada jadanik kalifikatuta dagoen zatia eta lurzatiatik behar den gainerako zatia gehitzeko asmoa badago (betiere ez badu gaingitzen gutxieneko lurzatiaren ehuneko 50), harik aipaturiko erabilerako eraikin gehigarri bat eraiki ahal izateko moduko azalera osatzen den arte.

Dena den, aurreko paragrafoetan aipatutakoa ez da posible izango, sartu beharreko lurzatiaren zona libreen sistema orokorretako zona baten zati bat denean eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan ezarritako hirigintzako estandarrak betetze aldera ezinbestekoa denean.

c. Nolanahi ere, 4. puntu honetan azaldutako aukerak aplikatzeko udal-zerbitzuen txosten tekniko eta juridiko bat beharko da, bai eta udal-organo eskudunak onestea ere.

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

1.3.3. kapitulua. Kalifikazio xehatua

1.3.3.1 artikulua. Kalifikazio xehatua eta azpizonak. Edukia

1. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatutako zonen kalifikazio orokorra hirigintza-antolamenduak garatu beharko du, kalifikazio xehatuaren bitartez.

2. Kalifikazio xehatuak hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zona pribatuak banatzen ditu, hurrengo artikuluan ezarritakoari jarraikiz.

3. Plangintzako definizioaren arabera, azpizona hirigintza-antolamenduko eskalan existitzen den etenik gabeko esparrurik oinarritukoena da. Erabilera xehatu berberak eta eraikuntza parametro berberak dauzkaten lursail edo lurzati homogeneoen multzoa biltzen du.

4. Plan honek xehetasunez antolatutako hiri-lurzoruan, azpizonen banaketa "P4. Kalifikazio xehatua" planoan azaltzen da.

5. Kalifikazio xehatuak hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria bi azpizona multzotan banatzen ditu:

a. Azpizona publikoak.

b. Azpizona pribatuak. Horietan kokatzen dira titulartasun pribatuko erabilerak eta, horrenbestez, hirigintza-eraikigarritasuna.

6. Kalifikazio xehatuak derrigorrez ezartzen ditu zehaztapen hauek azpizona bakoitzerako:

a. Azpizonaren izaera: zona pribatua edo irabazizko erabilera pribatuak dituen, edo zona publikoa.

b. Berezko erabileraren definizioa eta/edo azpizonako eta/edo eraikuntzetako erraztuarena, eta baimendutako gainerako erabilerena.

c. Erabilera baimenduen eraikigarritasun fisikoak.

d. Lurralde-plangintzako zehaztapenak beteko direla bermatzeko, azpizonetan, lurzatietan edo bizitegi-eraikinetan gehienez eraiki daitezkeen etxebizitzak kopurua.

e. Komunikabideetako toki sistemaren trazadura eta ezaugarriak, eta, hala badagokio, komunikabideetako sistema orokorrarekiko loturarenak, eta ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideen sare publiko osoko lerroak, sestrak eta babes guneak, baita, hala behar denean, aparkaleku publikoetakoak ere.

f. Hiri-zerbitzuetako sistema lokalaren oinarritako elementuen ezaugarriak eta trazadura, eskema moduan, honako hauek barne direla: ur-hornidura, euri eta hondakin uren hustuketa, energia elektrikoaren hornidura, herriko argiak eta, kasuan kasu, plangintzak aurrez ikusitako beste zerbitzuak.

g. Eraikuntzako ordenantzak, grafikoak eta idatziak, azpizona pribatuei buruzkoak eta, hala badagokio, azpizona publikoei buruzkoak, puntu hauek dauzkatenak:

g.1. Eraikuntza-motak, oin berriko eraikinak egiteko baimendutakoak.

g.2. Planaren ondoriozko partzelazioa, gutxieneko lurzattia aipatuta, eta hura gerora aldatzeko irizpideak.

g.3. Altuera, solairu-kopurua, eta oin berriko eraikinen edo lehendik daudenak ordeztu nahiz handitzeko eraikinen forma eta kokapena definitzen dituzten beste parametro batzuk.

g.4. Zaindu beharreko eraikuntzak eta gainerako hiri-elementuak seinalatzea eta horietako bakoitzean baimendutako eraikuntzako esku-hartzeak aipatzea.

g.5. Antolamenduz kanpo dauden edo plangintzarekin bat ez datozen eraikinen eta eraikuntzen identifikazioa.

g.6. Nahi izanez gero, eraikinetako solairuei lurzoruaren erabilerak modu xehatuan esleitzea, edo, hala badagokio, erabilera baimenduak eta azpizona bakoitzerako ezarritako erabileren bateragarritasun irizpideak adieraztea.

1.3.3.2 artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa

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

- a. Bizitegietarako azpizonak.
- b. Industriadarako azpizonak.
- c. Hirugarren sektoreko erabileren azpizonak.
- d. Gizarte-ekipamendu pribatuen azpizonak.
- e. Komunikazioetarako azpizona publikoak.
- f. Espazio libreen azpizona publikoak.
- g. Gizarte-ekipamenduen azpizona publikoak.
- h. Zerbitzu-azpiegituren azpizona publikoak.
- i. Azpizona publiko hidraulikoak.

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

- a. Bizitegietarako azpizonak:
 - a.1. Hirigune zaharretakoak.
 - a.2. Landagune zaharretakoak.
 - a.3. Zabalgunekoak edo mistoak.
 - a.4. Eraikuntza irekikoak.
 - a.5. Dentsitate txikiko eraikuntzakoak.
 - a.5.1. Eraikuntza irekikoak.
 - a.5.2. Familia bakarreko eraikin atxikikoak.
 - a.6. Dentsitate oso txikiko eraikuntzakoak.
 - a.6.1. Familia bakarreko eraikin bakartukoak.
 - a.6.2. Bi bizitzako eraikinekoak.
- b. Industriadarako azpizonak:
 - b.1. Arruntak.
 - b.1.1 Industria intentsibokoak.
 - b.1.2. Industria isolatukoak.
 - B.2. Industria berezikoak.
- c. Hirugarren sektoreko erabileren azpizonak:
 - c.0. Orokorrak.
 - c.1. Merkataritzakoak.
 - c.1.1. Arruntak.

- c.1.2. Merkataritza-gune handietakoak.
- c.2. Ostalaritzakoak.
- c.3. Bulegoetakoak.
- d. Gizarte-ekipamendu pribatuen azpizonak:
 - d.0. Orokorrak.
 - d.1 Irakaskuntzakoak.
 - d.2. Kulturalak.
 - d.3. Aisiakoak.
 - d.4. Kirolekoak.
 - d.5. Osasunekoak.
 - d.6. Gizarte-zerbitzuetakoak.
 - d.7. Zerbitzu publikoetakoak.
 - d.8 Erlijiokoak.
- e. Komunikazioetarako azpizona publikoak:
 - e.1. Bideak.
 - e.1.1. Errepideak.
 - e.1.2. Kaleak.
 - e.1.2.1. Galtzadak.
 - e.1.2.2. Espaloiak.
 - e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.
 - e.1.2.4. Babeserako espazioak.
 - e.2. Oinezko eta/edo bizikletentzakoak.
 - e.2.1. Oinezkoentzako pasealekuak eta kaleak.
 - e.2.2. Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.
 - e.2.3. Bizikletentzakoak.
- f. Espazio libreen azpizona publikoak:
 - f.1. Hirikoak.
 - f.1.1. Parkeak eta lorategiak.
 - f.1.2. Haurrentzako jolas- eta olgeta-eremuak.
 - f.1.3. Oinezkoentzako guneak eta plazak.
 - f.1.4. Lorategiak eta hondar-eremuak.
 - f.2. Hiritik kanpokoak.
 - f.2.1 Piknikguneak eta/edo naturan murgiltzeko eremuak.
 - f.2.2. Bainuak eta hondartzak.
- g. Gizarte-ekipamenduen azpizona publikoak:
 - d.0. Orokorrak.

- g.1. Irakaskuntzakoak.
- g.2. Kulturakoak.
- g.3. Aisiakoak.
- g.4. Kirolekoak.
- g.5. Osasunekoak.
- g.6. Gizarte-zerbitzuetakoak.
- g.7. Zerbitzu publikoetakoak.
- g.8. Erlijioakoak.
- g.9. Erakundeetakoak.
- h. Zerbitzu-azpiegituren azpizona publikoak:
 - h.1. Ur-hornidurakoak.
 - h.2. Ur-saneamendukoak.
 - h.3. Argindar ekoizpen eta hornidurakoak.
 - h.4. Hondakinak tratatzekoak.
 - h.4.1. Hirikoak.
 - h.4.2. Inerteak eta inertizatuak.
 - h.4.3. Beste tratamendu batzuk.
 - h.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegituretakoak.
 - h.6. Telekomunikazio-azpiegituretakoak.
- i. Azpizona publiko hidraulikoak.

3. Azpizona publikoek eta horniduren azpizona pribatuek (c.1., d eta, hala badagokio, h) sistema lokalen hornidura-sarea barne hartzen du.

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

1.3.3.3 artikulua. Udalerriko azpizonen zerrenda

5. Plan honetan, aurreko artikuluan aipatutako azpizonen artean, soilik daude honako talde hauen barruan sartzen direnak:

- a. Bizitegiatarako azpizonak:
 - a.1. Hirigune zaharretakoak.
 - a.3. Zabalguneakoak edo mistoak.
 - a.4. Eraikuntza irekikoak.
 - a.5. Dentsitate txikiko eraikuntzakoak.
 - a.5.1. Eraikuntza irekikoak.
 - a.5.2. Familia bakarreko eraikin atxikikoak.
 - a.6. Dentsitate oso txikiko eraikuntzakoak.
 - a.6.1. Familia bakarreko eraikin bakartukoak.

- a.6.2. Bi bizitzako eraikinekoak.
- b. Industriadako azpizonek:
 - B.1. Arruntak.
 - b.1.1. Industria intentsibokoak.
 - b.2. Industria berezikoak.
 - b.2.1. Hirigune zaharretako upategiak.
 - b.2.2. Upategi industrialak.
 - c. Hirugarren sektoreko erabileren azpizonek:
 - c.0. Orokorrak.
 - e. Komunikazioetarako azpizonek publikoak:
 - e.1. Bideak.
 - e.1.1. Errepideak.
 - e.1.2. Kaleak
 - e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.
 - e.2. Oinezko eta/edo bizikletentzakoak.
 - e.2.2. Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.
 - f. Espazio libreen azpizonek publikoak:
 - f.1. Hirikoak.
 - g. Gizarte-ekipamenduen azpizonek publikoak:
 - g.0. Orokorrak.
 - g.1. Irakaskuntzakoak.
 - g.4. Kirolekoak.
 - g.7. Zerbitzu publikoetakoak.
 - h. Zerbitzu-azpiegituren azpizonek publikoak:
 - h.1. Ur-hornidurakoak.
 - h.5. Gasaren eta petrolio produktuen azpiegituretakoak.

1.3.3.4 artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenetan onartzen diren tolerantziak

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

a. Zehaztapenak aldatzea, ibilgailuentzako kaleak oinezkoentzako kale bilakatzeko, oinezkoentzako tokiko zuzkidura publikorako diren espazioak ibilgailuei ere zabaltzeko, edo zirkulazio-mota bietarako araubide mistoak eta kontrolak ezartzeko. Erabileren aldaketa hori Udaleko gobernuko organo egokiak erabakiko du.

b. Bideen toki sistemaren eta oinezkoentzako toki sistemaren arteko mugak doitzeko eta sistema horietako lurren barne diseinua eta erabilera zehaztea.

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

a. Zalantzarik gabe frogatzea, planeko antolamenduaren bidez, zonaren lerroak lurzatiaren lerroarekin bat egitea lortu nahi izan dela.

b. Ez gutxitzea hirigintzako legediak eskatutako estandarrak betetzeko beharrezkoa den hornidura publikoen azalera.

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

1.3.4. kapitulua. Antolamendu xehatuaren garapena

1.3.4.1 artikulua. Plangintza garatzeko araubidearen definizioa

5. Aplikatu daitekeen araubidearen formulazioa.

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian zedarritutako antolamendu xehatuko esparruetan aplikatu behar den garapen-plangintzaren araubideko zehaztapen arauemaileak zehazki definituta daude 2. Liburuan, antolamendu xehatuko esparru bakoitzerako arau berezia garatzeko eta gauzatzeko araubide juridikoa azaltzen duen atalean.

2. Plan honek xehetasunez antolatutako hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian plangintza garatzeko araubidea.

Plan honek xehetasunez antolatzen dituen antolamendu xehatuko esparruak plan hau zuzenean gauzatzeko esparrutzat hartuko dira. Halakotzat hartuta ere, horientzat denentzat edo batzuentzat formulazio hau egin ahalko da:

a. Xehetasun azterlanak eta urbanizazio-obra osagarrien proiektuak, finkatutako hiru lurzoruko jarduketa bakarren kasuan.

b. Xehetasun-azterketak, hirigintzako jarduketa-programak, birpartzelazio-proiektuak edo, bidezkoa bada, lurren jabetza kentzeko proiektuak eta urbanizazio-proiektuak, finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

c. Lurren jabetza kentzeko espedienteak eta hornidura publikoen obra-proiektuak, gauzatze esparruetan ez dauden sistema orokor eta lokalen elementuen kasuan.

Aurrekoa gorabehera, Udalak egoki irizten badio, hiri-lurzoruan plan bereziak egin ahalko ditu, antolamendu xehatuko esparruen mugei lotu gabe, lehendik dagoen antolamendu xehatua hobetzeko asmoz baina egiturazkoa aldatu gabe.

5. Plan honek xehetasunez antolatu gabeko hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarri sektorizatuan plangintza garatzeko araubidea:

Plan honek xehetasunez antolatzen ez dituen antolamendu xehatuko esparruetan, aurreko puntuan ezarritako antolamendu aurreikuspenak gauzatu aurretik, garapen-plan egokia, plan partziala edo plan berezia egin beharko da, kalifikazio xehatua zehazteko.

5. Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian plangintza garatzeko araubidea.

Lurzoru urbanizagarria garatzeko, alde zuzenetik bete beharreko baldintza izango da sektorizazio plan bat izapidetzea, lurzoru urbanizagarri sektorizatuak berezko dituen zehaztapenak emateko. Une horretatik aurrera, artikulua honetako 2. Edo 3. Puntuan ezarritako araubidea aplikatuko da, antolamendu xehatua araubide horretan sartu ahala.

5. Plangintza lurzoru urbanizaezinean garatzeko araubidea.

a. Lurzoru urbanizaezinean honela jokatu da:

a.1. Egiturazko eragiketetarako esparruetan, plan berezi bat egingo da, dagokion arloko legediarekin bat etorritik gauzatu ezean edo HAPO honek hori egitea premia gabeko bihurtzen duten zehaztapenak ezarri ezean.

a.2. Halaber, beharrezkoa izango da plan berezi bat idaztea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan aipatzen diren jardueretarako baimenak emateko, baldin eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 4.3 artikuluan aurreikusitako inguruabarrak gertatzen badira.

a.3. Udalbatzak egoki deritzon, ingurune fisikoa babesteko plan bereziak egitea eskatu ahalko da.

b. Lehen esandakoa alde batera utzita, zuzenean gauzatuko dira plan honetan baimendutako eta aipatutako plangintza bereziaren formulazioko aurreikuspenen eragina jasotzen ez duten eta baldintzatzen ez dituzten esku hartzeak eta jarduketak, baita horren esparruan sartutako lurretan eragina dutenean ere.

1.3.5. kapitulua. Erabileren intentsitatea

1.3.5.1 artikulua. Eraikigarritasun fisikoa

1. Kontzeptua: "eraikigarritasun fisikoa" plangintzaren arabera esparru jakin batean eraiki daitekeen azalera da. Eraikigarritasun gordina dago alde batetik, eta hirigintza-eraikigarritasuna bestetik; bi kontzeptu horiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko¹ 1., 2. eta 3. puntuetan daude zehaztuta.

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 hau zuzenean edo zeharka arautu ahal da.

1 1. Eraikigarritasun fisiko edo gordintzat honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai-azalera osoa, eraikitakoa eta eraiki gabea, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.

2. Eraikigarritasun fisiko edo gordina bi eratara adierazi ahal izango da: sabai-metro koadroko guztizko kopuru batez, edo lurzoru-metro koadro bakoitzeko sabai-metro koadrotan; bi kasuetan, eraikigarritasun hori zehaztu beharra duen lurralde-eremuari dagokiola. Lehendik dauden orube, partzela edo eraikuntzez bezainbatean, hirigintza-antolamenduak bi aukera izango ditu eraikigarritasun fisiko edo gordinari dagokionez: profilak, garaierak edo eraikuntzaren forma edo bolumena arautzeko beste parametro batzuk jarrita adieraziko du, edo lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea aipatuko du.

3. Hirigintza-eraikigarritasuntzat honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin batean kokatzen dituen aprobetxamenduzko erabilera edo jardueri dagokien eraikigarritasun fisikoa. Beraz, kanpoan geldituko da eremu horretarako lehendik dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.

4. Lurralde-eremu jakin bateko eraikigarritasun haztatua biderkadura batzuen batuketa izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, ondokoak: batetik, erabilera bakoitzeko edo balio baliokidea duten erabilera-talde bakoitzeko eraikigarritasuna, eta bestetik, lurzoru urbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako duen oihartzun-balioaren eta eremuko erabilera ohikoentzat definitutakoaren oihartzun-balioaren arteko harremana adierazten duten haztatze- edo homogeneizazio-koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua, bestalde, erabilera ohikoenerako sabai-metro karratuz adierazten da.

5. Lurralde-eremu jakin bateko batez besteko eraikigarritasuna zatidura bat izango da: zatikizuna eremuko eraikigarritasun haztatua izango da, eta zatitzailea, berriz, eremu horretako azalera osoa. Hartarako, azalera horren barruan sartuko dira dena delako lurralde-eremuaren sistema orokorretako sarearen zuzkidura publikoetan sartutako edo hari atxikitako lursailen azalera. Azalera horretatik kanpo geldituko dira, soilik, lehendik dauden eta hirigintza-antolamenduak finkatzen dituen sistema orokorren azalera. Lurralde-eremuan sartuta dauden erabilera edo jabari publikoko zuzkidura-sistemetako lursaileri dagokienez, 146. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

b. Eraikigarritasun-koefizientea: plangintzak esparru jakin baterako baimentzen duen azalera eraikigarria, esparru horretako metro karratu bakoitzeko. Metro karratu eraikigarritan azalera metro karratutan adierazten da (m^2t/ m^2s).

4. Eraikigarritasun-motak.

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

a. Eraikigarritasun fisiko garbia: lurzatian zuzenean aplikatzen da, jabari publikoan sartu beharreko lursailak salbuetsita.

b. Eraikigarritasun fisiko orokorra: hirigintzako jarduketa baten jabeek onartu behar dituzten eginbeharren ondorioz jabari publikora igaro behar diren lurrak dituen esparruan aplikatzen da.

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

5. Eraikigarritasun fisikoen banakatzea:

a. Banakapenaren arabera eraikigarritasuna ondoko hauen bitartez finkatu daiteke:

a.1. Esparruaren eraikigarritasun osoa.

a.2. Eraikigarritasun partzialak erabileren edota solairuen arabera (sestratik gora edo sestratik behera).

b. Plangintzan eraikigarritasuna modalitate bi hauetako baten bidez ezar daiteke (edo bien bitartez).

6. Eraikigarritasunak ezartzea.

Plangintzan alde batetik eraikigarritasun gordina ezarriko da (erabilera publikoak eta erabilera pribatuak edo irabazizkoak) eta beste batetik hirigintzako (erabilera pribatuak soilik). Bereizketa hori ezartzen ez bada, ezarritako eraikigarritasun fisikoa hirigintzako soilik dela ulertu behar da.

1.3.5.2 artikulua. Eraikigarritasuna neurtzeko modua

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

a. Beheko solairuaren mailan dauden karrerape estaliak eta eraikuntza azpiko sarguneak, betiere erabilera publikokoak badira.

b. Erabilera pribatuko beheko solairuaren mailan eraikuntzaren azpitiko zulaketak eta karrerape estaliak, eta irteten edo sartzen diren gorputz irekiak edo hegal irekiak, hirigintzako arau hauetako 1.5.1.25. "Fatxadetako irtengune eta sarguneak" artikuluan definituta daudenak, zenbatu egingo dira eraikigarritasuna neurtzeko, forjatu azalera eta 0,5 koefiziente murriztailea biderkatuko dira.

c. Etxadiko patioak.

d. Estalpeak edo oinplanoko perimetro osoan eta altuera osoan itxiturarik gabekoak diren sabaiepeak.

e. Teilatupeko solairuak, eraikinaren zerbitzurako erabiltzen badira.

f. 1,5 metro baino gutxiagoko altuera daukaten gela solairuen, teilatupeko solairuen eta edozein forja inklinaturen azpiko azalerak, beti.

2. Sestraren azpiko solairuetan eraikigarritasuntzat hartzen da soto eta/edo erdisotoko solairuetan eraikitako sabai edo forjatuaren azalera osoa, goiko solairuetako proiektio horizontalean dauden eusteko hormen eta arrapalen azalera barne.

1.3.5.3 artikulua. Biztanleriaren edo etxebizitzaren dentsitatea

1. Biztanleriaren dentsitatea da plangintzaren arabera esparru jakin batean eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua.

2. Motak: Parametro hau ondoko hauen bitartez finkatu daiteke plangintzan:

a. Etxebizitza-kopuru finkoa.

b. Esparruko hektareako eraiki daitezkeen etxebizitzaren kopurua adierazten duen koefizientea.

c. Lurzatiaren gutxieneko azalera etxebizitzako edota eraikuntza-motako.

3. Bizitegitarako zona eta azpizona guztietan izango da nahitaezkoa biztanleriaren edo etxebizitzaren dentsitatea adieraztea, urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoru gisa sailkatutako a.1 eta a.3 zonei dagozkienetan izan ezik.

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 Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 11., 13. eta 14. artikuluetan jasotako irizpideekin bat etorritik, udal-mugarteko lurrak mota hauetan sailkatzen dira: hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarria (gauzatzen ari dena, sektorizatua eta sektorizatu gabekoa) eta lurzoru urbanizaezina.

2. Lurzoru-mota bakoitzaren mugak lurzoruaren sailkapenari buruzko P2 planoan daude zehaztuta.

3. Hiri-lurzoru "hiri-lurzoru finkatua" eta "hiri-lurzoru finkatugabea" kategorietan banatzen da, eta azken hori honela banatzen da: "eraikigarritasunaren gehikuntzagatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzoru" eta "urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri-lurzoru". Orube edo lurzati bati behin betiko kategoria eman behar zaio eraikuntzako obretarako lizentzia eskatu baino lehen.

4. Lurzoru urbanizagarrian bi mota hauek daude:

a. Gauzatzen ari den lurzoru urbanizagarria da Arau Subsidiarioek lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu dutena, garapen-plangintza eginda duena eta plan hau idazten hastean gauzatzen hasi dena baina oraindik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 11. artikuluan eskatzen den urbanizazio-maila ez duena.

b. "Lurzoru urbanizagarri sektorizatua" da egiturazko antolamenduaren berezko zehaztapen guztiak dituen eta plan honek ezarritako epeetan gauzatu behar dena. Planaren bidez edo garapen-plangintzaren bidez antola daiteke xehetasunez.

c. "Sektorizatu gabeko hiri-lurzoru" lurzoru-erreserba huts bat da, baina ez da HAPO honetan sailkatzen.

1.4.2. kapitulua. Eraikigarritasun haztatua egokitzea

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

1. Lurralde-eremu baten eraikigarritasun haztatua.

Lurralde-eremu baten eraikigarritasun haztatuaren kontzeptua Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 35.4. artikuluan² zehazten da; hiri-lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari eragiten die soilik, bai eta lortzeko gauzatze eremuei atxiki zaizkien lurzoru urbanizaezineko sistema orokorreire.

2. Lurralde-eremu baten batez besteko eraikigarritasuna.

Lurralde-eremu baten batez besteko eraikigarritasuna zer den Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35.5 artikuluan³ zehaztu da.

1.4.3. kapitulua. Plangintza egikaritzea

1.4.3.1 artikulua. Xedapen orokorrak

1. Beren arau berezietako "Hirigintzako araubide orokorra" atalaren arabera jabetza kentzeko sistema aplikatu behar zaien antolamendu xehatuko esparruetan, zehaztuen honek plangintza orokorrari dagozkion arau-lotespena eta -maila izango ditu, eta, hura aldatzeko, Plan Orokorra aldatzeko espedientea izapidetu beharko da.

2. Betiere, ezarritako hirigintzako aurreikuspenak gauzatzearen ondorioz legeko biztanleak eraitsi behar diren eraikinetatik kaleratu beharko direla aurrez ikusten bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen bigarren xedapen gehigarrian ezartzen den bezala definitu beharko dira tartean sartuta dauden agenteei dagozkien erantzukizunak, kaleratuek ordezeko etxebizitza batera aldatzeko daukaten eskubideari erantzuteko.

1.4.3.2 artikulua. Plangintza gauzatzeko jarduketak: motak eta esparruak. Egikaritze-unitateak

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera (Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuak erantsitako zehaztasunekin), honako jarduketa hauek bereizten dira:

a. Jarduketa isolatuak: xede bakar gisa lurzatiak eta orubeak sustatzea dute, eta, kasua bada, eraiki aurretik edo eraiki bitartean urbanizatzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako baldintzekin.

b. Hornidura-jarduketak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 137. artikuluan deskribatutakoak dira, funtsean, eta haien xedea zuzkidura-karga gauzatzea da, aurrez zegoenarekin alderatuta eraikigarritasuna handitu bada.

2 Lurralde-eremu jakin bateko eraikigarritasun haztatua biderkadura batzuen batuketa izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, ondokoak: batetik, erabilera bakoitzeko edo balio baliokidea duten erabilera-talde bakoitzeko eraikigarritasuna, eta bestetik, lurzoru urbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako duen oihartzun-balioaren eta eremuko erabilera ohikoentzat definitutakoaren oihartzun-balioaren arteko harremana adierazten duten haztatze- edo homogeneizazio-koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua, bestalde, erabilera ohikoarenok sabai-metro karratuz adierazten da.

3 Lurralde-eremu jakin bateko batez besteko eraikigarritasuna zatidura bat izango da: zatikizuna eremuko eraikigarritasun haztatua izango da, eta zatitzailea, berriz, eremu horretako azalera osoa. Hartarako, azalera horren barruan sartuko dira dena delako lurralde-eremuaren sistema orokorretako sarearen zuzkidura publikoetan sartutako edo hari atxikitako lursailen azalera. Azalera horretatik kanpo geldituko dira, soilik, lehendik dauden eta hirigintza-antolamenduak finkatzen dituen sistema orokorren azalera. Lurralde-eremuan sartuta dauden erabilera edo jabari publikoko zuzkidura-sistemetako lursaileri dagokienez, 146. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

c. Jarduketa integratuak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 138. artikuluan deskribatzen dira, eta halakotzat hartzen dira jarduketa isolatuen edo hornidura-jarduketan definizioetan sartzen ez direnak eta sistema orokor eta lokalen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketa ere ez direnak. Definizioz, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri osoan hedatzen dira. HAPO honetan, mugatutako egikaritze-unitate bakoitza jarduketa integratu bati dagokio.

d. Sistema orokor eta lokalen sareetako hornidura publikoak egikaritzeko jarduketak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 139. artikulua arabera, honako hauek dira: zuzenean egikaritu daitezkeenak eta desjabetze bidez lortu behar direnak, jarduerak, lurzoru, ondasun eta eskubideak ez egotearen jarduera integratuetan sartuta edo haiei atxikita.

Haien xedea da jarduketa integratuei atxikita edo horietan sartuta ez dauden sistema orokorrek gauzatzea, lurzoru-mota edozein dela ere. Baita hiri-lurzoruan kokatutako sistema lokalak gauzatzea ere, betiere jarduketa integratuetan sartu ezin badira edo ez badira sartzen hornidura-jarduketei eskatzen zaien kargaren barruan.

2. Gehigarri gisa, esparru berezitat hartzen dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53.f artikuluan aurreikusten diren ondorioetarako egikaritze-esparruei atxikita dauden sistema orokorrak.

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

1.4.3.3 artikulua. Hiri-lurzoru finkatua edo jarduketa isolatuak gauzatzeko araubidea

1. Orubetzat hartzen diren lurzoru-mota honetako lursailetan, zuzenean eraiki ahalko da, eta, kasua bada, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 136. artikuluan ezarritako birpartzelazio-prozesuaren pean jarri ahalko dira.

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

3. Bi kasuetan, finkak normalizatzeko proiektua eskatzen denean, geratu egingo dira urbanizazioaren obra osagarriak eta plangintzak jabari eta erabilera publikoko espazio gisa kalifikatutako lursailen nahitaezko eta doako lagapena, proiektua onartu arte.

1.4.3.4 artikulua. Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua gauzatzeko araubidea

1. Hiri-lurzoruko lursailek, 1.4.3.2 "Plangintza gauzatzeko jarduketak: motak eta esparruak. Egikaritze-unitateak" artikuluko 1.b) puntuaren arabera eraikuntza-lanak hasi aurretik zuzkidura-jarduketa eratu behar badute, Lurzoruaren Legearen testu bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuko 16. artikuluan ezarritako legezko betekizunak bete behar dituzte. Zuzkiduraren zenbatekoak hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko irizpideen arabera kalkulatu dira.

2. 2/2006 Legean eta hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan zehaztutako arauak aplikatu dira.

3. Zuzkidura-karga libratu ostean, urbanizazio bidez finkatutako hiri-lurzoruan jarduten den modu berean jardungo da.

1.4.3.5 artikulua. Urbanizazioaren bidez finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua (jarduketa integratua) eta lurzoru urbanizagarria egikaritzeko araubidea

AXEetan ezarritako hirigintza-antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduera integratu bakoitzaren hirigintzako jarduketa-programa (dagokion hitzarmena sinatuta eta, kasuan kasu, jarduera esleituta) eta, hala badagokio, birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak idatzi, izapidetu eta onartu beharko dira.

1.4.3.6 artikulua. Sistema orokor eta lokalen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko 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 Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 186. artikuluan xedatutakoa baino luzeagoa.

1.4.4. kapitulua. Hiritartzea egikaritzea**1.4.4.1 artikulua. Urbanizazio-obrak gauzatzeko eskatzen diren proiektu-motak, horiek bete behar dituzten baldintzak eta obrak hasteko aukera**

1. Urbanizazio-obrak, kasuan kasu dagokionaren arabera, Euskal Autonomia erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 194. eta 195. artikuluetan zehaztutako proiektuen bidez gauzatu dira.

2. Horri dagokionez, antolamendu xehatuko esparru bakoitzean hirigintzako arau hauetako 2. liburuan jasotako arau berezian ezarritako baldintzak aplikatuko dira, edo, garapen-plangintza egin bada, hor ezartzen diren baldintzak.

3. Egikaritze-unitate bateko urbanizazio-proiektua behin betiko onartu ostean, urbanizazio-obrak hasi ahalko dira, baita berriro partzelazio-proiektuak behin betiko onartu ez badira ere, Udalak alde aurretik baimena ematen badu, eta baimen hori eragina jasotzen duten hirugarren pertsonen eskubideei kalterik egin gabe emango da.

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

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

2. Hirigintzako obrak garatzen dituzten proiektuek sistema lokal eta sistema orokorretako elementuen osaketa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahalko dituzte, eta beharrezkoa bada, plangintzak sistema horietarako ezartzen dituen azpizona xehatuen gainean eragina izan dezakete.

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

1.4.4.3 artikulua. Urbanizazio-obren gutxienerako baldintza teknikoak

1. Urbanizazio-proiektuetan aurreikusitako obren gutxienerako baldintza teknikoak sektoreko araudian eta hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzetan zehazten direnak izango dira (arau hauetako 4. liburua).

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

1.4.4.4 artikulua. Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio-proiektuak gauzatzea

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

2. Horretarako, Udalak obren burutzapenez geroago egingo duen kontrolean hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzetan ezarritako dokumentu eta prozedurazko baldintzak bete beharko dira (arau hauetako 4. liburua).

3. Eraikuntzako urbanizazio-obra osagarriek hirigintza-lizentzia behar dute, eta baita aplikatu beharreko sektoreko legeriaren arabera dagozkien gainerako lizentziak ere.

1.4.5. kapitulua. Eraikitzeko ahalmena erabiltzea**1.4.5.1 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eraikitzeko ahalmena erabiltzea**

1. Urbanizazioaren eta onura eta zamen banaketaren baldintzak betetzea.

a. 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.

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

i. Administrazio bidean birpartzelazio-proiektua onartzeko egintzak sendotasuna lortzea, bata edo bestea Plan Orokorren onurak eta kargak banatzeko beharrezkoak izango balira.

ii. Urbanizazio-obren gauzatze egoera dela eta, Administrazioak aurreikustea eraikuntza bukatzerakoan lurzatiak orube izateko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak edukiko dituela.

iii. Baimena eskatzeko idazkian eraikuntza urbanizazio-obra bukatuta egon arte ez erabiltzeko eta baldintza hori eraikin osoarentzat edo zati batentzat burutzen diren jabetza edo erabilera eskubidearen lagapenetan ezartzeko konpromisoa hartzea.

iv. Urbanizazio-obrak gauzatzea ziurtatzeko fidantza nahikoa jartzea, legeria administratiboak onartzen duen moduan, eraikiko den lurzatiari dagokion partean. Fidantzaren zenbatekoa lurzatiari egokitutako urbanizazio-kuotaren ehuneko 50 da eta eraikuntzaren sustatzaileak eratu behar du udalaren aurrean.

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

3. 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.

4. Baimena eskatzeko epeak, eraikuntzaren hasiera eta bukaera.

a. Eraikitzeko baimenak plan honetan ezarritako gehieneko epean eskatu beharko dira, edo, bestela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 189. artikuluan ezarritako epean.

b. Halaber, hirigintza-antolamenduaren osagarri diren udal-ordenantzetan alde zuzenetik definituta ez badaude, eraikitze baimena emateko egintzan, proiektatutako eraikuntza obrak hasteko epea, gehieneko etenaldia eta bukatzeko epea ezarriko dira.

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

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

1. Lurzoru urbanizazinean eraikitze eta jarduerak ezartzeko ahalmena gauzatzeko orduan, kontuan hartuko dira arau hauek, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 28. artikulua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrien gaineko ekainaren 3ko 105/08 Dekretuko 4.3 artikulua, eta, kasuan kasu, aplikatzekoa den sektoreko araudia.

2. Beharrezkoa izango da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006) Legearen 28.5.a) artikuluan ezarritako hirigintza-baimena, baina, horrez gain, kasuaren arabera, legeria sektorialarekin bat etorri eska daitezkeen baimenak edo onarpenak ere lortu beharko dira.

3. 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.

1.4.6. kapitulua. Lehendik dauden eraikin eta erabileren araubidea

1.4.6.1 artikulua. Lehendik badiren eraikinen araubidea ezartzen duten irizpide orokorrak

1. Plan orokor honetan araututako eraikuntzari buruzko araubideak kontuan hartzen du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluan ezarritakoa.

2. Kapitulua honetan, modu orokorrean ezartzen da hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizazinean katalogatu gabe dauden eta plangintzarekin bat ez datozen eraikinen araubidea. Nolanahi ere, hori ez da eragozpen izango AXEen arau berezietan egoera bereziak arautzeko.

3. Bestalde, historia- eta arkitektura-ondarea eta, ondorioz, eraikin eta gainerako elementu katalogatuak babesteko eta zaintzeko araubidea hirigintzako arau hauetako 3. liburuan, "Historia, arkitektura eta arkeologia ondarea eta naturaguneak babesteko arauak", dago jasoa.

1.4.6.2 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 101. artikuluan adierazitakoaren arabera, antolamendutik kanpokotzat hartuko dira eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta plangintzan epe jakin batean kenduko direla aurreikusita bada, sistema orokor eta lokalen jarduera isolatu, integratu edo exekuzioko baten eremuaren barruan sartuta geratu direlako. P8 planoan daude zehaztuta: "Lerrokadurak. Kotak. Antolamendutik kanpoko eraikinak. HAPOrekin bat ez datozen eraikinak. Espazio libreak. Eskala: 1/1.000"

2. Eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak antolamendutik kanpokotzat kalifikatzeak Euskal Autonomia Erkidegoko 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 salbuetsita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposatutako antolamenduarekin bat etorritz.

4. Proiektu bidean dagoen sistema orokor bateko zonan egoteagatik antolamendutik kanpoko kalifikazioa daukaten eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek antolamendutik kanpoko kalifikazioa galduko dute proiektua gauzatzen denean ez badaude jabari publikoa eraikitzeke desjabetu diren lurren barruan, eta, kasuan kasu, dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduarekin bat etorritz.

1.4.6.3 artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101.3.b artikuluekin bat etorritz, plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazio gisa definitzen dira, antolamendutik kanpokoak alde batera utzita, eragiten dien antolamenduaren zehaztapenak betetzen ez dituztenak. P8 planoan daude zehaztuta: "Lerrokadurak. Kotak. Antolamendutik kanpoko eraikinak. HAPOekin bat ez datozen eraikinak. Espazio libreak. Eskala: 1/1.000"

2. Bi maila daude:

a. A maila: antolamendu xehatuak zehaztutako fatxadaren gehieneko edo nahitaezko lefroetatik irteten direnak edo sestraren gainean gehienez onartzen den bi solairuko kopurua gainditzen dutenak (atikoak edo teilatupeak ez badira).

b. B maila: antolamendu xehatuaren zehaztapenen bat betetzen ez badute ere antolamendutik kanpokotzat hartzen ez direnak eta A mailako antolamenduarekin bat ez datozenak.

3. Plangintzarekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioetan zaharberritze, kontserbazio eta apainketa, finkapen eta birgaitze esku-hartzeak gauzatzea baimentzen da, betiere eraikuntza lan horien gastuek eraikina berriz jartzeko gastuaren erdia gainditzen ez badute.

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 etorritz.

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

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

1.4.6.4 artikulua. Plangintzarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak

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

1.4.6.5 artikulua. Antolamendu xehatuko esparruetan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egiteko daukaten eraikin, eraikuntza eta instalazioak

1. AXE, gune edo sektore bat (hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizagarria) garatzeko plan honek exijitutako plangintza onartzen ez den bitartean, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan soil-soilik Euskal Autonomia Erkidegoko 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.

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

1. Plan honetan debekatuta dauden edo ingurumena babesteko, segurtasuneko eta osasungarritasuneko xedapenekin bat ez datozen erabilerak dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, hutsak ezin badira neurri zuzentzaileekin konpondu, artikuluko honetako 2. puntuan ezarritakoa bete beharko da: 1.4.6.2. "Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak". Horrek ez du esan nahi ingurumen, segurtasun eta osasungarritasun arloetan eragina gutxitzen duten obrak egin ezin direnik.

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 jarduerarik gabeko lokaletako erabilera berrien jarduerak sailkatzeko araudi indarduna aplikatzeko.

3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan haizu da egon dauden erabilerak mantentzea, harik eta jarduera eten arte; hori guztia jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea gorabehera da. Halaber, zilegi da erabilera aldaketak egitea eta lokal hutsetan erabilera berriak jartzea, baldin eta kalifikazio xehatua onetsita badaude eta erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

4. AXEetan lehendik dauden eta antolamendu xehatua egin gabe daukaten eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, artikuluko honetako 2. puntuan ezarritakoa bete beharko da.

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.

1.4.6.7 artikulua. Antolamendutik kanpo dauden eta plangintzarekin bat ez datozen lurzoru urbanizaezineko eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak

1. Lurzoru urbanizaezinean, antolamendutik kanpoko eraikin, eraikuntza edo instalazio gisa kalifikatzen dira:

a. HAPO hau indarrean jarritakoan plangintzaren bat ez datozen erabilerak dituzten eraikin, instalazio eta eraikuntzak.

b. HAPO hau indarrean jarritakoan erabilera edo tipologia bakoitzerako plangintzan zehaztutako parametroen baldintzak betetzen ez dituzten eraikin, instalazio eta eraikuntzak.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluko 5. eta 6. puntuetan aurreikusitako obrak egin ahalko dira horietan.

3. Dauden upategi eta nekazaritza-pabiloiek Guardiako Ereku Funtzionalaren LPPren lehen aldaketako 34. artikuluko l) eta m) puntuak bete behar dituzte.

4. Ondasun eta Ereku Babestuen Katalogoaren bidez babestutako elementu eta eraikinak ez dira antolamendutik kanpokotzat hartuko, kokagunea edozein dela.

5. Aurreko puntuaren arabera plangintzarekin bat ez datozen eraikin gisa kalifikatuta ez dauden gainerako eraikinak, lehendik badiren eta antolamenduak finkatu dituen eraikintzat joko dira.

5. Antolamendutik 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 haizu 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 ez da etentzat joko enpresen edota eraikinen titulartasuna eskualdatu bada.

7. Halaber, jarduera eten dela joko da, artikulu honen ondorioetarako, jarduerari jarduera ekonomikoen zergan (EJZ) baja ematen zaionean.

1.4.6.8 artikulua. Kontserbatzeko eta birgaitzeko betebeharraren edukia

1. Eraikin, eraikuntza (sestra azpiko solairuak eta upategi-zuloak, espazio publiko zein pribatuetakoak), urbanizazio, lursail, orube, instalazio, hiri-altzari eta publizitateko euskarrien jabeek segurtasun, osasungarritasun, apainketa eta ingurumen-kalitate aldetik egoera onean mantendu beharko dituzte, hirigintzako legerian ezartzen denaren arabera.

Hauek sartzen dira artatu beharraren barruan:

a. Zaintza-lanak, zeinen helburua den ondasunen segurtasun, osasungarritasun eta egokitasun publikoko baldintzak ez narriatzea, bertako zerbitzuek zein instalazioek behar bezala funtzionatzea eta, beharrezkoa denean, aldatu beharreko elementuak eta osagaiak aldatzea.

b. Eraikin eta instalazioen segurtasuna, osasungarritasuna eta apainketa lehengoratzeko konponketa-lanak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerarako oinarriko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo sendotuz; hori, betiere, obren kostuak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 199. artikuluan ezarritako mugak gainditzen ez baditu. Onura publikoko edo gizarte intereseko arrazoiak direla eta higiezina kontserbatzea komeni bada, udalak konponketaren kostuaren gaindikin hori ordain dezake, aipaturiko artikuluan aurreikusitako moduan.

2. Jabetzari lotuta dagoen ondasuna artatu edota konpondu beharrak ez ditu bazter uzten errentamenduei buruzko legerian ezarrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.

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

4. Eraikuntza edo eraikin batek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 201. artikuluan ezarritakoa betetzen badu, aurri-deklarazioa egingo da; hori, betiere, arau hauetan elementu katalogatuen gainean egindako zehaztapenak aintzat hartuta.

5. Udalak obrak gauzatzeko aginduak eman beharko ditu, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 203. artikuluan ezarritakoaren arabera.

1.4.6.9 artikulua. Segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxienerako baldintzak

1. Kontserbazio betebeharra betetzeari edo, betetzen ez denean, betearazpen-agindua justifikatzeari dagokionez, segurtasunerako, osasungarritasunerako eta apaintasun publikorako gutxienerako baldintzak honako hauek izango dira:

a. Orubeak:

a.1. 1.5.1.30 "Hesiak" artikuluko 2. puntuan azaltzen den bezala hesiz inguratuta egon beharko dute.

a.2. Istripuren bat eragin dezaketen putzuak eta koskak 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. Lurzati 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 dezaketean 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 aplikatu daitezkeela bermatzeko.

c.4. Bai eraikinean bai inguruko espazio libreetan, jendearentzat arriskurik ez egoteko behar besteko garbitasuna egongo da.

c.5. Kea eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuen funtzionamendua ongi dagoela ziurtatu behar da.

c.6. Eraikuntzen fatxada behar den moduan zaindu behar da, estaldurako materialak garbituz, margotuz, konponduz edo aldatuz. Hesi, ate, leiho eta balkoiak ongi margotuta eta garbi eduki behar dira, grafitirik eta debekatutako elementurik gabe. Alde horretatik, arau hauetan dagokien tituluak ezarritako baldintza estetikoak bete behar dituzte.

c.7. Fatxada, estalki eta hesien estaldura-materialak kontserbatu behar dira, pertsonak eta ondasunak arriskuan egon ez daitezen.

c.8. Espazio libre publiko edo pribatu batean azpian dauden sestra azpiko solairuak ura ez sartzeko behar bezala iragazgaituta egon behar dute eta ardura hori solairuen jabeak dagokio. Upategi-zulo zaharren jabeek ere bete behar dute baldintza hori. Halaber, eraikuntza horiek guztiek segurtasun-baldintzak bete behar dituzte, sabaiak, gangak eta abar behera etor ez daitezen.

2. Utzitako obren egiturek eta kartel eta instalazioek ere bete behar dituzte baldintza horiek, izaeraren arabera.

3. Lurzorua kutsatzea prebenitzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legea ere bete behar da, batez ere irailaren 30eko 165/2008 Dekretuan jasotako lurzoruetan; dekretu hori lurzorua kutsa dezaketean jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioari buruzkoa da.

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

1.4.6.10 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, Euskal Autonomia Erkidegoko 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 edota obraren izaera eta helburua behin-behinekoa izatea. Erabilerari dagokionez, frogatu beharko da aldi baterako eta behin-behineko erabilera dela, eta berez, xedea dela eta, ez duela irauteko asmorik, eta berariaz adierazi beharko da erabilerak luzeen jota noiz arte iraungo duen jardunean. Proposatutako lurretan erabilera kokatzeko beharra frogatu egin beharko da, horrela aholkatzen duten udalerriko hirigintzako inguruabarren arabera, eta ez baimenik ez duen egintza bat legezatzearen ikuspegitik.

c. Obrek beren eraikuntza ezaugarrietan behin-behinekotasun baldintza zehatzak bete beharko dituzte. Ondorio horietarako, ez dira halakotzat hartuko eraikuntza klasikoko obrak, hormigoio armatuzko zein fabrikazko egiturak eta fabrikazko gainalde eta itxiturak dituztenak. Horien ordez, honako ezaugarri hauek eskatuko dira: metalezko egitura, panel desmontagarri osatutako itxiturak, eta gainalde arinak, plakaz zein egitura puzgarri eginak, edo lonazko gainaldeak.

d. Erabilera edo obrek ez dute inoiz ere eragotziko plangintza betearaztea eta ez diote kalterik egingo paisaiak behar duen babesari, ez eta komunikazio bideek eta jabari publiko hidraulikoak behar duten babesari ere. Orobat, ez dira onartuko 2 metrotik gorako lur erauzketak eragiten dituzten obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten hormak eraikitzea eragiten 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 emaileak baimena bertan behera uztea erabakitzen duenean, baita ezarritako epea bete ez bada ere.

4. Ezinezkoa da obrarik edo erabilerarik hastea aurrez, Jabetza Erregistroan erasota egongo den herri agiriaren bidez, baimenaren egilespena, horren izaera, baimenaren zehaztapenagatiko kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik eza, uzketa eta erabileren edo/eta obren etete eta eraisteagatiko kalte-ordainik eza eraso ez bada. Agiri publikoa formalizatzeko eta behin-behineko baimen gisa erregistroan sartzeko gastuak baimendunaren kontura izango dira.

BOSGARREN TITULUA. AZPIZONA ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

1.5.1. kapitulua. Ordenantzak aplikatzeko oinarritzko definizioak

1. atala. Hirigintzako definizio eta parametroak.

1.5.1.1 artikulua. Finka eta lurzatia

1. Finka bat jabe bati edo hainbati (jabetza indibisoan) eskusiboki eta modu baztertzailan egotzi zaien lurzati edo eraikuntza unitatea da. Hura sestran kokatu daiteke, altueran edo lurzorupean.

Hipotekei buruzko legediari jarraikiz Jabetzaren Erregistroan folioa ireki ahal duenean, erregistroko finkatzat hartzen da.

2. Lurzatia lurzoru-unitatea da, bai sestran, bai altueran edo lurzorupean, betiere, eraikigarritasuna eta erabilera esleiturik baditu edo hirigintzako erabilera independentea badu.

Azpizonetan aplikagarri diren erabilerak eta parametroak esleitzeari dagokionez, honako hau izango da lurzatia: eraikigarritasuna eta erabilera edo hirigintza-erabilera berezia bakarrik esleitu zaion sestrako lurzoru-unitatea.

3. Finka eta lurzatiaren 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.

1.5.1.2 artikulua. Eraikina edo eraikuntza

1. Plan hau aplikatzeko, eraikinak izango dira lurzorutik azaleratu edo lurzorupean dauden eraikuntza guztiak, baldin eta fabrikatuak badira, edota edozein material erabiliz egindakoak izanez gero. Manufakturatutako objektu guztiak ere eraikintzat hartuko dira, iraunkorrak, mugiezinak edo lurzoruari finkatuak izan edo ez, baldin eta familiaren bizitzan erabiltzeko ezaugarri egokiak badituzte (etxebizitza) edo, orokorrean, edozein jarduera garatzeko erabili ahal badira.

2. Eraikina banakakoa da, eta eraikin bakarra dela esaten da, arkitekturaren ikuspegitik bereiz daitekeen eraikuntza- eta funtzio-unitate bat osatzen badu, arkitektura-elementuak espazioan mugatzen dutena.

3. 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.

Alde horretatik, 1.3.1.8. artikuluko (“Definizioa eta motak”) 6. puntuan deskribatutako familia bakarreko etxebizitza atxikien eraikinak eraikin bakarrak izango dira.

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 bakartua

1. Arautegi honen ondorioetarako, eraikin bakartua 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.

2. atala. Lurzatiaren parametroak eta baldintzak.

1.5.1.4 artikulua. Mugak

1. Mugak lurzattia mugatzen duten perimetro lerroak dira.

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

3. Lurzatiak bide edo espazio libre publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira. Aurreko mugaren luzeraren mugak betetze aldera, muga guztien luzerak batu daitezke, baldin eta hiru metro luze baino handiagoak badira.

1.5.1.5 artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak

1. “Mugaren gehieneko neurria” eta “mugaren gutxieneko neurria” plan orokor honek edo lurzatiko muga baterako edo bat baino gehiagorako egindako planek ezarritakoak dira.

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

1.5.1.6 artikulua. Gutxieneko eta gehieneko lurzati eraikigarria

1. Plan orokor honek edo berau garatzen duten planek lurzoru-mota guztietarako ezarritako azalera da gutxieneko lurzati eraikigarria. Beraz, lehendik dauden lurzati txikiagoetan ezingo da ezer eraiki.

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

1.5.1.7 artikulua. Lurzatiaren gehieneko eta gutxieneko azalera, partzelazioetarako

1. Birpartzelazioetarako gutxieneko eta gehieneko lurzatiak (edo besterik gabe, gehieneko lurzatia eta gutxieneko lurzatia) dagokien plangintza tresna behin betiko onartu eta gero sortutako lurzati berri orok eduki behar dituen gutxieneko eta gehieneko azalera dira.

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

1.5.1.8 artikulua. Lurzati eraikietako lurzoruen banaketak

Eraikuntzaren bat duten finkak 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 lurzatian duen kokapenaren parametro eta baldintzak.

1.5.1.9 artikulua. Bideen lerrokadura

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

1.5.1.10 artikulua. Lursailaren erreferentzia altimetrikoen definizioa

Lurzoruaren erreferentzia altimetrikoek lurzorutik gora eraikinak duen proiektio 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 guneek duten altuera erlatiboa da.

c. Berdinketa-kota: hirigintza-lanak gauzatzeko eta altuera neurtzeko erreferentziazko +0 kotatzat erabiltzen den altuera.

1.5.1.11 artikulua. Eraikinaren erreferentzien definizioa

Plan honetako arauetan eraikuntzen erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a. Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, lurzatia mugatzen duena.

b. Fatxada-planoa: eraikitako espazioa eta eraiki gabekoa lurraren gainetik bereizten dituen plano bertikala edo plano bertikalen multzoa. Fatxada-planoan daude eraikinaren altxaeraren eraikuntza-elementu guztiak, salbu eta lerrokadurekiko irtengune baimenduak, teilatu-hegalak, erlaitzak eta araudiak baimentzen dituen beste apaingarri batzuk.

c. Eraikuntzaren muga-lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadaren eta lurzoruaren arteko ebakidura. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugatara begira dagoen. Fatxada-lerro ere esaten zaio.

d. Mehelina edo mehelin-fatxada: eraikuntza batek eraikuntza mugakidearekin batera duen horma; bi lurzati mugakide banatzen ditu, eta albo muga batean kokatuta dago.

1.5.1.12 artikulua. Mugetarainoko tartea

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

2. Gerta daiteke plangintzak, eraikuntzatik alboetako mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lurzatiaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila bada, mugetaraino tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) eraikinaren eta inguruko eraikinen artean, distantziarik handiena hartzea; b) funtzionalitaterik onena lortzea; eta c) lurzatiak albatoki irekirik handiena izatea.

3. Sestraren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, mugetarainoko tarteari dagozkion espazioak, salbu arau espezifikoak baimentzen badu.

1.5.1.13 artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea

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

1.5.1.14 artikulua. Sakonera eraikigarria

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

1.5.1.15 artikulua. Eraikuntzaren mugimendu-arloa

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

4. atala. Eraikuntzak lurzati okupatzeko parametro eta baldintzak.

1.5.1.16 artikulua. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua

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

2. Okupatutako lurzorua honela adieraz daiteke:

a. Zuzeneko erregulazioa: gehieneko okupazio koefizientea esleituta. Koefiziente hori okupatu daitekeen azaleraren eta lurzati eraikigarriak duen azaleraren arteko erlazioa da. Parametro hori eta kokapen baldintzen ondoriozko beste batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori aplikatuko da.

b. Zeharkako erregulazioa:

b.1. Modu osagarri edo eksklusiboan, muga eta sakonera eraikigarrien banaketa parametroen bitartez.

b.2. Edo antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

1.5.1.17 artikulua. Lurzatiaren azalera librea

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

5. atala. Eraikinen formari buruzko parametro eta baldintzak.

1.5.1.18 artikulua. Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko neurriak

“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.

1.5.1.19 artikulua. Jatorriko kota

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

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.

1.5.1.20 artikulua. Eraikinaren altuera

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, teilatu-hegalerrainoko edo goiherainoko altuera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

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

b. Altuera guztira: eraikineko goihabe altueneraino neurtzen dena.

c. Teilatu-hegalaren altuera: teilatu-hegalaren muturreko puntu beheeneraino neurtzen dena.

2. Plangintzak parametro hori “gehieneko altuera”, “gutxieneko altuera” edo “altuera finko” edo “derrigorrezko” gisa ezarri dezake.

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

1.5.1.21 artikulua. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua

1. Eraikinaren profila plangintzak eraikuntzarako baimentzen duen solairu-kopurua da. Honako hauek osatzen dute:

a. Sestra gaineko solairu-kopurua: eraikin batek urbanizatutako lurzoruaren sestraren gainetik dituen edo fatxada batera dituen solairu-kopurua da.

b. Sestra azpiko solairu-kopurua: sestra gaineko lehenengo solairu konputagarriaren azpian dauden edo baimentzen diren solairuen-kopurua da.

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. n/m

b. $n(a)/m$

c. $n(a \text{ o } b)/m$ $n(a - b)/m$

d. $n(a \text{ eta } b)/m$

Lehenengo zifrak, "n"; barra makurra baino lehenagokoak, sestraren gaineko solairu-kopurua adierazten du, zenbatu daitezkeen atikoak eta teilatupeak kontuan hartu gabe, eta ondorengoak, "m"; barraren ostekoak, sestraren azpikoak.

Aukeran zifren ostean jartzen diren zeinuek (a) edo (b) atiko edo teilatupe zenbakarri baten baimena adierazten dute. Bi sinboloak agertzen direnean "edo" edo "-" batek bereizita, 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.

1.5.1.22 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 sabai osoa eraikinaren jatorrizko kota baino beherago daukan solairua. Aukerako altuera ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

b. Erdisotoa: azaleraren zati bat jatorriko kotaren azpitik geratzen den lurzoru planoan duena da, eta sabaiko planoan, aldiz, kota horren gainetik. Erabileraren berezko ezaugarrien araberrakoa izango da aukerako altuera, betiere, gutxienez, 225 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: zoruaren planoan jatorrizko kota berean edo gorago duena da. Solairuaren oinaren aukerako altueraren balioa zehaztu egingo da erabileraren eta zona edo lurzoru-motaren baldintza zehatzen arabera.

d. Solairua edo goikoa: beheko solairuaren sabaiko forjatuaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren oinaren aukerako altueraren balioa zehaztu egingo da erabileraren eta zona edo lurzoru-motaren baldintza zehatzen arabera.

e. Atikoa: eraikinaren azkeneko solairua da, azalera eraikia gainerako solairuen azalera normala baino txikiagoa denean eta fatxadak eraikinaren gainerako fatxada-planoetatik (barrukoetatik zein kanpokoetatik) gutxienez berrehun (200) zentimetrora daudenean. Forjatuen arteko altuerak, edozein fatxadaren lerroan, ezin du izan berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino handiagoa.

f. Estalkipea edo estalkiartea: txapitula erakoa izan ohi den eta azken solairuko forjatuaren gainaldearen eta estalki inklinatuaren eraikuntza elementuen azpialdearen artean dagoen solairua. Forjatuen arteko altuerak, teilatu-hegal edo erlaitzean amaitzen den edozein fatxadaren lerroan, ehun eta hogeita bost (125) zentimetro baino txikiagoa izan behar du (barrualdean neututa). Amaieran horma pikoak badu, estalkiko isurki triangeluarraren altueraraino hel daiteke.

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

1.5.1.23 artikulua. Hirigintza-antolamenduaren udal-ordenantza osagarriak

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

1.5.1.24 artikulua. Solairuen altuera

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

1.5.1.25 artikulua. Fatxadetako irtengune eta sarguneak

1. Irtenguneak edo hegalak dira eraikuntzako lerrotik ateratzen diren elementuak.

2. Hona hemen irtengune-motak eta haien definizioak:

a. Balkoia: gelako zoladuratik ateratzen den baa, zeina, fatxadaren lerrokadurari dago-kionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere 100 zentimetro 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 irtengune edo sargunea da. Estalia edo estali gabea izan daiteke.

c. Begiratokia: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikia-go 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.

f. Egutera azken forjatu horizontalaren gainetik dagoen sargunea da (fatxada-lerroa erreferentziatzen hartuta); estalita dago, hondoa eta alboak, mehelinak badira, itxita daude eta aurrealde osoa irekita.

3. Aurreko paragrafoan adierazitako neurriak 1.5.1.9 "Bideen lerrokadura" artikuluan zehaztutako lerrokadurak oinarri hartuta baimentzen diren irtenguneetan soilik aplika daitezke. Mugetatik bananduta dagoen eraikuntzan, neurriak libreak izango dira; dena den, 1.5.1.12 eta 1.5.1.13 artikuluetan eta AXE, zona edo azpizona bakoitzeko arau berezietan ezarritako bereizketak bete behar dira.

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

a. Orokorrean, hegalak egon ahalko dira eraikinetako fatxada nagusietan eta atzekoetan, lehenengo solairutik gora.

b. Hegalek oinplanoan duten proiektzioaren luzeraren baturak ez da izango fatxada bakoitzaren luzeraren erdia baino handiagoa. Fatxadaren luzera kalkulatzeko haren proiektzio horizontala eta goiko solairuen kopurua biderkatuko dira, atikoa eta teilatupea kenduta. Muga hori fatxada osoan beteko da, ez solairu bakoitzean.

c. Espaloien sestraren gainean gutxienezko altuera librea hirurehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) izango da.

d. Irtenguneen eta mugen arteko distantziak ezin du izan hegalarentzat ezarritako gutxienezko distantzia baino txikiagoa eta, betiere, metro bat baino gehiagokoa izango da.

e. 6 m baino zabalera txikiagoa duten kaleetan ez da hegalik onartuko. Onartuta daude, ordea, erremateak, erlaitzak, balkoiak edo bestelako irtenguneak, betiere osaketakoak edo apaingarriak badira, jasotako solairuetan badaude eta gehienez 0,40 metroko hegala badute. Eraikin katalogatuetakoak salbuetsita daude.

f. Hegalek, baimentzeko, ez dituzte neurri hauek gaintitu behar: kalearen zabalaren 1/10; espaloia badago, espaloien zabalaren ehuneko 80; eta, inola ere ez, ehun (100) zentimetroko sakonera. Hori, salbu azpizona edo eraikin baten antolamendu xehatuak hegal handiagoak baimentzen baditu.

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

6. Azpizonetako ordenantzek eta AXEetako arau bereziek beste parametro batzuk ezarri ahalko dituzte.

1.5.1.26 artikulua. Erlaitz eta teilatu-hegalen gehieneko irtengunea

1. Erlaitzen eta teilatu-hegalen gehieneko irtengunea, bide lerrokaduratik eta, hala badagokio, fatxadak etxadiko patioan duen lerrotik neurtuta, ez da izango ehun eta bost (105) zentimetro baino handiagoa, azpizona bakoitzaren ordenantzan edo AXEen arau berezietan beste neurri batzuk ezarri ezean.

2. Arau hauei dagokien esparruan, bide-lerrokaduraren gainean edo espazio libre publikoetan markesinak eraikitzea debekatuta dago, salbu eraikin bakarretan edo zona bakoitzeko araudian berariaz baimentzen bada.

1.5.1.27 artikulua. Altueratik gorako eraikuntzak

1. Erlaitz eta/edo teilatu-hegalaren 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 ehuneko 44ko 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 (300) 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. Eraikinaren goihabearen altuera ezin dute inola ere gainditu.

c.3. Fatxadaren lerroarekiko metro bat, gutxienez, atzeraemango dira.

c.4. Estalkiek ehuneko 32 eta 44 bitarteko malda izango dute.

2. Hala eta guztiz ere, zehaztutako gehieneko altuera osoaren gainetik ezin da ezer eraiki, honako hauek salbu:

a. Aireztatzeko edo kea husteko tximiniak, Eraikingintzaren Kode Teknikoak edo, bestela, eraikuntza-jardunbide egokiek ongi funtziona dezaten zehaztutako altuerekin.

b. Berokuntzako eta aire girotuko instalazioen, eguzki-panelen eta CO2 isuriak gutxitzeko araudia betetzeko ordeko instalazioen elementuak. Hori guztia Eraikingintzaren Kode Teknikoak edo, bestela, eraikuntza-jardunbide egokiek ongi funtziona dezaten zehaztutako altuerekin. Eraikinaren proiektuak elementu horiek paisaia-inpaktu gutxiago izan dezaten non jar daitezkeen adierazi behar du. Udalbatzak aukeratuko du kokapen egokiena, eta lizentzia ematerakoan bete beharreko baldintza gisa jarriko da.

1.5.2. kapitulua. Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko azpizonetan aplikatu behar diren eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorrak.

1. atala. Bizitegi-azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.1 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza komun orokorrak

1. Partzelazioari buruzkoak

a. Partzelazioa honako prozedura hauetarikoren baten bitartez zehaztuko da:

a.1. Hiri-lurzoru finkatuan eta finkatu gabeen, haztatutako eraikigarritasuna areagotzeagatik, berretsi egiten da, dagokion AXEko fitxan kontrakoa beren beregi zehazten bada salbu, plan hau behin betiko onartzen den unean dagoen partzelazioa errespetatuko dela. Eragin horietarako,

aldez aurretik dauden lurzatiekin berdinu egiten dira azpizona ezberdinetakoak diren finken zatiak, betiere, proposatu den antolamenduak hala erabakitzeagatik jabari eta erabilera publiko-igaro behar diren lurzorua kanpo utzi eta gero.

a.2. Plan honek xehetasunez antolatutako gainerako esparruak, grafikoki edo dagokien AXEen bitartez edo, halakorik ez balego, kapitulu honetan azpizona bakoitzerako jasotako ordenantzaren bitartez.

a.3. Garapen-plan batek antolatu beharreko AXEetan, grafikoki edo ordenantza idatzien bitartez. Nolanahi ere, a.5 eta a.6 azpizonetan, derrigorrezkoa izango da partzelazio bat aurkeztea, eta loteslea izango da AXEko arau berezia edo, hartara bidaltzeagatik, plan hartan ez bada jaso bestelako zehaztapenik.

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

a. Partzelazio-proiektu baten bitartez. Proiektu horrek AXEko arau berezian finkatzen diren betekizunak bete behar ditu edo, bestela, azpizona bakoitzeko ordenantzarenak.

b. Udalak egokitzen joko balu, lurzatieta ageri diren inguruabar fisikoak ikusita, finkak normalizatzeko proiektu baten bitartez edota xehetasun-azterketa baten bitartez.

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

2. Eraikigarritasunaren esleipenari buruzkoak

a. Goiko 1.b) puntuan adierazitakoa alde batera utzita, plan honek xehetasunez antolatzen dituen eta partzelazioa zehaztuta daukaten esparruetan, azpizona bakoitzaren ordenantza orokorrean ezarritako eraikigarritasuna aplikatuko zaio lurzatiari. Gainerako kasuetan, azpizona bakoitzari esleituko zaio.

b. Jada eraikita dauden lurzatieta, alde aurretik existitzen diren eraikinen antolamendua finkatzen den eremuetan kokaturikoak, berretsi egiten da eraikigarritasuna horietako bakoitzean. Eraikigarritasun hori 1.5.1. "Ordenantzak aplikatzeko oinarrizko definizioak" izeneko kapitulu finkatu diren irizpideei jarraiki neurtuko da.

Eraikina ordeztu egiten bada, sestra gaineko egungo eraikigarritasuna garatu ahalko da, eta azpizona bakoitzaren ordenantza baimentzen den sestrapeko eraikigarritasuna ere bai, nahiz eta lehengo eraikinen halakorik ez izan.

c. Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinen artikulua hauetako xedapen orokorren bitartez arautuko dira: 1.4.6.2 "Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak", 1.4.6.3 "Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioak" eta 1.4.6.6. "Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden erabilerak".

3. Etxebizitza-kopuruari buruzkoak

Etxebizitza-kopurua honako prozedura hauetarikoren baten bitartez ezarriko da:

a. Hiri-lurzoru finkatuaren eta finkatu gabearen a.5 eta a.6 azpizonetan, eraikuntza haztatua areagotzeagatik, etxebizitza bakoitzeko gutxieneko lurzati estandar bat ezarri arautuko da.

b. Antolamendu xehatuak finkatutako eraikinen kasuan, AXEko arau bereziak berariaz adierazten duena beteko da.

c. Urbanizazioak finkatua ez den hiri-lurzoruan eta sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarrian, etxebizitza-kopurua espresuki ezarriko da AXEko arau berezian.

4. Eraikuntzaren forma arautzeari buruzkoak

a. Eraikuntzaren forma modu grafikoan arautuko da P6 planoan edo dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian, edo, bi sistema horietako bat ere ez badago, kapitulu honetan jasotako azpizona bakoitzaren ordenantzaren bidez. Prozedura mistoa ere erabili ahalko da.

b. Dauden eraikinak antolamendu xehatuak berretsita badaude eta ordeztu nahi badira (P6 planoan V. E. gisa daude adierazita), gaur egungo bolumetriaren forma errespetatu behar da, salbu sustatzaileak dagokien AXEko ordenantzari lotzea aukeratzen badu.

c. Etxadi batean erabilera edo eraikuntza-parametro desberdinak dituzten eremuak badaude, P6 planoan lerro batekin mugatuko dira: "parametro desberdineko zonen banalerroa".

1.5.2.2 artikulua. Erabileren ezarpenari buruzko baldintza komun orokorrak

1. Bizitegi-azpizonak artikulua honetan espresuki ezarritako berezko etxebizitza erabilerarako izango dira: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa." Artikulu horretan zona bakoitzaren berezko azpizona eta erabilera daude zehaztuta.

2. Horrez gain, AXE bakoitzeko arau berezian edo, bestela, azpizonei buruzko ordenantza orokorreari 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 azpizonetako ordenantzetan jasotako erabileren bateragarritasunak arautu ahalko ditu.

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

4. Nahitaezko erabilera osagarria aparkalekuena da, 1.3.1.15 artikuluko ("Definizioa eta motak") 5. puntuaren ezartzen den gutxieneko kopuruan.

5. Erabilera publikoko zortasunak. Plangintzak nahitaezko zerbitzu erabilera publikoak (ibilgailuen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie bizitegitarako azpizona eta lurzatiei eta haietan dauden eraikuntzei, baita aldameneko azpizonetako 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. Hirigune zaharretako a.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak eta dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Hirigunearen Birgaitze Integralerako Plan Bereziak (HBIPB) antolatutako eremuan ere aplikatu behar da, planak berariaz arautu gabeko gaietan, nahiz eta Pan Bereziaren zehaztapenak gailenduko diren.

c. Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2 artikulutik 1.4.6.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Eraikinen tipologia.

a. Eraikin atxikiak izango dira, eta jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokadura eratu dute.

b. Erabilera nagusia atxikitako etxebizitzarena izango dela ezarri da.

3. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna:

a. Azpizona honetan, P6 "Eraikuntzaren baldintzak" izeneko planoak ematen duen eraikuntzaren definizio grafikoaren bidez eta artikulua honetako hurrengo parametroen bidez arautuko da eraikigarritasuna.

b. Gutxieneko eraikigarritasuna 0,25 m²/m² izango da.

4. Dentsitatea. Gehieneko etxebizitza-kopurua.

Azpizona honetan parametro hori aukerakoa da.

5. Lurzatiak

a. Lehendik dauden lurzatiak.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak eraikigarriak izango dira, nahiz eta azalera partzelazioetarako ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria artikulua honetako 6. puntuan ezarritakoa baino txikiagoa izan. HAPO onartu aurreko egoera hori dela egiaztatzeko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira.

b. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

Plan hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati berri guztien gutxieneko azalera 60 m² izango da.

6. Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a. Plan hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztien "aurrealdeko mugaren gutxieneko neurria" 6 metrokoa izango da.

b. Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

7. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartea.

a. Eraikin atxikiak izango dira; ondorioz, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan eraikinak grafikoki zehaztuta daudenez, ez dago halako parametririk.

b. Aldameneko eraikinen batean argi- eta ikuspegi-zortasunik badago, Kode Zibilak ezarritakoa beteko da.

c. Gauza bera gertatutako da eraiki daitekeen gehieneko sakonerak, planoan edo sakonera eraikigarriari buruzko 7. puntuan adierazten denak, haren benetako neurria gainditzen badu.

8. Lurzati batean dagoen eraikin-kopurua.

a. Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden eraikinak finkatuta geratuko dira, baldin eta eraiki zireneko hirigintzako legeriarekin bat badatoz eta aurrituta edo andeatuta ez badaude.

b. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidepean, betiere, hura erabilera baimendu nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke lurzatia, halako moldez non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen.

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

c. Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a. Parametro hau artikuluko honetako gainerako parametroak aplikatzearen emaitza izango da.

10. Sakonera eraikigarria.

a. Eraikin berrien kasuan edo jada bertan zeudenak ordezkatzeko kasuan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" izeneko planoan edo BEPBn atzealdeko fatxadaren lerroa finkatu ez bada, gehienez ere honako sakonera eraikigarria finkatzen da:

– Beheko solairu eta goiko solairuetan, 12 metro.

– Sestra azpiko solairuetan lurzatiaren sakoneneraino iristerik egongo da.

11. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, jarraian lehentasunaren arabera adieraziko diren irizpideak jarraituko dira:

a. Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden eraikinak finkatuta geratuko dira, baldin eta eraiki zireneko hirigintzako legeriarekin bat badatoz eta aurrituta edo andeatuta ez badaude.

b. Eraikina ordezkatu behar bada, 1.5.2.1. artikuluko ("Eraikuntzari buruzko baldintza komun orokorrak") 2.b) puntuan xedatutakoa bete beharko da.

c. Eraikin berrietan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak, dagokion araudi bereziak eta artikuluko honetako parametroek finkatutakoa bete beharko da.

12. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan edo HBIPBn dago zehaztua.

b. Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zuzenean; betiere, ezin du izan erlaitzaren gehieneko altuera baimendua baino hiru metro altuagoa.

13. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

a. Eraikinaren profila P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu-kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu-kopurua baimentzen dela eta B solairu-kopurua sestra azpian.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahaliko du, eta horren izaera loteslea izango da.

14. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a. Gutxieneko altuerak:

a.1. a) Beheko solairua: 2,50 m.

a.2. Goiko solairuak: 2,50 m.

a.3. Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b. Gehieneko altuerak:

b.1. Beheko solairua: 3,50 m.

b.2. Goiko solairuak, erdisotoa eta sotoa: 3,00 m.

15. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

a. Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25 "Fatxadetako irtengune eta sarguneak" artikuluan ezarritako orokorrak dira, baldintza hauekin.

a.1. Lau metro zabal baino gutxiagoko kaleetan, debekatuta dago fatxadan irtenguneak jartzea .

a.2. 6 metro zabal baino gutxiago diren kaleetan, fatxadan ezin da irtengunerik jarri, salbu erremateak, erlaitzak, balkoiak edo bestelako irtenguneak, betiere osaketakoak edo apaingarriak badira, jasotako solairuetan badaude eta gehienez 0,40 metroko hegala badute.

a.3. Gainerakoetan, balkoiek ezin dute 60 zentimetro baino gehiago irten eta ezin da hegal itxirik, begiratokirik eta galeriarik jarri.

b. Atzeko fatxadan, irtenguneak edo hegalak onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tartea badago.

c. Fatxadetako irtengune guztien eta alboko mugaren arteko tarteak fatxadaren luzeraren 1/10 izan behar du eta gutxieneko tartea irtengunearen hegala izango da.

16. Teilatu-hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 baino gehiago atera (gehienera ere 0,80 metro) eta pareko hegaletik gutxienez 3 metroko tartea egon behar du.

17. Estalkiak.

Estalkien maldak ehuneko 32 eta 40 artekoa izan behar du (18-24 gradu hirurogeitar).

18. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak 1.5.1.27 "Altueratik gorako eraikuntzak" artikuluan ezarritako eraikuntza orokorrak dira, salbu txapitulak, horiek AXEn araututa baitaude.

b. Orokorrean, gehienera altueraren gainetik ezin da terrazarik jarri.

19. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a. Azpizona honetan espazio publikoei begira dauden eta fatxadan irekiak diren patioak ez dira onartzen.

b. Etxadiko patioak edo lurzatikoak artikuluko honetako eraikuntzako sakonerak aplikatzen etorritakoak izango dira, eta baita Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) dagozkien atalak aplikatzen etorritakoak ere.

20. Estetika-arauak.

a. 4.1.1 kapituluko estetika-arau orokorrak bete behar dira.

b. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motakoak diren kontuan hartuta: mehelin arteko eraikuntza.

c. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizio aldetik lotura eduki behar dute.

c. Fatxadetako materialak tradizioz erabiltzen direnak izango dira (harria, zarpiatua eta beste estaldura jarraitu batzuk), zonako koloretakoak. Estaldura jarraituek kolore argi edo ertainak izan behar dituzte, ingurunean gailendu gabe.

Lehendik dauden egurrezko armazoiko fatxaden horma-atalen betegarri gisa formatu eta kolore tradizionalako bistako adreiluak erabil daitezke, teileriako adreiluen motakoak.

Materialak simulatzea eta harrien eta adreiluen fabrikako junturak berriz pintatzea debekatuta dago.

Beste zona batzuetako herri-arkitekturan tradizionalak izanik ere Eltziegion tradizionalak ez diren elementuak debekatuta daude. Eltziegoko eta Arabako Errioxako beste udalerrri batzuetako hirigune historikoetako arkitektura tradizionala hartu behar da eredutzat.

d. Estalkian teila arabiar zeramiko gorritzat edo lur-kolorekoak (zonako berezko teilak) erabili behar dira nahitaez.

e. Arotzeriak, garaje eta biltegiak itxurak barne, iluna edo distirarik gabea izan behar du. Berezko kolorean anodizatutako aluminioa eta altzairu herdoilgaitza ez daude baimenduta; bai, ordea, beste kolore batzuetako anodizatuak, tonu ilunekoak eta mateak.

f. Debekatuta dago balkoiak eta begiratokiak ixtea eta tximiniak eraikineko fatxadatik pasatzea.

g. Agerian gelditzen diren mehelin eta atzealdeek kanpoko fatxaden estalduraren antzeko kalitate, testura eta koloreak izango dituzte eta, betiere, aipaturiko baldintza estetikoak beteko dituzte.

h. XX. mendea baino lehenagoko ezkutu, inskripzio eta pieza heraldikoak dauden lekuan utziko dira. Eraikina berriz eraiki behar izanez gero, eraitsi beharreko eraikinetik kendu eta eraikin berriaren leku berean jarriko da. Piezak desmuntatu, biltegitatu, muntatu eta garbitzeko eta beste edozein tratamendu egiteko prozeduretan, pieza horien informazio historiko guztia zaintzea zirtatuko da.

Faltsutze historikoak eragozte aldera:

i.1. Debekatuta dago beste udalerrri batzuetako era horretako elementuak jartzea.

i.2. Era horretako elementuak jarri gero (berriak edo XIX. mendetik aurrerakoak), zein urtetan jarri diren adierazi behar da.

j. Kartel eta idazkun komertzialek fatxadan integratzeko irizpideak bete behar dituzte; gainera, ez dira beheko solairuaren gainetik jarriko, ezta solairuari zut ere. Argizkoak debekatuta daude.

21. Beste baldintza batzuk.

a. Betiere, Eraikintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahaliko dira.

b. Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, betiere, aplikatzen zaizen sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

a.1. Berezko erabilera etxebizitza da, eraikin atxikien motakoa, familia bakarrekoa edo familia anitzekoa.

a.2. Sestratik gorako solairu guztietan onartzen da. Sestrarpeko solairuetan ez da onartzen etxebizitza-erabilera, bai ordea horrekin bateragarriak diren erabilerak (biltegia, garajea eta abar).

a.3. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da, hurrengo paragrafoko baldintzen arabera.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera: bizitegi-eraikineko beheko solairuan edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2. Gizarte-ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatua b4 paragrafotik b8 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.3. Bulegoak: bizitegi-eraikineko edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo partekatuan, b.4 paragrafotik b.7 paragrafora ezartzen diren baldintzekin.

b.4. Txikizkako merkataritza: etxebizitzaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte-ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan eraikinaren beheko solairuan.

b.5. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte-ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.7. Landetxeak eta nekazaritza-turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berriazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.

b.8. Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): soto eta etxabeetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

1.5.2.4 artikulua. XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak eta dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte. Udalerri honetan a.3 azpizonak 1960az gero egin diren zabalguneean daude; esparruok ia-ia guztiz beterik daude denetariko eraikinez.

b. Plan berezi baten bitartez antolatutako eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere planak berriaz arautu gabeko gaietan.

c. Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2 artikulutik 1.4.6.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Eraikinen tipologia.

a. Eraikin atxikiak izango dira, eta jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokadura eratu dute.

b. Erabilera nagusia atxikitako etxebizitzarena izango dela ezarri da.

3. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna.

a. Azpizona honetan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" izeneko planoak ematen duen eraikuntzaren definizio grafikoaren bidez eta artikulua honetako hurrengo parametroen bidez arautuko da eraikigarritasuna.

b. Gutxieneko eraikigarritasuna $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ izango da.

4. Dentsitatea. Gehieneko etxebizitza-kopurua.

Azpizona honetan parametro hori aukerakoa da.

5. Lurzatiak.

a. Lehendik dauden lurzatiak.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak eraikigarriak izango dira, nahiz eta azalera partelazioetarako ezarritako gutxienera baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria artikuluko honetako 6. puntuaren ezarritakoa baino txikiagoa izan. HAPO onartu aurreko egoera hori dela egiaztatuzko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira.

b. Gutxienera lurzati, partelazioetarako.

Plan hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati guztien gutxienera azalera 150 m² izango da.

6. Lurzati berrien mugen gutxienera neurriak.

a. Plan hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztien "aurrealdeko mugaren gutxienera neurria" 6,50 metrokoa izango da.

b. Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

7. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxienera tartekak.

a. Eraikin atxikiak izango dira; ondorioz, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan eraikinak grafikoki zehaztuta daudenez, ez dago halako parametrorik.

b. Aldameneko eraikinen batean argi- eta ikuspegi-zortasunik badago, Kode Zibilak ezarritakoa beteko da.

c. Gauza bera gertatutako da eraiki daitekeen gehieneko sakonerak, planoan edo sakonera eraikigarriari buruzko 7. puntuaren adierazten denak, haren benetako neurria gainditzen badu.

8. Lurzati batean dagoen eraikin-kopurua.

a. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidepean, betiere erabilera baimendu nagusietarako zenbat eraikin dauden, beste hainbeste lotetan azpibana badaiteke lurzati, halako moldean non horietako bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak lurzati independente bat balitz bezala beteko dituen.

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

b. Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestratik beheko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komuneak.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienera tartea.

a. Lurzati beraren barruan kokatuta dauden eta nagusiki erabilera baimendu batera edo bat baino gehiagora bideratutako eraikuntzek 6 metroko tartea utziko dute. Tarte hori txikitu edo handitu daiteke, eraikinen arteko erlazioa zehatz-mehatz planteatzen duen xehetasun-azterketa bat bideratuta.

b. Erabilera osagarrietarako erabiltzen diren eraikuntza eta eraikinek gutxienez 3 metroko tartea utzi beharko dute lurzatiaren kokatuta dagoen edozein eraikuntza nagusirekiko.

10. Sakonera eraikigarria.

a. Plan orokor hau behin betiko onetsi baino lehen zeuden eraikinetan, finkaturik gelditzen da sakonera eraikigarria, baldin eta eraikinak aurrituta edo andeatuta ez badaude.

b. Eraikin berrien kasuan edo jada bertan zeudenak ordezkatzeko kasuan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan atzealdeko fatxada-lerroa finkatu ez bada edo okupazio handiagoa zehaztu bada, sakonera eraikigarria hau izango da:

- Goiko solairuetan, 12 metro.
- Sestra azpiko solairuetan eta beheko solairuetan, lurzatiaren sakoneneraino iristerik egongo da.

11. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, jarraian lehentasunaren arabera adieraziko diren irizpideak jarraituko dira:

a. Tresna hau behin betiko onesten denean dauden eraikinak finkatuta geratuko dira, baldin eta eraikuntza aurritu edo andeatuak ez badira.

b. Eraikina ordezkatu behar bada, 1.5.2.1. artikuluko (“Eraikuntzari buruzko baldintza komun orokorrak”) 2.b) puntuan xedatutakoa bete beharko da.

c. Eraikin berrietan, P6 “Eraikuntzaren ezaugarriak” planoak, dagokion araudi bereziak eta artikuluko honetako parametroek finkatutakoa bete beharko da.

12. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera P6 “Eraikuntzaren ezaugarriak” planoan zehaztua.

b. Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zuzenean; betiere, ezin du izan erlaitzaren gehieneko altuera baimendua baino hiru metro altuagoa, salbu P6 “Eraikuntzaren ezaugarriak” planoak hori badio.

13. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

a. Eraikinaren profila P6 “Eraikuntzaren ezaugarriak” planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu-kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu-kopurua baimentzen dela eta B solairu-kopurua sestra azpian.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahaldu du, eta horren izaera loteslea izango da.

14. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a. Gutxieneko altuerak:

a.1. Beheko solairua: 3,00 m.

a.2. Goiko solairuak: 2,50 m.

a.3. Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b. Gehieneko altuerak:

b.1. Beheko solairua: 3,50 m.

b.2. Goiko solairuak, erdisotoa eta sotoa: 3,00 m.

15. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

a. Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25 “Fatxadetako irtengune eta sarguneak” artikuluan ezarritako orokorrak dira, baldintza hauekin.

a.1. Sei metro zabal baino gutxiagoko kaleetan, debekatuta dago fatxadaren irtenguneak jartzea. Onartuta daude, ordea, erremateak, erlaitzak, balkoiak edo bestelako irtenguneak, betiere osaketakoak edo apaingarriak badira, jasotako solairuetan badaude eta gehienez 0,40 metroko hegala badute.

a.2. Gainerakoetan, balkoi, behatoki eta galeriak begira dauden espazio publikoaren zabalaren ehuneko 10 (metro bat, gehienez jota) baino gehiago ezin atera daitezke eta irtengune itxiak gehienez 40 cm aterako dira.

b. Atzeko fatxadetan, irtenguneak edo hegalek onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tartea badago. Kasu horretan aurreko a.2 paragrafoko arau berberak bete behar dira.

c. Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino ere.

16. Teilatu-hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabalaren ehuneko 15 baino gehiago atera (gehienera ere 1,05 metro) eta pareko teilatu-hegaletik gutxienez 4 metroko tartea egon behar du.

17. Estalkiak.

Estalkien maldak ehuneko 32 eta 40 artekoa izan behar du (18-24 gradu hirurogeitar).

18. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak 1.5.1.27 "Altueratik gorako eraikuntzak" artikuluan ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Gainera, estalkian terrazak egin ahalko dira, betiere baldintza hauek betez gero:

b.1. Luzera osoak ezingo du fatxadaren luzeraren ehuneko 25 gainditu.

b.2. Sakonera ez da 3 metrotik gorakoa izango.

b.4. Terrazaren ardatzek bat egingo dute goiko azken solairuko baoen ardatzekin.

19. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a. Azpizona honetan espazio publikoei begira dauden eta fatxadetan irekiak diren patioak ez dira onartzen.

b. Etxadiko patioak edo lurzatikoak artikuluko honetako eraikuntzako sakonerak aplikatzen etorritakoak izango dira, eta baita Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) dagozkien atalak aplikatzen etorritakoak ere.

20. Estetika-arauak.

a. 4.1.1 kapituluko estetika-arau orokorrak bete behar dira.

b. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motakoak diren kontuan hartuta: mehelin arteko eraikuntza.

c. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizio aldetik lotura eduki behar dute.

c. Fatxadetan erabiltzen diren materialak eta arotzeria AXE bakoitzean arautuko dira.

d. Estalkian teila arabiar zeramiko gorritzat edo lur-kolorekoak (zonako berezko teilak) erabili behar dira nahitaez.

f. Debekatuta dago balkoiak eta begiratokiak ixtea eta tximiniak eraikineko fatxadatik pasatzea.

21. Beste baldintza batzuk.

a. Betiere, Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b. Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, betiere, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

a.1. Berezko erabilera etxebizitza da, eraikin atxikien motakoa.

a.2. Sestratik gorako solairu guztietan onartzen da. Sestrapeko solairuetan ez da onartzen etxebizitza-erabilera, bai ordea horrekin bateragarriak diren erabilerak (biltegia, garajea eta abar).

a.3. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da, hurrengo paragrafoko baldintzen arabera.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera: bizitegi-eraikineko beheko solairuan edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2. Gizarte-ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatua b4 paragrafotik b8 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.3. Bulegoak: bizitegi-eraikineko edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo partekatuan, b.4 paragrafotik b.7 paragrafora ezartzen diren baldintzekin.

b.4. Txikizkako merkataritza: bizitegi-eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte-ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan eraikinaren beheko solairuan.

b.5. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte-ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.7. Landetxeak eta nekazaritza-turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berariazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.

b.8. Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): soto eta etxabeetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

1.5.2.5 artikulua. Eraikuntza irekiko a.4 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak eta dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Plan berezi baten bitartez antolatutako eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere planak berariaz arautu gabeko gaietan.

c. Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2 artikulutik 1.4.6.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Eraikinen tipologia.

a. Erabilera nagusia familia anitzeko etxebizitza da, eraikin bakartu edo atxikian, patio itxiak sortzen ez dituzten blokeetan.

3. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna.

a. Azpizona honetan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" izeneko planoak ematen duen eraikuntzaren definizio grafikoaren bidez eta artikuluko honetako hurrengo parametroen bidez arautuko da eraikigarritasuna.

b. Gutxieneko eraikigarritasuna $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ izango da.

4. Dentsitatea. Gehieneko etxebizitza-kopurua.

Azpizona honetan parametro hori aukerakoa da.

5. Lurzatiak.

a. Lehendik dauden lurzatiak.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak eraikigarriak izango dira, nahiz eta azalera partelazioetarako ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria artikuluko honetako 6. puntuan ezarritakoa baino txikiagoa izan. HAPO onartu aurreko egoera hori dela egiaztatzeko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira.

b. Gutxieneko lurzatia, partelazioetarako.

Plan hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati berri guztien gutxieneko azalera 150 m^2 izango da.

6. Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a. Plan hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztien "aurrealdeko mugaren gutxieneko neurria" 10 metrokoa izango da.

b. Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

7. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartekak.

a. Parametro hau P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan jasotako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b. Garapen-plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, tresna honek arautuko du mugetarako tartea, dagokion AXEko arau bereziko baldintzak aintzat hartuta.

c. Aurreko ataletan arautzen ez bada, aukerakoa izango da; dena den, atzeraemangunerik badago, tartekak gutxienez 3 metrokoa izan behar du.

d. Aldameneko eraikinen batean argi- eta ikuspegi-zortasunik badago, Kode Zibilak ezarritakoa beteko da.

8. Lurzati batean dagoen eraikin-kopurua.

a. Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden eraikuntzak finkatuta geratuko dira.

b. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura erabilera baimendu nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erlotan zatituz badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza-proiektuak, edo, hala badagokio, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

a. Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a. Parametro hau P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan jasotako eraikuntzako lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b. Garapen-plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, tresna honek arautuko du tartea, dagokion AXEko arau bereziko baldintzak aintzat hartuta.

c. Aurreko ataletan arautu ez bada, tartea gutxienez 6 metrokoa izango da. Tarte hori txikitu edo handitu daiteke, eraikinen arteko erlazioa zehatz-mehatz planteatzen duen xehetasun-azterketa bat bideratuta.

10. Sakonera eraikigarria.

a. Plan orokor hau behin betiko onetsi baino lehen zeuden eraikinetan, finkaturik gelditzen da sakonera eraikigarria.

b. Eraikin berrietan eta lehendik zeudenak ordeztzen dituztenetan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan atzealdeko fatxadaren lerroa finkatu ez bada, sakonera eraikigarri handiena hau izango da:

– Goiko solairuetan, 12 metro.

– Beheko solairuan, 16 metro.

– Sestra azpiko solairuetan luzatiaren sakoneneraino iristerik egongo da.

11. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

a. Lurzoruaren okupazioa P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan dauden eraikuntza-lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.

b. Garapen-plan batek xehetasunez antolatu behar dituen eremuetan, tresna honek arautuko du okupazioa, dagokion AXEko fitxa bereziko baldintzak aintzat hartuta.

a. Aurreko ataletan arautu ez bada, okupazioa ehuneko 80koa izango da.

12. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Erlaitzaren altuera P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan dago zehaztuta. Zehaztuta ez badago, aurreikusitako solairu-kopuruaren arabera zehaztuko da, fatxadaren erdiko erdigunean neurtuta, taula honi jarraikiz:

I 4,00 m

II 7,00 m

III 10,00 m

Ondoz ondoko solairu bakoitzeko hiru metro handituko da.

b. Teilatupea baimentzen denean, a. puntuan adierazitako 1,50 metro gehituko zaizkio, fatxadan teilatupeak daukan islari dagozkionak, alegia.

c. Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zuzenean. Betiere, ezin du izan erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera baino hiru metro handiagoa.

13. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

a. Eraikinaren profila P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu-kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu-kopurua baimentzen dela eta B solairu-kopurua sestra azpian.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahaliko du, eta horren izaera loteslea izango da.

14. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a. Gutxieneko altuerak:

a.1. Beheko solairua: 3,00 m.

a.2. Goiko solairuak: 2,50 m.

a.3. Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b. Gehieneko altuerak:

b.1. Beheko solairua: 4,00 m.

b.2. Goiko solairuak, erdisotoa eta sotoa: 3,00 m.

15. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

a. Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25 "Fatxadetako irtengune eta sarguneak" artikuluan ezarritako orokorrak dira, baldintza hauekin:

a.1. Sei metro zabal baino gutxiagoko kaleetan, debekatuta dago fatxadan irtenguneak jartzea. Onartuta daude, ordea, erremateak, erlaitzak, balkoiak edo bestelako irtenguneak, betiere osaketakoak edo apaingarriak badira, jasotako solairuetan badaude eta gehienez 0,40 metroko hegala badute.

a.2. Gainerakoetan, balkoi, behatoki eta galeriak begira dauden espazio publikoaren zabalaren ehuneko 10 (metro bat, gehienez jota) baino gehiago ezin atera daitezke, gehienez metro 1.

a.3. Hegal itxiek arau orokorra bete behar dute.

b. Atzeko fatxadan, irtenguneak edo hegalak onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tartea badago. Kasu horretan aurreko a.2 paragrafoko arau berberak bete behar dira.

c. Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino ere.

16. Teilatu-hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabalaren ehuneko 15 baino gehiago atera (gehienera ere 1,05 metro) eta pareko teilatu-hegaletik gutxienez 4 metroko tartea egon behar du.

17. Estalkiak.

a. Estalkiek ehuneko 44ko malda izango dute gehienez. Estalki lauak baimenduta daude.

b. Isurki triangeluar ganbilak (mantsardak) ez daude baimenduta.

c. Estalkiartea argizatzerik egongo da argi zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, dagokion isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko 20 gainditzen ez bada.

18. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak 1.5.1.27 "Altueratik gorako eraikuntzak" artikuluan ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Gainera, estalkian terrazak egin daitezke, fatxadaren gainerakoarekin uztartzen badira.

c. Argi-zuloak eta eguzki-panelak jar daitezke, betiere estalkian integratuta.

19. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a. Azpizona honetan espazio publikoei begira dauden eta fatxadan irekiak diren patioak ez dira onartzen.

b. Azpizona honetan etxadietako eta lurzatietako patioak ez daude baimenduta.

20. Estetika-arauak.

a. 4.1.1 kapituluko estetika-arau orokorrak bete behar dira.

b. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motakoak diren kontuan hartuta: eraikuntza irekia.

c. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizio aldetik lotura eduki behar dute.

c. Fatxada eta estalkietan erabiltzen diren materialak eta arotzeria AXE bakoitzean arautuko dira.

f. Debequatuta dago balkoiak eta begiratokiak ixtea eta tximiniak eraikineko fatxadatik pasatzea.

21. Beste baldintza batzuk.

a. Betiere, Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b. Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, betiere, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

a.1. Eraikin bakartu edo atxikietan berezko erabilera familia anitzeko etxebizitzarena izango da.

a.2. Sestratik gorako solairu guztietan onartzen da. Sestrapeko solairuetan ez da onartzen etxebizitza-erabilera, bai ordea horrekin bateragarriak diren erabilerak (biltegia, garajea eta abar).

a.3. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da, hurrengo paragrafoko baldintzen arabera.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera: bizitegi-eraikineko beheko solairuan edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2. Gizarte-ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.3. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.4. Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzen bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.5. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte-ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.7. Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): soto eta etxabeetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

1.5.2.6 artikulua. Dentsitate txikiko eraikuntza irekien a.5.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak eta dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Garapen-plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere garapen-plan horrek berariaz arautu gabeko gaietan.

2. Eraikinen tipologia.

a. Berezko eraikuntza-mota familia anitzeko etxebizitza izango da, dentsitate txikiko eraikuntza irekian eta trinkoan, kokalekueetatik edozeinetan. Eraikuntza-mota hori 1.3.1.8. artikuluko ("Definizioa eta motak") 7.a.1 puntuan dago zehaztuta. Eraikin bakoitzak gehienez ere 16 etxebizitza edukiko ditu.

b. Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen baldintzak betetzen badira, ondorengo 22. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c. Erabilera nagusien zerbitzariak edota osagarriak diren erabilerak baino ez dituen eraikinik ez da onartuko.

3. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna:

a. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna $1,10 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ izango da. Eta gutxienekoa $0,25 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

b. Sestra azpiko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna artikuluko honetako hurrengo puntuak batera aplikatetik irteten dena izango da.

c. Garapen-plan batez xeheki antolatu beharreko hirigintzako esku-hartze eremuak zuzenean arautuko dira bere arau bereziaren bitartez.

4. Dentsitatea. Gehieneko etxebizitza-kopurua.

Ezin du izan lurzatiako 150 m^2 -ko etxebizitza 1 baino handiagoa.

5. Lurzatiak.

a. Lehendik dauden lurzatiak.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak eraikigarriak izango dira, nahiz eta azalera partelazioetarako ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria artikuluko honetako 6. puntuan ezarritakoa baino txikiagoa izan. HAPO onartu aurreko egoera hori dela egiaztatzeko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira.

b. Gutxieneko lurzatia, partelazioetarako.

Lurzati berrien azalera ezin du izan etxebizitzako 150 m^2 -ko estandarra baino txikiagoa.

6. Lurzati berrien mugen gutxienerako neurriak.
 - a. Plan hau behin betiko onartu ondoren etxebizitza-multzoak jartzeko sortutako lurzatiaren aurrealdeko mugek gutxienez 15 metro izan behar dituzte.
 - b. Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.
7. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxienerako tartearak.
 - a. Aurrealdeko mugara:
 - a.1. Gutxienerako distantzia: aukerakoa.
 - a.2. Gehienerako distantzia: aukerakoa.
 - b. Gainerako mugetarako distantzia:
 - b.1. Gutxienerakoa: 3 m.
 - b.2. Gehienerakoa: aukerakoa.
8. Lurzati batean dagoen eraikin-kopurua.
 - a. Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden eraikuntzak finkatuta geratuko dira.
 - b. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura erabilera baimendu nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erlotan zatitzerik badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza-proiektuak, edo, hala badagokio, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

 - a. Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrarepeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.
9. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea.
 - a. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea 6 metrokoa izango da. Tarte hori txikitu edo handitu daiteke, eraikinen arteko erlazioa zehatz-mehatz planteatzen duen xehetasun-azterketa bat bideratuta.
10. Sakonera eraikigarria.
 - a. Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.
11. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, jarraian lehentasunaren arabera adieraziko diren irizpideak jarraituko dira:

 - a. Lurzoruaren okupazioa P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan dauden eraikuntza-lerroen diseinu grafikoaren bitartez arautuko da.
 - b. Bestela, sestra gaineko eta azpiko solairuetan ehuneko 80 izango da.
12. Eraikuntzaren gehienerako altuera.
 - a. Eraikuntzaren gehienerako altuera teilatu-hegalerraino edo erlaitzeraino, jatorrizko kotatik neurtuta, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan dago zehaztuta. Bestela, 10 metro izango da, lurzatiaren erdian neurtuta. Jatorrizko kota zehazteko modua AXE bakoitzean ezarriko da.

b. Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zuzenean. Betiere, ezin du izan erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera baino hiru metro handiagoa.

13. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

a. Eraikinaren profila P.6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu-kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu-kopurua baimentzen dela eta B solairu-kopurua sestra azpian.

Planoak kontrakorik ez badio, eraikuntzaren profila 3 (a o b)/- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 3 solairu dituela, beheko solairua eta atikoa edo teilatupea barne, eta sestra azpiko solairu-kopurua aukerakoa dela.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahaliko du, eta horren izaera loteslea izango da.

14. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a. Gutxieneko altuerak:

a.1. Beheko solairua: 3,00 m.

a.2. Goiko solairuak: 2,50 m.

a.3. Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b. Gehieneko altuerak:

b.1. Beheko solairua: 3,50 m.

b.2. Goiko solairuak, erdisotoa eta sotoa: 3,00 m.

15. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

a. Kontuan hartuta eraikinaren eta aurrealdeko mugaren arteko tartea aukerakoa dela, espazio publikoan hegala jar daitezke. Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25 "Fatxadetako irtengune eta sarguneak" artikuluan ezarritako orokorrak dira, baldintza hauekin:

a.1. Sei metro zabal baino gutxiagoko kaleetan, debekatuta dago fatxadan irtenguneak jartzea. Onartuta daude, ordea, erremateak, erlaitzak, balkoiak edo bestelako irtenguneak, betiere osaketakoak edo apaingarriak badira, jasotako solairuetan badaude eta gehienez 0,40 metroko hegala badute.

a.2. Gainerakoetan, balkoi, begiratoki eta galeriak aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez) atera daitezke. Espazio publikoaren lerrokaduraren gainean hegal itxiak jartzea debekatuta dago.

a.3. Espazio libre pribatuko hegala gehienez metro bat (1) irten daitezke fatxadatik, betiere artikuluko honetako 7. puntuan ezarritako mugetarako tarte txikiak errespetatuta.

b. Atzeko fatxadan, irtenguneak edo hegala onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tartea badago. Kasu horretan aurreko a.2 paragrafoko arau berberak bete behar dira.

c. Fatxadetako irtenguneek hegalean duten tarte bera utziko dute alboko mugaraino ere.

16. Teilatu-hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago atera (gehienera ere 1,05 metro) eta pareko teilatu-hegaletik gutxienez 4 metroko tartea egon behar du.

17. Estalkiak.

a. Estalkiek ehuneko 44ko malda izango dute gehienez. Estalki lauek eraikinaren oinplanoko azaleraren ehuneko 30 har dezakete gehienez.

b. Isurki triangeluar okerrak (mantsardak) ez daude baimenduta.

c. Estalkiartea argizatzerik egongo da argi-zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, dagokion isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko 20 gainditzen ez bada; hori, teilatu-hegalaren edo erlaitzaren paraleloan neurtuta. Goihabearen altuera ere ezin dute gainditu.

18. Altueraren gaintetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gaintetik onartzen diren eraikuntzak 1.5.1.27 "Altueratik gorako eraikuntzak" artikuluan ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Gainera, estalkian terrazak egin daitezke, fatxadaren gainerakoarekin uztartzen badira eta eraikinaren oinplanoko azaleraren ehuneko 40 baino gehiago hartzen ez badute.

c. Argi-zuloak eta eguzki-panelak jar daitezke, betiere estalkian integratuta.

19. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a. Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

20. Estetika-arauak.

a. 4.1.1 kapituluko estetika-arau orokorrak bete behar dira.

b. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motakoak diren kontuan hartuta: eraikuntza irekia.

c. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizio aldetik lotura eduki behar dute.

d. Fatxada eta estalkietan erabiltzen diren materialak eta arotzeria AXE bakoitzean arautuko dira.

e. Debekatuta dago balkoiak eta begiratokiak ixtea eta tximiniak eraikineko fatxadatik pasatzea.

21. Beste baldintza batzuk.

a. Betiere, Eraikingintzaren KodeTeknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b. Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, betiere, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarritzko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

Familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikin trinko, bakartu eta dentsitate gutxikoan dagoen etxebizitza (1.3.1.8. "Definizioa eta motak" artikuluko 3. atalean, "Definizioak eta motak", dago deskribatua, 7.a.1 puntuan).

b. Gainerako erabilera baimenduak.

Etxebizitza erabilerekin bateragarriak diren erabilera baimentzen dira: gizarte-ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta sozialak, salbu dantza-aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol-instalazioak; ospitaleak ez beste osasun-zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

1.5.2.7 artikulua. Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P6 planoak ("Eraikuntzaren ezaugarriak") eta antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak (beti besteen gainetik indarra baitu) hura aldatzen duten zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Garapen-plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere garapen-plan horrek berariaz arautu gabeko gaietan.

2. Eraikinen tipologia.

a. Eraikin-mota familia bakarreko etxebizitza atxikia da ("Bizitegi-erabileraren edukia" 3. ataleko 1.3.1.8. "Definizioak eta motak" artikuluko 6. puntuko a.1) eta a.2) paragrafoetan dago zehaztua).

b. Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen-baldintzak betetzen badira, ondorengo 22. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c. Erabilera zerbitzariak eta/edo osagarriak bakarrik dituzten eraikinak ez daude baimenduta, baldin eta berezko erabileraren edo erabilera bateragarrien lagungarri ez badira.

3. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna:

a. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna $0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ izango da. Eta gutxienekoa $0,25 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

b. Sestra azpiko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna artikuluko honetako hurrengo puntuak batera aplikatuzetik irteten dena izango da.

4. Dentsitatea. Gehieneko etxebizitza-kopurua.

Ezin du izan lurzatiako 200 m^2 -ko etxebizitza 1 baino handiagoa.

5. Lurzatiak.

a. Lehendik dauden lurzatiak.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak eraikigarriak izango dira, nahiz eta azalera partelazioetarako ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria artikuluko honetako 6. puntuan ezarritakoa baino txikiagoa izan. HAPO onartu aurreko egoera hori dela egiaztatzeko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira.

b. Gutxieneko lurzatiak, partelazioetarako.

Plan hau behin betiko onartu ondoren eratzen diren lurzati berri guztiek etxebizitza bakoitzeko 200 m^2 -ko azalera izango dute gutxienez.

6. Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a. Eraikin bakoitza hartzen duen lurzatiaren aurreko aldeko mugak etxebizitzako 6,5 metro izango ditu, gutxienez.

b. Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

7. Etxebizitza-multzo bakoitzaren edo eraikinen eta mugen arteko tartea.

a. Aurrealdeko mugaraino edo bide-lerrokaduraraino:

a.1. Gutxienekoa: aukerakoa.

a.2. Gehienekoa: 6 m.

b. Alboetako mugetaraino eta atzeko mugaraino:

b.1. Gutxienekoa: 3 m.

b.2. Gehienekoa: aukerakoa.

8. Lurzati batean dagoen eraikin-kopurua.

a. Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden eraikuntzak finkatuta geratuko dira.

b. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura erabilera baimendu nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erlotan zatitzerik badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza-proiektuak, edo, hala badagokio, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

a. Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da. Tarte hori txikitu edo handitu daiteke, eraikinen arteko erlazioa zehatz-mehatz planteatzen duen xehetasun-azterketa bat bideratuta.

10. Sakonera eraikigarria.

a. Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

11. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

Lurzorua gehieneko okupazioa ehuneko 60 izango da etxebizitza-multzo bakoitzeko, betiere P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoko lerrokadurak errespetatzen badira.

12. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegaleraino edo erlaitzeraino, jatorrizko kotatik neurtuta, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan dago zehaztuta. Bestela, 7,00 metrokoa izango da. Jatorrizko kota zehazteko modua AXE bakoitzean ezarriko da.

b. Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zuzenean. Betiere, ezin du izan erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera baino hiru metro handiagoa.

13. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

a. Eraikinaren profila P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu-kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehieneko A solairu-kopurua baimentzen dela eta B solairu-kopurua sestra azpian. Planoak kontrakorik ez badio, eraikuntzaren profila 2 (a o b)/- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 2 solairu dituela, beheko solairua eta atikoa edo teilatupea barne, eta sestra azpiko solairu-kopurua aukerakoa dela.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahaliko du, eta horren izaera loteslea izango da.

14. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a. Gutxieneko altuerak:

a.1. Beheko solairua: 2,60 m.

a.2. Goiko solairuak: 2,50 m.

a.3. Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b. Gehieneko altuerak:

b.1. Beheko solairua: 3,20 m.

b.2. Goiko solairuak, erdisotoa eta sotoa: 3,00 m. Edonola ere, erdisotoak ezingo du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat baino gehiago gora egin.

15. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

a. Kontuan hartuta eraikinaren eta aurrealdeko mugaren arteko tartea aukerakoa dela, espazio publikoan hegala jar daitezke. Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25 "Fatxadetako irtengune eta sarguneak" artikuluan ezarritako orokorrak dira, baldintza hauekin:

a.1. Sei metro zabal baino gutxiagoko kaleetan, debekatuta dago fatxadan irtenguneak jartzea. Onartuta daude, ordea, erremateak, erlaitzak, balkoiak edo bestelako irtenguneak, betiere osaketakoak edo apaingarriak badira, jasotako solairuetan badaude eta gehienez 0,40 metroko hegala badute.

a.2. Gainerakoetan, balkoi, begiratoki eta galeriak aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez) atera daitezke. Espazio publikoaren lerrokaduraren gainean hegala itxiak jartzea debekatuta dago.

a.3. Espazio libre pribatuko hegala gehienez metro bat (1) irten daitezke fatxadatik, betiere artikuluko honetako 7. puntuan ezarritako mugetarako tarte txikiak errespetatuta.

16. Teilatu-hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago atera (gehienera ere 1,05 metro) eta pareko teilatu-hegaletik gutxienez 4 metroko tartea egon behar du. Edozein espazioren gainean, hegala handienak 1,20 metro baino txikiagoa izan behar du.

17. Estalkiak.

Estalkien maldak ehuneko 32 eta 40 artekoa izan behar du (18-24 gradu hirurogeitar).

18. Altueraren gainera onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainera onartzen diren eraikuntzak 1.5.1.27 "Altueratik gorako eraikuntzak" artikuluan ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Gainera, estalkian terrazak egin daitezke, fatxadaren gainerakoarekin uztartzen badira eta eraikinaren oinplanoko azaleraren ehuneko 40 baino gehiago hartzen ez badute.

c. Argi-zuloak eta eguzki-panelak jar daitezke, betiere estalkian integratuta.

19. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a. Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

20. Estetika-arauak.

a. 4.1.1 kapituluko estetika-arau orokorrak bete behar dira.

b. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motakoak diren kontuan hartuta: familia bakarreko etxebizitza atxikia, ilaran kokatua zein trinkoa.

c. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizio aldetik lotura eduki behar dute.

d. Fatxada eta estalkietan erabiltzen diren materialak eta arotzeria AXE bakoitzean arautuko dira.

e. Debekatuta dago balkoiak eta begiratokiak ixtea eta tximiniak eraikineko fatxadatik pasatzea.

f. Agerian gelditzen diren mehelinek kanpoko fatxaden estalduraren antzeko kalitate, testura eta koloreak izango dituzte.

21. Beste baldintza batzuk.

a. Betiere, Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b. Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, betiere, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

familia bakarreko etxebizitza atxikia eraikin bakartu eta eskusiboan (erabilera hori "Bizitegi-erabileraren edukia" 3. ataleko 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluan dago deskribatua, 6. puntuko a.1 eta a.2 paragrafoetan), kokagunea edozein dela.

b. Erabilera bateragarriak.

Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta kulturalak, salbu dantza-aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol-instalazioak; ospitaleak ez beste osasun-zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Eraikin eskusiboan kokatuko dira horiek.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

1.5.2.8 artikulua. Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikin bakartuen a.6.1 azpizone-tako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak eta dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Garapen-plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere garapen-plan horrek berariaz arautu gabeko gaietan.

2. Eraikinen tipologia.

Eraikin-mota familia bakarreko etxebizitza bakartua da ("Bizitegi-erabileraren edukia" 3. ataleko 1.3.1.8. "Definizioak eta motak" artikuluko 4.a puntuan dago zehaztua).

b. Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen-baldintzak betetzen badira, ondorengo 22. puntuaren baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c. Erabilera zerbitzariak eta/edo osagarriak bakarrik dituzten eraikinak ez daude baimenduta, baldin eta berezko erabileraren edo erabilera bateragarrien lagungarri ez badira.

3. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna:

a. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna $0,40 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$ izango da, salbu P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoko eraikigarritasuna handiagoa bada. Eta gutxienekoa $0,25 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.

b. Sestra azpiko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna artikuluko honetako hurrengo puntuak batera aplikatuz iritertzen dena izango da.

4. Dentsitatea. Gehieneko etxebizitza-kopurua.

Ezin du izan lurzatiaren 300 m^2 -ko etxebizitza 1 baino handiagoa.

5. Lurzatiak.

a. Lehendik dauden lurzatiak.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak eraikigarriak izango dira, nahiz eta azalera partzelazioetarako ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria artikuluko honetako 6. puntuaren ezarritakoa baino txikiagoa izan. HAPO onartu aurreko egoera hori dela egiaztatzeko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira.

b. Gutxieneko lurzatiaren, partzelazioetarako.

Plan hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati berri guztien gutxieneko azalera 300 m^2 izango da.

6. Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a. Plan hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztien "aurrealdeko mugaren gutxieneko neurria" etxebizitzako 12 metrokoa izango da.

b. Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

c. Gainera, lurzati osoan 10 metroko diametroko zirkulu bat egin daiteke.

7. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartekak.

a. Aurrealdeko mugetaraino edo bide-lerrokaduraraino:

a.1. Gutxienekoa: aukerakoa.

a.2. Gehienekoa: 6 m.

b. Alboetako mugetaraino eta atzeko mugetaraino:

b.1. Gutxienekoa: 3 m. Tarte hori 2 metrora gutxitu daiteke, mugakideek adostu eta eskritura publikoan berretsiz gero.

b.2. Gehienekoa: aukerakoa.

c. Alboetako eta atzeko mugetara atxiki daitezke, betiere eraikinak aldi berean egiten badira eta proiektuak arkitektura aldetik koherenteak badira. Hori mugakideek adostu eta eskritura publikoan berretsi behar dute.

8. Erabilera nagusietarako eraikinen kopurua lurzatian.

a. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere lurzatiaren erabilera baimendu nagusietarako eraikin adina sortatzen zaitutzea posible bada

eta sorta bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak betetzen baditu, lurzati independente bat balitz bezala ("Bizitegi-erabileraren edukia" 3. ataleko 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluko 4. puntuko b.2) paragrafoan dago hori deskribatua).

Eraikuntza-proiektuak, edo, hala badagokio, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

b. Eraikin-multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestratik beherako eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komuneak.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a) Lurzati berdinean kokatutako eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da, 21. puntuan deskribatutako eraikinen kasuan salbu; kasu horietan, gutxieneko tartea 3 metrokoa izango da erabilera nagusiko eraikinarekiko. Tarte horiek txikitu edo handitu daitezke, eraikinen arteko erlazioa zehatz-mehatz planteatzen duen xehetasun-azterketa bat bideratuta.

10. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

11. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

a. Sestra gainean: gehienez ehuneko 60.

b. Sestra azpian: gehienez ehuneko 80.

12. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalerraino edo erlaitzeraino, jatorrizko kotatik neurtuta, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan dago zehaztuta. Bestela, 7,00 metrokoa izango da. Jatorrizko kota zehazteko modua AXE bakoitzean ezarriko da.

b. Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zuzenean. Betiere, ezin du izan erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera baino hiru metro handiagoa.

13. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

a. Eraikinaren profila 2(a o b)- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 2 solairu dituela, beheko solairua eta atikoa edo teilatupea barne, eta sestra azpiko solairu-kopurua aukerakoa dela.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahaliko du, eta horren izaera loteslea izango da.

14. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a. Gutxieneko altuerak:

a.1. Beheko solairua, bizitegi-erabilera: 3,00 m.

a.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 3,00 m.

a.3. Goiko solairua: 2,50 m.

a.4. Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b. Gehieneko altuerak:

b.1. Beheko solairua, bizitegi-erabilera: 2,60 m.

b.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4,00 m.

b.3. Erdisotoa eta sotoa: 3,00 m. Edonola ere, erdisotoak ezingo du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat baino gehiago gora egin.

b.4. Goiko solairua: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko atalean eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

15. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

a. Kontuan hartuta eraikinaren eta aurrealdeko mugaren arteko tartea aukerakoa dela, espazio publikoan hegala jar daitezke. Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25 "Fatxadetako irtengune eta sarguneak" artikuluan ezarritako orokorrak dira, baldintza hauekin:

a.1. Sei metro zabal baino gutxiagoko kaleetan, debekatuta dago fatxadaren irtenguneak jartzea. Onartuta daude, ordea, erremateak, erlaitzak, balkoiak edo bestelako irtenguneak, betiere osaketakoak edo apaingarriak badira, jasotako solairuetan badaude eta gehienez 0,40 metroko hegala badute.

a.2. Gainerakoetan, balkoi, begiratoki eta galeriak aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez) atera daitezke. Espazio publikoaren lerrokaduraren gainean hegala itxiak jartzea debekatuta dago.

a.3. Espazio libre pribatuko hegala gehienez metro bat (1) irten daitezke fatxadatik, betiere artikuluko honetako 7. puntuan ezarritako mugetarako tarte txikiak errespetatuta.

16. Teilatu-hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago atera (gehienera ere 1,05 metro) eta pareko teilatu-hegaletik gutxienez 4 metroko tartea egon behar du. Edozein espazioren gainean, hegala handienak 1,20 metro baino txikiagoa izan behar du.

17. Estalkiak.

a. Estalkiek ehuneko 44ko malda izango dute gehienez (24 gradu hirurogeitar). Estalki lauek eraikinaren oinplanoko azaleraren ehuneko 30 har dezakete gehienez.

b. Isurki trianguluar ganbilak (mantsardak) ez daude baimenduta.

c. Estalkiartea argiztatzetik egongo da argi-zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, dagokion isurki trianguluarren luzeraren ehuneko 20 gainditzen ez bada; hori, teilatu-hegalaren edo erlaitzaren paraleloan neurtuta.

18. Altueraren ginetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren ginetik onartzen diren eraikuntzak 1.5.1.27 "Altueratik gorako eraikuntzak" artikuluan ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Estalkian terrazak egin daitezke, aurreko puntuan ezarritako proportzioan, baldin eta fatxadarekin uztartzen badira.

19. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatikoak.

a. Lurzatiko patioak baimenduta daude, baldin eta argiztatzeko eta/edo aireztatzeko gutxienez baldintzak betetzeko badira; gutxienez 9 m²-koak izan behar dute eta alderik txikiak 3 metro eduki behar ditu.

20. Estetika-arauak.

a. 4.1.1 kapituluko estetika-arau orokorrak bete behar dira.

b. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motakoak diren kontuan hartuta: familia bakarreko etxebizitza bakartua.

c. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizio aldetik lotura eduki behar dute.

d. Fatxada guztiak kanpoaldeko fatxada gisa tratatu behar dira. Fatxaden akaberako materialak aukerakoak dira, baina salbuespen hauek kontuan hartu behar dira:

d.1. Dauzkaten bereizgarriengatik "estaltzeko oinarrizko materialtzat" hartu ohi direnak.

d.2. Estaldura zeramikoko beiratu edo akabera distiratsudunak (panel txikiak ez dira multzo horretan sartzen).

d.3. Bistako adreilu beiratu eta/edo artifizialki orbanduak, oso ilunak direnak eta kolore biziak dituztenak.

d.4. Metalezko, egurrezko eta plastikoko estaldurak zona txikitan bakarrik erabil daitezke, beste material batzuen osagarri gisa.

e. Instalazioen berezko elementuak (airea girotzeko gailuak, tximiniak, antenak eta abar) ezin dira teilatu-hegalaren edo erlaitzaren altueraren azpitik bistan utzi: instalazio horiek fatxadak eta hiriko paisaia ez kaltetzeko moduan jarri behar dira.

f. Material eta akabera distiratsu eta kolore biziko arotzeria erabiltzea debekatuta dago.

h. Estalki inklinatuetan bizkar-teila makurrak erabili behar dira nahitaez, gorritzak edo lur-kolorekoak, zonako berezko teilen antzekoak. Alde horretatik, debekatuta dago teila beiratzatuak, hormigoizko teila beltz eta grisak eta, oro har, teila tradizionalen kolorea ez duten teila erabiltzea.

21. Beste baldintza batzuk.

a. Eraiki gabeko espazioan kirol- edo aisia-instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra-elementurik ez badute (adibidez, igerilekuak, jolaserako pistak eta abar); betiere, mugetarako tartekak gutxienez 2 metrokoa izan behar du.

b. 1.000 m² baino gehiagoko lurzatietan, sestra gainean aisiarako eta kirolerako eraikuntzak jartzea ere baimenduta dago; betiere, ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugetarako tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

c. Eraikin osagarriak jar daitezke (aldagelak, tresnak gordetzeko biltegiak, garajea eta abar), eraikigarritasunerako zenbatu gabe. Betiere, erlaitzak gehienez 2,50 metroko altuera eduki dezake eta goihabeak 3 metrokoa; halaber, azalerak lurzati bakoitzeko eraikin nagusiak hartzen ez duen azaleraren ehuneko 3 baino txikiagoa izan behar du, gehienez 6 m²-koa. Eraikin horietan fatxaden berezko tratamenduak bakarrik daude baimenduta.

d. Betiere, Eraikingintzaren KodeTeknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

e. Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, betiere, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

Sestra gainean, familia bakarreko etxebizitza bakartua (erabilera hori "Bizitegi-erabileraren edukia" 3. ataleko 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluan dago deskribatua, 4. puntuan), kokagunea edozein dela.

Sestra azpiko solairuetan, etxebizitzaren osagarri eta zerbitzari diren erabilerak bakarrik onartzen dira.

b. Erabilera bateragarriak.

Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendua (irakaskuntzakoa, aisiakoa eta soziala, salbu eta dantza aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol instalazio txikiak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijiokoak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eksklusiboan kokatuko dira.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurrei-kusten ez diren erabilerak" artikulua.

1.5.2.9 artikulua. Dentsitate oso txikiko bi bizitzako eraikinen a.6.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak eta dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Garapen-plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere garapen-plan horrek berariaz arautu gabeko gaietan.

2. Eraikinen tipologia.

a. Eraikin-mota bi bizitzako eraikina da ("Etxebizitza erabileraren edukia" 3. ataleko 1.3.1.8. "Definizioak eta motak" artikuluko 5. puntuko a.1 eta b.1 paragrafoetan dago zehaztua).

b. Gainera, artikuluko honetako parametroak eta kokapen-baldintzak betetzen badira, ondorengo 22. puntuan baimentzen diren erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartuko dira.

c. Erabilera zerbitzariak eta/edo osagarriak bakarrik dituzten eraikinak ez daude baimenduta, baldin eta berezko erabileraren edo erabilera bateragarrien lagungarri ez badira.

3. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna:

a. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna 0,60 m²/m²s izango da, salbu P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoko eraikigarritasuna handiagoa bada. Eta gutxienekoa 0,25 m²/m²s.

b. Sestra azpiko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna artikuluko honetako hurrengo puntuak batera aplikatuz iritertzen dena izango da.

4. Dentsitatea. Gehieneko etxebizitza-kopurua.

Ezin du izan lurzatiako 300 m²-ko etxebizitza 1 baino handiagoa.

5. Lurzatiak.

a. Lehendik dauden lurzatiak.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak eraikigarriak izango dira, nahiz eta azalera partelazioetarako ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria artikuluko honetako 6. puntuan ezarritakoa baino txikiagoa izan. HAPO onartu aurreko egoera hori dela egiaztatzeko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira.

b. Gutxieneko lurzatia, partelazioetarako.

Plan hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati berri guztien gutxieneko azalera 600 m² izango da.

6. Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a. Plan hau behin betiko onartu ostean eratzten diren lurzati berri guztien "aurrealdeko mugaren gutxieneko neurria" etxebizitzako 12 metrokoa izango da.

b. Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

c. Gainera, lurzati osoan 10 metroko diametroko zirkulu bat egin daiteke.

7. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartea.

a. Aurrealdeko mugaraino edo bide-lerrokaduraraino:

a.1. Gutxienekoa: aukerakoa.

a.2. Gehienekoa: 6 m.

b. Alboetako mugetaraino eta atzeko mugaraino:

b.1. Gutxienekoa: 3 m. Tarte hori 2 metrora gutxitu daiteke, mugakideek adostu eta eskritura publikoan berretsiz gero.

b.2. Gehienekoa: aukerakoa.

8. Erabilera nagusietarako eraikinen kopurua lurzatian.

a. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere lurzattia erabilera baimendu nagusietarako eraikin adina sortatan zatitzea posible bada eta sorta bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak betetzen baditu, lurzati independente bat balitz bezala ("Bizitegi-erabileraren edukia" 3. ataleko 1.3.1.8 "Definizioak eta motak" artikuluko 4. puntuko b.2) paragrafoan dago hori deskribatua).

Eraikuntza-proiektuak, edo, hala badagokio, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

b. Eraikin-multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestratik beheko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a) Lurzati berdinean kokatutako eraikinen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da, 21. puntuan deskribatutako eraikinen kasuan salbu; kasu horietan, gutxieneko tartea 3 metrokoa izango da erabilera nagusiko eraikinarekiko. Tarte hori txikitu edo handitu daiteke, eraikinen arteko erlazioa zehatz-mehatz planteatzen duen xehetasun-azterketa bat bideratuta.

10. Sakonera eraikigarria.

Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

11. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

a. Sestra gainean: gehienez ehuneko 40.

b. Sestra azpian: gehienez ehuneko 60.

12. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalerraino edo erlaitzeraino, jatorrizko kotatik neurtuta, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan dago zehaztuta. Bestela, 7,00 metrokoa izango da. Jatorrizko kota zehazteko modua AXE bakoitzean ezarriko da.

b. Eraikinen altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zuzenean. Betiere, ezin du izan erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera baino hiru metro handiagoa.

13. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

a. Eraikinaren profila 2(a o b)/- da. Horrek esan nahi du eraikuntzak 2 solairu dituela, beheko solairua eta atikoa edo teilatupea barne, eta sestra azpiko solairu-kopurua aukerakoa dela.

b. Antolamendu xehatuko eremuari dagokion arau bereziak eraikinaren profila finkatu ahal du, eta horren izaera loteslea izango da.

14. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a. Gutxieneko altuerak:

a.1. Beheko solairua, bizitegi-erabilera: 2,60 m.

a.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 3,00 m.

a.3. Goiko solairua: 2,60 m.

a.4. Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b. Gehieneko altuerak:

b.1. Beheko solairua, bizitegi-erabilera: 3,00 m.

b.2. Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4,00 m.

b.3. Erdisotoa eta sotoa: 3,00 m. Edonola ere, erdisotoak ezingo du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat baino gehiago gora egin.

b.4. Goiko solairua: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko atalean eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

15. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

a. Kontuan hartuta eraikinaren eta aurrealdeko mugaren arteko tartea aukerakoa dela, espazio publikoan hegala jar daitezke. Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtengune eta sarguneak 1.5.1.25 "Fatxadetako irtengune eta sarguneak" artikuluan ezarritako orokorrak dira, baldintza hauekin:

a.1. Sei metro zabal baino gutxiagoko kaleetan, debekatuta dago fatxadaren irtenguneak jartzea. Onartuta daude, ordea, erremateak, erlaitzak, balkoiak edo bestelako irtenguneak, betiere osaketakoak edo apaingarriak badira, jasotako solairuetan badaude eta gehienez 0,40 metroko hegala badute.

a.2. Gainerakoetan, balkoi, begiratoki eta galeriak aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 (metro bat, gehienez) atera daitezke. Espazio publikoaren lerrokaduraren gainean hegala itxiak jartzea debekatuta dago.

a.3. Espazio libre pribatuko hegala gehienez metro bat (1) irten daitezke fatxadatik, betiere artikuluko honetako 7. puntuan ezarritako mugetarako tarte txikiak errespetatuta.

16. Teilatu-hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago atera (gehienera ere 1,05 metro) eta pareko teilatu-hegaletik gutxienez 4 metroko tartea egon behar du. Edozein espazioren gainean, hegala handienak 1,20 metro baino txikiagoa izan behar du.

17. Estalkiak.

a. Estalkiek ehuneko 44ko malda izango dute gehienez (24 gradu hirurogeitar). Estalki lauek eraikinaren oinplanoko azaleraren ehuneko 30 har dezakete gehienez.

b. Isurki triangeluar okerrak (mantsardak) ez daude baimenduta.

c. Estalkiartea argizatzerik egongo da argi-zuloen edota txapitulen bitartez, betiere, dagokion isurki triangeluarraren luzeraren ehuneko 20 gainditzen ez bada.

18. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak 1.5.1.27 "Altueratik gorako eraikuntzak" artikuluan ezarritako eraikuntza orokorrak dira.

b. Estalkian terrazak egin daitezke, aurreko puntuan ezarritako proportzioan, baldin eta fatxadarekin uztartzen badira.

19. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiakoak.

a. Lurzatiako patioak baimenduta daude, baldin eta argiztatzeko eta/edo aireztatzeko gutxieneko baldintzak betetzeko badira; gutxienez 9 m²-koak izan behar dute eta alderik txikiak 3 metro eduki behar ditu.

20. Estetika-arauak.

a. 4.1.1 kapituluko estetika-arau orokorrak bete behar dira.

b. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motakoak diren kontuan hartuta: familia bakarreko etxebizitza bakartua.

c. Fatxadako bao guztiak, solairu guztietakoak, konposizio aldetik lotura eduki behar dute.

d. Fatxada guztiak kanpoaldeko fatxada gisa tratatu behar dira. Fatxaden akaberako materialak aukerakoak dira, baina salbuespen hauek kontuan hartu behar dira:

d.1. Dauzkaten bereizgarriengatik "estaltzeko oinarritzko materialtzat" hartu ohi direnak.

d.2. Estaldura zeramiko beiratu edo akabera distiratsudunak (panel txikiak ez dira multzo horretan sartzen).

d.3. Bistako adreilu beiratu eta/edo artifizialki orbanduak, oso ilunak direnak eta kolore biziak dituztenak.

d.4. Metalezko, egurrezko eta plastikoko estaldurak zona txikitan bakarrik erabil daitezke, beste material batzuen osagarri gisa.

e. Instalazioen berezko elementuak (airea girotzeko gailuak, tximiniak, antenak eta abar) ezin dira teilatu-hegalaren edo erlaitzaren altueraren azpitik bistan utzi: instalazio horiek fatxadak eta hiriko paisaia ez kaltetzeko moduan jarri behar dira.

f. Material eta akabera distiratsu eta kolore biziko arotzeria erabiltzea debekatuta dago.

g. Estalki inklinatuetan bizkar-teila makurrak erabili behar dira nahitaez, gorritzak edo lur-kolorekoak, zonako berezko teilen antzekoak. Alde horretatik, debekatuta dago teila beiraztuak, hormigoizko teila beltz eta grisak eta, oro har, teila tradizionalen kolorea ez duten teilak erabiltzea.

21. Beste baldintza batzuk.

a) Eraiki gabeko espazioan kirol- edo aisia-instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra-elementurik ez badute (adibidez, igerilekuak, jolaserako pistak eta abar); betiere, mugetarako tartearak gutxienez 3 metrokoa izan behar du.

b. 1.000 m² baino gehiagoko lurzatietan, sestra gainean aisiarako eta kirolerako eraikuntzak jartzea ere baimenduta dago (pilotalekuak eta antzeko instalazioak); betiere, ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugetarako tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

c. Eraikin osagarriak jar daitezke (aldagelak, tresnak gordetzeko biltegiak, garajea eta abar), eraikigarritasunerako zenbatu gabe. Betiere, erlaitzak gehienez 2,50 metroko altuera eduki dezake eta goihabeak 3 metrokoa; halaber, azalerak lurzati bakoitzeko eraikin nagusiak hartzen ez duen azaleraren ehuneko 3 baino txikiagoa izan behar du, gehienez 6 m²-koa. Eraikin horietan fatxaden berezko tratamenduak bakarrik daude baimenduta.

d. Betiere, Eraikintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

e. Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, betiere, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarritzko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

Sestra gaineko solairuetan, familia bakarreko etxebizitza dago baimendua, eraikin bakar-tuan ("Etxebizitza erabileraren edukia" 3. ataleko "Definizioak eta motak" 1.3.1.8 artikuluko 5. puntuko a.1. eta b.1.i paragrafoetan dago deskribatua), kokagunea edozein dela. Sestra azpiko solairuetan, etxebizitzaren osagarri eta zerbitzari diren erabilerak bakarrik onartzen dira.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta sozialak, salbu dantza-aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol-instalazioak; ospitaleak ez beste osasun-zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

2. atala. Industria-azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.10 artikulua. Industria intentsiboko b.1.1. azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P.6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak eta dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Garapen-plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere garapen-plan horrek berariaz arautu gabeko gaietan.

2. Kontzeptua.

a. Berezko erabilera industria duten zonak dira, etxadika antolatuta daude eta mehelinek arteko eraikuntza-moduluek okupatzen dute etxadi bakoitza; edo, bereizitako eta zatitu ezinezko lurzatiek osatzen dituzte, lurzati bakoitza funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen du, eta lurzatiok eraikuntzarik gabeko espazioak dituzte erantsita.

3. Eraikinen tipologia.

a. Etxadiak osatzen dituzten eraikin atxikiak dira; hainbat lurzati daude eta etxadiek jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokadura eratzen dute.

b. Hala eta guztiz ere, eraikin bakartuak eta alderdiren bat atxikitako eraikinak egon daiteke.

4. Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna.

a. Eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpizona bakoitzarentzat, AXE bakoitzaren arau berezian.

b. Garapen-plan batean xehetasunez antolatu beharreko eremuak zuzenean arautuko dira haren ordenantzaren bitartez.

c. Bestela, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ izango da. Sestra azpikoa $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ izango da, teknika industrialeko arazoak edo gauzatzen den jardueraren zerbitzu osagarrien gaineko arazoak konpontzeko ezinbestekoa dela justifikatzen bada.

5. Lurzatiak.

a. Lehendik dauden lurzatiak.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak eraikigarriak izango dira, nahiz eta azalera partzelazioetarako ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria artikuluko honetako 6. puntuan ezarritakoa baino txikiagoa izan. HAPO onartu aurreko egoera hori dela egiaztatzeko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira.

b. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

Plan hau behin betiko onetsi ostean eratzen diren lurzati berri guztien gutxieneko azalera 150 m^2 izango da.

6. Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a. Plan hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztien "aurrealdeko mugaren gutxieneko neurria" 10 metrokoa izango da.

b. Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

7. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartea.

a. Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiek eta Errekak Antolatzen Lurralde Plan Sektoriala betetzetik eratorritako atzeraemanguneak errespetatuko dira. P8 planoan daude adierazita.

b. Eraikina bakartua edo alderdiren batean atxikia bada, eraikinetik mugetarako tartea aukerakoa izango da, baldin eta estali gabe geratzen diren mehelinak estetikari buruzko araudiaren arabera tratatzen badira.

d. Hala ere, aldameneko eraikinen batean argi- eta ikuspegi-zortasunik badago, Kode Zibilak ezarritakoa beteko da.

8. Lurzati batean dagoen eraikin-kopurua.

a. Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden eraikuntzak finkatuta geratuko dira.

b. Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura erabilera baimendu nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erlotan zatitzerik badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza-proiektuak, edo, hala badagokio, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun-azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c. Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrapeko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea.

a. Parametro hau artikuluko honetako gainerako parametroak aplikatzearen emaitza izango da.

10. Sakonera eraikigarria.

a. Plan orokor hau behin betiko onetsi baino lehen zeuden eraikinetan, finkaturik gelditzen da sakonera eraikigarria.

b. Eraikin berrietan eta lehendik zeudenak ordeztzen dituztenetan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan atzealdeko fatxadaren lerroa finkatu ez bada, lurzatiaren hondoraino hel daiteke.

11. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, lehentasunaren arabera zerrendatutako irizpide hauek beteko dira:

a. Plan orokor hau behin betiko onartu baino lehen zeuden eraikinak finkaturik geratuko dira.

b. Eraikin berrietan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak, dagokion araudi bereziak eta artikuluko honetako parametroek finkatutakoa bete behar dira. Bestela, gehieneko okupazioa ehuneko 80 izango da, betiere ezarritako ibai eta errepedeen atzeraemangunea libre utzita, nahiz eta okupatu gabekoaren ehuneko 20 gainditu.

c. Gutxienerako okupazioa ehuneko 30 izango da.

12. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

b. Sestra kotatik gorako eraikuntzaren gehieneko altuera erlaitz, teilatu-hegal, zerra-estalki edo antzekoetaraino 7 metrokoa izango da.

b. Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zuzenean. Betiere, ezin du izan erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera baino 4,50 metro handiagoa.

c. Berariaz justifikatu ondoren, industriako eraikinetan ekoizpen-prozesua dela-eta elementu zehatz batzuk (silokak, fabrikazio-dorreak eta abar) altuera handiagoa behar badute, aurreko paragrafoan ezarritako muga gainditzea onartuko da salbuespen bezala, eta ez da gehieneko mugarik jarriko. Udalak baloratuko du, kasu bakoitzean, egokia den edo justifikatuta dagoen, eta arrazoiak emango ditu. Xehetasun-azterketa bat egin behar da, eta azterketa horretan paisaia-inpaktua baloratuko da.

13. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

a. Eraikinaren profila P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu-kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehieneko ere A solairu-kopurua baimentzen dela eta B solairu-kopurua sestra azpian.

b. Bestela, eraikuntzaren profila 2/- izango da, alegia beheko solairua eta goiko solairu bat, eta sestra azpiko solairuak, berriz, aukerakoak.

14. Solairuen gutxienerako altuerak.

a. Bulego-eraikinetan eta ekoizpenerako ez diren solairuak edo solairuetan gutxienerako altuera 2,60 m izango da. Altuera hori gutxienez 3 metrokoa izango da pertsona asko bildu daitezkeen tokietan (jantokietan, esaterako), baldin eta 70 m² baino gehiagoko lekuak badira.

c. Ekoizteko nabe edo lantegietan gutxienerako altuera 4 metrokoa izango da.

15. Fatxadetako irtenguneak.

a. Espazio publikoaren lerrokatutakoaren edo nahitaezko atzeraemangunearen gaineko irtenguneak ez daude baimenduta.

16. Teilatu-hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago atera (gehienera ere 1,00 metro) eta pareko teilatu-hegaletik gutxienez 4 metroko tartea egon behar du.

17. Estalkiak.

Estalkiek ehuneko 35eko malda izango dute gehienez.

18. Estetika-arauak.

a. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motakoak diren kontuan hartuta:

b. Fatxada guztiak kanpoaldeko fatxada gisa tratatu behar dira. Fatxaden akaberako materialak aukerakoak dira, baina salbuespen hauek kontuan hartu behar dira:

b.1. Dauzkaten bereizgarriengatik "estaltzeko oinarrizko materialtzat" hartu ohi direnak.

b.2. Estaldura zeramiko beiratuak edo akabera distiratsudunak.

d.3. Bistako adreilu beiratu eta/edo artifizialki orbanduak, oso ilunak direnak eta kolore biziak dituztenak.

b.4. Metalezko, egurrezko eta plastikoko estaldurak zona txikitan bakarrik erabil daitezke, beste material batzuen osagarri gisa.

c. Material eta akabera distiratsu eta kolore biziko arotzeria erabiltzea debekatuta dago.

d. Agerian gelditzen diren mehelinek kanpoko fatxaden estalduraren antzeko kalitate, testura eta koloreak izango dituzte.

e. Estalkiak txapazkoak edo teilazkoak izan daitezke, zonako ohiko kolorekoak: gorritzeta edo lur-kolorea.

19. Beste baldintza batzuk.

Betiere, aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

20. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

a.1. Lantegietako industria, biltegiak eta handizkako saltegiak eta artisautza eta arte-lanbideak.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Bulegoak. Beheko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, betiere ekoizpen-prozesuarekin lotuta badaude.

b.2. Txikizkako merkataritza. Beheko solairuan onartzen da, gehienez ere 500 m²-ko azalera-rekin. b.3. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eskusiboan, eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta.

b.4. Hotelak. Lurzati eskusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.

b.5. Gizarte-ekipamendua:

– Dantzalekuak eta diskotekak; lurzati eskusiboan.

– Ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak, lurzati eskusiboan.

– Zerbitzu publikoak, lurzati eskusiboan.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

1.5.2.11 artikulua. Hirigune zaharretako upategien industria bereziko b.2.1 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak eta dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Plan berezi baten bitartez antolatutako eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere planak berariaz arautu gabeko gaietan.

c. Proposatutako antolamendu xehatura egokitzen ez diren eraikinak 1.4.6.2 artikulutik 1.4.6.5 artikulura arteko xedapenen bitartez arautuko dira.

2. Eraikinen tipologia.

a. Eraikin atxikiak izango dira eta jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokadura eratu dute, ilaran edo multzo trinko txikiekin.

b. Berezko erabilera upategi txiki tradizionala da, eraikin atxikian, eta etxebizitzak jar daitezke.

3. Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna.

a. Azpizona honetan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" izeneko planoak ematen duen eraikuntzaren definizio grafikoaren bidez eta artikulua honetako hurrengo parametroen bidez arautuko da eraikigarritasuna.

4. Dentsitatea. Gehieneko etxebizitza-kopurua.

Azpizona honetan parametro hori aukerakoa da.

5. Lurzatiak.

a. Lehendik dauden lurzatiak.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak eraikigarriak izango dira (ez etxebizitzak jartzeko), nahiz eta azalera partzelazioetarako ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria artikulua honetako 6. puntuan ezarritakoa baino txikiagoa izan. HAPO onartu aurreko egoera hori dela egiaztatzeko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira. 60 m² baino gutxiagoko lurzatietan ezin da etxebizitzarik jarri.

b. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

Plan hau behin betiko onartu ondoren eratzen diren lurzati berri guztiek 60 m²-ko azalera izango dute gutxienez.

6. Lurzati berrien muga gutxieneko neurriak.

a. Plan hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztien "aurrealdeko mugaren gutxieneko neurria" 5,00 metrokoa izango da.

b. Gainerako muga neurriak aukerakoak dira.

7. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartekak.

a. Eraikin atxikiak izango dira; ondorioz, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan eraikinak grafikoki zehaztuta daudenez, ez dago halako parametririk.

d. Hala ere, aldameneko eraikinen batean argi- eta ikuspegi-zortasunik badago, Kode Zibilak ezarritakoa beteko da.

8. Lurzati batean dagoen eraikin-kopurua.

a. Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea.

a. Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

10. Sakonera eraikigarria.

a. Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

11. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, lehentasunaren arabera zerrendatutako irizpide hauek beteko dira:

a. Plan orokor hau behin betiko onartu baino lehen zeuden eraikinak finkaturik geratuko dira.

b. Eraikin berrietan eta lehendik zeudenak ordeztzen dituztenetan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak, dagokion araudi bereziak eta artikuluko honetako parametroek finkatutakoa bete beharko da. Bestela, gehieneko okupazioa ehuneko 100 izango da.

c. Gutxieneko okupazioa ehuneko 30 izango da.

12. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

a. Eraikuntzaren gehieneko altuera, teilatu-hegalerraino edo erlaitzeraino, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan dago zehaztuta, baita nondik neurtu behar den ere. Bestela, gehieneko altuera 7,00 metrokoa izango da, eta, kota desberdineko bi kale gutxi gorabehera paralelora ematen duten lurzatietan, kota txikiena duen kaleko fatxadaren erdigunean neurtuko da.

b. Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zuzenean. Betiere, ezin du izan erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altuera baino 2,50 metro handiagoa.

13. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

a. Eraikinaren profila P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoaren bitartez finkatu da; plano horretan, baimendutako solairu-kopuru handiena dago adierazia.

b. Kontraktorik zehazten ez bada, solairu-kopurua aukerakoa da, betiere baimendutako gehieneko bolumena aintzat hartuta.

14. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

a. Gutxieneko altuerak:

a.1. Beheko solairua: 2,50 m.

a.2. Goiko solairuak: 2,50 m.

a.3. Erdisotoa eta sotoa: 2,25 m.

b. Gehieneko altuerak:

b.1. Beheko solairua: 4,00 m.

b.2. Goiko solairuak: 3,50 m

15. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

Irtenguneak ez daude baimenduta, bertako tipologiarekin eta bideen neurriarekin bat ez datozelako.

16. Teilatu-hegalak eta erlaitzak.

Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 baino gehiago atera (gehienera ere 1,05 metro) eta pareko teilatu-hegaletik gutxienez 4 metroko tartea egon behar du. Horma pikoan, teilatu-hegalek ezin dute 20 cm baino gehiago irten.

17. Estalkiak.

Estalkien maldak ehuneko 32 eta 40 artekoa izan behar du (18-24 gradu hirurogeitar). Estalkiko isurki triangeluarra eteten duten estalki lau eta terrazak ez daude baimenduta.

18. Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak.

a. Erlaitz eta/edo teilatu-hegalaren gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki daitezke, oro har:

a.1. Estalkiaren isurkiak. Ezingo dira fatxada eta patioetan teilatu-hegalaren edo erlaitzaren goiko ertzetik egindako planotik irten eta gehienez ehuneko 44ko malda izango dute. Horietan argi-zuloak instalatu ahalko dira, forjatuaren barruan, eta estradostetik ezingo dira irten.

b. Zehaztutako gehieneko altuera osoaren gainetik ezin da ezer eraiki, honako hauek salbu:

b.1. Aireztatzeko edo kea husteko tximiniak, Eraikingintzaren Kode Teknikoak edo, bestela, eraikuntza-jardunbide egokiek ongi funtziona dezaten zehaztutako altuerekin.

b.2. Berokuntzako eta aire girotuko instalazioen eta CO₂ isuriak gutxitzeko araudia betetzeko instalazioen elementuak. Hori guztia Eraikingintzaren Kode Teknikoak edo, bestela, eraikuntza-jardunbide egokiek ongi funtziona dezaten zehaztutako altuerekin. Eraikinaren proiektuak elementu horiek paisaia-inpaktu gutxiago izan dezaten non jar daitezkeen adierazi behar du. Udalbatzak aukeratuko du kokapen egokiena, eta lizentzia ematerakoan bete beharreko baldintza gisa jarriko da.

19. Fatxadetara irekitako patioak, etxadikoak eta lurzatiak.

a. Azpizona honetan patioak ez dira berezkoak. Hala eta guztiz ere, etxadietan barruko patio txikiak egin daitezke, etxebizitzetako gela, logela eta sukaldeak argiztatzeko edo aireztatzeko; gutxienez 9 m²-ko azalera eduki behar dute eta barruan 3 metroko metroko zirkulu bat inskribatzeko modukoak izan behar du.

20. Estetika-arauak.

a. 4.1.1 kapituluko estetika-arau orokorrak bete behar dira.

b. Eraikinak inguruko eraikuntza tradizionalen arabera egokituko dira, kontuan hartuta, batetik, eraikinak zein motakoak diren (mehelin arteko eraikuntza, ilaran edo etxadi trinko txikitan antolatuta); eta bestetik, nagusi diren material, kolore eta testura tradizionalak.

c. Fatxadak eta espazio publikotik ikusten diren paramentu guztiak harrizkoak izango dira, tonu eta testura tradizionalen antzekoak, eta irizpide hauek beteko dira:

c.1. Harlanduan, harlanduxkoan eta arraseko junturadun harlangaitzetan erabiliko dira. Plakazko estaldurak baimenduta daude, akabera arraspatu, garreztatu, apartu eta leunduak dituztenak izan ezik.

c.2. Eraikinak berreraikitzeke, eraitsitako eraikinak zituen harriak erabiliko dira fatxadan.

c.3. Salbuespen gisa, harria eta estaldura jarraituak konbinatu ahal izango dira; estalduraren koloreak bat etorri behar du dagoen harriarekin, ez du desberdina izan behar. Horrelakoetan, beheko solairuak gutxienez harrizkoa izan behar du.

c.5. Honako hauek debekatuta daude:

b.5.1. Bistako adreiluak. Teilak jartzeko lur-koloreko adreiluak bakarrik erabil daitezke, dauden egurrezko egiturak edo fatxadako horma-atal txikiak betetzeko.

c.5.2. Bistako hormigoizko blokeak, kolorea edo formatua edozein direla.

c.5.3. Eltziegion berez tradizionalak ez diren elementuak, besteak beste: egurrezko egitura apaingarriak dituzten fatxadak, egurrezko estaldurak eta abar.

c.5.4. Kolore bizi edo iluneko estaldura jarraituak.

c.5.5. Dauzkaten bereizgarriengatik "estaltzeko oinarrizko materialtzat" hartu ohi direnak.

c.5.6. Imitaziozko harriak.

c.5.7. Kolore bizi eta/edo akabera distiratsuko arotzeria.

d. Teilatuan teila tradizionalaren antzeko lur-koloreko teila zeramiko arabiarra erabili behar da nahitaez.

e. Agerian gelditzen diren mehelinek kanpoko fatxaden estalduraren antzeko kalitate, testura eta koloreak izango dituzte.

21. Beste baldintza batzuk.

a. Betiere, Eraikingintzaren Kode Teknikoan (EKT) eta aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

b. Artikulu honetan arautu ez diren parametroak araudi orokorrean ezarritako baldintzen menpe egongo dira eta, betiere, aplikatzen zaien sektoreko legeriaren eta oinarrizko arauen menpe.

22. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

a.1. Nekazaritzako industria (upategiak), biltegiak eta handizkako edo txikizkako salerosketa; betiere atxikiak.

b. Erabilera bateragarriak.

Zona-motak dituen aukerekin eta gainerako baldintzekin bat datozenak.

b.1. Industriako biltegiak, handizkako salerosketa eta artisautza eta arte-lanbideak; den-denak etxebizitzarekin bateragarriak izan behar dute.

b.2. Familia bakarreko edo familia anitzeko etxebizitza, eraikin atxikian.

b.3. Gizarte-ekipamendua (kultura, gizarte-zerbitzuak eta administrazioa).

b.4. Bulegoak, txikizkako salerosketa (saltoki handiak izan ezik), jatetxeak eta tabernak, eraikin eskusibo edo partekatuan.

b.5. Landetxeak eta nekazaritza-turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, legeria espezifikoaren arabera.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

1.5.2.12 artikulua. Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio-eremua.

a. Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala ere, P6

“Eraikuntzaren ezaugarriak” planoak eta dagokion antolamendu xehatuko esparruaren arau bereziak hura aldatzeko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b. Garapen-plan batek antolatu beharreko eremuetan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere garapen-plan horrek berariaz arautu gabeko gaietan.

2. Kontzeptua.

Lurzati batez edo gehiagoz osatutako azpizonak dira, enpresa bakarra ezartzeko xedea dutenak, eta barruan eduki behar dituzte sarbiderako, aparkatzeko, maniobrak egiteko eta zamalanak egiteko behar diren espazio guztiak.

3. Eraikinen tipologia.

a. Eraikin bakartu edo atxikiak dira, eraikuntza trinko eta irekian, espazio libre pribatuko parte bat duten lurzatiaren barruan.

b. Jabari eta erabilera publikoko espazioen lerroakadura eratu dezakete eraikuntzak, lurzatiaren itxiturek edo espazio publikoa eta pribatua nabarmen bereizten duen urbanizazio-tratamenduek.

c. Etxebizitza-eraikinak eraikin nagusiaren osagarri gisa baino ezin dira jarri eta multzoan integratuta geratu behar dute.

4. Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna.

a. Eraikigarritasuna zuzenean arautuko da azpizona bakoitzarentzat, AXE bakoitzaren arau berezian.

b. Garapen-plan batean xehetasunez antolatu beharreko eremuak zuzenean arautuko dira haren ordenantzen bitartez.

c. Bestela, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ izango da. Sestra azpikoa mugatu gabe dago.

5. Lurzatiak.

a. Lehendik dauden lurzatiak.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak, azpizonako berezko erabilera dutenak, eraikigarriak izango dira, nahiz eta azalera partzelazioetarako ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria artikuluko honetako 6. puntuan ezarritakoa baino txikiagoa izan. HAPO onartu aurreko egoera hori dela egiaztatzeko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira.

b. Gutxieneko lurzatia, partzelazioetarako.

Plan hau behin betiko onartu ondoren eratzen diren lurzati berri guztiek 2.000 m^2 -ko azalera izango dute gutxienez.

c. Upategi handiei atxikiriko lurzatiak.

Upategi handien mugakide diren edo haiekin lotura duten hiri-lurzoruek unitate bereizi eta autonomo bat osatu behar dute dagozkien upategi-instalazioekin. Hiri-lurzoru horiek ezin dira dagoen upategiaz aparte erabiltzeko bereizi, aitzitik: haien xedea da upategia handitzea edo upategiarekin bateragarriak diren erabilerak jartzea.

6. Lurzati berrien mugen gutxieneko neurriak.

a. Plan hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztien “aurrealdeko mugaren gutxieneko neurria” 5 metrokoa izango da.

b. Gainerako mugen neurriak aukerakoak dira.

7. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxienerako tartea.

a. Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden eraikuntzak finkatuta geratuko dira, andeatuta edo kontserbazio-egoera txarrean dauden eraikin atxikiak izan ezik.

b. Eraikinen eta bideen lerrokaduren arteko tartea P6 planoan dago zehaztuta. Zehaztuta ez badago, gutxienez 3 metrokoa izango da.

8. Lurzati batean dagoen eraikin-kopurua.

a. Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden eraikuntzak finkatuta geratuko dira.

b. Lurzati batean berezko erabilerarako edo erabilera baimenduetarako eraikin bat baino gehiago jar daiteke, aurrean osagarri eta zerbitzari direnez gain.

c. Erabilera osagarri eta zerbitzarietarako eraikinak jar daitezke dagokien erabilera nagusi-rako eraikinen bat badago soilik.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienerako tartea.

a. Parametro hori ez dago zehaztuta. Jardueraren premiek baldintzatzen dute, eta premia horiek behar bezala justifikatu behar dira.

10. Sakonera eraikigarria.

a. Parametro hau ez da azpizona honetan aplikatzen.

11. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua.

Eraikuntzak okupatzen duen lurzorua adierazteko, lehentasunaren arabera zerrendatutako irizpide hauek beteko dira:

a. Plan orokor hau behin betiko onartu baino lehen zeuden eraikinak finkaturik geratuko dira.

b. Eraikin berrien kasuan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoak, dagokion araudi bereziak eta artikulua honetako parametroek finkatutakoa bete beharko da. Bestela, gehieneko okupazioa ehuneko 70 izango da.

c. Gutxienerako okupazioa ehuneko 30 izango da.

12. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

b. Sestra kotatik gorako eraikuntzaren gehieneko altuera erlaitz, teilatu-hegal, zerra-estalki edo antzekoetaraino 9 metrokoa izango da. Bizitegi-erabileretan 7 metrokoa izango da.

Berariaz justifikatu ondoren, industriako eraikinetan ekoizpen-prozesua dela-eta elementu zehatz batzuk (biltegiak, siloak, fabrikazio-dorreak eta abar) altuera handiagoa behar badute, aurreko paragrafoan ezarritako muga gainditzea onartuko da salbuespen bezala, eta ez da gehieneko mugarik jarriko. Udalak baloratuko du, kasu bakoitzean, egokia den edo justifikatuta dagoen, eta arrazoiak emango ditu. Xehetasun-azterketa bat egin behar da, eta azterketa horretan paisaia-inpaktua baloratuko da.

13. Eraikuntzaren profila edo solairu-kopurua.

a. Eraikinaren profila P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoaren bitartez finkatu da. Bertan, eraikuntzan onartzen den gehieneko solairu-kopurua finkatu da, A/B. Horrek esan nahi du sestra gainean gehienez ere A solairu-kopurua baimentzen dela eta B solairu-kopurua sestra azpian.

b. Bestela, eraikuntzaren profila 3/- izango da, alegia beheko solairua eta goiko bi solairu bat, eta sestra azpiko solairuak, berriz, aukerakoak. Bizitegi-erabileretan 3(b)/- izango da.

14. Solairuen gutxienerako altuerak.

a. Bulego-eraikinetan eta ekoizpenerako ez diren solairuarte edo solairuetan gutxienerako altuera 2,60 m izango da. Altuera hori gutxienez 3 metrokoa izango da pertsona asko bildu daitezkeen tokietan (jantokietan, esaterako), baldin eta 70 m² baino gehiagoko lekuak badira.

b. Ekoizteko nabe edo lantegietan gutxieneko altuera 4 metrokoa izango da.

15. Fatxadetako irtenguneak.

a. Espazio publikoaren lerrokaduraren gainean ezin da irtengunerik jarri.

16. Teilatu-hegalak eta erlaitzak.

a. Lerrokaduraren gaineko erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira begira dauden espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago atera (gehienera ere 1,05 metro) eta pareko teilatu-hegaletik gutxienez 4 metroko tartea egon behar du.

b. Espazio libre pribatuaren gainean, hegal handienak 1,20 metro baino txikiagoa izan behar du.

17. Estalkiak.

Estalkiek ehuneko 44ko malda izango dute gehienez (24 gradu hirurogeitar). Estalki lauak baimenduta daude.

18. Estetika-arauak.

a. Eraikuntzak beren ingurunera egokituko dira, zein motakoak diren kontuan hartuta: eraikin bakartu edo atxikia.

b. Fatxada guztiak kanpoaldeko fatxada gisa tratatu behar dira. Fatxaden akaberako materialak aukerakoak dira, baina salbuespen hauek kontuan hartu behar dira:

d.1. Dauzkaten bereizgarriengatik "estaltzeko oinarrizko materialtzat" hartu ohi direnak.

b.2. Estaldura zeramiko beiratuak.

d.3. Bistako adreilu beiratu eta/edo artifizialki orbanduak, oso ilunak direnak eta kolore biziak dituztenak.

b.4. Metalezko, egurrezko eta plastikoko estaldurak beste material batzuen osagarri gisa bakarrik erabiliko dira.

c. Material eta akabera distiratsu eta kolore biziko arotzeria erabiltzea debekatuta dago.

d. Agerian gelditzen diren mehelinek kanpoko fatxaden estalduraren antzeko kalitate, testura eta koloreak izango dituzte.

Upategiaren osagarri diren instalazioek, batez ere transformazioarekin zerikusia dutenek, tratamendu arkitektoniko egokia izan behar dute, eraikin nagusiarekin bat datorrena, eta lurzatian ez dira elementu sakabanatuak jarriko.

f. Lurzatian mahastirako erabiltzen ez diren parte guztiak urbanizatu behar dira, paisaiarekin integratzeko printzipioei jarraikiz.

g. Ez dute hiri-egitura aldatuko.

h. Upategiak eta upategien instalazio atxikiak paisaiaren arabera egokitu direla justifikatu behar da.

i. Ahal izanez gero, ez dira pabiloiak edo eraikuntza errepikakorrak jarriko.

19. Beste baldintza batzuk.

a. Guardiako Eredu Funtzionalaren (Arabako Errioxa) Lurralde Plan Partzialaren lehen alaketan ezarritakoa beteko da.

b. Betiere, aplikatzen den sektoreko legerian oro har ezarritako xedapenak exijitu ahalko dira.

c. Lurzatiaren barruan aparkalekuak gordeko dira: sestra gainean eraikitako 300 m²-ko aparkaleku bat, gutxienez.

20. Erabilera baimenduak.

a. Berezko erabilera:

a.1. Nekazaritzako industria (upategiak), biltegiak eta handizkako salerosketa; betiere atxikiak.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Industriako biltegiak eta handizkako salerosketa eta artisautza eta arte-lanbideak.

b.2. Familia bakarreko etxebizitza, bakartua edo beste eraikin batzuei atxikia; enpresa bakoitzeko bina.

b.3. Bulegoak. Beheko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, betiere ekoizpen-prozesuarekin lotuta badaude.

b.4. Txikizkako salerosketa. Beheko solairuan onartzen da, gehienez ere 500 m²-ko azalera-rekin. b.5. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eskusiboan eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta edo upategiei atxikita.

b.6. Hotelak. Lurzati eskusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.

b.7. Sasoiko langileen bizilekua.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

3. atala. Hirugarren sektoreko erabileretarako azpizonen baldintza orokorrak.

1.5.2.13 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako "c" azpizonetako eraikuntza-baldintzak kasu bakoitzean arautuko dira, antolamendu xehatuko esparruaren (AXE) arau bereziaren eta/edo dagokien garapen-planaren ordenantzen bitartez, eta osagarri gisa, dagokien tresnako "Kalifikazio xehatua" eta "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoetan jasotako zehaztapenen bitartez.

2. Arau bereziak edo, hala badagokie, garapen-planeko ordenantzek horretarako baldintza zehatzik ezarri ezean, eta dauden zonako berezko azpizona desberdina bada, arau bereziak berezko azpizona horretarako ezarritako ordenantzak aplikatuko dira.

1.5.2.14 artikulua. Erabilera baimenduei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpizona-mota bietan dagokien antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian ezartzen diren erabilera-baldintzak edo, hala badagokie, dagokien garapen-planeko ordenantzak bete behar dira.

2. Arau berezian edo garapen-planean ez bada erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizonak plan honetako P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan edo, hala badagokio, garapen-planean egokitutako erabilera izango du, bakar-bakarrik.

4. atala. Komunikazioetako azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.15 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak

1. Erabilera baimenduaren xedeak betetzeko behar direnak; betiere, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.16 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Komunikazioetarako erabileraren edukia 1.3.1.15 artikuluan dago jaso.

2. Azpizona hauetan dagokien antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian eta/edo plangintzako ordenantzetan ezarritako erabilera-baldintzak bete behar dira.

2. Aipatutako arau bereziak edo garapen-planak ez badu erabilerak bateratzeko baldintzarik, azpizona hori P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan egokitutako erabilera nagusirako bakarrik erabiliko da, hurrengo puntuetan zehaztutako salbuespenekin.

3. Hau da erabileren bateragarritasun-sistema:

a. Erabilera nagusia "errepideak"enez, araudi sektorialak eta errepideen arloko tutoretza-organoak baimendutako erabilerak izango dira bateragarriak.

b. "Udalerriko bideak" multzoko erabilera guztiak bateragarriak izango dira.

c. Udalerriko bideekin bateragarriak izango dira, halaber, oinezkoentzako eta/edo bizikletentzako bideen erabilerak.

d. Erabilera nagusia oinezko eta/edo bizikletentzako bideena bada, tolerantziadun oinezkoentzako kaleetan galtzadak onartuko dira.

e. Erregaiak hornitzeko estazioak, autobus-geltokiak eta errepide bidezko garraio-zentroak horretarako berariaz kalifikatutako lursailetan bakarrik baimenduko dira.

4. Udalerriko bideetarako azpizonetan, lurpeko eroanbideak, hiri-altzariak eta lurpeko apar-kalekuak soilik onartzen dira. Horiek erabili eta aprobetxatzeko, 1372/1986 Errege Dekretua, ekainaren 13koa, toki-erakundeen ondasunen araudiari buruzkoa, bete beharko da. Bideen ezaugarrien xehetasunen aldaketa edo zehaztapenak egiteko, nahikoa da dagozkien urbanizazio-proiektuak onartzea.

5. atala. Espazio libreen azpizona publikoen baldintza orokorrak.

1.5.2.17 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak

1. Espazio libreen azpizona publikoetan (sistema orokor eta lokalekoak) eraikitzeke, lurzatiaren eta eraikuntzaren inguruko baldintza hauek bete behar dira:

a. Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: Lurzatiaren gehieneko eraikigarritasuna 0,01 m² eraikikoa izango da lurzatiaren m² bakoitzeko. Eraikigarritasunaren ondorioetarako, ez dira aintzat hartuko desmunta daitezkeen aldi baterako elementu edo eraikuntzak.

b. Okupazioa: lurzatiaren okupazioa ehuneko 1ekoa izango da.

c. Gutxieneko lurzatiaren eraiki ahal izateko, lurzatiak gutxienez 500 m² eduki behar ditu.

d. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu-kopurua jatorrizko kotaren gainetik: 1/-

e. Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 3,00 metro erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera.

f. Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tartea: aurrealdeko mugara aukerakoa da eta alboetako mugetara 3 metrokoa; hori, salbu eraikuntza atxikiko zonekin muga egiten badu, horrelakoetan tarte hori deuseztatu ahal izango da.

g. Gainerako parametroak aukerakoak dira eta, betiere, 1.3.1.16, 1.3.1.17 eta 1.3.1.18 artikuluetako xedapenak bete behar dira.

1.5.2.18 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpizona hauetan dagokien antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian eta/edo plangintzako ordenantzetan ezarritako erabilera-baldintzak bete behar dira. Horrelakorik ez badago, 1.3.1.16, 1.3.1.17 eta 1.3.1.18 artikuluetan ezarritako xedapenak bete behar dira.

2. Arau berezian edo garapen-planean ez bada erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizonak plan honetako P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan egokitutako erabilera izango du, bakar-bakarrik.

6. atala. Zerbitzu-azpiegituren azpizona publikoen baldintza orokorrak.

1.5.2.19 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak

1. Erabilera baimenduaren xedeak betetzeko behar direnak; betiere, sektorean aplikatu behar den araudia beteko da.

1.5.2.20 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpizona hauetan dagokien antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian eta/edo plangintzako ordenantzetan ezarritako erabilera-baldintzak bete behar dira.

2. Arau berezian edo garapen-planean ez bada erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizonak plan honetako P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan egokitutako erabilera izango du, bakar-bakarrik.

7. atala. Gizarte-ekipamendu publikoen azpizona publikoen baldintza orokorrak.

1.5.2.21 artikulua. Eraikuntzari buruzko baldintza orokorrak

1. Gizarte-ekipamenduko azpizona publikoetako eraikuntza-baldintzak dagokien antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian eta/edo plangintzako ordenantzen bitartez arautuko dira eta, osagarri gisa, dagokien tresnako "Kalifikazio xehatua" eta "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoetan jasotako zehaztapenen bidez.

2. Horrelakorik ez badago, baldintza hauek beteko dira:

a. Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna:

a.1. Kirol-erabilera: 0,50 m²t/ m²s.

a.2. Hezkuntza, aisia, osasun, kultura, laguntza eta administrazio arloetako erabilera: 2,00 m²t/m²s. (erlazioa: m² eraiki/ m² lurzati garbi).

b. Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak: lurzati berrien aurreko mugek gutxienez 10 metro edukiko dituzte.

c. Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tarteak: P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan ezarritakoa. Zehaztuta ez badago, atzeraemanguneak baimenduta daude, baina ez daude araututa.

d. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tarteak: P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan ezarritakoa. Horrelakorik ez badago, ez daude araututa.

e. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu-kopurua jatorrizko kotaren gainetik: P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan ezarritakoa. Halakorik ezean, 3/- metro.

f. Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan ezarritakoa. Bestela, 12 metro erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera. Lurzatiaren muturrek kale desberdinetara ematen badute, altuera behean dagoen kale edo espaloitik neurtuko da.

g. Solairuen aukerako altuerak:

g.1. Gutxieneko altuerak:

i. Beheko solairua: 3,00 m.

ii. Goiko solairuak: 2,80 m.

g.2. Gehieneko altuerak: erabilera eskatzen dituenak. Muga bakarra aurreko atalean eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

g.3. Erdisotoa: ezingo du kaleko sestratik (edozein tokitan neurtuta) metro bat baino gehiago gora egin.

h. Gainerako parametroak aukerakoak dira.

1.5.2.22 artikulua. Erabilerei buruzko baldintza orokorrak

1. Azpizona hauetan dagokien antolamendu xehatuko esparruaren arau berezian eta/edo plangintzako ordenantzetan ezarritako erabilera-baldintzak bete behar dira.

2. Arau berezian edo garapen-planean ez bada erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzarik ezartzen, azpizonak plan honetako P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan egokitutako erabilera izango du, bakar-bakarrik; hori, plan partzialetan izan ezik, horietan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoa bete behar baita.

SEIGARRENTITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO LANDA-EREMUETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZEI BURUZKO ORDENANTZAK

1.6.1. kapitulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa-eremuetako erabilera eta eraikuntzei buruzko ordenantzak

1.6.1.1 artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa-eremuetako erabilerak eta jarduerak arautzen dituen matrizea

1. Zona horien landa-izaera dela eta, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetako (LAG) eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko matrizeak garatzeko eta Guardiako LPPko 10. artikuluan eta hurrengoetan zehaztutakoa kontuan hartuta, erabilera-matrizea egin da, HAPO honetako lurzoru urbanizaezinean kalifikatutako antolamendu kategoriei jarraikiz.

2. Erabileren zerrenda 1.3.1.20 artikuluan dago zehaztua, LAG, Guardiako LPP eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPS oinarritzat hartuta.

3. Erabilerak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (LAG) eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSn ezarritako mekanismo berarekin arautu dira, HAPOra egokituta:

- 1. EGOKIA: zonan nagusi eta ikuspegi funtzional eta fisikotik bereizgarri den erabilera.

2. ONARGARRIA: dituen berezitasunengatik eta kondizio jakin batzuetan lurzoru urbanizaezina babesteko eta zaintzeko helburuekin bateragarria izan daitekeen erabilera, lurzoru hori babestea eta zaintzea eragin duten balio edo arrazoiak kaltetzen ez dituelako.

- 2.a. ONARGARRIA: erabilera onargarria da, baldin eta nekazaritzako eta basozaintzako jardueran duen eragina aztertzen bada eta, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSn jasotako moduan, neurri zuzentzaileak ezartzen badira.

- 2.b. ONARGARRIA: erabilera onargarria da, baldin eta aukerak baloratzen badira eta nekazaritzan eta basozaintzan duen eragina aztertzen bada.

- 2.c. ONARGARRIA: erabilera onargarria da, baldin eta zona bakoitzean babestu beharreko balioak zaintzeko eskumena duen organoaren aldeko txostena badu.

3. DEBEKATUA: dituen berezitasunengatik lurzoru urbanizaezina babesteko eta zaintzeko helburuekin bateraezina den erabilera, lurzoru hori babestea eta zaintzea eragin duten balio edo arrazoiak kaltetzen dituelako.

- 3.a. DEBEKATUA: ez da erabilera komenigarria, nahiz eta salbuespenez onargarria izan daitekeen, baldin eta nekazaritzan eskumena duen organoaren txosten baten bitartez bermatzen bada; txostenak, batetik, erabilerak nekazaritza-jardueran zer eragin duen adierazi behar du, berariaz; eta bestetik, neurri zuzentzaileak ezarri behar ditu, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSn jasotako moduan.

- 3.c. DEBEKATUA: ez da erabilera komenigarria, nahiz eta salbuespenez onargarria izan daitekeen, baldin eta zona bakoitzean babestu beharreko balioak zaintzeko eskumena duen organoaren txosten baten bitartez bermatzen bada; txostenak, batetik, erabilerak balio horietan

zer eragin duen adierazi behar du, berariaz; eta bestetik, neurri zuzentzaileak ezarri behar ditu, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSn jasotako moduan.

1.6.1.2 artikulua. Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa-eremuetan kalifikazio orokorrek zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak

1. Artikulu honetan, landa-eremuetan kalifikazio orokorrek zuzenean baimendutako erabilerak arautzen dira, hau da, garapeneko plangintzarik behar ez dutenak. Alde batera geratzen dira udalez gaindiko organoek, beren eskumen propioak baliatuz, gara ditzaketan Lurralde Plan Sektorialak (LPS) eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.c artikuluan jasotako plan bereziak aplikatzearen ondotik jarri behar diren erabilerak eta jarduerak, hain zuzen ere 1.6.1.4. artikuluan arautu bezala (Beste erabilera batzuen ezarpena, lurralde edota hirigintza-plangintza egin eta gero).

2. Antolamendu orokorrek baimendutako eraikuntza-erabilerak zehazteko, kontuan hartu behar da baimenduko direla, hirigintzako arau orokor hauetako 1.3.1 "Lurzoruaren erabilera" kapituluaren zehaztutakoetatik, artikulu hauetan aurreikusitako ezaugarri eta baldintzak betetzen dituztenak: 1.6.1.1 artikuluko hurrengo puntuak eta 1.6.1.3 "Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak" artikulua.

3. Guardiako (Arabako Errioxa) Lurralde Plan Partzialaren lehen aldaketan upategiak eta nekazaritza-eraikuntzak jartzeko ezarritako baldintzak arautzen dituzten aginduak beteko dira; aldaketa hori irailaren 28ko 251/2010 Dekretuaren bitartez onartu zen.

4. Erabilera bat baimentzeko baldintza orokor gehigarriak.

Plangintza orokor honetako kalifikazio orokorrek erabilera bat zuzenean baimendu dezan, honako baldintza hauek bete behar dira:

a. Landa-eremuetako erabilera eta jarduerak arautzen dituen matrizeko baldintzak betetzea.

b. Guardiako (Arabako Errioxa) Lurralde Plan Partzialeko (LPP) "Ingurumen Fisikoaren Antolamendua" III. tituluaren ezarritako babes-baldintza orokorrek betetzea.

c. Plan eta araudi sektorialeak ezartzen dituzten betekizunak betetzea, aplikatu behar direnean.

d. Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioak ezarritako neurri zuzentzaileak edukitzea, exijitu daitezkeen kasuetan.

e. 1.6.1.3. "Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak" artikuluan baldintza gainjarriak dituzten eremuei ezarritako muga eta baldintza osagarriak betetzea.

5. J.1.1. zonan baimendutako erabilerak. Babes bereziko zona: natura-interesa.

a. HAPO honetako 1.6.1.1 artikuluko landa-eremuko erabilera eta jarduerak arautzeko matrizean ezarritakoa beteko da.

b. HAPOren edukari gailenduko zaio babes-kategoria hori duten naturaguneetarako onartuta dauden edo aurrerantzean onartzen diren Baliabide Naturalak Antolatzeko Planetako (BNAP) eta Erabilera eta Kudeaketa Plan Zuzentzaileetako edukia.

c. Ebro ibaiko kontserbazio bereziko eremua (KBE) zaintzeko eta bertako habitat eta espezieak ez kaltetzeko Kudeaketa Jarraibide eta Neurrietan ezarritakoa beteko da; jarraibide eta neurri horiek Diputatuen Kontseiluaren martxoaren 10eko 122/2015 akordioaren bitartez onartu ziren.

6. J.1.2. zonan baimendutako erabilerak. Babes bereziko zona: baso historiko-kulturala.

a. HAPO honetako 1.6.1.1 artikuluko landa-eremuko erabilera eta jarduerak arautzeko matrizean ezarritakoa beteko da.

b. Zona honetan HAPOko Ondasun eta Eremu Babestuen Katalogoan eta aplikatu beharreko araudi sektorialean ezarritakoa beteko da, eta ondare kulturala babesteko eskumena duen organoak baimendutako eraikuntza-erabilerak onartuko dira.

c. Orokorrean, babes-jarduera, ikerketa, hezkuntza eta dibulgazio kulturalerako eraikuntza-erabilerak daude baimenduta.

7. J.1.4. zonan baimendutako erabilerak. Babes bereziko zona: baso-balioa.

a. HAPO honetako 1.6.1.1 artikuluko landa-eremuko erabilera eta jarduerak arautzeko matrizean ezarritakoa beteko da.

b. Gaur egungo baso-azalerari eutsiko zaio eta basoak zaintzeko, babesteko eta aprobetxatzeko eraikuntzak baimenduko dira. Baso-soilketa edo arraseko mozketak eta geroko basoberritzea ez dira zaintza-jardueratzat hartuko. Baso-eremu andeatuetan baso naturalak handitzea sustatuko da.

8. J.1.7. zonan baimendutako erabilerak. Azaleko ura babesteko zona.

a. HAPO honetako 1.6.1.1 artikuluko landa-eremuko erabilera eta jarduerak arautzeko matrizean ezarritakoa beteko da.

b. EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurralde Plan Sektorialeko (isurialde mediterranea) araudian F.1 atalean uholdeak prebenitzeko eta eremua babesteko zehaztutakoa beteko da.

9. J.2.1. zonan baimendutako erabilerak. Zona babestua: natura-interesa.

a. HAPO honetako 1.6.1.1 artikuluko landa-eremuko erabilera eta jarduerak arautzeko matrizean ezarritakoa beteko da.

b. Zona honetan babestea eragin duen araudi sektorialean ezarritakoa beteko da.

c. Orokorrean, baimenduko dira ikerkuntza eta dibulgazio zientifikoko eta ingurumen-hezkuntzako interes publikoko jarduerak, zehazki eremuaren beraren zaintzarekin eta babesarekin zerikusia dutenak.

10. J.2.2. zonan baimendutako erabilerak. Zona babestua: interes historiko eta kulturala.

a. HAPO honetako 1.6.1.1 artikuluko landa-eremuko erabilera eta jarduerak arautzeko matrizean ezarritakoa beteko da.

b. Zona honetan HAPOko Ondasun eta Eremu Babestuen Katalogoan eta aplikatu beharreko araudi sektorialean ezarritakoa beteko da, eta ondare kulturala babesteko eskumena duen organoak baimendutako eraikuntza-erabilerak baimenduko dira.

b. Orokorrean, babes-jarduera, ikerketa, hezkuntza eta dibulgazio kulturalerako eraikuntza-erabilerak daude baimenduta.

11. J.2.4. zonan baimendutako erabilerak. Zona babestua: baso-interesa.

a. HAPO honetako 1.6.1.1 artikuluko landa-eremuko erabilera eta jarduerak arautzeko matrizean ezarritakoa beteko da.

b. Basoak txukun erabiltzea ziurtatu behar da: ekoizpenak iraunkorra izan behar du eta baso mediterraneoaren fase eboluzionatuagoetara igarotzea erraztu behar da.

12. J.2.5. zonan baimendutako erabilerak. Zona babestua: nekazaritza-interesa. Nekazaritza-eta abeltzaintza-eremuak eta landazabalak.

a. HAPO honetako 1.6.1.1 artikuluko landa-eremuko erabilera eta jarduerak arautzeko matrizean ezarritakoa beteko da.

b. Ardogintzako upategien eta nekazaritza-ustiategiarekin zerikusia duten eraikinen eraikuntza Guardiako Eremu Funtzionalaren (Arabako Errioxa) LPPren lehen aldaketan dago

zehaztua; aldaketa hori nekazaritzako eraikinei eta upategiei buruzkoa da (251/2010 Dekretua, irailaren 28koa).

c. Nekazaritza-lurzorueta basozaintzako elementu estrukturaleri eutsi egin behar zaie.

d. Nekazaritza eta Basozaintzako LPPn ezarritakoa beteko da, HAPO honetako 1.3.1.20 artikuluko xehetasunekin.

c. Bi kategoria daude:

- Balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremu eta landazabalak.

Zona hauek zaintzeak eta babesteak lehentasuna du, beste erabilera batzuen aldean.

- Trantsizioko landa-paisaiako nekazaritza- eta abeltzaintza-eremu eta landazabalak.

Zona hauek nekazaritza-ahalmen gutxiago dute eta, beraz, beste fase batzuetara pasa daitezke, balio estrategiko handiko edo basozaintza-balioko landazabaletara, adibidez.

1.6.1.3 artikulua. Baldintza gainjarriak dituzten eremuetan erabilerei ezarritako muga gehigarriak

1. Eremu higagarriak.

2. planoan daude jasota: "Lurzoruaren sailkapena. Sistema orokorrak. Baldintza gainjarriak"

a. Debekatuta daude eraikuntzako erabilerak obra-proiektuetan ez badira sartzen lurzoruaren egonkortasunaren eta higagarritasunaren gaineko eragin kaltegarririk ez dela egongo bermatzen duten azterketa tekniko zehatzak.

b. Betiere, debekatuta daude kokapenagatik edo berezko ezaugarriengatik ezinbestean eremuko lursail jakin batekin zerikusirik ez duten erabilerak.

c. Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko Araudiaren 72. artikuluan ezarritakoa beteko da.

2. Uholde-eremuak.

2. planoan daude jasota: "Lurzoruaren sailkapena. Sistema orokorrak. Baldintza gainjarriak"

a. Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurralde Plan Sektorialeko (isurialde mediterraneo) Araudiko E puntuan ezarritakoa beteko da.

3. Interes geologiko-morfologikoko eremuak.

2. planoan daude jasota: "Lurzoruaren sailkapena. Sistema orokorrak. Baldintza gainjarriak"

a. Debekatuta daude lursailaren ezaugarri geomorfologikoak aldatzen dituzten eraikuntzako erabilerak, besteak beste: erauzketa-jarduerak, garraiobideak, lurpeko lineak, hondakindegia eta zaborteak eta hirigintza-hazkuntzak.

b. Betiere, debekatuta daude kokapenagatik edo berezko ezaugarriengatik ezinbestean eremuko lursail jakin batekin zerikusirik ez duten erabilerak.

4. Igarobide ekologikoak.

2. planoan daude jasota: "Lurzoruaren sailkapena. Sistema orokorrak. Baldintza gainjarriak"

a. Beren izaera dela-eta ezinbestean zona honetan (eta ez beste inon) kokatu behar diren interes eta jabari publikoko eraikin, eraikuntza eta instalazioak baimenduko dira soilik. Lurzutien itxiturak igarobide horietako ibilgu publikoetatik 18 metrora egon behar dute.

b. Eraikuntzako erabilerak eta igarobide ekologikoetako paisaian eragina duten gainerako erabilerak baimentzeko, txosten espezifiko bat beharko da aurrez. Txosten hori ingurumen-eremuko foru-organoak egin beharko du, basafaunaren gaineko ondorioen garrantzia baloratzeko, eta, hala badagokio, neurri babesle eta/edo zuzentzaileak proposatuko ditu. Hori guztia Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauko 35.2 eta 69 artikuluetan ezarritakoaren eta

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetako paisaiari buruzko jarraibide orokorren arabera (8. kapitulua, 5.2. G atala).

c. Dauden herriguneetako hirigintza-hazkuntzek igarobide ekologikoei eragiten badie, igarobide horien iragazkortasuna eta jarraitutasuna zaindu behar dela kontuan hartu behar dute.

d. Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko Araudiaren 75. artikuluan ezarritakoa beteko da.

5. Paisaia babestuak.

2. planoan daude jasota: "Lurzoruaren sailkapena. Sistema orokorrak. Baldintza gainjarriak"

a. Eraikuntzako erabilerak eta paisaia bikainetan eragina duten gainerako erabilerak baimentzeko, txosten espezifiko bat beharko da aurrez. Txosten hori ingurumen-arloko foru-organok egin beharko du, paisaiaren gaineko ondorioen garrantzia baloratzeko, eta, hala badagokio, neurri babesle eta/edo zuzentzaileak proposatuko ditu. Hori guztia Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauko 23 eta 24. artikuluetan ezarritakoaren eta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetako paisaiari buruzko jarraibide orokorren arabera (8. kapitulua, 5.2. G atala).

6. Ibilbide berdeak.

2. planoan daude jasota: "Lurzoruaren sailkapena. Sistema orokorrak. Baldintza gainjarriak"

a. Esparru horiek Arabako Lurralde Historikoko Ibilbide Berdeei buruzko 1/2012 Foru Arauan ezarritako antolamendu eta aginduak bete behar dituzte; HAPOK arau hori jasoko du. Eltziegotik ibilbide berdeen zati hau igarotzen da:

• GR-99 mendiko ibilbide luzea, "Ebroko bide naturala"

7. Errepideetako babes-eremuak.

2. planoan daude jasota: "Lurzoruaren sailkapena. Sistema orokorrak. Baldintza gainjarriak"

Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 38, 39 eta 40. artikuluetan ezarritako jabari publikoko zona, zortasun eta eragin-eremuek eratzen dute.

8. Ibilbideak.

2. planoan daude jasota: "Lurzoruaren sailkapena. Sistema orokorrak. Baldintza gainjarriak"

a. Bide hauek daude:

a. Arkitektura- eta hirigintza-ondarearen ibilbidea.

c. Mahasti Artean ibilbidea.

b. Ibilbideen xedea izenean bertan dago adierazia. Trazadura zehazteko landa-bide eta -bidexkak eta, ezin denean, mendi eta landatu gabeko lursailetan zeharreko bideak aukeratzen dira.

c. Lurzoru urbanizaezinean, eraikin, eraikuntza eta instalazioetatik bideetaraino 10 metroko tartea utziko da, gutxienez.

d. Eskumena duen administrazioak oinezkoentzako bide gisa seinalatu eta egokitu beharko ditu ibilbideak, gaur egungo bide eta zidorretatik barrena ez doazen zatietan.

9. Babes kulturalako inguruneak.

a. Marqués de Riscal hotelaren eraikinak babes-ingurune bat izango du. Ingurunea Marqués de Riscal ardoaren hiriaren inguruko leku desberdinetatik aztertu da zehatz-mehatz eta eremu bat mugatu da, non paisaia aldatzeko jarduerak, behar bezala ez kontrolatuz gero, eragin kaltegarria izan dezaketen. Jarduera horiek arautzeak kultura- eta arkitektura-balio handia duen eraikin berria barne hartzen duten paisaiak babesteko aukera ematen du, herritar guztiak goza ditzaten.

b. Lehengoratzeko basoetan dagokien araudi espezifikoa bete behar da. Nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuetan eta landazabaletan sestra gaineko eraikuntzako erabilera mugatu egin behar dira. Zona horretako erabilera baimenduak lursailaren sestra naturalaren azpitik eraiki daitezke. Sestra gainean dagoen upategiak baino ezin du egon; handitzea baimendu daiteke: 5500 m²-ko teilatu-azalera, gaur egun daukana barne. Zehazki, 50 bider 110 neurriko laukizuzen bat gehitu daiteke, ipar-mendebaldetik hego-ekialderako norabidean, gaur egungo eraikinaren ardatzarekin bat. Laukizuzenak dagoen eraikinaren aurreko 5 metroko zerranda barne hartzen du; gainerakoa eraikinaren atzean baimendu daiteke. Dagoen eraikinaren altuera ezin da gainditu. Sestra gainean erabilera hauek ere baimendu daitezke: hiri inguruko parkea, errepidea eta hiri-zerbitzuekin zerikusia duten azpiegiturak, baldin eta paisaian eragin kaltegarririk ez badute.

c. Gauzatu beharreko eraikuntzako jarduerak diseinatzerakoan, eragindako zonen ikusizko integrazioko eta ingurumena lehengoratzeko neurriak sartu behar dira. Ingurumena lehengoratzeko neurri horiekin habitat naturalizatuak sortzea ere erraztu beharra dago, bertako zuhaitz- eta zuhaixka-multzoak zehaztuz eta inguruko landaretza naturalarekin lotzen saiatuz.

10. Energia eolikoa ekoizteko lehentasuneko eremua.

a. HAPON haize-parke bat jar daitekeen zona bat dago zehaztua; parkeak zortzi haize-sorgailu baino gutxiago eta 10 MW baino gutxiagoko potentzia instalatua eduki behar ditu. Eusko Jaurlaritzak lehen ere baloratu du zona horretan haize-parkea jartzea, baina azkenean ez da ez gauzatu, ez baztertu. Jarduera horiek ez daude EAEko Energia Eolikoaren Lurralde Plan Sektorialean jasota.

b. Zona horretan ez dira gerora haize-parkea jartzea eragozten duten jarduerak baimenduko.

c. Haize-parkearen proiektuaren ingurumen-inpaktua ebaluatu behar da (banakako ebaluazioa), eta prozesu horretan proiektuaren ingurumen-egokitasuna ebaluatu eta non kokatu aztertu behar da. Zortasun aeronautikoen arloko baimenei dagokienez, 297/2013 Errege Dekretuan ezarritakoa bete behar da.

11. Landabideen Erregistroko bideak.

a. Arabako Foru Aldundiaren Bideen Erregistroan dauden eta Eltziegoko Udalaren jabetzakoak diren landabideek 6/95 Foru Arauan eraikuntzak eta itxiturak egiteko ezarritako baldintzak bete behar dituzte; alde horretatik, erabilera baimenduak Foru Arauko IV. kapituluan daude zehaztuta.

b. Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean eta HAPO honetan landabideen gainean ezarritakoa aplikatuko da; plan hori irailaren 16ko 177/2014 Dekretuaren bitartez onartu zen behin betiko (EHAAren 198. zk., 2014ko urriak 17).

12. Fauna mehatxatuaren interes bereziko eremuak.

Eremu horietan erabilera berriren bat ezartzeko, memorian zerrendatutako espezie mehatxatuen gaineko inpaktua aztertu eta espezie horiek zaintzeko neurriak hartuko dira.

13. Flora mehatxatua eduki dezaketen laukiak.

Eremu horietan erabilera berriren bat ezartzeko, memorian zerrendatutako espezie mehatxatuen gaineko inpaktua aztertu eta espezie horiek zaintzeko neurriak (zonak mugatzea, birlandatzea...) hartuko dira.

14. Zortasun aeronautikoen eragindako eremuak.

2. planoan daude jasota: "Lurzoruaren sailkapena. Sistema orokorrak. Baldintza gainjarriak"

Udal-mugarte gehiena hartzen dute, hegoaldeko muturreko zona txiki bat izan ezik.

Eragindako azalera eraikinek gehienez 100 metroko altuera izan dezakete (antena, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak eta erremate

apaingarriak); eta baita lursailaren aldaketek, helburu finkoek (paldoak, antenak, haize-sorgailuak (palak barne) kartelak) eta errepedeko galiboak ere.

Zortasun aeronautikoen inguruko baimenei dagokienez, 297/2013 Errege Dekretuko 30. eta 31. artikulua bete behar dira eta Errege Dekretu horretako 29. eta 32. artikuluetan zehaztutako prozedura laburtua aplikatu behar da, justifikazio-memoriaren 4. eranskinean justifikatuta dagoen moduan.

14. Jolas-eremuak.

a. Eremu horien xedeak aisia, turismoa, heziketa eta natura ezagutzea dira eta, beraz, erabilera hauek daude baimenduta:

i. Jolas estentsiboaren berezko jarduerak, ekipamendu handirik behar ez dutenak eta ingurune fisikoan eragin oso txikia dutenak, adibidez: txangozaletasuna eta natura kontenplatzea eta behatzea. Jarduera horietan oinezkoak igaro egiten dira edo egonaldi txikiak egiten dituzte eta normalean paisaia errespetatzen duten eta paisaian integratzen diren azpiegitura edo egokitzapen txikiak baino ez dira egin behar (erreken gaineko pasabideak, ibilbideetako hesi eta seinaleak, begiratokiak). Erabilera horiek ez dute instalazioen eta errepede-sareko elementu berrien moduko eraikinik behar.

ii. Azpiegitura txiki iraunkorrak behar dituzten jolas-eremuak egokitzea eta erabiltzea; azpiegitura horiek dira, adibidez, mahaiak, eserlekuak, iturriak, komunak, haur-jolasak, paperontziak, naturaz gozaten laguntzeko ekipamenduak eta instalazio didaktikoak. Horretarako, espazioak ahalik eta naturalena izan behar du, hala irisgarritasun gutxiko zona lasai eta babestuetan nola irisgarritasun handieneko zona bizietan. Ezin da barbakoarik jarri.

Instalazioek ez dute baselizen altuera gainditu behar.

b. Bi jolas-eremu daude:

1. San Rokeko jolas-eremua.

Eremu horretan lurzoru urbanizaezineko bi kategoria daude:

- A.1. Babes bereziko zona: natura-interesa. 6220* Batasunaren Intereseko eta Lehentasuneko Habitata.

- B.2. Zona babestua: interes historiko eta kulturala. San Roke baseliza eta baseliza ingurua. Halaber, baldintza gainjarri hauek ditu:

- C.4. Igarobide ekologikoak. Kantabriako mendilerroa, Lezako erkameztiak, Navaridaseko artedia eta Ebro ibaia lotzen dituen igarobidea (CE-33).

- C.8. Ondare etnografiko, arkeologiko, arkitektoniko eta enologikoko ibilbideak. Mahasti Artean ibilbidea.

- C.11. Landabideen Erregistroko bideak.

2. San Bizenteko jolas-eremua. Eremu horretan lurzoru urbanizaezineko hiru kategoria daude:

- A.1. Babes bereziko zona: balio historiko-kulturala San Bizenteko herrixkako eta tenpluko zona arkeologikoa.

- B.2. Zona babestua: interes historiko eta kulturala. San Bizente baseliza eta baseliza ingurua.

- B.3. Zona babestua: baso-interesa. Basoberritzeko eta lehengoratzeko basoa.

Halaber, baldintza gainjarri hauek ditu:

- C.8. Ondare etnografiko, arkeologiko, arkitektoniko eta enologikoko ibilbideak. Mahasti Artean ibilbidea.

- C.11. Landabideen Erregistroko bideak.

Esparru horietako lurzoru urbanizaezina antolatzeke kategoria guztietan, jolas estentsiboa baimenduta dago; aisiarekin eta olgetarekin zerikusia duten gainerako erabilera mugatuago daude (ikus erabilera koadroa).

b. Esparru horietako babes-kategoria bakoitzari dagozkion erabilera-mugak eta baimen-erregimenak beteko dira, a. puntuko xehetasunak aintzat hartuta.

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

1. Kalifikazio orokorrak zuzenean baimentzen dituen jardueren gain, lurzoru urbanizaezinean kokatu daitezkeen edo kokatu behar diren erabilera baimendu daitezke, modu hauetakoren batean:

a. Udalez gaindiko organoek dagozkien eskumenak hertsiki erabiliz egin ditzaketen lurralde-plan sektorialak aplikatuz.

b. Ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 4.3. artikuluan jasotako plan berezien bitartez. Dekretu hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko presako neurri buruzkoa da; zehazki, 1.3.1.20 artikuluan zerrendatutako eraikin, eraikuntza eta instalazioak antolatzeke neurri buruzkoa. Horretarako, baldintza hauek bete behar dira:

i. 5.000 m² baino gehiagoko eremu bati eragitea edo ingurumen-inpaktuaren banakako ebaluazioa behar izatea.

ii. 1.6.1.2. "Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa-eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak" artikuluan jarduera horietarako aurreikusitako zonetan kokatzea.

c. Ardogintzarako eraikuntza eta instalazioak (upategiak) ezartzeko plan berezi bat onartuz, ustiategiaren osagarri diren jarduerak ere barne hartuta. Plan horrek Guardiako Lurralde Plan Partzialaren (Arabako Errioxa) 34. artikuluan zehaztutako baldintza eta parametroak beteko ditu; aldaketa hori irailaren 28ko 251/2010 Dekretuaren bitartez onartu zen behin betiko (EHAren 194. zk., 2010eko urriak 7).

d. Hirigintzako legerian ezarritako beste edozein aukera medio.

2. Gainera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen artikuluko b) eta c) paragrafoetan deskribatutako jarduerak baimendu daitezke, prozedura hauetakoren baten bitartez:

a. Lurralde-plan sektorial bat eginez, baldin eta udalaz gaindiko administrazioak dagozkion eskumenak zorrozki erabiliz garatzen bada.

b. 59.2.c) artikuluan aurreikusitako plan berezietako bat eginez, lurralde-plan batek hala eskatzen duelako edo erakunde sustatzailearen beraren ekimenez; azken kasu horretan, betiere sistema orokor bat ez bada. Lurralde-planik ez badago edo behar ez bada eta aipaturiko jarduerak sistema orokorrak badira, HAPO hau aldatu egingo da.

3. Betiere, ingurune fisikoa babesteko plan berezi bat idatz daiteke, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 59.2.c) artikuluan zehaztutako helburuak lortze aldera. Tresna hori onartzeak plan honetan proposatutako zonakatzea eta dagozkion eraikuntza- eta erabilera-araubidea automatikoki aldatzea eragingo du.

1.6.1.5 artikulua. Eraikuntzako erabileren hirigintza- eta eraikuntza-parametro komunak. Jabari publikorainoko eta azpiegituretarainoko tartearak

1. Eraikuntzako erabilerek araudi sektorialean ezarritako jabari publikorainoko eta azpiegituretarainoko tartearak beteko dituzte.

2. Orain ohiko tartearak adieraziko ditugu (ez dira mugatzaileak):

a. Errepideetaraino: planoetan adierazita daude.

a.1. Eraikinetatik: Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzko 20/1990 Foru Arauko 42. artikuluan ezarritakoak.

a.2. Itxituretatik: 8 metro, zelaigunearen kanpoko ertzeraino.

b. Landa bideetaraino:

b.1. Eraikinetatik: landa-bideak erabili, kontserbatu eta zaintzeko Arabako Lurralde Historikoko otsailaren 14ko 6/1995 Foru Arauaren 17. artikuluan ezarritakoak.

b.2. Itxituretatik: landa-bideak erabili, kontserbatu eta zaintzeko Arabako Lurralde Historikoko otsailaren 14ko 6/1995 Foru Arauaren 14. artikuluan ezarritakoak. Itxiturak (landare-hesiak eta 4.1.1.4 artikuluan zehaztutako salbuespenak), metro 1 baino gehiagoko altuera badute, zelaigunearen kanpoko ertzetik 2 metrora jarriko dira. Itxiturak ezin dira fabrika-obrarekin egin.

c. Ibai eta erreketaraino: planoetan adierazita daude. Eraikuntzako erabilerek ibilgu publikoaren muga-lerrotik atzeraemangune hauek izango dituzte:

c.1. 50 m VI. mailako zatirako (Ebro ibaiaren ezkeraldea).

c.2. 30 m I. mailako ibaien zatietarako (Agüera ibaia).

c.3. 15 m 0 mailako erreken zatietarako (Regata del Valle, Riosalado eta Rioseco ibaiak).

c.4. Jariatzeetan eta km² bat baino gutxiagoko ibaiadarra duten ur-ibilguetan (00 mailako zatiak), Uraren Legearen testu bategina onartzen duen uztailaren 20ko 1/2001 LEDen eta hura aldatu duen 4/2007 LEDen ezarritakoa aplikatuko da.

c.5. Gainera, honako hauek 100 m-ko tartea utziko dute:

* Lurzoru urbanizaezinak berezko ez dituen erabilera, lursail jakin bati ezinbestean lotuta daudenak izan ezik.

* Lurzoru urbanizaezinean berezkoak diren erabilera izan arren, lursail jakin bati lotuta ez daudenak.

Oharra: Atzeraemangune horiek ibilgu publikoaren lerrotik neurtuko dira, ez ardatzetik.

1.6.1.6 artikulua. Eraikuntzako erabilera bakoitzaren hirigintza- eta eraikuntza-parametro espezifikoak

1. Jolas intentsiboarekin zerikusia duten eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

a. Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: 5.000 m².

b. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu-kopurua: 2 sestraren gainetik.

c. Erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera bitarteko altuera: 7 m, jatorrizko kota gainetik.

d. Alboko mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 m.

e. Bideetarainoko tartea: 1.6.1.5 artikulua araberakoa.

f. Gehieneko eraikigarritasuna: lurzati hartzailearen azalera bakarrik aplikatuko da. 0,20 m²/m² izango da.

g. Ezartzeko, plan berezi bat idatzi eta onartu behar da. Plan horretan lurzati hartzailearen esparrua mugatu eta lurzatiaren aurrealdeko bide-zatia sartu behar da, behar den urbanizazioa zehazte aldera.

2. Nekazaritza-ustiategiekin zuzenean lotutako eraikin, eraikuntza eta instalazioak (artikulu honetan arauketa espezifikoak dutenak izan ezik).

a. Lotutako lursailaren gutxieneko azalera: 8.000 m²

b. Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: 5.000 m²

c. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu-kopurua: 1 sestraren gainetik.

d. Erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera bitarteko altuera: 5 m, jatorrizko kota gainetik. Salbuespenezko kasuetan, udalak altuera handiagoa izatea baimendu dezake. Horretarako, lizentzia-eskarian premia hori justifikatu behar da, irizpide orokorra betetzen duten aukerak baloratu behar dira eta zehatz-mehatz azaldu behar da zergatik ez diren egokiak proposaturiko xederako.

e. Goiha-bearen gehieneko altuera: 6,50 m. Salbuespenezko kasuetan, udalak altuera handiagoa izatea baimendu dezake. Horretarako, lizentzia-eskarian premia hori justifikatu behar da, irizpide orokorra betetzen duten aukerak baloratu behar dira eta zehatz-mehatz azaldu behar da zergatik ez diren egokiak proposaturiko xederako.

f. Alboko mugetarainoko gutxieneko tarte: 5 m.

g. Bideetarainoko tarte: 1.6.1.5 artikularen arabera.

g. Gehieneko eraikigarritasuna: lurzati hartzailearen azaleran bakarrik aplikatuko da. 0,3 m²/m² izango da eta aprobetxamendua mugatuta egongo da: 8.000 m²-ko teilatu-azalerako eraikin bakarra. Eraikin bakartu bat baino gehiago badago, eraikigarritasun hori bera onartuko da; betiere, tarteak sestra gaineko 5 metrokoa izan behar du, gutxienez.

Ezin da berotegirik jarri.

3. Ardogintzako eraikin, eraikuntza eta instalazioak (upategiak), ustiategiaren jarduera osagarriak barne, erabilera nagusiaren osagarri gisa. Nekazaritza-industriak.

Nekazaritza-industriak ezartzeko upategien baldintza berberak bete behar dira, salbu lotutako nekazaritza-azaleraren gainekoak, ezin baita horiek betetzea eskatu.

Guardiako LPPn (Arabako Errioxa) zehaztutakoaren arabera, ezarri nahi izanez gero ezinbestekoa da plan berezi bat idaztea eta onartzea; plan horrek aipaturiko LPPren lehen aldaketako 34. artikuluan zehaztutako parametro eta baldintzak bete behar ditu.

a. Bi instalazio-mota daude:

a.1. Eraldaketa-instalazio txikiak (mahastizain profesionala, uzta-biltzaileen upategiak barne), urtean gehienez 250.000 litro ardo ekoizten dituztenak eta, funtsean, eraldatze- eta biltegitratze-jardueretan aritzen direnak.

a.2. Upategi handiak, urtean 250.000 litro ardo baino gehiago ekoizten dituztenak eta ardo-ekoizpenaz gain beste jarduera osagarri batzuk dituztenak (ostalaritza eta abar).

b. Lurzoru urbanizaezinean upategiak ezar daitezke baldin eta ezin badira hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian ezarri; betiere, baldintza hauek bete behar dira:

b.1. Bereziki babestutako lurzoruan ez ezartzea. Upategiak natura- eta/edo baso-interesagatik babestu beharreko lurzoruetan ez jartzea.

b.2. Upategiak oinarritzko zerbitzuen premiak egoki betetzea.

b.3. Energia-kontsumoari dagokionez, eraginkortasuna aintzat hartzea eta, horretarako, energia berriztagarria erabiltzea. Upategien eraikinekin Eraikingintzaren Kode Teknikoa (EKT)

bete behar dute, zehazki energia aurrezteari buruzko oinarritzko dokumentuko 4. atala: etxeko ur beroaren (EUB) gutxienerako eguzki-ekarpena. Eskaria lokal bakoitzean izango duen erabilerearen arabera zehaztu (administrazioa, hotela, tailerrak, jatetxea...) eta, EUB eskariaren arabera, gutxienerako eguzki-ekarpena ezarri behar da, kontuan hartuta Arabako Errioxa II. zona klimatikoan dagoela. Gainera, instalazioetan behar den energia osoaren parte bat lortzeko eraikinaren bero-sorkuntzako ekipoetakoak ez diren beroa berreskuratzeko instalazioetako energiak, baterako sorkuntza-prozesuak edo hondar-energia iturriak aprobetxatu behar dira.

b.4. Ezin dira egon hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzorutik 500 metro baino gutxiagora. Hegoaldean Ebro ibaiaren ondoan dagoen hiri-lurzoruak eta SI-3 sektoreak ez dute baldintza hori bete behar, industria-ezarpen bakartuak direlako.

b.6. Ezin dira muino-tontorretan edo ikusgai dauden zonetan egon, dagoen paisaia naturala kaltetzen badute.

b.7. Debekatuta dago, batetik, eraikigarritasunerako zenbatzen ez diren soto artifizialak egiteko lursailaren profil naturala aldatzea; eta bestetik, lurra mugitzea, baldin eta orografia aldatzen bada; hori, sarbideak egiteko izan ezik. Hala badagokie, ahalik eta txikiak izan behar dute eta aukera guztiak baloratu behar dira.

b.8. Ez dira industria-pabiloi edo eraikuntza estandarizatu edo errepikakorrak erabiliko.

b.9. Hauek izango dira mahastien eta lurzati hartzaileen gutxienerako azalera lotuak:

b.9.1. Mahastien azalera lotua: eraldaketa-instalazio txikietarako, 8 hektarea; eta erabilera osagarriak (ostalaritza eta abar) dituzten upategi handi eta eraldaketa-instalazio txikietarako, 12 hektarea.

b.9.2. Lurzati hartzaileen gutxienerako azalera: eraldaketa-instalazio txikietarako, 5.000 m²; eta erabilera osagarriak (ostalaritza eta abar) dituzten upategi handi eta eraldaketa-instalazio txikietarako, 10.000 m².

b.10. Gehieneko eraikigarritasuna: lurzati hartzailearen azalera bakarrik aplikatuko da. 0,3 m²/m² izango da eta aprobetxamendua mugatuta egongo da: 8.000 m²-ko teilatu-azalera eraijin bakarra. Eraikin bakartu bat baino gehiago badago, tarteak sestra gaineko 5 metrokoa izan behar du, gutxienez.

b.11. Instalazio bakoitzak egoki antolatuko du aparkaleku-zuzkidura. Zenbaketa bulegoetan eta jendea bertaratzeko lokaletan aurreikusitako okupazioaren arabera egingo da, EKTan (OD-SS) okupazioa kalkulatzeko ezarritako irizpideei jarraikiz. Horri gehituko zaizkio, batetik, salgaiak garraiatzeko ibilgailu pisuenak; eta bestetik, erabilera osagarriak dituzten upategi handi eta eraldaketa-instalazio txikietan, autobusentzako aparkalekuak, zehazki, 3.000 m²-ko autobus batentzako lekua, automobilentzakoek gain.

b.12. Upategiaren osagarri diren instalazioek, batez ere eraldaketarekin zerikusia dutenek, tratamendu arkitektoniko egokia izan behar dute, eraikin nagusiarekin bat datorrena, eta lurzati ez dira elementu sakabanatuak eta multzoa kaltetzen duten eraikuntza osagarriak jarriko.

b.13. Lurzati hartzailearen urbanizazioa mahastirako erabiltzen ez diren alde guztietara zabalduko da, horrelakorik egonez gero. Urbanizazioak paisaian integratzeko printzipioak bete behar ditu, nagusiki tratamendu arinekin.

b.14. Guardiako LPP onartzen denean dauden eraikuntzei dagokienez:

b.14.1. Babes bereziko lurzoruetan lehendik dauden upategietan ez da berritzeko edo handitzeko jarduerarik baimenduko (mantentze-lana bakarrik onartuko da).

b.14.2. Babes berezirik ez duten lurzoruetako upategietan azalera eraikia handitu daiteke, zehazki gaur egungo azalera eraikiaren ehuneko 25, baldin eta lurzati hartzailearen okupazioa azalaren ehuneko 50 baino handiagoa ez bada.

b.14.3. Guardiako LPP onartzen denean dauden nekazaritza-pabiloiak upategi bihur daitetzeke, baldin eta babes bereziko lurzoruetan kokatzen ez badira, nahiz eta lurzati hartzailearen gutxieneko azaleraren parametroa edo eraikigarritasun handiena ez bete. Hala eta guztiz ere, atal honetan ezarritako gainerako baldintzak bete behar dituzte.

4. Aisiako, olgetako eta naturaz eta landa-inguruneaz gozatzeko jardueretarako eraikin, eraikuntza eta instalazioak, nekazaritza-ustiategiarekin zerikusia dutenak:

- a. Lotutako lursailaren gutxieneko azalera: 8.000 m².
- b. Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: 5.000 m².
- c. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu-kopurua: 2 sestraren gainetik.
- d. Erlaitzera eta/edo teilatu-hegalera bitarteko altuera: 7 m, jatorrizko kota gainetik.
- e. Goihaiberearen gehieneko altuera: 10 m.
- f. Alboko mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 m.
- g. Bideetarainoko tartea: 1.6.1.5 artikulua araberakoa.
- h. Gehieneko eraikigarritasuna: lurzati hartzailearen azaleran bakarrik aplikatuko da. 0,15 m²/m² izango da.

5. Lotutako familia-etxebizitzaren eraikinak, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko 12. artikuluan zehaztutako baldintzetan. Nekazaritza-turismoko establezimenduak ere sartzen dira.

- a. Eraikuntza-mota baimendua: etxebizitza bateko edo biko etxea.
- b. Hirigintza-eraikigarritasuna: 0,15 m²/m², lurzati hartzailearen gainean neurtuta.
- c. Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: 3.000 m².
- d. Eraikuntzaren profila edo gehieneko solairu-kopurua: 2 sestraren gainetik.
- e. Erlaitzera edo teilatu-hegalera bitarteko altuera, gehienez: 7 m sestraren gainetik.
- f. Goihaiberearen gehieneko altuera: 10 m sestraren gainetik.
- g. Alboko mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 m.
- h. Ustiategiarekiko lotura: Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko 12. artikulua araberakoa.

6. Interes publikoko eraikuntzak.

- a. Zerbitzuguneetara lotuta ez dauden gasolindegia.
 - a.1. Hirigintza-eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².
 - a.2. Lurzatiaren azalera: aukerakoa.
 - a.3. Eraikuntzek eta markesinek har dezaketen azalera, gehienez: ehuneko 20.
 - a.4. Eraikuntzaren gehieneko altuera erlaitzeraino edo teilatu-hegaleraino: 3,5 m.
 - a.5. Mugetarainoko gutxieneko tartea: 10 m.
- b. Onura publikoko edo gizartearen intereseko gainerako eraikuntzak.
 - b.1. Hirigintza-eraikigarritasuna: 0,20 m²/m².
 - b.2. Lotutako gutxieneko azalera: aukerakoa.
 - b.3. Gehieneko solairu-kopurua: 2 sestraren gainetik.
 - b.4. Erlaitzera eta teilatu-hegalera bitarteko altuera, gehienez: 7 m sestraren gainetik.
 - b.5. Mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 m.

6. Aurreko puntuetan aipatutako parametroak baimendutako hirigintza-jarduerak hartzen dituzten eraikin eta eraikuntzentzat dira. Lursail batek bateragarriak diren erabilera bat baino gehiago hartu ahalko ditu eta honakoak izango dira gehieneko muga osoak:

a. Abeltzaintzako ustiatagirik egonez gero:

a.1. Hirigintza-eraikigarritasuna: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

b. Erabilera publikoko edo gizartearen intereseko eraikin edo instalazioak badaude:

b.1. Hirigintza-eraikigarritasuna: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

7. Abeltzaintzako ustiategi berriek indarrean dagoen araudia bete beharko dute:

– 515/2009 Dekretua, irailaren 22koa, abeltzaintza ustiategiaren arau teknikoak, higiene- eta osasun-arauak eta ingurumen-arauak ezartzen dituena.

1.6.1.7 artikulua. Eraikuntzako erabilerei aplikatu beharreko beste baldintza batzuk

1. Eraikuntzako erabilerak dituzten finken itxiturek, lurzoru urbanizaezinean, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko 20. artikuluan eta HAPO honetako 4.1.1.4 artikuluan ezarritakoa bete behar dute. Hala ere, salbuespeneko kasuetan, udalak altuera handiagoko edo ezaugarri desberdineko hesiak jartzea baimendu dezake. Horretarako, lizentzia-eskarian premia hori justifikatu behar da, irizpide orokorra betetzen duten aukerak baloratu behar dira eta zehatz-mehatz azaldu behar da zergatik ez diren egokiak proposaturiko xederako.

2. Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondasunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimen eta lizentziak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

3. Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lurzoru bat zona jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

4. Interes publikoko eraikin, eraikuntza eta instalazioei lotutako etxebizitzak horien lurzati hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilera zerbitzari moduan hartuko dira. Ondorioz, horien parametroak erabilera nagusiaren barruan sartuta egongo dira.

5. Nekazaritza-ustiategiei zuzenean loturiko eraikuntza, eraikin eta instalazioen baldintzak (salbu upategiak eta etxebizitza-eraikinak):

a. Eraikuntza baterako obra baimena eskatzen denean, ustiategiaren titularrak agiri hauek aurkeztu beharko ditu:

a.1. Arabako Foru Aldundiaren Nekazaritza Sailaren ziurtagiria, eraikina justifikatzen duen nekazaritza-ustiategia Arabako Nekazaritza Ustiategiaren Erregistroan erregistratuta dagoela ziurtatzen duena, eta dagokion urteko lan-unitateen kopurua.

a.2. Ustiategiari atxikitako lursail oro, haren zonifikazioa edozein dela ere, lotutako gutxieneko azalera zehazterakoan horren barruan sartu ahal izango da.

b. Ustiategi batean 1.6.1.6 "Eraikuntzako erabilera bakoitzaren hirigintza- eta eraikuntza-parametro espezifikoak" artikuluan araututako eraikin bat baino gehiago eraikitzen bada, eska daitezkeen ULU handiena eraikin handienarena izango da.

c. Lurzati hartzaileari gutxieneko lur-azalera bat lotzea eskatzen bada eraikuntza egin ahal izateko, ustiategiko beste lurzati batzuk lotu daitezke.

2. LIBURUA

ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUETARAKO ARAU BEREZIAK

LEHENENGO TITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUKO ESPARRUAK

2.1.1. kapitulua. Hiri-lurzoruko antolamendu xehatuko esparruak

Hiri-lurzoruaren antolamendu eta kalifikazio xehatuan (plangintzako eremuen kudeaketa eta garapena), esparruetako eraikigarritasuna gehitzeagatik (eraikigarritasun haztatuaren ehuneko 15) doako lagapenak egiteari dagokionez, esan behar da ezen, 105/2008 Dekretuko 22. artikulua babesean, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko beharrik ez duten udalerrietan (Eltziegon, kasurako) ezinbestekoa dela bizitegi-eraikigarritasuna babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke erabiltzea, artikulua horretan zehaztu bezala.

2.1.1.1 artikulua. ELC.01 hirigune historikoa eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.01 eremuak xehetasunez antolatzen du Eltziegoko hirigune historikoa; asmoa da historian eratu den hiri-sareari eustea. Horregatik, antolamenduaren oinarria bide-sarea eta kaleko eta plazako gune publiko tradizionalak osatzen dituzten eraikuntza-erabilera eta -motak aintzatestea eta mantentzea da.

2. Eltziegoko hirigune historikoa Birgaitze Integratuko Eremu izendatu zuten Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saileko sailburuaren 2000ko urtarrilaren 17ko Aginduaren bitartez. Gauzak horrela, BIRGAITZE INTEGRALERAKO PLAN BEREZI (HBIPB) bat egin zen; ekainaren 15eko 407/1999 Foru Aginduaren bitartez onartu zein behin betiko (ALHAOren 79. zk., 1999ko uztailak 12).

2003ko arau subsidiarioetan aldatu gabe utzi zuten eta planaren indarraldian onartutako aldaketekin aplikatu behar da.

Plan berezia Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazterakoan berraztertu eta indarrean dagoen hirigintzako legeria berriaren arabera moldatu da; alde horretatik, aipaturiko HAPOren definizioen eta egituraren erreferentziak ditu. Beraz, antolamenduak Plan Bereziari lotuta jarraitzen du.

3. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

- a. Hiri-lurzoru finkatua.
- b. Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.
- c. Eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren, eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruaren eta urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

- a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.
- b. Kalifikazio orokorra.

A.1 zona. Hirigune zaharretako bizitegi-zona.

b.1. A1 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 1. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: HBIPBn adierazitako eraikuntzaren definizio grafikoa bateratuz zehazten da.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: aukerakoa.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua HBIPBren bitartez garatzen da.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Arau orokor gisa, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lursailen eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela (hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren arabera), lursail horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

a.3. Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua P7 "Hiri-lurzoruaren kategorizazioa. Garapenaren eta kudeaketaren baldintzak" planoan mugatutako egikaritze-unitateetan sartu da. UE-1, UE-2 eta UE-3 egikaritze-unitateak dira eta horien antolamendua HBIPBn dago zehaztuta.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honen kalifikazio xehatuko azpizonifikazioa HBIPBn dago. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

a.1. Hirigune zaharretakoak.

e.1.2. Kaleak.

e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.

e.2.2. Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.

f.1. Hiriko espazio libre publikoak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. a.1 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.3 "Hirigune zaharretako a.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak. ⁴

4 a. Berezko erabilera:

a.1. Berezko erabilera etxebizitza da, eraikin atxikiaren motakoa.

a.2. Sestratik gorako solairu guztietan onartzen da. Sestrakeko solairuetan ez da onartzen etxebizitza-erabilera, bai ordea horrekin bateragarriak diren erabilerak (biltegia, garajea eta abar).

a.3. Erabilera hori eskusiboan edo partekatua izan dadila onartuko da, hurrengo paragrafoko baldintzen arabera.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2. Gizarte-ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatua b4 paragrafotik b8 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.3. Bulegoak: bizitegi-eraikineko edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo partekatuan, b.4 paragrafotik b.7 paragrafora ezartzen diren baldintzekin.

b.4. Txikizkako merkataritza: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte-ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan eraikinaren beheko solairuan.

b.5. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako salerosketarako zehaztutako baldintza beretan.

Gainerako parametroei dagokienez, HBIPBn adierazitako zehaztapenak (HBIPB HAPOrri gailenduko zaio) eta osagarri gisa eta/edo subsidiarioki, 1.5.2.3 "Hirigune zaharretako a.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak.

ii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, HBIPBn ezarritako baldintzak bete behar dira.

iii. e.1.2.3 Aparkalekuak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, HBIPBn ezarritako baldintzak bete behar dira.

iv. e.2 Oinezkoentzako kaleak eta e.2.2 Oinezkoentzako kale tolerantziadunak azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, HBIPBn ezarritako baldintzak bete behar dira.

v. f.1 Hiriko espazio libre publikoak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, HBIPBn ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii. a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 "Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea" artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

iii. Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzoruan, AXEetan ezarritako hirigintza-antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduera integratu bakoitzaren hirigintzako jarduketa-programa (dagokion hitzarmena sinatuta eta, behar izanez gero, jarduera esleituta) eta, hala badagokio, birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak idatzi, izapidetu eta onartu beharko dira.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.

ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

2.1.1.2 artikulua. ELC.02 mendebaldeko hedapen-eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.02 eremuak hirigune historikoaren mendebaldean dagoen zona antolatzen du xehetasunez. Zona horretan eraikuntza irekiko familia anitzeko etxebizitzak daude, orokorrean multzo linealak edo U edo Z itxurakoak, independenteak edo eraikin atxikiez osatuak, baina

b.6. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte-ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekien partekatuta.

b.7. Landetxeak eta nekazaritza-turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berariazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.

b.8. Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): soto eta etxabeetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

patio itxirik gabekoak. Arabako Foru Aldundiaren kalean, Jesus Guridi kalean, Mañuetarako bidean eta Antonio Díez Caballero etxebizitza-multzoan era horretako etxebizitzak daude. Zona horretan daude, halaber, hirigune historikoaren mugako lau etxadi trinko, oso txikiak, askotariko eraikuntza-mota atxikiz osatuak, eta homogeneoak ez diren beste eraikuntza-mota batzuk.

Asmoa da, batetik, eraikuntza irekiko zonan hiri-bilbeari eustea eta eraikuntza-mota berekin osatzea; eta bestetik, hirigune historikoaren mugan dauden etxadiak zona baten eta bestearen arteko trantsizio-elementu bihurtzea. Eremu oso finkatua da, baina huts batzuk ditu. HAPON antolamendu zuzena dago ezarria.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

b. Eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

c. Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren, eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruaren eta urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

A.3 zona. Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak.

b.1. A.3 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 2. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.4 "XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikulutik eta P6 planotik eratorritakoa.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: aukerakoa.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan jasota dago.

A.4 zona. Eraikuntza irekiko bizitegi-zonak.

b.1. A.4 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 3. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.5 "Eraikuntza irekiko a.4 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikulutik eta P6 planotik eratorritakoa.

2. eta 3. xehetasun-azterketei lotutako antolamendu xehatuko zonek parametro hauek beteko dituzte:

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: aukerakoa.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan eta 2. eta 3. xehetasun-azterketei lotuta dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du, nahiz eta hiri-lurzoru finkatugabea ere badagoen.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lursailen eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela, lursail horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

a.3. Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua P7 "Hiri-lurzoruaren kategorizazioa. Garapenaren eta kudeaketaren baldintzak" planoan mugatutako egikaritze-unitateetan sartu da. UE-5 eta UE-6 egikaritze-unitateak dira eta horien antolamendua 2. eta 3. xehetasun-azterketetan dago jasoa.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jasoa. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

A.3 zona. Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak.

a.3. Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak.

e.1.2. Kaleak.

A.4 zona. Eraikuntza irekiko bizitegi-zonak.

a.4. Eraikuntza irekiko bizitegi-zonak.

e.1.2. Kaleak.

e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.

e.2.2. Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.

f.1. Hiriko espazio libre publikoak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. a.3 Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.4 "XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak.⁵

⁵ a. Berezko erabilera:

a.1. Berezko erabilera etxebizitza da, eraikin atxikien motakoa.

a.2. Sestratik gorako solairu guztietan onartzen da. Sestrapeko solairuetan ez da onartzen etxebizitza-erabilera, bai ordea horrekin bateragarriak diren erabilerak (biltegia, garajea eta abar).

a.3. Erabilera hori eskusiboa edo partekatua izan dadila onartuko da, hurrengo paragrafoko baldintzen arabera.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2. Gizarte-ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatua b4 paragrafotik b8 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.3. Bulegoak: bizitegi-eraikineko edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo partekatuan, b.4 paragrafotik b.7 paragrafora ezartzen diren baldintzekin.

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.4 "XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 planoan adierazitako zehaztapenak. Bi zona HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIARI (HAPB) lotuta daude:

Hiri-antolamenduko plan berezia-2, zeinaren mugak UE-6 unitatearekin bat datozen. Herriaren mendebaldean dagoen eremu bat da, iparraldean Mañuetarako bidearekin egiten du muga eta ekialdean Senda de las Damas sektorearekin. Eraikuntza irekiko azpizonan sartuta dago.

- Lurzoruaren azalera, guztira: 2.820 m².
- Bizitegi-erabilerako lurzoruaren azalera: HAPBren arabera.
- Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1,10 m²/t/ m²s.
- Gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 0,25 m²/t/ m²s.
- Teilatu-hegalaren edo erlaitzaren altuera: 10 m edo gutxiago.
- Altuera osoa edo goiherainokoa: 12,5 m edo gutxiago.
- Solairu-kopurua: 3 edo gutxiago. Teilatupeko aprobetxamendua edo atikoak baimenduta daude: 3(b-a).
- Gehieneko etxebizitza-kopurua: 16
- Espazio libre publikoen sistema lokalerako eta ekipamenduetarako lagapenak: indarrean dagoen legeriaren arabera.
- Aprobetxamendu-lagapenak: indarrean dagoen legeriaren arabera.

Hiri-antolamenduko plan berezia-3, zeinaren mugak UE-7 unitatearekin bat datozen. Herriaren mendebaldean dago, iparraldean UE-6 unitatearekin egiten du muga eta ekialdean Senda de las Damas sektorearekin. Eraikuntza irekiko azpizonan sartuta dago.

- Lurzoruaren azalera, guztira: 1.905 m².
- Bizitegi-erabilerako lurzoruaren azalera: HAPBren arabera.
- Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1,10 m²/t/ m²s.
- Gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 0,25 m²/t/ m²s.
- Teilatu-hegalaren edo erlaitzaren altuera: 10 m edo gutxiago.
- Altuera osoa edo goiherainokoa: 12,5 m edo gutxiago.
- Solairu-kopurua: 3 edo gutxiago. Teilatupeko aprobetxamendua edo atikoak baimenduta daude: 3(b-a).
- Gehieneko etxebizitza-kopurua: 12

b.4. Txikizkako merkataritza: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte-ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan eraikinaren beheko solairuan.

b.5. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako salerosketarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte-ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.7. Landetxeak eta nekazaritza-turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berariazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.

b.8. Aparkalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): soto eta etxabeetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

– Espazio libre publikoen sistema lokalerako eta ekipamenduetarako lagapenak: indarrean dagoen legeriaren arabera.

– Aprobetxamendu-lagapenak: indarrean dagoen legeriaren arabera.

Arau espezifikoak:

– Gehieneko altueratik gora, estalkiak inklinatuak eta gehienez ehuneko 44ko maldakoak izango dira. Estalki lau edo terrazek oinplanoko azaleraren ehuneko 30 har dezakete. Solairu bat eta bost metro baino gutxiagoko altuera duten eraikinetan estalki lauak ehuneko 100 har dezake eta fatxada petoarekin errematatuko da.

– Sotoak eta erdisotoak eduki ditzakete, baina ezin dira bizitegitarako erabili.

– Fatxadetako materialak inguruan tradizioz erabiltzen direnak izango dira (harria, zarpiatua eta beste estaldura jarraitu batzuk), zonako koloretakoak. Estaldura jarraituek kolore argi edo ertainak izan behar dituzte, ingurunean gailendu gabe.

Formatu eta kolore tradizioaletako bistako adreiluak erabil daitezke, teilako adreiluen motakoak.

Materialak simulatzea eta harrien eta adreiluen fabrikako junturak berriz pintatzea debekatu dago.

– Arotzeriak, garaje eta biltegiak itxiturak barne, iluna edo distirarik gabea izan behar du. Berezko kolorean anodizatutako aluminioa, galbanizatuak eta altzairu herdoilgaitza ez daude baimenduta; bai, ordea, beste kolore batzuetako anodizatuak, tonu ilunekoak eta mateak.

ii. a.4 Eraikuntza irekiko bizitegi-zonak azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapan hauek bete behar dira:

Erabilerari dagokienez, 1.5.2.5 "Eraikuntza irekiko a.4 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapanak.⁶

6 a. Berezko erabilera:

a.1. eraikin bakartu edo atxikietan berezko erabilera familia anitzeko etxebizitzarena izango da.

a.2. Sestratik gorako solairu guztietan onartzen da. Sestrarepeko solairuetan ez da onartzen etxebizitza-erabilera, bai ordea horrekin bateragarriak diren erabilerak (biltegia, garajea eta abar).

a.3. Erabilera hori eskusiboa edo partekatua izan dadila onartuko da, hurrengo paragrafoko baldintzen arabera.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

b.1. Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, bateragarria dela frogatuz gero.

b.2. Gizarte-ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzeko bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan

b.3. Bulegoak: etxebizitzaren eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan, eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzeko bada; eraikuntza eskusiboan eta beste erabilera batzuekin banatua hurrengo paragrafoetan ezartzen diren baldintzetan.

b.4. Txikizkako merkataritza: etxebizitza, bulego, ekipamendu eta hotelen eraikinaren beheko eta lehenengo solairuetan (aurrekoari elkartuta), eskailera propioa eta eraikinaren gainerako aldeekiko independentearen bitartez sartzeko bada, eta eraikuntza eskusiboan.

b.5. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako salerosketarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte-ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.7. Apartalekuak (erabilera ez-osagarri gisa): soto eta etxabeetan, b.8 paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.5 "Eraikuntza irekiko a.4 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 planoan adierazitako zehaztapenak.

Arau espezifikoa:

– Gehieneko altueratik gora, estalkiak inklinatuak eta gehienez ehuneko 44ko maldakoak izango dira. Estalki lau edo terrazek oinplanoko azaleraren ehuneko 30 har dezakete.

– Sotoak eta erdisotoak eduki ditzakete, baina ezin dira bizitegitarako erabili.

– Eraikuntza berrietan (HAPO onartu ondoren eraikitzen direnetan) 1.3.15 artikuluan ezarritako aparkaleku-zuzkidura eskatuko da.

– Fatxadako materialak aukerakoak dira, baina honako hauek ezin dira erabili:

– Dazukaten bereizgarriengatik "estaltzeko oinarrizko materialtzat" hartu ohi direnak.

– Estaldura zeramiko beiratu edo akabera distiratsudunak (panel txikiak ez dira multzo horretan sartzen).

– Bistako adreilu beiratu eta/edo artifizialki orbanduak, oso ilunak direnak eta kolore biziak dituztenak.

– Metalezko, egurrezko eta plastikoko estaldurak zona txikitan bakarrik erabil daitezke, beste material batzuen osagarri gisa.

– Kanpoko arotzeriako materialak ez du distira egin behar eta ingurunean inpaktu kaltegarria ez duen kolorekoa izan behar du.

– Espazio libre pribatuek 1.3.1.16 artikuluan ezarritakoa bete behar dute.

iii. Azpizona hauetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira:

e.1.2. Kaleak.

e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.

e.2. Oinezkoentzako kaleak.

e.2.2. Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.

iv. f.1 Hiriko espazio libre publikoak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.17 eta 1.5.2.18 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii. Hala ere, a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 "Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea" artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

iii. Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzoruan, indarrean dagoen legerian eskatutako lagapenak beteko dira, antolamendu xehatua HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZI (HAPB) baten bitartez garatzen denean. AXE hauetan ezarritako hirigintza-antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduera integratu bakoitzaren hirigintzako

jarduketa-programa (dagokion hitzarmena sinatuta eta, behar izanez gero, jarduera esleitura) eta, hala badagokio, birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak idatzi, izapidetu eta onartu behar dira.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

- i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.
- ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.
- iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

c.3. Egikaritze-unitateak.

Unitate bakoitzeko hirigintzako jarduketa-programa 8 urteko epean onartuko da, plan honen behin betiko onarpena indarrean jarritako egunetik kontatzen hasita.

– UE-6: herriaren mendebaldean dago, iparraldean Mañuetarako bidearekin egiten du muga eta ekialdean Senda de las Damas sektorearekin. Eraikuntza irekiko azpizonan sartuta dago. Antolamendua HAPB 2 hiri-antolamenduko plan berezian dago azaldua.

– UE-7: herriaren mendebaldean dago, iparraldean UE-6 unitatearekin egiten du muga eta ekialdean Senda de las Damas sektorearekin. Antolamendua HAPB 3 hiri-antolamenduko plan berezian dago azaldua.

2.1.1.3 artikulua. ELC.03 iparraldeko hedapen-eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.03 eremuak Manuel Iradier kalearen edo Samaniegoko errepidearen iparraldean dagoen zona antolatzen du xehetasunez. Zona oso txikia da eta askotariko erabilerak ditu: mota askotako etxebizitzak, biltegiak, upategia eta landa-ostatuak daude.

Asmoa da eraikuntzei eustea (gehienak nahiko berriak dira) eta hiri-bilbea osatzea.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruen kategoriaren arabera:

- a. Hiri-lurzoru finkatua.
- b. Eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren eta eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruen zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

- a. Lurzoruen sailkapena: hiri-lurzorua.
- b. Kalifikazio orokorra.

A.3 zona. Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak.

b.1. A.3 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 2. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.4 "XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikulutik eta P6 planotik eratorritakoa.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: aukerakoa.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan jasota dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lursailen eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela, lursail horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jaso. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

A.3 zona. Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak.

a.3. Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak.

e.1.2. Kaleak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. a.3 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.4 "XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak (ikus 2. oin-oharra).

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.4 "XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 planoan adierazitako zehaztapenak.

ii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatua, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii. Hala ere, a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 "Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikartzeko araubidea" artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.

ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

2.1.1.4 artikulua. ELC.04 Samaniego taldearen eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.04 eremuak hirigune historikoaren ipar-mendebaldean eta zuzkidura-zonaren hego-ekialdean dagoen eremua antolatzen du xehetasunez. Familiako bakarreko etxebizitzako hiru etxadi daude, ilaran jarrita, eta mendebaldeko muturrean bi etxebizitzako multzo batzuk.

Hirigune historikoaren ipar-mendebaldeko muga daude eta Riscaleko markesaren oinordekoen etorbidearen fatxada eratzten dute. Etxadien sakonera eta luzera ez dira berdinak. Hala ere, forma aldetik antza dute, eta bi multzo bereizten dira. Solairu bateko eta biko etxadiak daude.

Asmoa da bilbeari eta multzoari eustea, baina ordezkapenak baimenduta.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

b. Eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren eta eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

b.1. A.5 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 4. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planotik eratorritakoa.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: dagoena.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan jasota dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lursailen eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela, lursail horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jasoa. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

a.5.2. Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikiko bizitegi-zonak.

e.1.2. Kaleak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. a.5.2 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.7 "Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluko zehaztapenak.⁷ Salbuespen gisa, onartzen dira bi bizitzako eraikinak (daudenak zaintzeko, berreraikitzeko edo ordeztzeko) eta familia bakarreko etxebizitza bakartuak (aurrekoetako bi gehitzeko).

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.7 "Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan adierazitako zehaztapenak.

Arau espezifikoak:

– Asmoa da dagoen konfigurazioari eustea; dena den, atzealdeetan eraikuntzak handitu daitezke eta bolumena pixka bat aldatu daiteke.

– Binaka egindako eraikinek ezin dute aurrealdeko kanpoko konfigurazioa bereiz aldatu. Eraberritu daitezke, bi etxebizitzaren proiektu bateratua eginda, eta bi etxebizitzak elkartu eta etxebizitza bakar bihurtu daitezke. Etxebizitza bakarra eraberrituz gero, fatxada nagusiaren bolumena eta konposizioa ez dira aldatuko.

– Riscalako markesaren kalera ematen duten espazio libre pribatuetan P6 planoan adierazitako atzeramanguneak errespetatuko dira; dena den, sarrerak babesteko portxe edo markesina txikiak jar daitezke. Portxe eta markesina horiek ez dira lehen solairuko forjatua baino altuagoak izango, eta ezta bi metro zabal eta metro bat sakon baino handiagoak ere. Beheko solairuan begiratoki irtenak egon daitezke, baldin eta lehen solairuko forjatuaren beheko aurpegia baino altuagoak eta bi metro zabal eta 0,60 metro sakon baino handiagoak ez badira.

– Eraikin bateko etxebizitzak bereiz eraberrituz gero, ezin dira erlaitzen altuera eta estalkiaren malda aldatu.

– Sotoak eta erdisotoak eduki ditzakete, baina ezin dira bizitegitarako erabili.

– Fatxadetako materialak inguruan tradizioz erabiltzen direnak izango dira (harria, zarpiatua eta beste estaldura jarraitu batzuk), zonako koloretakoak. Estaldura jarraituek kolore argi edo ertainak izan behar dituzte, ingurunean gailendu gabe.

Eraikin osoa eraberritzeko obretan formatu eta kolore tradizionaletako bistako adreiluak erabil daitezke, teilako adreiluen motakoak.

Materialak simulatzea eta harrien eta adreiluen fabrikako junturak berriz pintatzea debekatu dago.

– Arotzeriak, garaje eta biltegiak itxurak barne, iluna edo distirarik gabea izan behar du. Berezko kolorean anodizatutako aluminioa, galbanizatuak eta altzairu herdoilgaitza ez daude baimenduta; bai, ordea, beste kolore batzuetako anodizatuak, tonu ilunekoak eta mateak.

– Estalkian lur-koloreko bizkar-teila makurrak erabili behar dira, zonako berezko teilan antzekoak.

7 a. Berezko erabilera: familia bakarreko etxebizitza atxikia eraikin bakartu eta eskusiboan (erabilera hori "Etxebizitza erabileraren edukia" 3. ataleko 1.3.1.8 "Definizioa eta motak" artikuluan dago deskribatua, 6. puntuko a.1 eta a.2 paragrafoetan), kokagunea edozein dela.

b. Erabilera bateragarriak. Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoak; aisiakoak eta kulturalak, salbu dantza-aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol-instalazioak; ospitaleak ez beste osasun-zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Eraikin eskusiboan kokatuko dira horiek.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

ii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatua, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii. Hala ere, a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 "Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea" artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.

ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

2.1.1.5 artikulua. ELC.05 Gallarza jeneralaren auzoa eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.05 eremuak zuzkidura-zonaren iparraldean eta Manuel Iradier kalearen hegoaldean dagoen espazioa antolatzen du xehetasunez. Iltar-jarritako familia bakarreko etxebizitzak zazpi etxadi txiki daude. Antzeko sakonera dute, 15- 16 metrokoa, baina luzerak desberdinak dira, 35 eta 64 metro artekoak. Denak ez dira berdinak, askotariko motak daude eta batzuk duela gutxi berreraiki dituzte. Solairu batekoak eta bikoak daude. Horrez gain, familia askoko etxebizitzak eraikin bat dago, gainerako eraikinen garai berekoa.

Asmoa da bilbeari eta multzoari eustea, baina etxebizitzak hobetzeko eta handitzeko ordezkapenak egiteko aukera emanda. HAPOn antolamendu zuzena dago ezarria.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruen kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

b. Eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren eta eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruen zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruen sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

b.1. A.5 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 4. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planotik eratorritakoa.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: dagoena.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan jasota dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lursailen eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela, lursail horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jasoa. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

a.5.1. Dentsitate txikiko eraikuntza irekiko bizitegi-zonak.

a.5.2. Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikiko bizitegi-zonak.

e.1.2. Kaleak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. a.5.1 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.6 "Dentsitate txikiko eraikuntza irekien a.5.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak.

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.6 "Dentsitate txikiko eraikuntza irekien a.5.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan adierazitako zehaztapenak.

ii. a.5.2 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.7 "Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluko zehaztapenak (ikusi 4. oin-oharra).

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.7 "Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan adierazitako zehaztapenak.

Arau espezifikoa:

– Asmoa da dagoen konfigurazioari eustea; dena den, atzealdean eraikinak handitu daitezke eta beheko solairuetako etxebizitzetan solairu bat gainjarri daiteke.

– Fatxadetako materialak inguruan tradizioz erabiltzen direnak izango dira (harria, zarpiatua eta beste estaldura jarraitu batzuk), zonako koloretakoak. Estaldura jarraituek kolore argi edo ertainak izan behar dituzte, ingurunean gailendu gabe.

Bistako adreilurik ezin da erabili.

Materialak simulatzea eta harrien eta adreiluen fabrikako junturak berriz pintatzea debekaturata dago.

– Arotzeriak, garaje eta biltegi-tako itxiturak barne, iluna edo distirarik gabea izan behar du. Berezko kolorean anodizatutako aluminioa, galbanizatuak eta altzairu herdoilgaitza ez daude baimenduta; bai, ordea, beste kolore batzuetako anodizatuak, tonu ilunekoak eta mateak.

– Estalkian lur-koloreko bizkar-teila makurrak erabili behar dira, zonako berezko teilan antzekoak.

– Fatxadako irtenguneei dagokienez, metalezko kareldun balkoi irekiak bakarrik daude baimenduta, AXEetan agertzen direnen modukoak. Halaber, erlaitz eta teilatu-hegalek 1.5.2.7 artikulua bete behar dute, eta sarrerak babesteko markesina txikiek 40 cm-ko sakonera eta bi metroko zabalera izan ditzakete, gehienez.

iii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzate juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatua, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii. Hala ere, a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 "Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea" artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.

ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

2.1.1.6 artikulua. ELC.06 Xabier Arizaga auzoa eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.06 eremuak Gallarza jeneralaren auzoaren eta Eguía upategiaren arteko espazioa antolatzen du xehetasunez. Etxadi bat dago, atzealdea upategia dagoen lursailari atxikita. Mehelin artean erabilera asko eta solairu bat edo bi dituzten eraikinez osaturiko ilara heterogeneo bat da.

Asmoa da bilbeari eustea. HAPON antolamendu zuzena dago ezarria.

2. Esparru honetako lurzoruaren kategoria hiri-lurzoru finkatua da, jarduketa integratu bat gauzatu delako.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren eta eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

A.3 zona. Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak.

b.1. A.3 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 2. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-erakigarritasuna: 1.5.2.4 "XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikulutik eta P6 planotik eratorritakoa.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: dagoen lurzati bakoitzeko bana, jarduketa integratu bat gauzatu delako.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan jasota dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jasoa. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

A.3 zona. Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak.

a.3. Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak.

e.1.2. Kaleak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. a.3 Zabalguneko bizitegi-zonak edo mistoak azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.4 "XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak (ikus 2. oin-oharra).

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.4 "XX. mendeko bigarren erdiko zabalguneko edo zabaltzeko eremu mistoen a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 planoan adierazitako zehaztapenak.

Arau espezifikoa:

– Gehieneko altueratik gora, estalkiak inklinatuak eta gehienez ehuneko 44ko maldakoak izango dira. Teilatupeak jar daitezke. Betiere, teilatupearen aurrealdea behean duen solairuaren fatxada edo begiratokiarenarekin berdindu behar da, goihabearen altuera gaingitu gabe. Gainera, luzerak fatxadaren aurrealdearen ehuneko 50 baino txikiagoa izan behar du. Estalkian lur-koloreko bizkar-teila makurrak erabili behar dira.

– Fatxadako materialak aukerakoak dira, baina honako hauek ezin dira erabili:

– Dauzkaten bereizgarriengatik "estaltzeko oinarrizko materialtzat" hartu ohi direnak.

– Estaldura zeramiko beiratu edo akabera distiratsudunak (panel txikiak ez dira multzo horretan sartzen).

– Bistako adreilu beiratu eta/edo artifizialki orbanduak, oso ilunak direnak eta kolore biziak dituztenak.

– Metalezko, egurrezko eta plastikoko estaldurak zona txikitik bakarrik erabil daitezke, beste material batzuen osagarri gisa.

– Kanpoko arotzeriako materialak ez du distira egin behar eta ingurunean inpaktu kaltegarria ez duen kolorekoa izan behar du.

ii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.

ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

2.1.1.7 artikulua. ELC.07 Samaniegoko errepidea eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.07 eremuak Samaniegoko errepidearen (Manuel Iradier kalea) bi aldeetan Navaridaseko errepidearen bidegurutzean dagoen espazioa antolatzen du xehetasunez. Zona mistoa da, eraikuntza-mota eta -intensitate desberdineko familia bakarreko etxebizitzak daude.

Asmoa da eraikuntzei eustea (gehienak nahiko berriak dira) eta hiri-bilbea osatzea.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

b. Eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren eta eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

b.1. A.5 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 4. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.7 "Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikulutik eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planotik eratorritakoa.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: dagoena.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan jasota dago.

A.6 zona. Dentsitate oso txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

b.1. A.6 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 5. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.8 "Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikin bakartuen a.6.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikulutik eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planotik eratorritakoa.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: 1.5.2.8 artikulua araberakoa.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan jasota dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lursailen eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela, lursail horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jasoa. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

a.5.2. Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikiko bizitegi-zonak.

e.1.2. Kaleak.

A.6 zona. Dentsitate oso txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

a.6.1. Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikin bakartuko bizitegi-zonak.

a.6.2. Dentsitate oso txikiko bi bizitzako eraikineko bizitegi-zonak.

e.1.2. Kaleak.

H. Zerbitzu-azpiegituren zona publikoak. Hornikuntza.

h.1. Zerbitzu-azpiegitura publikoak. Hornikuntza.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.7 "Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluko zehaztapenak (ikusi 4. oin-oharra).

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.7 "Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan adierazitako zehaztapenak.

Arau espezifikoa:

– Sotoak eta erdisotoak eduki ditzakete, baina ezin dira bizitegitarako erabili.

– Eraikuntza berrietan (HAPO onartu ondoren eraikitzen direnetan) 1.3.15 artikuluan ezarritako aparkaleku-zuzkidura eskatuko da.

– Fatxadako materialak aukerakoak dira, baina honako hauek ezin dira erabili:

– Dazukaten bereizgarriengatik "estaltzeko oinarrizko materialtzat" hartu ohi direnak.

– Estaldura zeramiko beiratu edo akabera distiratsudunak (panel txikiak ez dira multzo horretan sartzen).

– Bistako adreilu beiratu eta/edo artifizialki orbanduak, oso ilunak direnak eta kolore biziak dituztenak.

— Metalezko, egurrezko eta plastikoko estaldurak zona txikitan bakarrik erabil daitezke, beste material batzuen osagarri gisa.

— Kanpoko arotzeriako materialak ez du distira egin behar eta ingurunean inpaktu kaltegarria ez duen kolorekoa izan behar du.

— Espazio libre pribatuek 1.3.1.16 artikuluan ezarritakoa bete behar dute.

ii. Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikin bakartuen a.6.1 bizitegi-azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.8 “Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikin bakartuen a.6.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” artikuluko zehaztapenak.⁸

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.8 “Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikin bakartuen a.6.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” artikuluan eta P6 “Eraikuntzaren ezaugarriak” planoan adierazitako zehaztapenak.

Arau espezifikoak:

— Estalki lauak baimenduta daude.

— Eraikuntza berrietan (HAPO onartu ondoren eraikitzen direnetan) 1.3.15 artikuluan ezarritako aparkaleku-zuzkidura eskatuko da.

— Espazio libre pribatuek 1.3.1.16 artikuluan ezarritakoa bete behar dute.

ii. Dentsitate oso txikiko bi bizitzako eraikinen a.6.2 bizitegi-azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.9 “Dentsitate oso txikiko bi bizitzako eraikinen a.6.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” artikuluko zehaztapenak.

ii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.16 artikuluan ezarritako baldintzak bete behar dira.

ii. h.1 Zerbitzu-azpiegitura publikoak. Hornikuntza azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.19 eta 1.5.2.20 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatua, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte

ii. Hala ere, a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 “Eraikigarritasuna

8 a. Berezko erabilera: sestra gaineko solairuetan, familia bakarreko etxebizitza bakartua (erabilera hori 1.3.1.8. “Etxebizitza erabileraren edukia” artikuluko 3. Atalean, “Definizioa eta motak”, dago deskribatua, 4. puntuan), kokagunea edozein dela. Sestra azpiko solairuetan, etxebizitzaren osagarri eta zerbitzari diren erabilerak bakarrik onartzen dira.

b. Erabilera bateragarriak. Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendua (irakaskuntzako, aisiakoa eta soziala, salbu eta dantza aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol instalazio txikiak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin eskusiboan kokatuko dira.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. “Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak” artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 “Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak” artikulua.

handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea” artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

- i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.
- ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.
- iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

2.1.1.8. artikulua. ELC.08 Saihesbidea eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.08 eremuak hirigune historikoaren eta Cenicerotik Guardiarako errepideko saihesbi-dearen artean dagoen espazioa antolatzen du xehetasunez. Eraiki gabeko etxadi bat dago. 2003ko arau subsidiarioetan etxadi hori 5. egikaritze-unitatean dago, HAPOk AXE hauei egokitzen dizkien beste lursail batzuekin batera: ELC.12, ELC.13 eta ELC.19.

ELC.08 eremuak 12.676,60 m² ditu; horietatik 5.776,35 m² bizitegi-lurzoru dira eta gainerakoa errepideei dagokie.

2009ko apirilaren 29an behin betiko onartutako arau subsidiarioen aldaketan esparru horretan aplikatu beharreko parametroak zehaztu zituzten, besteak beste. HAPOk antolamendu zuzena ezarri du, parametro horiei eutsita.

2. Eremu honetako lurzoruaren kategoria urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabeko hiri-lurzorua da. Dena den, birpartzelazio-proiektu bat du (UE-5), Eltziegoko Udalbatzak 2014ko martxoaren 14an onartutakoa.

II. Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

b.1. A.5 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 “Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa” artikuluko 4. puntuan zehaztutakoak. Familia bakarreko etxebizitzak ehuneko 10 izan daitezke, gehienez (1.3.1.8 artikuluko 4a epigrafearen arabera).

Mugakide diren jabeek mugak atxiki ditzakete, eskritura publiko edo agiri pribatu baten bitartez akordioa berretsita.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.6 “Dentsitate txikiko eraikuntza irekien a.5.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” artikulutik eta P6 “Eraikuntzaren ezaugarriak” planotik eratorritakoa. Gutxienekoa 0,25 m²t/m²s baino handiagoa izango da.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: lurzatiko 110 m²-ko bana.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan jasota dago. Xehetasun-azterketa baten edo gehiagoren bitartez osatu daiteke, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 73. artikuluan ezarritakoari jarraikiz.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua P7 "Hiri-lurzoruaren kategorizazioa. Garapenaren eta kudeaketaren baldintzak" planoan mugatutako 5. egikaritze-unitatean (UE-5) sartu da.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jaso. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

a.5.1. Dentsitate txikiko eraikuntza irekiko bizitegi-zonak. Guztira 5.776 m².

e.1.2. Kaleak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. a.5.1 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokionez, 1.5.2.6 "Dentsitate txikiko eraikuntza irekien a.5.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak.⁹

Gainerako parametroei dagokionez, 1.5.2.6 "Dentsitate txikiko eraikuntza irekien a.5.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan adierazitako zehaztapenak. Hauexek dira:

$H \leq 10$ m.

Eraik. $\leq 1,10$ m²/ lurzati garbiaren m²

Okupazioa \leq lurzati garbiaren ehuneko 80

H guztira ≤ 13 m.

Solairu-kopurua ≤ 3 (a,b)/-

Etxebizitza-kopurua ≤ 52

Arau espezifikokoak:

– Birpartzelazioari dagokionez, Eltziegoko Udalbatzak 2014ko martxoaren 14an behin betiko onartutako UE-5 unitatearen birpartzelazio-proiektuan zehaztutakoa bete behar da.

– Xehetasun-azterketa bat edo gehiago onartuko dira, honako hauek zehazteko: eraikuntza-bolumenen banaketa (plangintza honetako aurreikuspenak aintzat hartuta) eta mugetarako tartea, lurzati bakoitzeko eraikin-kopurua eta eraikinen arteko tartea, espazio libre pribatuak eta tresna honi dagozkion gainerako parametroak.

– Gehieneko altueraren gainetik, estalkiak inklinatuak izango dira eta gehieneko 44ko malda izango dute. Estalki lauek eraikinaren oinplanoko azaleraren ehuneko 30 har dezakete. Estalkietan teila makurrak erabili behar dira (bizkar-teilek behintzat makurrak izan behar dute), gorritzak edo lur-kolorekoak, zonako berezko teilen antzekoak.

9 a. Berezko erabilera: familia anitzeko araubideko bi etxebizitza edo gehiago dituen eraikin trinko, bakartu eta dentsitate gutxikoan dagoen etxebizitza (1.3.1.8. "Etxebizitza erabileraren edukia" artikuluko 3. atalean, "Definizioa eta motak", dago deskribatua, 7.a.1 puntuan).

b. Gainerako erabilera baimenduak: familia bakarreko etxebizitza (1.3.1.8 artikuluko 4a epigrafearen arabera). Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak baimentzen dira: gizarte-ekipamendu txikiak (irakaskuntzakoa; aisiakoa eta soziala, salbu dantza aretoak, ausazko jokoak eta antzekoak; kirol instalazioak; ospitaleak ez beste osasun zentroak; gizarte-zerbitzuak; erlijioak; erakundeetakoak), hotelak, jatetxeak, bulegoak eta txikizkako merkataritza. Etxebizitzarekin partekatutako eraikinean edo eraikin esklusiboan kokatuko dira.

- Fatxadetan material tradizionalak erabiliko dira:
- Harriak, akabera arraspatu, garreztatu, apartu eta leunduak dituztenak izan ezik.
- Zarpituak eta beste estaldura jarraitu batzuk, zonako kolore argi edo ertainekoak, betiere inguruan inpakturik ez badute.
- Metalezko, egurrezko eta plastikoko estaldurak zona txikitan bakarrik erabil daitezke, beste material batzuen osagarri gisa. Formatu eta kolore tradizionaletako bistako adreiluak erabil daitezke, teilako adreiluen motakoak.
- Honako hauek debekatuta daude:
- Materialak simulatzea eta harrien eta adreiluen fabrikako junturak berriz pintatzea debekatuta dago.
- Dauzkaten bereizgarriengatik “estaltzeko oinarrizko materialtzat” hartu ohi direnak.
- Estaldura zeramiko beiratuak edo akabera distiratsudunak.
- Bistako adreilu beiratu eta/edo artifizialki orbanduak, oso ilunak direnak eta kolore biziak dituztenak.
- Salbuespen gisa beste material batzuk erabil daitezke. Horretarako, Udalari proposamena aurkeztu behar zaio, kolore eta testurak zehaztuta eta elizarekin duten zerikusiarri buruzko irudiekin. Proposamenaren gaineko erabakia udalak hartuko du. Arabako Foru Aldundiko tutoretza-erakundeei eta/edo Eusko Jaurlaritzari txostena eska diezaieke.
- Kanpoko arotzeriako materialak ez du distira egin behar eta ingurunean inpaktu kaltegarria ez duen kolorekoa izan behar du.
- Hesien elementu hauek berdinak izango dira: oinarri trinkoaren altuera (metro bat), altuera osoa (bi metro), materialak eta berme-elementu bertikalen erritmoa horma-atalen artean.
- ii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.
- c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.
- c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.
- i. Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabeko hiri-lurzoruan, AXE honetan ezarritako hirigintza-antolamenduko aurreikuspenak egikaritzeko, urbanizazio-proiektua idatzi, bideratu eta onartu behar da.
- c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:
- i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.
- ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.
- iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.
- c.3. Egikaritze-unitateak
- UE-5: Guardiako errepideko saihsbidearen iparraldea eta hegoaldea hartzen ditu, iparraldean hirigune historikoarekin egiten du muga eta hegoaldean upategien industrialdearekin.
- UE-5 unitatearen birpartzelazio-proiektua 2014ko martxoaren 14an onartu zuen behin betiko Eltziegoko Udalbatzak.
- 24.102,42 m² ditu, honela banatuta:
- ELC.08 Saihsbidea eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (bizitegia), 11.285,07 m².

– ELC.12 Barrihuelo - Guardiako errepidea eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (hirigune zaharretako industria bereziak), 1.085,13 m².

– ELC.13 Ekialdeko upategi industrialen eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (industria berezia, upategi industrialak), 7.776,49 m².

– ELC.19 Zeharkaleen eta hiri barruko errepide-guneen eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (komunikazio-azpiegiturak), 3.955,73 m².

2.1.1.9. artikulua. ELC.09 AU-2 zaharreko dentsitate txikiko eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.09 eremuak Manuel Iradier kalearen iparraldean dagoen espazioa, lehen AU-2 sektorea zena, antolatzen du xehetasunez. Eremuko Plan Partziala erabat egikarrituta, urbanizatuta eta eraikita dago. Eremu oso maldatsua da eta familia bakarreko eraikin bakartuak, binakako etxeak eta ilaran atxikitako etxeak daude.

Asmoa da bilbeari eta multzoari eustea. Alde horretatik, Plan Partzialean AU-2 zaharrerako zehaztutako parametroei eutsi zaie, eta HAPOk osagarri gisa eta subsidiarioki azpizonetarako ezarritakoei gailenduko zaizkie.

2. Esparru honetako lurzoruaren kategoria hiri-lurzoru finkatua da, jarduketa integratu bat gauzatu delako.

II. Hiri-lurzoru finkatuari buruzko zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

b.1. A.5 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 4. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: AU-2 sektorearen Plan Partzialean zehaztutakoa.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: AU-2 sektorearen Plan Partzialean zehaztutakoa.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua AU-2 sektorearen Plan Partzialean dago jaso.

A.6 zona. Dentsitate oso txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

b.1. A.6 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 5. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: AU-2 sektorearen Plan Partzialean zehaztutakoa.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: AU-2 sektorearen Plan Partzialean zehaztutakoa.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua AU-2 sektorearen Plan Partzialean dago jaso.

F1 zona. Hiri-parkeak.

b.1. F1 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 “Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa” artikuluko 10. puntuan zehaztutakoak.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua AU-2 sektorearen Plan Partzialean dago jaso.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa: Esparru honetako lurzoruaren kategoria hiri-lurzoru finkatua da, jarduketa integratu bat gauzatu delako.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 “Kalifikazio xehatua (azpizonak)” planoan dago jaso. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

a.5.2. Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikiko bizitegi-zonak.

e.1.2. Kaleak.

A.6 zona. Dentsitate oso txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

a.6.1. Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikin atxikiko bizitegi-zonak.

e.1.2. Kaleak.

F1 zona. Hiri-parkeen zona publikoak.

f.1. Espazio libre publikoak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. a.5.2 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, AU-2 sektorearen Plan Partzialean ezarritakoa bete behar da, eta, osagarri gisa eta subsidiarioki, zehaztapen hauek:

- Erabilerei dagokienez, 1.5.2.7 “Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” artikuluko zehaztapenak (ikus 4. oin-oharra).

- Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.7 “Dentsitate txikiko familia bakarreko eraikin atxikien a.5.2 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” artikuluko zehaztapenak.

ii. a.6.1 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, AU-2 sektorearen Plan Partzialean ezarritakoa bete behar da, eta, osagarri gisa eta subsidiarioki, zehaztapen hauek:

- Erabilerei dagokienez, 1.5.2.8 “Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikin bakartuen a.6.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” artikuluko zehaztapenak (ikus 5. oin-oharra).

- Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.8 “Dentsitate oso txikiko familia bakarreko eraikin bakartuen a.6.1 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” artikuluko zehaztapenak.

iii. f.1 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, AU-2 sektorearen Plan Partzialean ezarritakoa bete behar da, eta, osagarri gisa eta subsidiarioki, 1.5.2.17 eta 1.5.2.18 artikuluetan zehaztutako baldintzak.

iv. e.1.2 Kaleak azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, AU-2 sektorearen Plan Partzialean ezarritakoa bete behar da, eta, osagarri gisa eta subsidiarioki, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan zehaztutako baldintzak.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Esparru osoa hiri-lurzoru finkatua da, jarduketa integratu bat gauzatu delako. Hiri-lurzoru finkatua, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.

ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

2.1.1.10. artikulua. ELC.10 Rehojoseko bidea bizitegi-zonako arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.10 eremuak Rehojoseko bidearen eta Mañuetako bidearen arteko espazioa hartzen du eta udal-igerilekuen lursailekin egiten du muga. Eraiki gabe dago.

HAPOn egiturazko antolamendua dago zehaztua; antolamendu xehatuari dagokionez, HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIARI lotzen zaio.

2. Eremuko lurzoruaren kategoria urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua da. Eremu osoa 4. egikaritze-unitatean (UE-4) dago.

II. Hiri-lurzoru finkatugabeari buruzko zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

b.1. A.5 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 4. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: bizitegi-erabileraren 2.750 m².

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: 25

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN (HAPB) bitartez landuko da.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.3. Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua da eta P7 "Hiri-lurzoruaren kategorizazioa. Garapenaren eta kudeaketaren baldintzak" planoan mugatutako UE-4 egikaritze-unitatean dago.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetan, kalifikazio xehatuko azpizonifikazioa HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN bitartez ezarriko da. 1.5.2 kapituluaren aratutako azpizonekin parekatuko da.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAK (HAPB) zehaztutako bizitegi-azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztutako hauek bete behar dira:

- Erabilerei dagokienez, 1.5.2 "Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko azpizonetan aplikatu behar diren eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorrak" kapituluaren adierazitako zehaztutakoak.

- Gainerako parametroetan, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan eta 1.5.2 kapituluaren azpizonetarako ezarritako zehaztutakoak eta HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAN (HAPB) zehaztutako antolamendua.

ii. Gainerako azpizonetan HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIKO (HAPB) zehaztutakoak eta, osagarri gisa eta subsidiarioki, 1.5.2 kapituluaren zona bakoitzerako ezarritakoak bete behar dira.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. AXE honetako esparrua urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua da. AXE honetan ezarritako hirigintza-antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduera integratu bakoitzaren hirigintzako jarduketa-programa (dagokion hitzarmena sinatuta eta, behar izanez gero, jarduera esleituta) eta, hala badagokio, birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak idatzi, izapidetu eta onartu beharko dira.

c.2. Haztutako-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.

ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

c.3. Egikaritze-unitateak

UE-4: Egikaritze-unitate bakar bat zehaztuko da eta, unitate hori garatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 79. artikulua eta hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua beteko dira.

HAPB eta hirigintzako jarduketa-programa 8 urteko epean onartuko dira, HAPOn honen behin betiko onarpena indarrean jarritako egunetik kontatzen hasita.

2.1.1.11. artikulua. ELC.11 Industria txiki eta biltegien eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.11 eremuak hilerriaren inguruko biltegi eta tailerren nabe eta pabiloien espazioa antolatzen du xehetasunez. Bi zona txiki daude: bata Foru Aldundiaren etorbidearen ondokoa, zeina erabat eraikita dagoen; eta bestea Senda de las Damas sektorearen ondokoa, zeinaren parte bat bakarrik okupatuta dagoen.

Asmoa da bilbea mantentzea eta hutsak eraikuntza-mota berberekin osatzea. HAPOn antolamendu zuzena dago ezarria.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztutako lurzoruen kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

b. Eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren eta eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

B.1 zona. Industria arrunta.

b.1. B.1 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 6. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.5 "Industria intentsiboko b.1.1. azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikulutik eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planotik eratorritakoa.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua plan honetan jasota dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lursailen eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela, lursail horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jasoa. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

b.1.1. Industria intentsiboa.

e.1.2. Kaleak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. b.1.1 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.10 "Industria intentsiboko b.1.1. azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak.¹⁰

¹⁰ a. Berezko erabilera: a.1. Industriako lantegiak, biltegiak eta handizkako salerosketa eta artisautza eta arte-lanbideak.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Bulegoak. Beheko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, betiere, ekoizpen-prozesuarekin lotuta badaude.

b.2. Txikizkako merkataritza. Beheko solairuan onartzen da, gehienez ere 500 m²-ko azalarekin. b.3. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eskusiboan, eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta.

b.4. Hotelak. Lurzati eskusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.

b.5. Gizarte-ekipamendua:

— Dantzalekuak eta diskotekak; lurzati eskusiboan.

— Ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak, lurzati eskusiboan.

— Zerbitzu publikoak, lurzati eskusiboan.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.10 "Industria intentsiboko b.1.1. azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan adierazitako zehaztapenak.

ii. e.1.2 Kaleak azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, AU-2 sektorearen Plan Partzialean ezarritakoa bete behar da, eta, osagarri gisa eta subsidiarioki, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan zehaztutako baldintzak.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatua, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii. Hala ere, a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 "Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea" artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Industria-erabilerak: 1,00.

ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

2.1.1.12. artikulua. ELC.12 Barrihuero - Guardiako errepidea eremu berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.12 eremuak hirigunearen ekialdean, Riomayor ibaiaren ezkerrean dagoen upategi txikien zona antolatzen du zehetasunez. Kale estuko auzo txiki bat da; kale batzuk sestra-kurbak jarraitzen dituzte eta beste batzuk zeharkakoak dira, malda handikoak. Solairu bateko eta biko harrizko eraikinak daude, upategi-zulodunak; eraikin-multzo nahiko homoginoa da. Upategi industrial batzuk ere badaude, bolumen handiagoko eraikinetan. Ingurumen-intereseko zona da. Guardiako errepidean aurrera egiten du, ilaran, antzeko eraikuntza-motekin. Azken hamarkadan, birgaitutako eraikinetan etxebizitzak jarri dituzte eta, ondorioz, eraikuntza-motak aldatu egin dira; dena den, erabilera berriak sortzeak eremua zaintzeko eta biziberritzeko aukera ematen du.

Asmoa da bilbeari eustea eta hutsak ingurunean integratzen diren eraikuntza-motekin osatzea, etenik sortu gabe eta ingurua desitxuratu gabe. HAPOn antolamendu zuzena dago ezarria, dagoen araudia berraztertu eta zehaztuta.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren, eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruaren eta urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

B.2 zona. Industrialde berezia.

b.1. B1 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 7. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.11 "Hirigune zaharretako upategien industria bereziko b.2.1 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikulutik eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planotik eratorritakoa.

iii. Gehieneko etxebizitza-kopurua: mugatu gabe dago.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua HAPOn jasoa dago.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela (hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren arabera), lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jasoa. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

b.2.1. Hirigune zaharretako upategien industria berezia.

e.1.2. Kaleak.

e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.

e.2.2. Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.

f.1. Hiriko espazio libre publikoak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. b.2.1 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.11 "Hirigune zaharretako upategien industria bereziko b.2.1 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak. ¹¹

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.11 "Hirigune zaharretako upategien industria bereziko b.2.1 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan adierazitako zehaztapenak.

Arau espezifikokoak:

11 a. Berezko erabilera: a.1. Nekazaritzako industria (upategiak), biltegiak eta handizkako edo txikizkako salerosketa; betiere atxikiak.

b. Erabilera bateragarriak.

Zona-motak dituen aukerekin eta gainerako baldintzekin bat datozenak.

b.1. Industriako biltegiak, handizkako salerosketa eta artisautza eta arte-lanbideak; den-denak etxebizitzarekin bateragarriak izan behar dute.

b.2. Familia bakarreko edo familia askoko etxebizitza, eraikin atxikian.

b.3. Gizarte-ekipamendua (kultura, gizarte-zerbitzuak eta administrazioa).

b.4. Bulegoak, txikizkako salerosketa (salbu saltoki handiak), jatetxeak eta tabernak, eraikin eskusibo edo partekatuan.

b.5. Landetxeak eta nekazaritza-turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, legeria espezifikoen arabera.

c. Betiere, honako hauetan ezarritakoa beteko da: 1.5.2.2. "Erabileren ezarpenari dagozkion baldintza orokor komunak" artikuluko 2. puntua eta 1.3.1.3 "Hirigintzako arau hauetan aurreikusten ez diren erabilerak" artikulua.

– Industria-eraikuntza berriak, ibaiei dagokienez, EAeko Ibaiak eta Errekak Antolatzen LPSn (isurialde mediterraneo) ezarritakoaren arabera atzeraemango dira. Ibaierantz horietan bizitegi-erabilera debekatuta dago, baita dauden eraikinetan ere.

– Eraikuntza berriak, zeharkaleei eta hiri barruko errepide-guneei dagokienez, 8. planoan ezarritakoaren arabera atzeraemango dira.

– UE-5 unitatean Cenicerotik Guardiako errepideko zeharbidearen eta Riomayor ibaiaren artean dagoen zonan, errepideei eta ibaiei dagozkien atzeraemanguneak direla eta gauzatu ezin den eraikigarritasuna ibaiaren beste ertzean dauden ELC-19 eremuko lurzatiak pasa daiteke. Horretarako, hiri-antolamenduko plan berezi bat egin beharko da, non eraikigarritasunik gabeko zona mugatu eta espazio libre pribaturako jarriko den.

iii. Azpizona hauetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira:

e.1.2. Kaleak.

e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.

e.2. Oinezkoentzako kaleak.

e.2.2. Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.

iv. f.1 Hiriko espazio libre publikoak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.17 eta 1.5.2.18 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzate juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatua, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii. a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 "Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea" artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Upategi-erabilerak: 1,00.

ii. Bizitegi-erabilerak: 1,00

ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

c.3. Egikaritze-unitateak

– UE-5: Guardiako errepideko saihasbidearen iparraldea eta hegoaldea hartzen ditu, iparraldean hirigune historikoarekin egiten du muga eta hegoaldean upategien industrialdearekin.

UE-5 unitatearen birpartzelazio-proiektua 2014ko martxoaren 14an onartu zuen behin betiko Eltziegoko Udaltzako.

24.102,42 m² ditu, honela banatuta:

– ELC.08 Saihasbidea eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (bizitegia), 11.285,07 m².

– ELC.12 Barrihuelo - Guardiako errepidea eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (hirigune zaharretako industria bereziak), 1.085,13 m².

– ELC.13 Ekialdeko upategi industrialen eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (industria berezia, upategi industrialak), 7.776,49 m².

– ELC.19 Zeharkaleen eta hiri barruko errepide-guneen eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (komunikazio-azpiegiturak), 3.955,73 m².

2.1.1.13. artikulua. ELC.13 Ekialdeko upategi industrialen eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.13 eremuak Riomayor ibaiaren ertzetako espazioa antolatzen du xehetasunez. Espazio horretan hedatu dira eraikuntza industrialak dituzten upategi handi gehienak. Den-denak hiriaren ekialdean daude. Zona hori funtzionalki koherentea da, orokorrean ongi egituratuta dago eta udalerraren gainerako zonekin erlazio egokia du.

HAPOn antolamendu zuzena dago ezarrita, daudenen antzeko parametroekin eta Guardiako LPPren lehen aldaketaren arabera; aldaketa horrek upategien ezarpena zehatz-mehatz arautzen du.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

b. Eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

c. Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren eta eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

B.2 zona. Industria berezia. Upategi industrialak.

b.1. B.2 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 “Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa” artikuluko 7. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.12 “Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra” artikulutik eratorritakoa.

C.0 zona. Hirugarren sektoreko erabilera orokorrak.

b.1. C.0 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 “Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa” artikuluko 8. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 15.000 m²-ko teilatu-azalera.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Eremuaren gehiengoak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela (hirigintzako

estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren arabera), lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

a.3.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jaso. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

B.2 zona. Industria berezia. Upategi industrialak.

b.2.2. Upategi industrialak.

e.1.2. Kaleak.

f.1. Hiriko espazio libre publikoak.

C.0 zona. Hirugarren sektoreko erabilera orokorrak.

c.0. Hirugarren sektoreko erabilera orokorrak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. b.2.2 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.12 "Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak.¹²

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.12 "Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan adierazitako zehaztapenak.

Arau espezifikokoak:

– Industria-eraikuntza berriak, ibaiei dagokienez, EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSn (isurialde mediterraneo) ezarritakoaren arabera atzeraemango dira. Ibaiertz horietan bizitegi-erabilera debekatuta dago, baita dauden eraikinetan ere.

– Eraikuntza berriak, zeharkaleen eta hiri barruko errepide-guneei dagokienez, 8. planoan ezarritakoaren arabera atzeraemango dira.

– Cenicerotik Guardiako errepideko zeharbidearen eta Riomayor ibaiaren artean dagoen zonan, errepideei eta ibaiei dagozkien atzeraemanguneak direla eta gauzatu ezin den eraikigarritasuna ibaiaren beste ertzean dauden ELC-19 eremuko lurzatiatar pasatu daiteke. Horretarako, hiri-antolamenduko plan berezi bat egin behar da, non eraikigarritasunik gabeko zona mugatu eta espazio libre pribaturako jarriko den.

ii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 artikuluan ezarritako baldintzak bete behar dira.

¹² a. Berezko erabilera: a.1. Nekazaritzako industria (upategiak), biltegiak eta handizkako salerosketa; betiere atxikiak.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Industriako biltegiak eta handizkako salerosketa eta artisautza eta arte-lanbideak.

b.2. Familia bakarreko etxebizitza, bakartua edo beste eraikin batzuei atxikia; enpresa bakoitzeko bina.

b.3. Bulegoak. Beheko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, betiere, ekoizpen-prozesuarekin lotuta badaude.

b.4. Txikizkako merkataritza. Beheko solairuan onartzen da, gehienez ere 500 m²-ko azalerarekin. b.5. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eksklusiboan eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta edo upategiei atxikita.

b.6. Hotelak. Lurzati eksklusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.

b.7. Sasoiko langileen bizilekua.

ii. f.1 Hiriko espazio libre publikoak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.17 eta 1.5.2.18 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

iv. c.0 azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, honako hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.3.1.13 artikuluan zehaztutako baldintzak hauek:

a. Berezko erabilera:

a.1. Hotelak, jatetxeak eta atxikitako tabernak.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Txikizkako merkataritza.

b.2. Bulegoak. Upategiaren jarduera nagusiari edo ekoizpen-prozesuari lotuta daudenak.

b.3. Jolas- eta kultura-ekipamendu pribatuak.

Gainerako parametroei dagokienez, zehaztutako hauek:

- Eraikigarritasuna: 15.000 m²-ko teilatu-azalera.

- Lurzatia: azpizona osoa lurzati bakarra da.

- Gehieneko okupazioa: ehuneko 80.

- Altuera guztira: berezko erabilerak 39 metro, 435 kotatik neurtuta; erabilera bateragarrien erlaitzerainoko gehieneko altuera 9 metro izango da, eta altuera osoa 13,50 metro.

- Solairu-kopurua: mugatu gabe dago.

- Atzeraemanguneak ez daude baimenduta.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatua, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii. a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 "Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea" artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Industria-erabilerak: 1,00.

ii. Hirugarren sektoreko erabilerak: 1,00.

iii. Erabilera bateragarriak: 1,00.

iv. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

c.3. Egikaritze-unitateak

— UE-5: Guardiako errepideko saihebidetaren iparraldea eta hegoaldea hartzen ditu, iparraldean hirigune historikoarekin egiten du muga eta hegoaldean upategien industrialdearekin.

UE-5 unitatearen birpartzelazio-proiektua 2014ko martxoaren 14an onartu zuen behin betiko Eltziegoko Udaltzako.

24.102,42 m² ditu, honela banatuta:

- ELC.08 Saihesbidea eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (bizitegia), 11.285,07 m².
- ELC.12 Barrihuelo - Guardiako errepidea eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (hirigune zaharretako industria bereziak), 1.085,13 m².
- ELC.13 Ekialdeko upategi industrialen eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (industria berezia, upategi industrialak), 7.776,49 m².
- ELC.19 Zeharkaleen eta hiri barruko errepide-guneen eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (komunikazio-azpiegiturak), 3.955,73 m².

2.1.1.14. artikulua. ELC.14 Iparraldeko upategi industrialen eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.14 eremuak hirigunearen iparraldean eta Samaniegoko errepidearen hegoaldean dagoen espazioa antolatzen du xehetasunez. Espazio horretan eraikuntza industrialeko upategi handien beste zona bat sortu da.

HAPOn antolamendu zuzena dago ezarrita, dauden antzeko parametroekin eta Guardiako LPPren lehen aldaketaren arabera; aldaketa horrek upategien ezarpena zehatz-mehatz arautzen du.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

b. Eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren eta eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

B.2 zona. Industria berezia. Upategi industrialak.

b.1. B.2 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 7. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.12 "Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikulutik eratorritakoa.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela (hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren arabera), lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jaso. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

B.2 zona. Industria berezia. Upategi industrialak.

b.2.2. Upategi industrialak.

e.1.2. Kaleak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. b.2.2 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapan hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.12 "Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak.¹³

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.12 "Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan adierazitako zehaztapenak.

Arau espezifikoak:

– Eraikuntza berriak, zeharkaleen eta hiri barruko errepide-guneei dagokienez, 8. planoan ezarritakoaren arabera atzeraemango dira.

ii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii. a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 "Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea" artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

i. Industria-erabilerak: 1,00.

ii. Erabilera bateragarriak: 1,00.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

¹³ a. Berezko erabilera: a.1. Nekazaritzako industria (upategiak), biltegiak eta handizkako salerosketa; betiere atxikiak.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Industriako biltegiak eta handizkako salerosketa eta artisautza eta arte-lanbideak.

b.2. Familia bakarreko etxebizitza, bakartua edo beste eraikin batzuei atxikia; enpresa bakoitzeko bina.

b.3. Bulegoak. Beheko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, betiere, ekoizpen-prozesuarekin lotuta badaude.

b.4. Txikizkako merkataritza. Beheko solairuan onartzen da, gehienez ere 500 m²-ko azalerarekin. b.5. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eksklusiboan eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta edo upategiei atxikita.

b.6. Hotelak. Lurzati eksklusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.

b.7. Sasoiko langileen bizilekua.

2.1.1.15. artikulua. ELC.15 Ebro ondoko upategi industrialen eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.15 eremuak udal-mugartearen hegoaldean, Ebro ibaitik gertu dagoen espazio bat antolatzen du xehetasunez; zehazki, eraikin industrialak dituen upategi handi bat dagoen espazioa.

HAPOn antolamendu zuzena dago ezarrita, daudenen antzeko parametroekin eta Guardiako LPPren lehen aldaketaren arabera; aldaketa horrek upategien ezarpena zehatz-mehatz arautzen du.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

b. Eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

II. Hiri-lurzoru finkatuaren eta eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

B.2 zona. Industria berezia. Upategi industrialak.

b.1. B.2 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 7. puntuan zehaztutakoak.

ii. Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna: 1.5.2.12 "Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikulutik eratorritakoa.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lurren eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela (hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren arabera), lur horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jaso. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

B.2 zona. Industria berezia. Upategi industrialak.

b.2.2. Upategi industrialak.

e.1.2. Kaleak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. b.2.2 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.5.2.12 "Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan adierazitako zehaztapenak.¹⁴

Gainerako parametroei dagokienez, 1.5.2.12 "Upategi industrialen industria bereziko b.2.2 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorra" artikuluan eta P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan adierazitako zehaztapenak.

Arau espezifikoak:

- Eraikuntza berriak 8. planoan ezarritakoaren arabera atzeraemango dira errepidetik.
- Eraikuntza berriak, ibaiei dagokienez, EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatze LPSn (isurialde mediterranea) ezarritakoaren arabera atzeraemango dira.

ii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatua, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii. a.2 paragrafoan aipaturiko egoeran (eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua) dauden lursailen sustatzaileek 1.4.3.4 "Eraikigarritasuna handitzeagatik edo zuzkidura-jarduketengatik finkatu gabe dagoen hiri-lurzorua egikaritzeko araubidea" artikuluan ezarritako betekizunak bete behar dituzte.

c.2. Haztapen-koefiziente hauek erabiliko dira:

- i. Industria-erabilerak: 1,00.
- ii. Erabilera bateragarriak: 1,00.
- iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

2.1.1.16. artikulua. ELC.16 Iparraldeko zuzkidura-eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.16 eremuak Navaridaseko errepidearen (Nafarroa kalea) ekialdean dagoen espazio txiki bat antolatzen du xehetasunez. Udalaren jabetzako lurzati bat da, non ibilgailuak pisatzeko baskula dagoen. Ekipamendu-sistema orokorrari dagokio.

HAPOk antolamendu zuzena ezarri du, daudenen antzeko parametroei eutsita.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

¹⁴ a. Berezko erabilera: a.1. Nekazaritzako industria (upategiak), biltegiak eta handizkako salerosketa; betiere atxikiak.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Industriako biltegiak eta handizkako salerosketa eta artisautza eta arte-lanbideak.

b.2. Familia bakarreko etxebizitza, bakartua edo beste eraikin batzuei atxikia; enpresa bakoitzeko bina.

b.3. Bulegoak. Beheko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, betiere, ekoizpen-prozesuarekin lotuta badaude.

b.4. Txikizkako merkataritza. Beheko solairuan onartzen da, gehienez ere 500 m²-ko azalerarekin. b.5. Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eksklusiboan eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta edo upategiei atxikita.

b.6. Hotelak. Lurzati eksklusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.

b.7. Sasoiko langileen bizilekuak.

- II. Hiri-lurzoru finkatuari buruzko zehaztapenak.
1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.
 - a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.
 - b. Kalifikazio orokorra.

G.0 zona. Gizarte-ekipamendu publiko orokorra.

 - b.1. G.0 zonetako erabilera eta parametroak.
 - i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 11. puntuan zehaztutakoak.
 2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.
 - a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:
 - a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.
 - b. Kalifikazio xehatua.
 - b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jasoa. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

G.0 zona. Gizarte-ekipamendu publiko orokorra.

 - g.0. Gizarte-ekipamendu publiko orokorra.
 - b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:
 - i. g.0 azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, honako hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.3.1.14 artikuluan zehaztutako hauek:

 - a. Berezko erabilera:
 - a.1. Hiriko zerbitzuak.
 - b. Erabilera bateragarriak.
 - b.1. Kanpoaldeko aparkalekuak, bideei itsatsita ez daudenak.
 - b.2. Komunikazioei atxikitako jarduerak.
 - b.3. Aurrekoen osagarriak.
- c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.
 - c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.
 - i. Hiri-lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

2.1.1.17. artikulua. ELC.17 Erdialdeko zuzkidura-eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.17 eremuak hirigune historikoaren ipar-mendebaldera dagoen zona antolatzen du xehetasunez. Han daude sistema orokorreko ekipamendu gehienak: Haur Hezkuntzako eta Lehen Hezkuntzako ikastetxea, kirol-instalazio estaliek; lehen mailako arretako kontsultategia; gizarte-zerbitzuen zentroa; kiroldegia; pilotaleku estali gabea; udal-igerilekuak eta kirol anitzeko pista. Espazio libreen azalera handi bat ere badago.

HAPOk antolamendu zuzena ezarri du, daudenen antzeko parametroei eutsita.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

II. Hiri-lurzoru finkatuari buruzko zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

F1 zona. Hiri-parkeak.

b.1. F1 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 10. puntuan zehaztutakoak.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua HAPOn jasoa dago.

G.0 zona. Gizarte-ekipamendu publiko orokorra.

b.1. G.0 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 11. puntuan zehaztutakoak.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizonifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizonak)" planoan dago jasoa. Azpizona hauek barne hartzen ditu:

F1 zona. Hiri-parkeen zona publikoak.

f.1. Espazio libre publikoak.

e.1.2. Kaleak.

G.0 zona. Gizarte-ekipamendu publiko orokorra.

g.0. Gizarte-ekipamendu orokorra.

g.1. Irakaskuntzako gizarte-ekipamendua.

g.4. Kiroleko gizarte-ekipamendua.

e.1.2. Kaleak.

e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. f.1 azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.17 eta 1.5.2.18 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

ii. e.1.2 Kaleak eta e.1.2.3 Aparkaleku atxikiak azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

iii. g.0 Gizarte-ekipamendu orokorra azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, honako hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.3.1.14 artikuluan zehaztutako hauek:

a. Berezko erabilera:

a.1. Osasun-arloko jarduerak.

a.2. Ostatu ematen ez duten gizarte-zerbitzuak.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Aurrekoen osagarriak.

Gainerako parametroei dagokienez, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan ezarritakoak. Dagokion araudi sektoriala beteko da.

iv. g.1 Irakaskuntzako gizarte-ekipamendua azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, honako hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.3.1.14 artikuluan zehaztutako hauek:

a. Berezko erabilera:

a.1. Haur Hezkuntza eta Lehen Hezkuntza.

a.2. Etengabeko prestakuntza eta beste irakaskuntza-jarduera batzuk.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Aurrekoen osagarriak.

b.2. Liburutegiak, museoak eta bestelako kultura-erakundeak.

b.3. Kirola.

Gainerako parametroei dagokienez, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan ezarritako zehaztapenak. Dagokion araudi sektoriala beteko da.

v. g.4 Irakaskuntzako gizarte-ekipamendua azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, honako hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.3.1.14 artikuluan zehaztutako hauek:

a. Berezko erabilera:

a.1. Kiroldegiak, pilotalekuak, igerilekuak eta abar.

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Aurrekoen osagarriak.

b.2. Ikuskizunak.

Gainerako parametroei dagokienez, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan ezarritako zehaztapenak. Dagokion araudi sektoriala beteko da.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

i. Hiri-lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

2.1.1.18. artikulua. ELC.18 Hegoaldeko zuzkidura-eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.18 eremuak udalerraren hegoaldean dagoen eremua antolatzen du xehetasunez; eremu horretan hilerria eta espazio publikoak daude.

HAPOk antolamendu zuzena ezarri du, daudenen antzeko parametroei eutsita.

2. Artikulu honetan honela egituratu dira zehaztapenak lurzoruaren kategoriaren arabera:

a. Hiri-lurzoru finkatua.

II. Hiri-lurzoru finkatuari buruzko zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzorua.

b. Kalifikazio orokorra.

F1 zona. Hiri-parkeak.

b.1. F1 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 10. puntuan zehaztutakoak.

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua HAPOn jasoa dago.

G.7 zona. Zerbitzu publikoen gizarte-ekipamendua.

b.1. G.7 zonetako erabilera eta parametroak.

i. Erabilera orokorrak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluko 12. puntuan zehaztutakoak.

2. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honetako kalifikazio xehatuaren azpizifikazioa P5 "Kalifikazio xehatua (azpizifikazio)" planoan dago jasoa. Azpizifikazio hauek barne hartzen ditu:

F1 zona. Hiri-parkeen zona publikoak.

f.1. Espazio libre publikoak.

e.1.2. Kaleak.

G.7 zona. Zerbitzu publikoen gizarte-ekipamendua.

g.7 Zerbitzu publikoen gizarte-ekipamendua (hiri-zerbitzuak).

h.5. Zerbitzu-azpiegituren zona publikoak. Gasa.

e.1.2. Kaleak.

b.2. Azpizifikatutako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. f.1 azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.17 eta 1.5.2.18 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

ii. e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, 1.5.2.15 eta 1.5.2.16 artikuluetan ezarritako baldintzak bete behar dira.

iii. g.7 Zerbitzu publikoen gizarte-ekipamendua (hiri-zerbitzuak) azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, honako hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, 1.3.1.14 artikuluan zehaztutako hauek:

a. Berezko erabilera:

a.1. Ehorztetxeak (hilerriak).

b. Erabilera bateragarriak.

b.1. Aurrekoen osagarriak.

Gainerako parametroei dagokienez, P6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan ezarritako zehaztapenak. Dagokion araudi sektoriala beteko da.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

i. Hiri-lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

2.1.1.19. artikulua. ELC.19 Zeharkaleen eta hiri barruko errepede-guneen eremuko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.19 eremuak udalerriaz gaindiko bide-komunikazioko sistema orokortzat hartzen diren hiri-lurzoruko komunikazio-azpiegiturak antolatzen ditu xehetasunez.

– A-3210 errepedea, 70+171 eta 70+419 kilometro-puntuen arteko zeharbidea eta 70+025 eta 70+980 kilometro-puntuen arteko hiri barruko bidegunea.

– A-3212 errepedea, zeharbidea eta hiri barruko bidegunea bat datoz, 66+021 eta 66+280 kilometro-puntuen artean (A-3210 errepedeko bidegurutzea).

– A-3214 errepedea, zeharbidea eta hiri barruko bidegunea bat datoz, 63+461 eta 63+770 kilometro-puntuen artean (A-3212 errepedeko bidegurutzea).

– A-4208 errepedea, hiri barruko bidegunea, 71+320 (A-3210 errepedeko bidegurutzea) eta 71+577 kilometro-puntuen artean.

Eremu honetako jarduketetan Arabako Errepideei buruzko Foru Arauan ezarritako xedapenak bete behar dira.

2. Egikaritze-unitateak.

– UE-5: Guardiako errepedeko saihebidetaren iparraldea eta hegoaldea hartzen ditu, iparraldean hirigune historikoarekin egiten du muga eta hegoaldean upategien industrialdearekin.

UE-5 unitatearen birpartzelazio-proiektua 2014ko martxoaren 14an onartu zuen behin betiko Eltziegoko Udaltzatza.

24.102,42 m² ditu, honela banatuta:

– ELC.08 Saihebidetaren eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (bizitegia), 11.285,07 m².

– ELC.12 Barrihuelo - Guardiako errepedea eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (hirigune zaharretako industria bereziak), 1.085,13 m².

– ELC.13 Ekialdeko upategi industrialen eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (industria berezia, upategi industrialak), 7.776,49 m².

– ELC.019 Zeharkaleen eta hiri barruko errepide-guneen eremuko Antolamendu Xehatuko Esparrua (komunikazio-azpiegiturak), 3.955,73 m².

2.1.2. kapitulua. Lurzoru urbanizagarriko antolamendu xehatuko esparruak

2.1.2.1. artikulua. ELC.20 Senda de las Damas SR-1 bizitegi-sektoreko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. ELC.20 eremua 2003ko arau subsidiarioetako SUS. R-7 (SR-1) sektorearekin bat dator; Arabako Foru Aldundiaren kalearen, Mañuetarako bidearen eta Senda de las Damas sektorearen artean dago. Erabilera orokorra bizitegi-erabilera da.

Guztira 28.600 m² ditu, gutxi gorabehera. Lurzati hauek barne hartzen ditu: 336, 337, 618, 623, 624, 629, 631, 634, 636, 637, 639 eta 640 (8. industrialdea).

Plan Partzial bat du, abenduaren 19ko 1128/2005 Foru Aginduaren (ALHAOren 7. zk., 2006ko urtarrilak 18) eta otsailaren 8ko 60/2006 Foru Aginduaren (ALHAOren 27. zk., 2006ko martxoak 6) bitartez onartua; bigarrenak lehenbizikoan planteatutako baldintzak onartu zituen.

Halaber, birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak ditu; biak onartuta daude, baina azkena egikaritu gabe dago. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko hirugarren xedapen iragankorraren arabera, proiektu horien edukiak indarrean daude.

2. Hiri-lurzoru finkatutzat hartuko dira hirigintza-antolamenduak legezkotutako jarduketa integratua egikaritu eta urbanizatu ondoren Administrazioari emandakoan; aurrez, Administrazioak dagozkien urbanizazio-obra eta lagapen-lursailak onartu behar ditu.

II. Hiri-lurzoru sektorizatuaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru sektorizatua.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1. Erabilerak.

ii. Berezko erabilerak: familia askoko etxebizitza eraikuntza irekian eta familia bakarreko etxebizitza atxikia.

iii. Erabilera bateragarriak: Plan Partzialean zehaztu behar dira.

c. Parametroak.

c.1. Batez besteko hirigintza-eraikigarritasuna:

Gehienekoa: sektorearen azalera osoaren 0,50 m²/m², sistema orokorrak barne.

Gutxienekoa: sektorearen azalera osoaren 0,25 m²/m², sistema orokorrak gabe.

c.2. Gehieneko dentsitatea: 35 etxebizitza/hektarea.

c.3. Gutxieneko lurzattia: 250 m²

c.4. Berezko erabileraren gehieneko altuera: familia bakarreko etxebizitzan 7 metro.

familia anitzeko etxebizitzan 10 metro.

d. Ekipamenduetarako lurzoru-lagapenak:

d.1. Plan Partzialak zehaztuko ditu, indarrean dagoen legeriaren arabera.

d.2. Erabilera eta jabari publikoko espazio libreak sektorearen ekialdean jarri behar dira, hilerriaren eta Foru Aldundiaren kaleko pabiloien aurrean.

d.3. Ekipamendu xehatuak berriz kalifikatu daitezke, interes publikoagatik, betiere erabilera orokorrari eutsita.

e. Beste baldintza batzuk.

e.1. Sektoreko bideak sistema orokorrekin lotuko dira.

e.2. Sektoreko ur-hornidurako, energia elektrikoko, estolderiako eta telekomunikazioetako sareak egikaritzen direnean hiri-lurzoruan daudenekin lotuko dira, eta lotura horiek guztiak sektoreko berezko urbanizazio-kargatzat hartu behar dira.

2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Plan Partzialari lotzen zaio.

2.1.2.2. artikulua. ELC.21 San Roke SR-2 bizitegi-sektoreko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. Berriki mugatutako sektore bat da eta erabilera orokorra bizitegi-erabilera da. Herrigunearen ekialdean dago, Barrihuero upategiaren hegalean, San Rokerako bidearen eta Lapuebla de Labarcarako errepidearen artean.

Guztira 36.664 m² ditu. Lurzati hauek hartzen ditu osorik: 1, 2, 135, 138, 140 A, 237 eta 297 A. Eta baita lurzati hauen parte bat ere: 137, 143, 144, 145 B eta 148. Den-denak 3. industrialdean daude.

II. Hiri-lurzoru sektorizatuaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru sektorizatua.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1. Zona hauetako erabilera eta parametroak:

A.5 zona. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

A.6 zona. Dentsitate oso txikiko eraikuntzako bizitegi-zonak.

F1 zona. Hiri-parkeak.

G.0 zona. Gizarte-ekipamendu orokorra.

I. Erabilera orokorra: bizitegia.

ii. Berezko erabilerak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluan zehaztutakoak.

ii. Erabilera bateragarriak: Plan Partzialak ezarriko ditu. Eraikigarritasunen baturak ezin du ehuneko 20 baino handiagoa izan.

iii. Erabilera bateraezinak: industria, biltegiak, handizkako merkataritza eta saltoki handiak, zerbitzu publikoen ekipamenduak.

c. Parametroak.

c.1. Batez besteko hirigintza-eraikigarritasuna:

Gehienekoa: sektorearen azalera osoaren 0,40 m²/m² sistema orokorrak barne.

Gutxienekoa: sektorearen azalera osoaren 0,25 m²/m², sistema orokorrak gabe.

C.2. Gehieneko etxebizitza-kopurua: 86

c.3. Gutxieneko lurzatia: 250 m².

c.4. Berezko erabileraren gehieneko altuera:

familia bakarreko etxebizitzan 7 metro.

familia anitzeko etxebizitzan 10 metro.

d. Ekipamenduetarako lurzoru-lagapenak:

d.1. Sistema orokorrak: 4.000 m² espazio libreen sistema orokorreko espazio libre publiko gisa kalifikatuko dira.

d.2. Sistema lokalak: Plan Partzialak zehaztuko ditu, indarrean dagoen legeriaren arabera.

d.3. Ekipamendu xehatuak berriz kalifikatu daitezke, interes publikoagatik, betiere erabilera orokorrari eutsita.

e. Beste baldintza batzuk.

e.1. Sektoreko bideak sistema orokorrekin lotuko dira.

e.2. Sektoreko ur-hornidurako, energia elektrikoko, estolderiako eta telekomunikazioetako sareak egikaritzen direnean hiri-lurzoruan daudenekin lotuko dira, eta lotura horiek guztiak sektoreko berezko urbanizazio-kargatzat hartu behar dira. Hori, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 25.2.c artikulua arabera:

Jarduketa horri dagozkion urbanizazio-obra guztiak ordaindu beharko ditu, eta, hala badagokio, jarduketa-eremuko obrak, eremu horretako eta loturako azpiegituren eta zerbitzuen obrak epe barruan egikaritu. Orobat, eremu horretan lehendik zeuden azpiegiturak ere sendotu eta handitu beharko ditu, eta hori nahiz eta eremutik kanpo egon, baldin eta jarduketari atxikita badaude hartarako beharrezkoak izateagatik, eta nahiz eta izaera orokorrekoak izan jarduketakoa baino eremu handiagoak hartzeagatik.

e.3. Espazio libreak Plan Partzialak antolatuko ditu, 6220* habitata babesteko eta konpentsatzeko neurriak hartuta.

e.4. Plan Partzialak ingurumen-ebaluazio estrategikoa pasa behar du.

2. Antolamendua garatzeko araubidea.

a. Antolamendu xehatua Plan Partziala medio landuko da.

b. Plan Partzialak erabileren arteko haztapen-koefizienteak zehaztuko ditu, justifikatuta.

c. Plan partziala 8 urteko epean onartuko da, Plan Orokorra indarrean jarritako egunetik kontatzen hasita.

2.1.2.3. artikulua. ELC.22 Velasquillo 1 SI-1 industria-sektoreko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. 2003ko arau subsidiarioetako SUS. I-4 (SI-2) sektorearekin bat dator eta erabilera orokorra industrialda da. Ipar-mendebaldean dago, Eltziegotik Samaniegorako errepidearen eta Rehoyo-seko bidearen artean.

Guztira 12.047 m² ditu. Lurzati hauek barne hartzen ditu: 258, 259, 261 eta 262 (10. industrialdea). Pabiloi txikiak daude.

II. Hiri-lurzoru sektorizatuaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru sektorizatua.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1. Zona hauetako erabilera eta parametroak:

B.1 zona. Industria arrunta.

F1 zona. Hiri-parkeak.

G.0 zona. Gizarte-ekipamendu orokorra.

I. Erabilera orokorra: industria.

ii. Berezko erabilerak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluan zehaztutakoak.

ii. Erabilera bateragarriak: Plan Partzialak ezarriko ditu. Eraikigarritasunen baturak ezin du ehuneko 20 baino handiagoa izan.

iii. Erabilera bateraezinak: bizitegia.

c. Parametroak.

c.1. Gehieneko batez besteko hirigintza-eraikigarritasuna: sektorearen azalera osoaren 0,60 m²/m².

c.2. Gutxieneko hirigintzako okupazioa: ehuneko 30.

d. Ekipamenduetarako lurzoru-lagapenak:

d.1. Sistema lokalak: Plan Partzialak zehaztuko ditu, indarrean dagoen legeriaren arabera.

d.2. Ekipamendu xehatuak berriz kalifikatu daitezke, interes publikoagatik, betiere erabilera orokorrari eutsita.

e. Beste baldintza batzuk.

e.1. Sektoreko bideak sistema orokorrekin lotuko dira.

e.2. Sektoreko ur-hornidurako, energia elektrikoko, estolderiako eta telekomunikazioetako sareak egikaritzen direnean hiri-lurzoruan daudenekin lotuko dira, eta lotura horiek guztiak sektoreko berezko urbanizazio-kargatzat hartu behar dira.

2. Antolamendua garatzeko araubidea.

a. Antolamendu xehatua Plan Partziala medio landuko da.

b. Plan Partzialak erabileren arteko haztapen-koefizienteak zehaztuko ditu, justifikatuta.

c. Plan partziala 8 urteko epean onartuko da, Plan Orokorra indarrean jarritako egunetik kontatzen hasita.

2.1.2.4. artikulua. ELC.23 Velasquillo 2 SI-2 industria-sektoreko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. Berriki mugatutako sektore bat da. SI-1 sektorearen hiri-lurzoru industrialaren ekialdean dago eta erabilera orokorra industria da.

Guztira 21.120 m² ditu. 10. industrialdeko 257 eta 386 lurzatiak barne hartzen ditu. Upategi handien eremu baten eta pabiloi txikien eremu baten artean dagoenez, bi erabilera horietako bat izango du. Hori Plan Partzialean zehaztuko da.

II. Hiri-lurzoru sektorizatuaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzorua sailkapena: hiri-lurzoru sektorizatua.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1. Zona hauetako erabilera eta parametroak:

B.1 zona. Industria arrunta.

B.2 zona. Industria berezia.

F.1 zona. Hiri-parkeak.

G.0 zona. Gizarte-ekipamendu orokorra.

I. Erabilera orokorra: industria.

ii. Berezko erabilerak: 1.3.2.4 "Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistema osatzen duten eta plan honetan dauden zona-moten definizioa" artikuluan zehaztutakoak.

ii. Erabilera bateragarriak: Plan Partzialak ezarriko ditu. Eraikigarritasunen baturak ezin du ehuneko 20 baino handiagoa izan.

iii. Erabilera bateraezinak: bizitegia.

c. Parametroak.

c.1. Gehieneko batez besteko hirigintza-eraikigarritasuna: sektorearen azalera osoaren 0,60 m²/m².

c.2. Gutxieneko hirigintzako okupazioa: ehuneko 30.

d. Ekipamenduetarako lurzoru-lagapenak:

d.1. Sistema lokalak: Plan Partzialak zehaztuko ditu, indarrean dagoen legeriaren arabera.

d.2. Ekipamendu xehatuak berriz kalifikatu daitezke, interes publikoagatik, betiere erabilera orokorrari eutsita.

e. Beste baldintza batzuk.

e.1. Sektoreko bideak sistema orokorrekin lotuko dira.

e.2. Sektoreko ur-hornidurako, energia elektrikoko, estolderiako eta telekomunikazioetako sareak egikaritzen direnean hiri-lurzoruan daudenekin lotuko dira, eta lotura horiek guztiak sektoreko berezko urbanizazio-kargatzat hartu behar dira.

2. Antolamendua garatzeko araubidea.

a. Antolamendu xehatua Plan Partziala medio landuko da.

b. Plan Partzialak erabileren arteko haztapen-koefizienteak zehaztuko ditu, justifikatuta.

c. Plan partziala 8 urteko epean onartuko da, Plan Orokorra indarrean jarritako egunetik kontatzen hasita.

2.1.2.5. artikulua. ELC.24 Rehoyseseko bidea SI-3 industria-sektoreko arau berezia

I. Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. 2003ko arau subsidiarioetako SUS. I-3 (SI-1) sektorearekin bat dator. Eremuko Plan Partziala behin betiko onartuta dago, azaroaren 12ko 346/2003 Foru Aginduaren bitartez (ALHAOren 118. zk., 2003ko urriak 10). Plana aldatu egin zen gero, maiatzaren 5eko 218/2009 Foru Aginduaren bidez (ALHAOren 55. zk., 2009ko maiatzak 15); agindu horrek aldaketa zehatzen espediente bat behin betiko onartu zuen. Plan Partzialak bigarren aldaketa bat ere badu, otsailaren 1eko 37/2013 Foru Aginduaren bitartez behin betiko onartutakoa (ALHAOren 25. zk., 2013ko otsailak 25).

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko hirugarren xedapen iragankorraren arabera, horien edukiak indarrean daude.

Izen bereko bidearen iparraldean dago.

Guztira 24.638,70 m² ditu. Lurzati hauek barne hartzen ditu: 323, 324, 328, 330, 331, 333, 334 eta 508 (10. industrialdea). Pabiloi txikiak daude.

2. Hiri-lurzoru finkatutzat hartuko da jarduketa integratua egikaritu eta urbanizatu ondoren Administrazioari emandakoan; aurrez, Administrazioak dagozkien urbanizazio-obra eta lagapen-lursailak onartu behar ditu.

II. Hiri-lurzoru sektorizatuaren zehaztapenak.

1. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru sektorizatua.

b. Kalifikazio orokorra.

b.1. Erabilerak.

I. Erabilera orokorra: industria.

ii. Berezko erabilerak: industria, biltegiak eta handizkako merkataritza.

iii. Erabilera bateragarriak: Plan Partzialaren arabera.

iv. Erabilera bateraezinak: bizitegia.

c. Parametroak.

b.1. Hirigintza-eraikigarritasuna: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

b.2. Hirigintza-eraikigarritasuna, guztira: $14.783,33 \text{ m}^2\text{t}$.

b.3. Gutxieneko lurzatia: 250 m^2 .

b.4. Berezko erabileraren gehieneko altuera: 8 m.

b.4. Gutxieneko hirigintzako okupazioa: ehuneko 30.

d. Ekipamenduetarako lurzoru-lagapenak:

d.1. Plan Partzialak zehaztuko ditu, indarrean dagoen legeriaren arabera.

d.2. Ekipamendu xehatuak berriz kalifikatu daitezke, interes publikoagatik, betiere erabilera orokorrari eutsita.

e. Beste baldintza batzuk.

e.1. Sektoreko bideak sistema orokorrekin lotuko dira. Sarbideak gutxienez 6 metroko plataforma izango du.

e.2. Sektoreko ur-hornidurako, energia elektriko, estolderiako eta telekomunikazioetako sareak egikaritzen direnean hiri-lurzoruan daudenekin lotuko dira, eta lotura horiek guztiak sektoreko berezko urbanizazio-kargatzat hartu behar dira.

2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Plan Partzialari lotzen zaio.

3. LIBURUA

HISTORIA, ARKITEKTURA ETA ARKEOLOGIA ONDAREA ETA NATURAGUNEAK BABESTEKO ARAUAK

TITULU BAKARRA

3.1.1. kapitulua. Elementu katalogatuen sailkapena eta katalogatzeko irizpideak

3.1.1.1. artikulua. Katalogoaren formulazioa

1. Plan honetako zehaztapenen dokumentu osagarri gisa, eta ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 76. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, katalogoa formulatzen da, eta bertan, udal-mugartean dauden elementu eraiki edo naturalak, beren interes artistiko, kultural, historiko edo naturakoa dela-eta esku-hartze kaltegarrietatik zaindu eta babestu behar direnak, zerrendatzen dira.

2. Elementu katalogatu guztietan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 53. 1 e) artikuluan ezarritako babes-jarraibideak eta 56. 1 g) artikuluan ezarritakotik eratorritako araudia bete behar dira.

3. 2/2006 Legeko 21. artikulua lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik dituen eginbeharrei buruzkoa da. Artikulu horrek honako hau dio, besteak beste: "Errespetatu egin behar dira historia-, kultura- eta arte-ondarearen legeriak eta, nolana ere, hirigintzako plangintzak ondasun babestuei ezarritako mugak. Muga horiek lurzoruari eta haren gaineko eraikin, etxe eta instalazioei ezartzen zaizkie, ondasun babestuen katalogoetan sartuta egoteagatik".

3.1.1.2. artikulua. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa

Udalak udal-mugarteko ondare katalogatua babesteko plan berezi bat egin dezake, titulu honetan jasotzen den babes-araudia osatzeko helburuarekin, eta katalogatutako eraikin edo inguru desberdinetarako babes-neurri zehatzak definituko ditu, eta, horrez gain, horietan esku hartzeko aukerak xeheki arautuko ditu.

Halaber, Plan Bereziak eraikin eta inguru katalogatuen zerrenda eta sailkapena aldatu ahalko ditu.

Plan Berezi honen xedea, esparrua, helburua eta edukia Hirigunea Birgaitzeko Plan Berezi-koaren desberdinak dira; azken hori idatzita dago eta, Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau idaztearekin batera, berraztertzen ari dira.

3.1.1.3. artikulua. Elementu katalogatuen sailkapena

Katalogatutako elementuen babes-araudia aplikatzeko, sailkapen hau ezarri da:

1. Interes historiko eta arkitektonikoko ondarea.

Dagokien legeria espezifikoaren eta adierazpenen arabera dagoeneko babestuta dauden ondasun higiezinak.

A. Birgaitze Integratuko Eremu izendatutako hirigune historikoa.

B. Arabako Errioxako ardoaren eta mahastien paisaia kulturalako monumentu-multzoa, zeinak ekainaren 3ko 89/2014 Dekretuaren arabera elementu sailkatuak dituen; Dekretu horren bitartez monumentu-multzoa ondasun kultural gisa kalifikatu zen.

Dagokien legeria espezifikoaren eta adierazpenen arabera babesik ez duten ondasun higiezinak.

A. Euskal Kultura Ondarearen Zentroko datu-basean dauden eta EAEko monumentuen kategorian kalifikatzeko proposatu diren ondasun higiezinak.

B. Euskal Kultura Ondarearen Zentroko datu-basean dauden, toki- edo udal-babesa izateko proposatu diren eta beste babes espezifikorik ez duten ondasun higiezinak.

C. Toki- edo udal-babesa bai baina beste babes espezifikorik ez duten elementu arkitektoniko eta eskultorikoak, martxoaren 14ko 571/1963 Dekretuari jarraikiz ondasun kultural izendatutakoak; hori, Euskal Kultura Ondarearen Zentroko datu-basean egon ala ez.

D. Toki- edo udal-babesa bai baina beste babes espezifikorik ez duten elementu txikiak, Victorino Palacios eta José Rodríguez jaunek egindako Guardia-Arabako Errioxa Kuadrillako Inbentarioan jasoak; betiere aurreko puntuetan agertzen ez badira.

E. Toki- edo udal-babesa bai baina beste babes espezifikorik ez duten ondasun higiezinak.

2. Interes arkeologikoko ondarea.

A. EAEk balizko zona arkeologiko izendatutakoak.

B. EAEk monumentu edo monumentu-multzo izendatzeko proposatutako zona arkeologikoak.

3. Natura-intereseko ondarea.

3.1.1.4. artikulua. Birgaitze Integratuko Eremu izendatutako hirigune historikoa

1. Eltziegoko hirigune historikoa Birgaitze Integratuko Eremu izendatu zuten Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saileko sailburuaren 2000ko urtarrilaren 17ko Agindua medio. Hori, 1999ko ekainaren 15eko 407 Foru Aginduaren bitartez Birgaitze Integralerako Plan Berezia behin betiko onartu ondoren.

2. Plan Berezian katalogazioa eta babesa daude zehaztuta eta eraikinetan egin daitezkeen eraikuntza-ekintzak arautu dituzte. Dena den, katalogoan hiriguneko eraikin batzuetarako zehazki ezarritako babesa bete behar da.

3.1.1.5. artikulua. Arabako Errioxako ardoaren eta mahastien paisaia kultureko monumentu-multzoa

1. Monumentu-multzoa ekainaren 3ko 89/2014 Dekretuaren bitartez izendatu zen ondasun kultural (EHAAren 111. zk., 2014ko ekainaren 13koa).

2. Esparruak Eltziegoko udal-mugarte osoa hartzen badu ere, besteak beste, IV. eranskina "ESPEDIENTE HONETAN SARTUTAKO ELEMENTUEN ZERRENDA" da, eta Katalogoak ondoren zerrendatutakoak barne hartuko ditu, hari dagozkion lurralde-esparruan daudelako.

1. Arkitektura: monumentuen kategoria duten ondasun kulturalak (zenbakia Katalogoan dago zehaztua). Kategoria honetan ondare historiko eta artistikoaren alorrean eskumena duen organoak, daukaten balio berezia kontuan hartuta, kalifikatutako interes kultureko ondasun higiezinak sartzera dira. Hona hemen ondasun horien zerrenda (zenbakia Katalogoan da):

1. San Andres eliza (Espainiako Ondare Historikoaren Legean eta Euskal Kultura Ondarearen Legeko lehen xedapen gehigarrian izendatua). Ondasun kultural ziurtatuaren espedientea berriaz ireki da, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuaren 2002ko azaroaren 6ko erabakiaren bitartez (adierazpena: EHAA, 2003ko apirilak 22).

2. Ramírez de la Piscinatarren jauregia, Barco kalea, 1 (otsailaren 13ko 30/2001 Dekretuaren bitartez kalifikatu zen; EHAAren 41. zk., 2001eko otsailak 27). Jauregiko jarduketak aipaturiko Dekretuan daude araututa.

3. Barco kaleko 3an dagoen jauregia (otsailaren 13ko 30/2001 Dekretuaren bitartez kalifikatu zen; EHAAren 41. zk., 2001eko otsailak 27). Jauregiko jarduketak aipaturiko Dekretuan daude araututa.

2. Arkitektura: Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian erregistratutako ondasun kulturalak.

Eltziegoko udal-mugartean ez dago horrelakorik.

3. Zona arkeologikoak: kultura-ondasun kalifikatuak.

Eltziegoko udal-mugartean ez dago horrelakorik.

4. Zona arkeologikoak: Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian erregistratutako ondasun kulturalak.

Eltziegoko udal-mugartean ez dago horrelakorik.

5. Balizko zona arkeologikoak.

Eltziegon zona hauek daude, babes arkeologikoko atalean:

- Plazako Andre Mariaren tenplua.
- Gaztelua.
- Gurutze Santuaren baseliza: ez du ikusteko moduko egiturarik.
- Kalbarioa edo Jesu Kristoren hezurak.

6. Dekretu hori onartu arte izendatu gabeko elementuak.

Eltziegon bi txabola, bi etxetxo eta labar-dolare bat daude (zenbakia Katalogokoa da).

4. ELC-19. Martín Pascualen txabola.

5. ELC-32. Lagunillaseko txabola.

6. ELC-29. Santa Kruz etxetxea.

7. ELC-33. Cerioko etxetxea.

8. ELC-4. Valdizeko dolarea.

3.1.1.6. artikulua. Kultura Ondarearen Zentroko datu-basean dauden eta EAEko monumentuen kategorian kalifikatzeko proposatu diren ondasun higiezinak

1. Kategoria honetan ondare historiko eta artistikoaren alorrean eskumena duen organoak, daukaten balio berezia kontuan hartuta, kalifikagarritzat jotako interes kulturalerako ondasun higiezinak sartzen dira.

2. Hona hemen ondasun horien zerrenda (zenbakia Katalogokoa da):

9. Plazako Andre Mariaren baseliza.

10. Navarrete – Ladrón de Guevara jauregia, Iparralde kalea 2-4-6.

11. Gallarza kapitainaren kaleko 15ean dagoen etxea.

12. Gallarza kapitainaren kaleko 14-16an dagoen etxea.

13. Ur-andela.

14. 3. zubia (Ebro).

15. Eltziegoko udal-hilerria.

16. Marqués de Riscal upategiak.

3.1.1.7. artikulua. Kultura Ondarearen Zentroko datu-basean dauden, toki- edo udal-babesa izateko proposatu diren eta beste babes espezifikorik ez duten ondasun higiezinak

1. Eskualdean eta/edo udalerrian interes nabarmena izan arren monumentutzat har ez daitezkeen balio kulturalerako elementuak dira. HAPO Katalogoaren bitartez bakarrik babesten dira.

2. Hona hemen ondasun horien zerrenda (zenbakia Katalogokoa da):

17. Rollo kaleko 8an dagoen etxea.
18. Udaletxea.
19. Plaza Nagusiko 1ean dagoen eraikina.
20. Hilerriaren kaleko 2an dagoen etxea.
21. Errementeria kaleko 8an dagoen etxea.
22. Errementeria kaleko 3an dagoen etxea.
23. Plaza Nagusiko 9an dagoen eraikina.
24. Plaza Nagusiko 10ean dagoen eraikina.
25. Iparralde kaleko 26an dagoen etxea.
26. Iparralde kaleko 8an dagoen etxea.
27. Iparralde kaleko 24an dagoen etxea.
28. Barco kaleko 15ean dagoen eraikina.
29. Gallarza kapitainaren kaleko 4an dagoen eraikina.
30. Gallarza kapitainaren kaleko 7an dagoen eraikina.
31. Monjío kaleko 1ean dagoen eraikina.
32. Gallarza kapitainaren kaleko 13an dagoen eraikina.
33. Concepción kaleko 1ean dagoen eraikina.
34. Cantón de la Concepción kaleko 4an dagoen eraikina.
35. Concepción kaleko 5ean dagoen eraikina.
36. Bebedero kaleko 8an dagoen jauregia.
37. Concepción kaleko 12an dagoen eraikina.
38. Concepción kaleko 13an dagoen eraikina.
39. Concepción kaleko 22an dagoen landetxea.
40. Cantón de la Concepción kaleko 2an dagoen eraikina.
41. Cantón de la Concepción kaleko 6an dagoen eraikina.
42. Cantón de la Concepción kaleko 9an dagoen eraikina.
43. San Andres kaleko 21ean dagoen eraikina.
44. San Andres kaleko 6an dagoen eraikina.
45. 1. zubia.
46. San Roke baseliza.
47. San Bizente baseliza.
48. Cantón de la Concepción kaleko 10ean dagoen eraikina.
49. Concepción kaleko 12-14an dagoen eraikina.
50. Concepción kaleko 7an dagoen eraikina.
51. Barco kaleko 5ean dagoen eraikina.

52. Barco kaleko 7an dagoen eraikina.
53. Monjío kaleko 3an dagoen eraikina.
54. Plaza Nagusiko 8an dagoen eraikina.
55. Iparralde kaleko 7an dagoen etxea.
56. Kalbarioa.
57. Iturriaren plazako iturri-aska.
58. Gallarza kapitainaren kaleko 9an dagoen eraikina.
59. Ospitale kaleko 2an dagoen eraikina (Barco kalearen izkina).
60. Ostatu zaharra.
61. Barrihuelo upategia.
62. Cirino Ibáñez panteoia. Eltziegoko udal-hilerria.
63. Navarrete Gallarza panteoia. Eltziegoko udal-hilerria.
64. Pineau panteoia. Eltziegoko udal-hilerria.
65. Leandro Ruiz panteoia. Eltziegoko udal-hilerria.
66. Domecq upategia.
67. Eltziegoko pilotalekua.

3.1.1.8. artikulua. Toki- edo udal-babesa bai baina beste babes espezifikorik ez duten arki-tekтура- edo eskultura-elementuak

1. Multzo honetan sartzten dira martxoaren 14ko 571/1963 Dekretuaren, Espainiako Ondare Historikoaren Legeko bigarren xedapen gehigarriaren eta Euskal Kultura Ondarearen Legeko lehen xedapen gehigarriaren arabera ondasun kultural diren elementuak, Euskal Kultura Ondarearen Zentroan ondasun higiezin zerrandan jasota egon ala ez. Aipaturiko dekretua ezkutuak, ikurrak, pieza heraldikoak, justizia-zutabeak, muga-gurutzeak eta interes historiko eta artistikoko antzeko piezak babesteari buruzkoa da.

2. Hona hemen ondasun horien zerrenda (zenbakia Katalogokoa da):

68. Blasoia eta pieza heraldikoak.
69. Gurutzadura (Gurutzaduraren plazan).

70. Riscaleko markesaren pasealekuko justizia-zutabe edo pikota (Euskal Kultura Ondarearen Zentroan toki- edo udal-babesa izateko proposatutako ondasunen zerrandan jasoa dago).

3.1.1.9 artikulua. Toki- edo udal-babesa bai baina beste babes espezifikorik ez duten elementu txikiak

1. Victorino Palacios eta José Rodríguez jaunek egindako Guardia-Arabako Errioxa Kuadrillako Inbentarioan jasota dauden eta aurreko puntuetan agertzen ez diren elementuak dira.

2. Hona hemen ondasun horien zerrenda (zenbakia Katalogokoa da):

71. ELC-1. Etxola.
72. ELC-8. Etxetxo.
73. ELC-11. Etxola.
74. ELC-14. Etxola.
75. ELC-18. Etxola.

76. ELC-21. Etxola.
77. ELC-22. "La Paloma" etxetxoa.
78. ELC-23. Etxola.
79. ELC-30. Etxola.
80. ELC-31. Etxetxoa.
81. ELC-36. Etxetxoa.
82. ELC-44. Ukuilua.
83. ELC-45. Ukuilua.
84. ELC-46. Ukuilua.
85. ELC-50. Iturria.
86. ELC-51. Iturria.
87. ELC-52. Iturria.
88. ELC-54. Riscaleko Markesaren errotak edo La Dehesilla.
89. ELC-56. La Mezana edo El Mocho errota.
90. ELC-58. Zubia.
91. ELC-64. Teileria.
92. ELC-67. Pasadero zubia.

3.1.1.10. artikulua. Toki- edo udal-babesa bai baina beste babes espezifikorik ez duten ondasun higiezinak

1. Aurreko ataletan jaso gabe dauden Eltziegoko arau subsidiarioen Katalogoko elementuak dira.

2. Hona hemen ondasun horien zerrenda (zenbakia Katalogokoa da):

93. Frank O. Gehry-ren Marqués de Riscal hotela. Marques de Riscal upategien Ardoaren Hiriari loturiko eraikin enblematiko bat da, Frank O. Gehry arkitekto kanadarrak diseinatu. Oro eraikin berezia da, XXI. mendeko arkitekturan garrantzi handia du, nazioartean oso ezaguna da eta garrantzi kolektibo eta balio kultural handia ditu. Hori dela eta, Udalak arau subsidiarioetako Eraikin Babestuen Katalogoan sartu zuen.

3. Babes-araubidea UPO honetako Katalogoan dagokion fitxan dago zehatz-mehatz jasoa.

3.1.1.11. artikulua. Interes arkeologikoko ondarea

1. Artikulu honetan, ondare historiko eta artistikoaren babesaren alorrean eskudun den organoak zehaztu dituen zona arkeologikoen zerrenda dago jasoa.

A. a. EAEk baliozko zona arkeologiko izendatutako zonak (Kultura, Gazteria eta Kirol sail-buruaren 1997ko azaroaren 19ko erabakia. EHAren 7. zk., 1998ko urtarrilak 13). 89/2014 Dekretuko IV. eranskineko zerrendan daude; Dekretu horren bitartez Arabako Errioxako ardoaren eta mahastien paisaia kultureko monumentu-multzoa kalifikatu zen.

94. Plazako Andre Mariaren tenplua. Zona hori planoetan eta dagokion fitxan dago zehaztuta.

95. Gaztelua. Zona hori planoetan eta dagokion fitxan dago zehaztuta.

96. Gurutze Santuaren basiliza. Zona hori planoetan eta dagokion fitxan dago zehaztuta; ez du ikusteko moduko egiturarik.

97. Kalbarioa edo Jesu Kristoren hezurak. Zona hori planoetan eta dagokion fitxan dago zehaztuta.

b. EAEk monumentu edo monumentu-multzo izendatzeko proposatutako zona arkeologikoak. Ez dute izendapenik jaso, baina Arabako arkeologiaren aldetik interes handia dute. Hauexek dira:

98. San Andres eliza. Eraikinaren harresi-barruko eremua eta inguruan 15 metro, kanpoko ertzetatik neurtuta.

99. Erriberako San Andres herrixka eta San Bizente tenplua. Zona hori planoetan eta dagokion fitxan dago zehaztuta.

100. Valdefrailes herrixka.

3.1.1.12. artikulua. Natura-interesa duten ondareen eremuak

1. Lurzoru urbanizaezinaren balio naturala dela-eta bereziki babestu beharreko J.1.1 landa-zona osatzen duten balio natural bereziko eremuak hartzen ditu.

2. Katalogoan ez dute fitxa xehaturik, HAPOn arau orokorrek babesten dituztelako. Eremu horietan balio naturalagatik babes berezia behar duten J.1.1 zonen gainean 1.6.1.2. artikuluan ("Babes bereziko J1 eta babestutako J2 landa-eremuetan kalifikazio orokorrak zuzenean baimendutako eraikuntzako erabilera eta jarduerak") ezarritako araubidea aplikatu behar da; artikuluko horrek gai horri buruzko araudi sektorialera jo behar dela dio.

3.1.2. kapitulua. Katalogoa eta babes-mailak

3.1.2.1. artikulua. Elementu katalogatuen hirigintza-araubidea

1. Ondasun eta Eremu Babestuen Katalogo honetako elementuek Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako sailkapen, kalifikazio eta zehaztapenak bete behar dituzte, salbuespenak salbuespen.

2. Aurreko puntuko eta Katalogoko zehaztapenak (hala orokorrak nola banako fitxetako partikularrak) bat ez badatoz, Katalogoak gailenduko dira, murrizketa-araubide gisa. Arabako Errioxako ardoaren eta mahastien paisaia kulturalerako monumentu-multzoko ondasunei dagokienez, zehaztapen horiek ekainaren 3ko 89/2014 Dekretuko III. eranskinean zehaztutako babes-araubidearen arabera moldatuko dira.

3. Hirigunearen esparruko ondasunak eta haien gaineko jarduerak indarrean dagoen Birgaitze Integralerako Plan Bereziaren bitartez daude babestuta eta araututa.

3.1.2.2. artikulua. Babes-mailak

Lau babes-maila daude, babestu beharreko ondasunen ezaugarrien arabera. Honako hauek dira:

1. I. maila: MONUMENTU GISA KALIFIKATUTAKO EDO KALIFIKATZEA PROPOSATUTAKO ONDASUN KULTURALAK.

a) Honako hauek barne hartzen ditu:

- Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen arabera ondasun kultural kalifikatu izendatuta dauden edo horretarako espedienteak hasita duten higiezinak.

- Martxoaren 14ko 571/1963 Dekretuaren, Espainiako Ondare Historikoaren Legeko bigarren xedapen gehigarriaren eta Euskal Kultura Ondarearen Legeko lehen xedapen gehigarriaren arabera interes kulturalerako ondasun diren elementuak; aipaturiko dekretuak ezkutuak, ikurrak, pieza heraldikoak, justizia-zutabeak, muga-gurutzeak eta interes historiko eta artistikoko antzeko piezak babesteari buruzkoa da.

- Eusko Jaurlaritzak ondasun kultural gisa kalifikatzea proposatutako higiezinak, dagokien espedientea hasita egon ala ez.

b) Ondasun kultural kalifikatuak izendapenei dagokien babes-araubidea eta aplikatu beharreko legeria bete behar dituzte.

c) Gainerakoek Katalogo honetan dagokien fitxa bete behar dute; hori ondasun kultural izendatu bitartean, orduan aurreko paragrafoko baldintzak bete beharko baitituzte.

d) Euskal Ondare Kulturalari buruzko 7/1990 Legean eta ekainaren 3ko 89/2014 Dekretuan ezarritakoa aplikatu behar da. Dekretu horren bitartez, Arabako Errioxako ardoaren eta mahastien paisaia kulturala ondasun kultural gisa kalifikatu zen, monumentu-multzo kategorian.

e) 571/1963 Dekretuak babestutako elementuak ezin dira Arabako Foru Aldundiko organo eskudunek baimena eman aurretik lekuz aldatu, eta obrak eta konponketak egiteko ere baimena behar da.

f) Maila honetako hiri- eta arkitektura-elementuek erabateko babes izango dute, hau da, unitate eraikian eta parte guztiak kontserbatu behar dira, eta esku-hartze hauek daude baimenduta:

- **ONDASUN KALIFIKATUAK.** Onartutako babes-araubidearen arabera:

zaharberritze zientifikoa.

- **PROPOSATURIKO ONDASUNAK** (ondasun kalifikatu izendatu zain dauden elementuak, hala proposatutakoak nola espedientea hasitakoak):

Zaharberritze zientifikoa eta zaharberritze kontserbatzailea, 317/20002 Dekretuaren arabera, eta Katalogoan zehaztutako berritzeko eta/edo aldatzeko eraikuntzako esku-hartzeak. Horretarako, baimena eman aurretik, AFAko Ondare Historiko eta Arkitektonikoko Zerbitzuak edo ondare historikoa babesteko eskumena duen organoak aldeko txosten loteslea egin behar du.

g) Osagarri gisa eta subsidiarioki, Hirigunea Birgaitzeko Plan Bereziko eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko araudietan zehaztutakoa aplikatuko da.

h) Edozein jarduera gauzatzeko, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Saileko Ondare Kultureko Zuzendaritzaren aurreko txosten loteslea behar da.

2. II. maila: ERABATEKOTOKI- EDO UDAL-BABESA DUTEN ONDASUN HIGIEZINAK.

a) Eskualdean eta/edo udalerrian interes nabarmena izan arren monumentutzat har ez daitezkeen balio kultureko elementuak dira.

b) Balio indibidual, historiko edo arkitektoniko aintzatetsia duten eta kanpoaldetik zein barrualdetik babestu beharreko parteak dituzten elementu eraikiak dira. Alde horretatik, babestutako parteak behar bezala kontserbatu behar dira, kanpoaldetik eta barrualdetik, eta esku-hartzearen emaitza den elementua konfigurazioan egoki integratu behar da. Erabilera eta ohitura berrietara moldatzeko aldaketa txikiak egin daitezke, betiere oinarrizko egiturak, fatxada eta espazioaren banaketa eta konfigurazioa zainduta.

c) Esku-hartzeek bolumetria, kanpoko itxura eta oinarrizko banaketa tipologiko eta estrukturala errespetatu behar dituzte. Esku-hartze mota hauek daude baimenduta: zaharberritze zientifikoa, zaharberritze kontserbatzailea, kontserbazioa eta apainketa, sendotzea eta eraistea eta elementu txikiak berreraikitzea. Hori, fatxadak ukitu gabe, dagozkien fitxa espezifikoaren arabera. Hirigunearen esparruko ondasunak eta haien gaineko jarduerak indarrean dagoen Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren bitartez daude babestuta eta araututa.

Katalogoan zehaztutako berritzeko eta/edo aldatzeko eraikuntzako esku-hartzeak gauzatzeko, baimena eman aurretik, AFAko Ondare Historiko eta Arkitektonikoko Zerbitzuak edo ondare historikoa babesteko eskumena duen organoak aldeko txosten loteslea egin behar du.

g) Osagarri gisa eta subsidiarioki, Hirigunea Birgaitzeko Plan Bereziko eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko araudietan zehaztutakoa aplikatuko da.

3. III. maila: TOKI- EDO UDAL-BABES PARTZIALA DUTEN ONDASUN HIGIEZINAK.

a) Eskualdean eta/edo udalerrian interes nabarmena izan arren monumentutzat har ez daitezkeen balio kulturalako elementuak dira.

b) Balio indibidual, historiko edo arkitektoniko aintzatetsia duten eta kanpoaldetik babestu beharreko parteak dituzten elementu eraikiak dira. Erabilera eta ohitura berrietara egokitzeko aldaketak egin daitezke, betiere bolumena, hutsak eta fatxadako eta estalkiko elementuak bere horretan utzita. Alde horretatik, babestutako parteak behar bezala kontserbatu eta zaindu behar dira eta esku-hartzearen emaitza den elementua konfigurazioan egoki integratu behar da.

c) Esku-hartze hauek daude baimenduta: zaharberritze zientifikoa, zaharberritze kontserbatzailea, kontserbazioa eta apainketa, eta sendotzea. Eta baita honako hauek ere, baldin eta AFAko Ondare Historiko eta Arkitektonikoko Zerbitzuak edo ondare historikoa babesteko eskumena duen organoak aldeko txosten loteslea egiten badu: eraispen partziala, berreraikuntza eta barne-eraberritzea (fatxadak ukitu gabe), handitzea eta oin berria; hori, dagokien fitxa espezifikoaren arabera.

g) Osagarri gisa eta subsidiarioki, Hirigunea Birgaitzeko Plan Bereziko eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko araudietan zehaztutakoa aplikatuko da.

4. VI. maila: INGURUMEN ALDETIKTOKI- EDO UDAL-BABESA DUTEN ONDASUN HIGIEZINAK.

a) Balio arkitektoniko eta historiko handirik ez izan arren ingurunea kontuan hartuta kanpoko itxuran babestu daitezkeen balio bereziak dituzten elementu eraikiak dira.

b) Egokitzapenak edo aldaketak egin daitezke, betiere funtsezko elementu edo parteak bere horretan utzita eta babestutako irudia zainduta. Halaber, esku-hartzearen emaitza den elementua konfigurazioan egoki integratu behar da. Fatxadak edo fatxada-zatiak funtsezko elementuak dira, hiri- edo landa-eremuari itxura ematen diotelako. Multzo honetan sartzen dira ondare arkitektonikoko elementu txikiak eta eraitsita egon arren fatxada edo fatxadaren parte bat zutik duten eraikinak.

c) Esku-hartze hauek daude baimenduta: zaharberritze zientifikoa, zaharberritze kontserbatzailea, kontserbazioa eta apainketa, eta sendotzea. Eta baita honako hauek ere, baldin eta AFAko Ondare Historiko eta Arkitektonikoko Zerbitzuak edo ondare historikoa babesteko eskumena duen organoak aldeko txosten loteslea egiten badu: eraistea, berreraikitzea, eraberritzea, handitzea eta oin berria; hori, dagokien fitxa espezifikoaren arabera."

g) Osagarri gisa eta subsidiarioki, Hirigunea Birgaitzeko Plan Bereziko eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko araudietan zehaztutakoa aplikatuko da.

5. BABES ARKEOLOGIKO EDO PALEONTOLOGIKOA. Funtsean hiru babes-maila daude:

- A maila: EAEk balizko zona arkeologiko izendatutakoak. Zona horietan aztertze eta kontserbatzeko esku-hartzeak baino ezin daitezke egin.

- B maila: EAEk monumentu edo monumentu-multzo izendatzeko proposatutako zona arkeologikoak. Zona horietako proiektuek aurreko txosten arkeologikoa behar dute, 7/99 Legeko 45.5 artikuluan ezarritako araubidearen arabera.

- C maila: Ingurune arkeologikoko zonak (hirigunea). Zona horietan lurra mugituz gero aurkikuntzak egin daitezkeenez, lurra mugitzeko lanak Arabako Foru Aldundiak eskuetsitako arkeologiako profesional batek ikuskatu behar ditu.

a) A eta B mailetan, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak 49. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatuta dago artikulua hori), balizko zona

arkeologikoak zehazteko araubidea ezartzen duena. Honen bidez, ustez aztarna arkeologikoak dauden zona horietan egin nahi diren lanetako sustatzaile eta jabeek honako azterlana aurkeztu beharko dute derrigorrez: zonaren balio arkeologikoa eta balio horrek obra-proiektuan izan dezakeen eraginaren ingurukoa. Ondoren, Arabako Foru Aldundiak izango du eskumena arkeologia-proiektua beharrezkoa den zehazteko.

Aipatutako legean aurreikusten den prozesua bukatu ondoren, eta balizko zona ez bada zona arkeologiko izendatzen, haren egoerari dagokionez Plan honetan ezartzen den hirigintzako araudia aplikatuko da, organo eskudunak ezar ditzakeen kautelazko neurriekin.

b) Eusko Jaurlaritzako Kultura Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzak babestutako ondasun guztien fitxak dauzka; fitxa horietan datu hauek biltzen dira: ondasunaren izena, kokapen grafikoa, postakoa eta katastrokoa, deskribapena, elementu garrantzitsuenen argazkiak, eraikuntzako esku-hartze baimenduak eta, hala badagokie, berariazko babes-arauak. Beraz, ondasun horietan obraren bat egin aurretik Eusko Jaurlaritzako Kultura Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzak txostena egin behar du. Babes-araubidea UPO honetako Katalogoan dagokion fitxan dago zehatz-mehatz jasoa.

3.1.2.3. artikulua. Katalogoa eta babes-araubidea aldatzea

Katalogoa automatikoki aldatuko da, eta horrek ez du plan orokor honetako aldaketarik ekarriko, organo eskudunak ondasun arkitektoniko edo arkeologiko bat kalifikatzen edo inbentarioan sartzen duenean, edo lekuren batek natura-interesa duela adierazten duenean. Gauza bera gertatuko da aipatutako organoak katalogazioa eta araubide aplikagarria aldatzen dizkienean dagoeneko kalifikatuta, inbentarioan sartuta edo deklaraturik dauden ondasun eta inguruei. Babes-araubidea adierazpenaren egintzan ezartzen dena izango da.

Interes historiko eta arkitektonikoko eta udal-intereseko ondasunak eraldatu ahal izateko, aldaketa egin beharko da tresna honetan. Dena den, 3.1.1.2 "Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziaren formulazioa" artikuluan adierazitako plan berezia egin eta onartzen bada, katalogoa eta babes-araubidea plan bereziaren bitartez aldatuko dira.

3.1.3. kapitulua. Kontzeptuen definizioa eta esku-hartze motak

3.1.3.1. artikulua. Kontzeptuen definizioa eta esku-hartze motak

1. Kontzeptuak:

Bolumetria. Jatorrizko eraikinaren oinarrizko eraikin-bolumena ezin da aldatu: sakonera eraikia, erlaitzaren altuera, estalkiko elementu orokorrak eta abar.

Kanpoko itxura. Ezin dira aldatu aurreko eta atzeko fatxadetako eraikuntza- eta apainketa-elementuak (aurreko fatxadako beheko solairukoak barne), erlaitzak, estalkiak, estalkiko elementu bereziak, barruko elementu komunak (ataria, eskailera-kaxa, tranpalak eta patioak) eta espazio pribatuetako elementu garrantzitsuenak.

Oinarrizko banaketa tipologikoa. Ezin da aldatu espazio publikoen eta espazio pribatu eta kolektiboen arteko erlazioa zehazten duen oinarrizko logika (sarbide, eskailera-kaxa, barruko patio eta abarren kokagunea).

Egituraren banaketa. Jatorrizko egitura iraunkorra ahal den heinean errespetatu behar da. Salbuespenez, barruko patioak aldatzeko lanak baimendu ahal izango dira, baldin eta argiztapen eta aireztapen hobekuntza nabarmenak ekartzen badizkiete bertara ematen duten gelei eta ez badituzte arriskuan jartzen oinarrizko ezaugarri tipologikoak edo elementu apaingarri garrantzitsuak. Gaizki dauden egiturazko elementuen orde berriak jar daitezke eta egituraren eta zimenduaren osakerak aldatu daitezke, baldin eta horrek egonkortasuna eta segurtasuna areagotzen baditu.

2. Esku-hartze motak abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuko I. eranskinean daude definituta; Dekretu hori Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Herri Lan Sailarena da, ondare urbanizatu

eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa. Eranskin horretan agertzen diren aldaketak araudi honetan zuzenean aplikatuko dira. Esku-hartze mota hauek dira:

Urbanizatzeko esku-hartzeak.

Dauden urbanizazio-elementu eta hiri-altzariak kontserbatzeko, zaharberritzeko, eraberritzeko eta handitzeko lanak.

Birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak.

1. Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.
2. Eraisteko esku-hartzeak.
3. Handitzeko obrarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak.

a) Eraikiari estu lotuta egitekoak:

- Zaharberritze zientifikoa.
- Zaharberritze kontserbatzailea.
- Kontserbatzea eta apaintzea.
- Sendotzea.

b) Eraikia sakon aldatzekoak:

- Berreraikitzea.
 - Eraberritzea.
4. Eraikuntzako esku-hartzeak, handitze-lanekin.
 5. Esku-hartze mistoak:

a) Ordezkatzea.

b) Berreraikitzea.

2. Dekretu horren arabera, "birgaitzeko esku-hartzetat joko da jadanik badagoen eraikuntza edo urbanizazio batean egin beharreko obra-multzo sistematikoa, lehendik zegoena erabat edo neurri batean aldatzea helburu izango duena, bere arkitekturaren inguruko balioei gehiago egokituko zaiona eta bizitzeko eta erabiltzeko baldintza hobekak izango dituen. Eraikuntzen inguruko birgaitzeko esku-hartzeak eraikuntza-unitatea osatzen duten eraiki gabeko lurren urbanizazioa eta akabera egokitzeak obretara hedatu ahal izango dira, hala nola, patio, baratze, lorategi, klaustro eta atarietara.

3. Halaber, dauden arkitektura-oztopoak kentzeko xedez egiten diren obrak birgaitzeko obratzat hartuko dira.

4. Birgaitzeko esku-hartzetat hartu ahal izango dira jadanik bazeuden urbanizazio edo eraikuntzak erraustu ondoren berritik eraikitzeak edo oin berriko eraikuntzak egiteko obrak, berariaz gisa horretan definitzen badira birgaitze-plan berezietan, birgaitze integratuko areetan hiri-ehuna zaharberritzeko eta hobetzeko ondorio nabariak izaten dituztelako.

5. Birgaitzeko esku-hartzetat hartu ahal izango dira halaber jadanik badauden eraikuntza edo urbanizazio osoak edo horien zati bat errausteko obrak, lan horiek plazak, parke publikoak eta berdeguneak lortu eta ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bideak egin edo handitzeko, edo komunitate osorako lehen mailako ekipamenduak hartuko dituzten lurak lortzeko badira. Gisa horretako ekipamenduetzat joko dira aisialdia, elkartzea, sorospena, osasuna, merkataritza, kirola, administrazioa edo/eta antzeko helbururen bat dutenak, betiere Birgaitzeko Plan Berezikoko zehaztasunetan helburu horietara bideratu direnean.

6. Birgaitzeko esku-hartzeak eraikuntzako edo urbanizazioko esku-hartzeak izan daitezke, beren helburua hurrenez hurren eraikuntzak edo urbanizazioak diren neurrian.

7. Eraikuntza-unitate bateko birgaitzeko jarduketa birgaitzeko esku-hartze batek edo beren artean bateragarri diren hainbatek osatu ahal izango dute”

3.1.3.2. artikulua. Urbanizatzeko esku-hartzeak

1. Dekretu horren beraren arabera, “ondare urbanizatua birgaitzeko urbanizazioko esku-hartzeak honetan dautza: jadanik badauden urbanizazioko elementuak eta hiri-altzariak zaintzeko, zaharberritzeko, berrizatzeko edo handitzeko obrak egitean, baita birgaitze-plan berezietan berariaz horrela zehaztuta agertzen diren berritik eraikitzeako obrak egitean ere.

2. Ondorio horietarako honako hauek hartuko dira urbanizazioko elementutzat:

a) Hiri-zerbitzuak osatzen dituzten azpiegiturako mota guztietako sareak, hala nola, ura eta gasa banatzekoak, estolderia, saneamendua, argiteria publikoa eta energia elektrikoaren banaketa, beren osagarri guztiekin eta eraikuntzekin dituzten banan banako loturekin batera.

b) Kale, plaza, zumardi, parke eta jabari eta erabilera publikoko beste edozein espazioren zoladura.

c) Kale, zumardi, plaza, parke publiko eta berdeguneetako lorategiak osatzen dituzten elementuak, zuhaitzak eta babes-elementuak barne.

3. Hiri-altzaritzat joko dira kaleetan urbanizazioko edo eraikuntzako elementuei gainean edo lotuta jartzen zaizkien gauza guztiak, horiek aldatu edo mugitu arren elementuetan funtsezko aldaketarik ez eragiteko moduko ezaugarriak izango dituztenak.

4. Urbanizazioko elementuen eta hiri-altzarien multzoak osatzen du ondare urbanizatua”

3.1.3.3. artikulua. Birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak

Aipaturiko Dekretuaren arabera, halaber, “ondare eraikia birgaitzeko eraikuntzako esku-hartzeak lau talde handitan sailkatzen dira:

a) Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzeak.

b) Jadanik badauden eraikuntzak errausteko esku-hartzeak.

c) Jadanik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, eraikitako azalera, altuera edo solairuen kopurua handitzea ondorio ez duten aldaketak dakartzatenak.

d) Jadanik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, beren azalera eraikia handitzea ekarriko duten aldaketak sortuko dituztenak.

Sailkapen hori ez da ulertuko ordezkatzeta eta berreraikitzea bezalako bitariko esku-hartzeen kaltetan”

1. Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

Dekretu berari jarraikiz, “oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzetat joko dira, aurretik egon ez diren eta berreraikitzeen kategorian barne hartu ezin diren obrak, nahiz eta eraikin berria egiten den tokian aurretik gaur egun eraitsita dagoen beste eraikin bat egon.

2. Errausteko esku-hartzeak.

a) Jadanik badagoen eraikuntza oso bat edo horren zati bat desagertzera bideratutako eraikuntzako esku-hartzea da erraustea.

b) Eraikuntza osorik errausteko esku-hartzea berreraikitzeako edo oin berriko eraikuntza sortzeko esku-hartze bati lotuta egon daiteke.

c) Eraikuntzaren zati bat errausteko esku-hartzea, berriztatzeko eta, hala badagokio, handitzeko esku-hartze bati lotuta egon daiteke, eraikuntzako beste esku-hartze batzuetan barne hartutako eranskin itsusgarriak errausteko obrak kaltetu gabe.

d) Halaber, eraikuntza oso bat edo horren zati bat errausteko esku-hartzea plazak, parke publikoak eta berdeguneak lortzera, ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bideak egin edo handitzera edo lehen mailako gizarte-ekipamenduak hartuko dituzten lurak lortzera bideratu ahal izango da, Birgaitzeko Plan Bereziko zehaztasunei jarraiki.

e) Errausteko esku-hartze bat oin berriko eraikuntza sortzeko esku-hartze bati lotutakoa denean, bien multzoari ordezkatzeko esku-hartzea deituko diogu, berreraikitze esku-hartzetzat jotzeko baldintzak betetzen direnean izan ezik”

3. Handitzeko obrarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak.

Dekretuaren arabera, “bi azpimultzo nagusi bereizten dira, esku-hartzeak eraikitakoari zorrotz eustearen edo, aitzitik, aldaketa sakonagoa ahalbidetzearen arabera.

• Lehenengo azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

- a) Zaharberritze zientifikoa.
- b) Zaharberritze kontserbatzailea.
- c) Zaintzea eta apaintzea.
- d) Sendotzea.

• Bigarren azpimultzoko esku-hartzeak honako hauek dira:

- e) Berreraikitzea.
- f) Berriztatzea”

Eta Dekretuan honela daude definituta:

- a) Zaharberritze zientifikoa.

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko balioak dituela-eta hiri-ehunean berebiziko garrantzia duen eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze zientifikoa, bere nolakotasunak zaintzera eta balioa ematera bideratutakoa, bere barnean aipatutako balio horiei dagokienez egoki izango den edo diren erabilerak ahalbidetuko dituena.

2. Eraikuntzaren gai tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuz egindako zaharberritze zientifikoak honako obrak har ditzake barne:

a) Arkitektura-itxura zaharberritzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratzea honako hauek eginez:

Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea.

Barruko espazioak zaharberritzea.

Eraitsi edo erraustutako eraikinaren zati baten edo batzuen berreraikitze filologikoa.

Jatorrizko espazioen banaketa eta antolaketa zaintzea edo lehengoratzea.

Eraikuntza-unitatearen zati diren eraikitako lurren (patio, klaustro, plaza, baratze, lorategi eta abarren) jatorrizko egoera zaintzea edo lehengoratzea.

b) Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatzuz sendotzea¹⁵, ondoren adierazitako egituraren inguruko elementuen kokapena edo kotak aldatu gabe:

Kanpoko eta barruko sostengu-hormak.

Forjatuak eta gangak.

Eskailerak.

Estalkia, estaltzeko jatorrizko materiala lehengoratzea.

c) Eranskin itsusgarriak eta orain gutxiko interesik gabeko obra-motak edo eraikuntzaren, eraikuntza-unitatearen edo bere inguruaren jatorrizko arkitektura-ezaugarriekin bat ez datozenak kentzea.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higienearen eta osasunaren ingurukoak jartzea, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

b) Zaharberritze kontserbatzailea.

1. Arkitekturaren ikuspegitik berriazko baliorik izan ez arren eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze kontserbatzailea. Alderdi interesgarri izan ohi dira tipologiaren ikuspuntutik garrantzizko elementua delako, barruko banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaketa, lur-zatiko kokapena eta antolaketa edo beste edozein ezaugarri morfologikori dagokienez.

2. Zaharberritze kontserbatzailea eraikuntza zaintzera eta bere funtzionalitatea ziurtatzera bideratutakoa izan ohi da. Horretarako betiere eraikuntzaren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuko dituzten obrak egingo dira eta horien barnean ez da baimenduko horiekin bat ez datorren erabilerarik. Esku-hartze horrek eraikuntza osatzen duten elementuak sendotzea (ikus 15. oharra), zaharberritzea eta berriztatzea, baimendutako erabilerak egiteko beharrezko elementu berriak gehitzea eta eranskin itsusgarriak kentzea hartuko ditu barne.

3. Zaharberritze kontserbatzaileak honako kategorietan sailka ditzakegu:

a) A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

b) B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

c) C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

4. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: beren kontserbazio-egoera dela eta, eraikinaren alderdi tipologiko, formal eta egiturazkoei balioa ematea ahalbidetzen duten eta erabat berreskuratzeak aukera eskaintzen duten eraikuntzei. Honako obra hauek barne har ditzake:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, hau da, jatorrizko balioak berreskuratzea, ondoren adierazitakoak eginez:

• Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietako zati batzuk aldatzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen diren bitartean.

15 Kaltetutako egiturazko elementuak berri behar izanez gero, jatorrizko materiala erabili behar da (normalean egurra). Material desberdinak (hormigoia edo metala) indargarri zehaztetan, muturreko kondiziotan eta zehatz-mehatz aztertutako betekizun espezifikoekin bakarrik erabili daitezke, SALBUESPEN GISA. Betiere, ziurtatu behar da esku-hartzea itzulgarria izatea, jatorrizko egitura errespetatzea, eta zaintzea, batetik, jatorrizko eraikuntza-sistemaren kontzeptua (sistema malgua, ez zurruna), eta bestetik, karga-transmisioaren sistema (dauden elementuen zeregin estrukturala finkatzea; elementu horiek karga-hormak, harlangaitz-hormak eta egurrezko arkupeak izan ohi dira).

- Barneko espazioak zaharberritzea, arkitektura edo kulturaren inguruko garrantzi nabarmena duten elementuak direnean.

b) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko b), c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

5. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: kontserbazio-egoera txarra edo erdiriako zaharberritze kontserbatzailea: kontserbazio-egoera txarra edo erdipurdikoa duten eta, balio berezia duten elementu arkitektonikorik izan ez arren, ondare eraikiaren zati interesgarritzat har daitezkeen eraikuntzei. Honako obra hauek har ditzake barne:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, honako hauek eginez:

- Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietan baoak irekitzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den bitartean.

- Barneko espazioak zaharberritzea. Horietan bertako forjatuen kotak aldatzea ahalbidetuko da, betiere leihoen kotei eta erlaitzen lerroei bere horretan eusten zaien bitartean.

b) Egoera txarrean dauden egitura-elementuak sendotzea eta, beharrezkoa denean, ordezkatzea. Eraikuntzaren zati handi batean forjatuen kotak aldatzeko aukera izango da.

c) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

6. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: zaharberritze zientifikoan barne hartu ezin diren erdi erraustutako eraikuntzei, baina jatorrizko eraikuntzako tipoa berrezartzeko aukera eskaintzen dutenei, aurkitutako agiri fidagarriei esker badugulako jatorrizko eraikuntzako tipoaren antolamenduaren berri. Ondorio horietarako, honako obra hauek egin ahal izango dira, arkitekturaren alderdiari balioa emateko helburuarekin:

a) Elementu bertikalak eta horizontalak -atariak, eskailera-blokeak, arkupeak, galeriak eta abar- jatorrizko egoerara lehengoratzea.

b) Eraikuntza-unitatearen forma, dimentsioak eta eraikuntzaren eta eraikuntza-unitatearen zati irekien -patio, klaustro eta abarren- arteko erlazioa jatorrizko egoerara lehengoratzea.

c) Eraikuntzako tipoa osatzen duten gainerako elementu guztiak lehengoratzea.

c) Zaintzea eta apaintzea.

1. Zaintzea eta apaintzea eraikuntzako esku-hartzeetako bat da, honakoak lortzea helburu duena: dauden eraikuntzetako akabera elementuak konpontzea, berriztatzea edo ordezkatzea, eraikuntza horietako gutxieneko bizigarritasun-baldintzei (gutxieneko higie-nezerbitzuen, bainu, komun eta sukaldeko gasen aireztapenaren eta bizitzeko egoki diren gainerako gelen ingurukoei) eustea edo horiek eskaintzea, uraren hornidura, elektrizitate, berogailu eta saneamenduari dagokienez indarrean dagoen legeriaren arabera instalazio egokiak jartzea, geletako argitasuna eta aireztapena hobetzea, beharrezkoa izanez gero fatxada baoak konponduz edo berriak eginez, eta eraikinak narriatzea saihesteko gutxieneko baldintzak eta II. eta III. eranskinetan zehazten diren gutxieneko bizigarritasun baldintzak izateko obra txikiak.

2. Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrek ez dute eraginik izango eraikuntzaren egonkortasunean, ez zimenduei, ez sostengu-egiturei, ez estalkiaren egiturari dagokienez. Alabaina, nolabait eragina izan dezake azalera erabilgarriaren barne-banaketan, baina eraikinean funtsezko instalazio teknologikoak eta higie-nearen eta osasunaren ingurukoak jartzeko eta aurrez adierazitako gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzeko helburuarekin bakarrik.

3. Honakoak izan daitezke zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak:

a) Fatxaden itxura aldatzen duten obra txikiak, baoetan eragina dutenak edo bao berriak irekitzea eragiten dutenak, horiek lehendik dagoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden osaera orokorra aldatzen ez dituztenean.

b) Estalkia konpontzeko obrak. Hala badagokio, petralak eta bestelako egitura-elementuak ere aldatu ahal izango dira, baina betiere horien formari eutsiz.

c) Eraikinaren edozein elementu inpermeabilizatzeko obrak.

d) Fatxada, balkoietako hegalkin, begiratoki, erlaitz eta sarbideetako ateetako egurra ordezkatzeko obrak. Horrelakoetan lehendik zeuden material eta diseinuen antzekoak erabili beharko dira, lehengoak hobetzeko horiek aldatzea aholkatzen denean izan ezik.

e) Narriatuta dagoen beste akabera elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, horiek egitura edo sostengu funtzioaren bat dutenean izan ezik.

f) Eraikinaren banaketan eragiten edo hori aldatzen ez duten barneko obrak, besteak beste, luzitzea, pintatzea, zolatzeak egitea eta konpontzea, barneko arotzeria-lanak, iturgintza, bero-gailu eta fumisteriako konponketak, sukaldeak eta aparatu sanitarioak aldatzea eta funtsezko instalazio teknologikoak eta higienezaren eta osasunaren ingurukoak jartzea.

g) Aurreko horien antzeko garrantzi edo garrantzi bereko gainerako obrak.

4. Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzean barne hartutako obrek eranskin itsusgarriak kentzea eragin dezakete eta egokiak ez diren kanpoko estalduraren tratamenduetan ere eragin dezakete, bai estaldura-materialari, bai, hala badagokio, pintura, kolore eta ehundurari dago-kienez.

d) Sendotzea.

1. Sendotzea eraikuntzako esku-hartze bat da, helburu hauek dituenak: zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitako helburuak, batetik; eta eraikuntzaren egonkortasuna hobetzea, bestetik. Hori egitura elementuak berriztatuz eta ordezkatzuz egingo da.

2. Sendotzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak honakoak izango dira, zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitakoez gain: egoera txarrean dauden egitura elementuak ordezkatzeko, nahiz eta berriak beste material batekoak izan (ikus 15. oharra), eta egonkortasuna eta segurtasuna areagotzea ondorio izango duten egituraren eta zimentazioaren osaketaren inguruko gainerako lanak.

3. Egitura elementuak ordezkatzeko obrek forjatuen kotak aldatu ahal izango dituzte pixka bat, erlaitzaren eta leihoen kotei bere horretan eutsiz.

4. Egitura sendotzeko obrak egin ondoren, eraikinaren gainerako elementuak berregin beharko dira jatorrian zizutzen formaren eta banaketaren inguruko ezaugarrien arabera, aipatutako obra horiek berriz egiteko eraistea eskatzen duten kasuetan.

e) Berreraikitzea.

1. Berriz eraikitzea zaharberritze zientifikoa edo kontserbatzekoa behar duen balio arkitektonikorik ez duen eraikin bat eraistea eta berriz eraikitzea da.

2. Berriz eraikitzeko esku-hartzeetan, berriz eraikitako eraikinaren solido inguratzaileak bat etorri behar du espazio aldetik jatorrizkoarekin: lursail eta espazio berean egon behar du, solairu guztiek (sotoak eta lurgainekoek) azalera bera izan behar dute, eta azalera eraikigarri eta solairu-kopuru bera izan behar ditu.

3. Berreraikitzeko esku-hartzeetan ez da ezinbestekoa izango erabiliko diren materialek jatorrizko eraikuntzan erabilitakoen ezaugarri berdinak izatea, ezta barneko banaketa berdina eta

fatxaden diseinua zehatza izatea ere. Alabaina, eutsi egin beharko zaie eraikuntzako tipoaren oinarritzko antolamenduari, fatxada-urpegiaren osaketaren oinarritzko elementuei eta estalkiaren antolamendu eta formari.

f) Berriztatzea.

1. Eraberritzea sendotzeko esku-hartzean adierazitako xedeak betetzeko eta honako hauek (bat edo guztiak) gauzatzeko eraikuntzako esku-hartzea da:

a) Barruko espazioen banaketa eta antolamendua aldatzea, oinarritzko instalazio teknologiko, higieniko eta sanitarioak jartzetik eratorritako moldaketa txikietatik harago.

b) Egiturazko elementu hauen posizioa, kota, forma eta neurriak aldatzea:

- Barruko hormak eta gangak.
- Zutabeak, forjatuak eta gangak.
- Eskailerak.
- Estalkia.

• Barruko eta kanpoko fatxadak aldatzea, balio estilistiko berezia duten elementuak zainduta eta, betiere, konposizioaren osotasuna errespetatuta.

4. Eraikuntzako esku-hartzeak, handitze-lanekin.

a) Handitzea dagoen eraikinaren azalera eraikia handitzeko esku-hartzea da, izan solairu berriak jasotzeagatik, eraikitako perimetroa handitzeagatik, forjatu berriak eraikitzeagatik edo beste edozein zioengatik.

b) Handitzeko esku-hartzearekin batera eraberritzekoa eta partzialki eraistekoa gauzatu daitezke.

3.1.4. kapitulua. Ondare kataloguaren kontserbazio espezifikoa

3.1.4.1. artikulua. Zaintzeko betebeharra

1. Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legean I. mailako ondasun babestuetarako ezarritakoa aplikatuko da.

2. Interes kulturalera eraikin eta higiezinak katalogatzeak zera dakar berekin: eraikin eta higiezin horiek hirigintzako eta ondare kulturalera legeriaren arabera babestu beharra dauden balio jakin batzuk dituztela adieraztea eta, ondorioz, batetik, diru-laguntzen, zerga-salbuespenen eta gainerako onuren araubideetan sartzea; eta bestetik, aurri-araubide orokorretik salbuestea eta dagokien zehapen-araubidean sartzea.

3. Ondasun higiezin bat katalogatuz gero, jabetzak eta eskumena duen administrazioak kontserbatu, babestu eta zaindu egin behar dute nahitaez. Alde horretatik, administrazioak jabetzak dagozkion betekizunak betetzen dituela zaindu behar du eta katalogatutako ondasunek irautea ziurtatzeko legezko neurriak hartu behar ditu.

4. Lursail, eraikuntza eta eraikin katalogatuak zaindu eta birgaitzerakoan arau hauek ez ezik subsidiarioki aplikatu beharreko gai hauen inguruko legeak ere bete behar dira: hirigintza, ingurumenaren babesa, ondare arkitektoniko eta arkeologikoak eta hiri-birgaitzea.

3.1.4.2. artikulua. Aurri-deklarazioa

1. Interes kulturalera eraikin eta higiezinak, katalogatuz gero, aurri-araubide orokorretik kanpo utzi behar dira.

2. Ondasun higiezin katalogatuetan kasu hauetan deklaratu daiteke aurri-egoera:

a) Aurri fisikoa konponezina bada, hau da, gutxienezko segurtasun-kondizioak arriskuan jartzen dituzten kalteak badaude, kalte horiek baliabide normalekin teknikoki ezin badira

konpondu eta helburu estrukturala duten eraikuntzako elementuak ordeztu behar badira, zehazki elementu horien guztien ehuneko 70 baino gehiago. Horrez gain, ez du egin behar diren obren kostuaren ehuneko 50aren (edo, hala badagokio, ehuneko 60aren) eta kostu osoaren arteko aldea egikaritzeko diru-laguntzarik egon behar.

Espedienteak teknikari eskudun baten txostena eduki behar du, eta txostenak honako hauek jaso behar ditu: batetik, higiezinako egiturazko elementuen inbentarioa eta neurketa xehatua, elementuak motaren arabera sailkatuta (zangak, forjatuak, zertxak, panelak eta abar) eta higiezinaren portzentajea adierazita; bestetik, ordeztu behar diren egiturazko elementuen zerrenda, mota bereko elementu guztien aldean dagokien portzentajea adierazita; eta azkenik, bi portzentaje-sail horien biderkaduren batura (ehuneko 70 baino handiagoa izan behar du).

b) a) puntuak adierazitako kalteak konpontzeko gastua higiezinaren gaur egungo balioaren ehuneko 70 baino handiagoa izatea eta ehuneko 50eko mugaren eta aurrekontuko kostu osoaren arteko aldea egikaritzeko behar den diru-laguntzarik ez egotea.

Espedienteak txosten tekniko bat eduki behar du, non konponketa-lanen aurrekontua jaso behar den. Lan horien kostuak higiezina berritzeko balioaren ehuneko 70 baino handiagoa izan behar du; hori, gaur egungo baliabide, teknika eta materialekin jatorrizkoaren azalera eta bolumen bereko eta antzeko eraikuntzako kategoria eta kalitateko beste eraikin bat egiteko gaur egungo kostua oinarritzat hartuta kalkulatuta. Higiezin katalogatuak balio ekonomikoaz aparteko beste balio batzuk dituzenez (historikoa, artistikoa eta abar), berritzeko balorazio horri ez zaio adinagatiko balio-galeraren koefizienterik aplikatuko. Maiorazioko koefizienteak, ordea, aplikatu daitezke, katalogatzea eragin duten balioak direla eta.

3. Higiezin katalogaturen baten aurri-deklarazioaren espedientea hasiz gero, eskumena duen zaintza-organoari jakinaraziko zaio, eta organo horrek txosten lotesle bat egingo du, zeina espedienteari gehituko zaion.

4. Elementu katalogatu bat hur-hurreko aurri-egoeran badago eta ondasun eta pertsonak arriskuan badaude, udalak legeak ezarritako presako neurriak hartuko ditu: higiezina hustea, higiezina behera etorri gero kaltetu daitezkeen eremuak hesitzea eta bizilagunen, oinezkoen eta, orokorrean, ondasunen segurtasuna zaintzeko antzeko neurriak. Horrez gain, eskumena duen zaintza-organoari egoera horren berri emango zaio berehala.

5. Higiezin katalogatu baten aurri-deklarazioaren espedienteari hasiera ematen bazaio edo hur-hurreko aurri-egoeran dagoela jakinarazten bada, higiezina nahitaez desjabetzeko prozedura has daiteke.

3.1.4.3. artikulua. Ondare katalogatuaren esku-hartze espezifikorako araubidea

a) Elementu katalogatuetan esku hartzea

1. Katalogatutako eraikin, eraikuntza eta gainerako elementuetan esku hartzeko lizentzian edo udalaren betearazteko aginduan berariaz baimendutako obrak egin daitezke.

2. Esku hartzeko lizentzietan egin beharreko jarduerak eta obren azken emaitza jaso behar dira.

3. Esku hartzeko obrek Katalogoko eta Plan Orokorreko aginduak bete behar dituzten arren, lizentziak baldintza osagarriak jar ditzake, betiere balio babestuak zainduta.

4. Higiezinak pintura-apaingarriak badituzte edo Katalogoko edo HBIPBko fitxen arabera erreplikak jarri behar badira, Arabako Foru Aldundiko Birgaitze Zerbitzuak aholkularitza-txostena egin behar du aurrez.

b) Egikaritzeko aginduak

1. Katalogatutako eraikin, eraikuntza eta elementuak zaintzeko eta birgaitzeko aginduak eman daitezke.

2. Agindu horiek gai hauek ere barne har ditzakete: garbitzea, hesitzea, kartelak eta antzeko elementu desegokiak kentzea, apaingarriak eta bigarren mailako elementuak. Aginduen helburua izan daiteke eraikinaren jatorrizko itxura berreskuratzea edo hobeto zaintzen laguntzea.

3.1.4.4. artikulua. Elementu katalogatuak galtzea edo hondatzea

1. Elementu katalogaturen bat hondatzen bada, azpiko lurzatiak katalogazioari dagokion araubideari lotuta jarraituko du. Eraikigarritasun fisikoak edo hirigintza-eraikigarritasunak ezin du Katalogoko fitxan baimendutakoa baino handiagoa izan.

2. Planak agindu dezake, justifikatutako kasuetan, lurzoru hori berehala zuzkidura publikoko zona gisa kalifikatzea.

3.1.4.5. artikulua. Babes arkeologikoko espazioak

Katalogoko babes arkeologikoko espazioek eskumena duen zaintza-organoak kasu bakoitzerako ezarritakoa bete behar dute. Babestu beharreko ondasunari eragiten dioten eraikuntza-jardueretarako eta eraikuntzakoak izan ez arren lurra mugitzea eskatzen duten jardueretarako, nahitaezko txosten loteslea eskatu behar da. Hori guztia lurzoruaren sailkapena edozein dela.

3.1.4.6 artikulua. Lizentzia emateko dokumentazio espezifikoa

Eraikinen babes-maila edozein dela, lizentzia-eskariak, esku-hartze mota bakoitzerako ezarritako dokumentazioaz gain, dokumentu hauek eduki behar dituzte, gutxienez:

1. Eraikinaren gaur egungo jasotze topografikoa, gutxienez 1:100 eskalan, eraitsi edo aldatu nahi diren elementu, zona edo instalazioak zehaztuta. Horrez gain, xehetasunak adierazi behar dira, eskala egokian.

2. Eraikin osoaren, eraikinaren elementu bereizgarrien, eraikin mugakideen eta ingurunearen argazkiak.

3. Eraikinaren eta eraikinaren elementu, material eta eraikuntza-tekniken deskripzio-memoria.

4. Obrak egiteko aukera, egokitasun edo premiaren eta Katalogoan ezarritako baldintzen konplimentuaren deskripzio- eta justifikazio-memoria.

4. LIBURUA

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN UDAL-ORDENANTZA OSAGARRIAK

LEHENENGO TITULUA. ERAIKUNTZARI BURUZKO BALDINTZA OROKORRAK

4.1.1. kapitulua. Baldintza estetikoak

4.1.1.1. artikulua. Definizioa eta aplikazioa

1. Hiri-irudiaren edo paisaiaren aldetik ahalik eta emaitza onenak lortzearen eraikuntzari eta gainerako hiri-eragineko egintzei ezartzen zaizkien baldintzak dira baldintza estetikoak.

2. Baldintza estetikoak udal-lizentzia behar duten jarduketa guztietan aplikatu behar dira, edozein lurzoru-motan. Baldintza estetikoak orokorrean kapitulu honetan daude araututa, eta zehazki AXE, zona eta azpizonetako arauetan.

4.1.1.2. artikulua. Hiriko estetika zaintzea

1. Udalari dagokio hiriaren irudia eta natura-paisaia defendatzea eta horien bien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), bai

eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo natura-paisaian eragina izan dezaketen jarduerak bat etorri behar dute hirigintzako arau hauekin eta, hala badagokie, dagokien interpretazio orokorrarekin.

2. Eraikin berriek eta lehendik dauden aldaketek bere inguruneko ezaugarri nagusiekin bateragarriak izan behar dute, bai diseinuan, bai konposizioan. Eraikin berriak dagoeneko existitzen diren balio edo zuzentasun bereziko eraikinetara eta horien ingurura egokiro egokitzen direla bermatzeko, herria ikustea ahalbidetzen duten tokietatik eta horiek dauden tokiaren paisaiaren gaineko eraginaren analisia egitea exijitu ahalko da.

3. Arau orokor hauek bete behar dira:

a. Eraikuntza berrien tipologia, dauden eraikuntzen aldaketek eta konposizioak eta materialek bat etorri behar dute inguruneko ezaugarriekin. Eraikuntza guztiak, funtsean, dauden ingurunera moldatu eta, ahal den neurrian, paisaian integratu behar dira; hori dela eta, ezin da paisaiarekin bat ez datorren edo paisaian eragin kaltegarria duen elementurik jarri. Udalak kasu guztiak baloratuko ditu eta aurkeztutako proiektuan aldaketak egitea edo neurri zuzentzaileak hartzea eska dezake, arrazoiak azalduta.

b. Garapen-planei eska diezaiekete proiektatutakoa paisaiarekin bat datorrela egiaztatzea eta, horretarako, azterlanak egitea. Azterlan horiek tokia analizatu behar dute: begiratzen den ohiko lekuetatik dauden ikusizko mugak, zaindu edo sortuko den lekutik edo leku horretara dauden ikuspegiak, profil bereizgarriak eta inguruko ezaugarri, puntu fokal, zuhaitz eta eraikinen elementu garrantzitsuak. Adostutako konponbidea justifikatu egin behar da.

c. Debekatuta dago arropa bide edo espazio publikotik ikusteko moduan zintzilikatzea. Horretarako, etxebizitzek eta bizitegi-eraikinek arropa kanpoko espazio publikotik ikusi gabe lehortzea ziurtatu behar dute, baliabide natural edo mekanikoekin.

4.1.1.3. artikulua. Fatxadak eta estalkiak

1. Bide edo espazio libre publikora ematen duten edo haietatik ikusten diren paramentuak kanpoko fatxaden antzeko kalitate, testura eta koloreko fatxada gisa tratatuko dira eta estetikari buruzko ordenantza orokorrak eta dagokien AXE, zona edo azpizonako baldintza estetikoak beteko dituzte. Bestela, eraikina ez da erabiltzeko edo okupatzeko amaitutzat joko. Paramentu horiek izan daitezke, batetik, fatxada nagusiak edo alboko edo atzeko fatxadak; eta bestetik, mugakide den orubea eraiki gabe dagoelako edo egindako eraikinak aurrekoaren altuera edo sakonera bera ez duelako agerian geratzen diren mehelinak.

2. Mehelina urtebete baino lehen estaltzea aurreikusita badago, hirigintza-plangintzak orube mugakidean altuera edo sakonera bereko edo handiagoko eraikina egitea baimentzen duelako, akabera gainerako fatxadetakoaren desberdina izan daiteke. Dena den, estalduraren oinarri-zko materialak ez ikusteko moduan luzitu eta margotuko da, gutxienez. Koloreak ezin du izan fatxada nagusietakoa baino biziagoa.

3. Ezin du egon lurzoru urbanizaezinarekin muga egiten duen mehelinik. Lurzoru horren eraikuntza mugakideetan, ezin badute lurzoru horretara ematen duen fatxadarik eduki, ondoriozko paramentua fatxada gisa tratatu behar da.

4. Fatxadak kontzeptu bateratu baten arabera diseinatu eta beheko solairuak konposizio orokorrean integratu behar dira. Eraikinen beheko solairuan eragina duten obretan, beheko solairuak bat etorri behar du gainerako fatxadarekin. Merkataritza-establezimenduek ezin dituzte jatorrizko fatxadaren materialak aldatu, eta ezta konposizioa ere. Beheko solairuan, irtenguneek ezin dute kanpo-lerrokaduratik hamabost (15) zentimetro baino gehiago irten; irtengune horiek dira merkataritza-lokal eta atarrietako apaingarri edo bestelako elementuak.

5. Katalogatuta ez dauden eraikinetan zilegi da dagoen fatxadaren ezaugarriak aldatzea, betiere, arkitektura-multzoaren emaitza homogenea izatea eta mugakideekin lotuta egotea ziurtatzen duen proiektu bateratu bat badago.

6. Eraikinen batean arau hauek hausten dituen edo fatxaden konposizioa, egitura edo koherentzia formala eta materialen batasuna aldatzen dituen aldaketarik egin bada, udalak akatsak konpontzea eskatuko dio jabeari.

7. Debekatuta dago ingurunean edo eraikinetan eragin kaltegarriak dituzten elementu edo materialak erabiltzea. Fatxada, arotzeria, itxitura eta sarrailen itxura kromatikoa kontu handiz zainduko dira. Orokorrean, ezin da ikusizko inpaktua duten edo ingurunean gailentzen diren koloreak erabili.

8. Debekatuta dago materialak elementu apaingarri hutsekin simulatzea. Harrien eta adreiluen fabrikako junturak berriz pintatzea edo nabarmentzea debekatuta dago.

9. Debekatuta dago fatxadak kaltetzen dituzten eranskin edo ordezeko elementuak erabiltzea. Zehazki, honako hauek:

a. Terraza eta balkoietako itxitura anarkikoak. Alde horretatik, terrazak fatxada osorako proiektu bateko zehaztapenen arabera itxi daitezke. Horretarako, eraikinaren jabeak edo erkidegoak proiektua aurkeztu eta erabat egikaritu behar du. Proiektua ezin da zatika gauzatu. Terrazak edonola itxi diren eraikinei dagokienez, udalak itxitura horiek diseinu bateratu bati jarraikiz ixtea eska dezake.

b. Dauden fatxadetan pertsiana biribilgarrietarako bistako kanpoko goi-zehiartasunak.

c. Fatxadetan integratu gabeko instalazio, antena eta abarren hari, hodi eta gailuak. Horrelakoetan, instalazio horiek fatxadak eta hiriko paisaia ez hondatzeko moduan jarri behar dira.

d. Euri-urak jaisteko fatxadetako zorroten materialak fatxadarekin bat datorren koloreren batekin pintatzeko modukoa izan behar du; kobrezkoak badira, berezko akabera eduki behar dute. Zorrotenek burdinurtuzko edo altzairuzko hodi babesle bat eduki behar dute espaloiko sestratik hasi eta bi metroko altuerara, gutxienez.

10. Etxebizitza edo nabe bat baino gehiago eraikitzeko jardueretan, bolumen eta diseinuak ez dira gehiegi errepikatu behar, baterako sustapen handiago baten itxura har dezaketelako. Eraikinak ingurunekeo eskalari egokitu behar zaizkio.

11. Estalki inklinatuetan, estalkiko materialak ingurunean duen eragin kromatikoa kontu handiz zaindu behar da.

a. Teilak erabiliz gero, lur-kolorekoak eta beiratu gabeak izan behar dute, tradizioz erabiltzen den teilaren antzekoak.

b. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian debekatuta dago plastikozko edo txapazko estalkiak jartzea. Honako hauetan teila tradizionalen antzeko koloreko txapazko estalkiak erabil daitezke: nekazaritza-eraikuntzak, eraikuntza industrialak, kirol-erabilerarako eraikinak, eraikin bereziak eta teilapeak.

c. Lurzoruaren edozein erabilera eta sailkapenetan debekatuta dago honako hauek erabiltzea: teila beiratuak, hormigoizko teila beltzak, teila grisak, arbelezko estalkiak eta, orokorrean, teila tradizionalaren kolorea ez duten teilak.

d. Aireztatzeko edo kea husteko tximinien erremateak metalezkoak edo obrakoak izan behar dute. Azken horiek fatxada nagusiaren arabera tratatuko dira. Ingurunea itxuraldatzen ez duten xurgagailu estatiko eta txapelak erabiliko dira.

e. Debekatuta dago malda bikoitz ganbileko edo isurki triangeluar okerreko estalkiak jartzea.

12. Eguzki-oihal mugikorak jar daitezke, salbu AXE, zona edo azpizonako araudi espezifikoak beste zehaztapenen bat ezartzen badu. Alde horretatik, puntu guztietan, baita bere egiturako puntuetan ere, espaloia sestratik gutxienez berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) gorago egon behar dira. Kanpo-lerrokadurari dagokienez, gehienez ere, espaloia zabalerari hirurogei (60) zentimetro kenduta lortzen dena beste irten daitezke. Halaber, ezin dituzte hiru

(3) metro gainditu. Eta, betiere, dauden zuhaitzak errespetatu behar dituzte. Espaloirik gabeko kaleetan ezingo dute hartu ibilgailuak igaro ahal izateko zona, alegia, bost (5) metroko erdiko zerrenda noranzko bakarrekoa bada eta sei (6) metrokoa noranzko bikoitzekoa bada.

4.1.1.4. artikulua. Hesiak

1. Hiri-lurzoruan, hesi berriak eta birmoldatzen edo ordezten direnak HAPOn zehaztutako lerrokaduran jarriko dira.

2. Urbanizazio-prozesuan dauden hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko lurzatiak gehienez berrehun (200) zentimetroko altuerako hesiekin edo hormekin itxi ahalko dira; nolana ere, eraikuntza bakartuetako azpizonetan, bide edo espazio publikoetara ematen duten lurzatiak honela itxiko dira:

a. Gehienez ehun (100) zentimetro garai diren elementu itsuekin. Beharrezkoa izanez gero, horiek osatzeko, estetikoki lekuarekin bat datozen babes gardenak, landare-pantailak edo antzekoak erabiliko dira, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko altueraraino; edo, bestela, lekuarekin bat datorren estetikako itxiturak erabiliko dira, betiere ez badute osatzen hogei (20) metrotik gorako luzera duen aurrealde opaku jarraiturik eta ez badute bi (2) metroko altuera gainditzen.

b. Ez da inolaz ere baimenduko itxiturak pertsoneri edo animaliei lesioak sor diezazkieketen eta hiri-irudia kaltetzen duten elementuekin errematatzea.

c. Eraikin bakartuak salbuetsita daude, bere erabilera dela eta, segurtasun-neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura eraikinaren behar justifikatuei egokituko zaie.

d. Ingurunean harrizko horma altuagoak badaude, itxiturak horma horien altuera bera izan dezakete, baldin eta eraikuntza-sistema berbera bada.

3. Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun-neurri gisa, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian dauden lurzati eraiki gabeak hesiz inguratu beharko dira, bai 1. puntuan adierazten den bezala, bai lerrokadura ofizialean kokatutako itxiturekin, altueran bi (2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzakete, eta mozten edo ziztatzen ez duten eta pertsoneri kalterik eragingo ez dieten materialekin eginda egon beharko dute, eta materialek itxituraren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute.

4. Debekatuta dago lurzatiak eta orubeak ingurunea itxuraldatzen duten kalitate txarreko materialekin edo material heterogeneoekin ixtea.

5. Lurzoru urbanizaezinean Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko 20. artikuluan ezarritakoa beteko da, eta zuhaixka-landareekin egindako heskaiak lehenetsiko dira, estetika aldetik egoikiagoak direlako eta ingurumenari mesede egiten diotelako, basafaunaren babesleku izan baitaitezke. Heskaiak gehienez 2,00 metroko altuera izan dezakete.

Balio naturalengatik edo baso-balioengatik babestu behar ez diren lursailak gehienez metro bateko (1) altuerako hesi metalikoekin itxi daitezke. Babesa behar dutenetan ere erabil daitezke era horretako itxiturak, baldin eta babestu beharreko balio horiek zaintzeko eskumena duen organoak txostena egiten badu. Igarobide ekologikoak ezin dira eten.

Eraikin bakartuak salbuetsita daude, bere erabilera dela eta, segurtasun-neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharren arabera izango da.

6. Errepide ondoko lursailtako itxiturak Arabako Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauak eta Errepideen Erregelamendu Orokorrak ezarritakoa beteko dute. Ibilguen ondoko lursailtako itxiturak uraren gaineko legeriak ezarritakoa bete behar dute.

4.1.1.5. artikulua. Zuhaitzak babestea

1. Espazio publikoan dauden zuhaitziak, berdegunetzat edo jolas eta aisiarako eremutzat hartu ez arren, babestu eta zaindu egin beharko dira. Ezinbestean zuhaitz batzuk kentzea

beharrezkoa denean, ahalegina egingo da zuhaitz gazteenak eta txikienak izan daitezzen kentzen diren horiek.

2. Bide publikoetan galtzen diren zuhaitz guztiak ahalik eta lasterren ordeztu behar dira.

3. Bide eta espazio publikoen atzeraemanguneetan landare-espezieak landatu behar dira, zuhaitzak bereziki, eraikuntzak edozein erabilera izanik ere, baldin eta atzeraemangune osoa oinezkoen zirkulaziorako eta eraikinerako sarbiderako espazioen trazadurak hartzen ez badu.

4. Obraren batek zuhaitzen bati eragin diezaiokenean, publiko zein pribatua izan, dagokion lizentzia eskaeran hala adieraziko da, eta haren egoera azalduko da ematen diren plano topografikoetan. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengoa eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrotan estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

5. Narriadura edo bestelako arrazoiak direla kausa, bide publikoetan dauden zuhaitzak desagertzen direnean, zuhaitz horiek galeraren erantzuleak ordezkatu beharko ditu. Gainera, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die. Ordezkatze hori desagertutakoen espezie berbera edo antzeko itxura dutenak erabiliz egin behar da; edo, bestela, eragindako zuhaitzen ilaran edo multzoan nagusia den espeziea erabiliz.

4.1.2. kapitulua. Eraikuntzaren kalitate- eta higiene-baldintzak

4.1.2.1. artikulua. Definizioa eta aplikazioa

1. Eraikinen kalitate- eta higiene-baldintzak dira eraikuntza era egokian burutu dela eta pertsonak lokal horiek erabiltzeko osasungarritasun-neurriak bermatzeko ezarri direnak.

2. Kalitate- eta higiene-baldintzak oin berriak eraikitzeko, berreraikitzeko eta eraberritzeko obretan bete behar dira, edozein lurzoru-motan, salbu garapen-plangintzan bestelakorik ezarrita badago. Gainerako eraikuntzako esku-hartzeetan ere aplikatu behar dira, helmenaren arabera.

4.1.2.2. artikulua. Baldintza orokorrak

Hirigintza-antolamenduaren ordenantza osagarri hauek, kalitateari eta higieneari dagokionez, indarrean dauden edo aurrerago indarrean egon daitezkeen legeriari eta eraikuntzaren kalitateari buruzko oinarrizko arau sektorialeiei lotzen zaizkie, kontraesan eta bikoizketarik egon ez dadin. Zehazki, lege eta arau hauei (edo horiek ordeztzen edo garatzen dituztenei):

* 314/2006 ED, ERAIKINGINTZAREN KODETEKNIKOA onartzen duena. Eraikingintzaren oinarrizko betekizunak zehazten dituen esparru-araudia da. Betekizun horien xedea da pertsonen segurtasuna, gizartearen ongizatea, eraikuntzaren iraunkortasuna eta ingurumenaren babesa ziurtatzea. Oso-osorik aplikatu behar da. Hauek dira dokumentu garrantzitsuenak (hala bada-gokie, eguneratzeek ordeztuko dituzte):

– OD-EgS: Egituren segurtasuna, Eraikuntzako ekintzak eta Zimenduak.

OD-EgS: Egituren segurtasuna.

OD-EgS-EE: Eraikuntzako ekintzak.

OD-EgS-Zi: Egituren segurtasuna. Zimenduak.

OD-EgS-A: Egituren segurtasuna. Altzairuzko egiturak.

OD-EgS-F: Egituren segurtasuna. Fabrikako egiturak.

OD-EgS-Zu: Egituren segurtasuna. Zurezko egiturak.

– OD-SS: Suteetatik babesteko segurtasuna.

– OD-ESI: Erabileraren segurtasuna eta irisgarritasuna.

– OD-HO: Osasungarritasuna.

- OD-HO1: Hezetasunaren kontrako babesa.
- OD-HO2: Hondakinak jasotzea eta hustea.
- OD-HO3: Barruko airearen kalitatea.
- OD-HO4: Ur-hornidura.
- OD-HO5: Urak hustea.
- OD-HE: Energia aurreztea.
- OD-HE1: Energia-eskaria mugatzea.
- OD-HE2: Instalazio termikoen errendimendua.
- OD-HE3: Argiztapen-instalazioen eraginkortasun energetikoa.
- OD-HE4: Etxeko berorako eguzki-energiaren gutxienera.
- 47/2007 ED, ERAIKINEN ERAGINKORTASUN ENERGETIKOARI BURUZKOA.
 - OD-HZ: ZARATAREN KONTRAKO BABESA.
 - NCSR-02. ERAIKUNTZA SISMOERRESISTENTEARI BURUZKO ARAUA.
 - EHE-08. HORMIGOI ESTRUKTURALARI BURUZKO ARAUA.
 - 1027/2007 ED, ERAIKINETAKO INSTALAZIOTERMIKOEI BURUZKO ERREGELAMENDUA ONARTZEN DUENA.
 - BTEE, BEHETENTSIOKO ERREGELAMENDU ELEKTROTEKNIKOA.
 - 9/2014 LEGEA, MAIATZAREN 9KOA, TELEKOMUNIKAZIOEI BURUZKOA.
 - 346/2011 ED, MARTXOAREN 11KOA, ERAIKINEN BARRUKO TELEKOMUNIKAZIO-ZERBITZUEN SARBIDERAKO TELEKOMUNIKAZIO-AZPIEGITURA KOMUNAK ARAUTZEN DITUEN ERREGELAMENDUA ONARTZEN DUENA.
 - 1627/1997 ED, ERAIKUNTZA-LANETAKO SEGURTASUNARI ETA OSASUNARI BURUZKOA.
 - 105/2008 ED, ERAIKUNTZAKO ETA ERAISPENEN HONDAKINEN SORKUNTZA ETA KUDEAKETA ARAUTZEN DITUENA.

* Oro har, egoitza gisa erabiltzen diren eraikin guztiei etxebizitza-arloko legeria sektorialeko diseinu, kalitate eta higie baldintzak aplikatzen zaizkie.

* Gailu jasotzaileei eta horien manutentzioari buruzko erregelamendua.

* Aplikatu beharreko udal-ordenantzak.

4.1.2.3. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak

Arau hauetan ezarritakoa beteko da:

* EKT OD-SS, suteetatik babesteko segurtasuna.

* EKT OD-ESI, erabileraren segurtasuna eta irisgarritasuna.

* 173/2010 Dekretua, otsailaren 19koa, Eraikingintzaren Kode Teknikoa aldatzen duena, desgaitasunak dituzten pertsonen irisgarritasunari eta diskriminazio ezari dagokionez. Eraikingintzaren Kode Teknikoa martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren bitartez onartu zen.

* VIV/561/2010 ministro-agindua, otsailaren 1ekoa, espazio publiko urbanizatuak irisgarriak eta ez-diskriminatzaileak izateko oinarritzko baldintzen agiri teknikoa garatzen duena.

* 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, irisgarritasuna sustatzekoa.

* 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-ingurune, espazio publiko, eraikuntza eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen, zeina indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoan.

4.1.2.4 artikulua. Osasun-zerbitzu eta -instalazioen baldintza orokorrak

1. Arau hauetan ezarritakoa beteko da:

• EKT-HO. Osasungarritasuna. Gai hauek arautzen ditu:

– Hondakinak jasotzea eta hustea.

– Ur-hornidura.

– Urak hustea.

• EKT-HE. Energia aurrezte. Gai hauek arautzen ditu:

– Energia-eskaria mugatzea.

– Instalazio termikoen errendimendua.

– Argiztapen-instalazioen eraginkortasun energetikoa.

– Etxeko berorako eguzki-energiaren gutxienezkoa.

• 1027/2007 ED, ERAIKINETAKO INSTALAZIO TERMIKOEI BURUZKO ERREGELAMENDUA ONARTZEN DUENA.

• BTEE, BEHETENTSIOKO ERREGELAMENDU ELEKTROTEKNIKOA.

• 9/2014 LEGEA, MAIATZAREN 9KOA, TELEKOMUNIKAZIOEI BURUZKOA.

• 346/2011 ED, MARTXOAREN 11KOA, ERAIKINEN BARRUKOTELEKOMUNIKAZIO-ZERBITZUEN SARBIDERAKO TELEKOMUNIKAZIO-AZPIEGITURA KOMUNAK ARAUTZEN DITUEN ERREGELAMENDUA ONARTZEN DUENA.

2. Hiri-lurzoruan dauden eraikinek, barruan, honako hauek eduki behar dituzte: txorrotako edangarria, erabileraren eta zertarakoaren arabera; energia elektrikoaren instalazioa; eta hondakin- eta euri-urak husteko sarea, saneamendu-sare orokorrari lotua.

3. Euri-urak estalkietan bilduko dira, ura estolderiara isuriko duten erreten, lima eta zorrote-
nen bitartez. Euri-ura zuzenean bide publikora isurtzea debekatuta dago, dagokion plangintzan horrelakorik aurreikusita ez badago.

4. Eraikinek, erabileraren eta zertarakoaren arabera, indarrean dagoen legerian ezarritako gutxienezko baldintzak bete behar dituzte eta dagozkien ordenantzetan zehaztutako osasun-zerbitzuak eduki behar dituzte, erabileraren arabera.

4.1.2.5 artikulua. Eskailerak eta igogailuak

1. EKTn ezarritakoa beteko da:

• EKT-SS. Suteetatik babesteko segurtasuna. Eskailerak ebakuazio-bide gisa nola erabili arautzen du.

• EKT-ESI. Erabileraren segurtasuna eta irisgarritasuna. Erortzeko arriskutik eta argiztapen desegokiak eragindako arriskutik babesteko segurtasuna eta irisgarritasuna arautzen ditu.

2. Eraikineko eskailera komun orok eguneko argi naturala izango du, bai goitikakoa, bai fatxada edo patioetakoa, eta baita argiztapen artifical osagarria ere, eta EKT-ESiko baldintzak beteko ditu.

3. Eskailerak goitik aireztatu eta argiztatu daitezke, estalki-planoan beiraz hornitutako baoak jarrita; baoaren azalerak eskailera-kaxarenaren 1/2 izan behar du, gutxienez. Baoak 1,10 metroko zirkulu bat inskribatzeko modukoa izan behar du eta altuera osoan libre geratuko da. Dagokion

beheko solairuko zorutik argiztapen-baoaren goialdera arteko altuera 16 metrokoa izango da, gehienez. Argia goitikakoa bada, barandek eta karelek, hala badagokie, zati opakua 40 cm-ko altueran mugatuko dute, mailagainaren kanpoko ertzeko bertikalean neurtuta.

3. Etxebizitza-eraikinetan igogailua jarri behar da nahitaez, EKT-ESI-9ko baldintzei jarraikiz. Gainerako erabileretan dagokien irisgarritasun-araudiko irizpideak aplikatuko dira.

4. Gailu jasotzaileei eta horien manutentzioari buruzko erregelamenduan ezarritakoa beteko da.

5. Etxebizitzen barruko eskailerek 2009ko otsailaren 12ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzen diseinuari buruzko ordenantzak onartzen dituenak, beteko dute.

4.1.2.6 artikulua. Argiztatze- eta aireztatze-baldintzak

1. EKTn ezarritakoa beteko da:

– EKT-HO. Osasungarritasuna. Barruko airearen kalitatea arautzen du.

2. Etxebizitza guztiek kanpoaldera eman behar dute; hau da, gutxienez baldintza hauetakoren bat bete behar dute:

a) Gela batean, gutxienez, kale edo plaza batera ematen duten baoak edukitzea; baoen fatxadako luzerak 4,50 metro izan behar du, gutxienez.

b) Gela batean, gutxienez, espazio libre publiko batera ematen duten baoak edukitzea; baoen fatxadako luzerak 4,50 metro izan behar du, gutxienez.

c) Gela batean, gutxienez, espazio libre pribatu ireki batera ematen duten baoak edukitzea. Hau da, espazio libre pribatuak bide edo espazio libre publiko batera eman behar du, zona bakoitzari dagokion fatxada-aurpegiaren gutxieneko luzeran, gutxienez.

d) Gela batean, gutxienez, etxadiko patio edo barruko espazio batera ematen duten baoak edukitzea; patio edo espazio horrek 16 metroko diametroko zirkulu bat inskribatzeko modukoa izan behar du.

3. Etxebizitzetako bizigela guztiek kanpotik argia eta haizea zuzenean sartzeko baoak izango dituzte eta baoen azalera lokalaren azalera erabilgarriaren 1/10 edo handiagoa izango da. Bernetako aireztapen-azalera argiztapen-azalaren 1/3era gutxitu daiteke, gehienez.

4. Fatxadatik sartzten diren egutera eta terrazen bidezko aireztapena onartuko da, bakarrik, sakonera fatxadan duen altueraren berdina, gehienez, eta 3 metro baino handiagoa ez bada.

4.1.2.7 artikulua. Kea eta gasa husteko baldintzak

1. EKTn ezarritakoa beteko da:

EKT-HO. Osasungarritasuna. Barruko airearen kalitatea arautzen du.

2. Errekuntzak edo jarduerak sortutako ke eta gasak ezin dira zuzenean fatxadetatik bide publikora hustu, eta ezta patioetatik ere: estalkiaren goi-habearen gainetik hustu behar dira, hodi egokiekin; zehazki, goi-habetik eta 15 metro baino gutxiagoko erradioan dauden eraikinen bizigetetako leihoburutik metro bat gorago. 50.000 Kcal/ordu baino potentzia handiagoa duten bero-sorgailuei dagokienez, 15 eta 50 metro arteko erradioan dauden eraikinen baldintza berberak beteko dituzte.

3. Honako hauetan aurreko baldintzak betetzen dituzten tximiniak jarri behar dira, nahitaez:

a) 250 m² baino gehiagoko garajeak.

b) Errauskailuak eta ogia eta elikagaiak egiten dituzten industriak.

c) Ostalaritzako establezimenduak, tabernak, kafetegiak eta antzekoak.

d) Berogailuak, arropa-garbigailuak, tindategiak eta pintura-instalazioak.

e) Eraikin berrietako beheko solairuetako lokalak; 100 m² erabilgarriko edo zati bakoitzeko bana.

4. Ez da etxeko gailuentzako tximiniarik jarri behar, baldin eta gailu horien teknologia be-reziagatik eta dagokien araudiagatik lehen aipaturiko kondizioetan tximiniarik behar ez badute eta teknikoki behar bezala funtzionatzen dutela behar bezala justifikatzen eta egiaztatzen bada.

5. Orokorrean, ke-isuriaren ezaugarrien eta emisio- eta immisio-mailen gaineko legeak eta kasu bakoitzari dagozkion araudi eta ordenantza industrialak beteko dira.

4.1.2.8 artikulua. Sotoak eta erdisotoak erabiltzeko baldintzak

1. Nahikoa aireztatuko dira, naturalki edo artifizialki.

2. Soto eta erdisotoetan ezin da banakako etxebizitzarik jarri.

3. Erdisotoak bizigarriak izango dira, soilik, familia bakarreko etxebizitzetan goiko solairua-rekin lotuta badaude eta, betiere, aireztapen gurutzatua posible bada.

4. Etxebizitza askoko eraikinetan komunitaterako zerbitzu-gelak jar daitezke, adibidez: igogai-luaren makina-gelak, berokuntza, beroa, elektrizitatea, erregai- edo ur-deposituak, trastelekuak eta garajeak. Betiere, dagozkien eraikuntza-baldintzak bete behar dituzte eta erabilera espezi-fikoaren arabera izapideak egin eta baimenak lortu behar dira.

4.1.2.9 artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko ordenantzak onartzen dituen 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren arabera bete beharreko baldintzak

Bizitegi-eraikinetan, orokorrean, Agindu horretako zehaztapenak edo hura aldatzen edo ordeztzen duen araudikoak beteko dira, arlo hauetan:

1. Azalera erabilgarriak (2).

2. Eraikinak bete beharreko baldintzak (4).

3. Etxebizitzek bete beharreko baldintzak; zehazki, osasungarritasunari buruzkoak (5.2, a, b, c, d).

4. Eraikuntzako eta instalazioetako baldintzak (5.3.).

5. Garajeak (7).

4.1.2.10. artikulua. Patioak

1. Etxadiko patioa.

a. Etxadiko patioa da etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa, lehenengo solairutik, gutxienez, eraikita ez dagoena.

b. Neurriak plan honetan finkatu dira, P-6 "Eraikuntzaren ezaugarriak" planoan, barruko fatxaden lerroen definizioaren bitartez. Bestela, eraiki daitekeen gehieneko sakonera, lurzorua-ren okupazioa eta barruko fatxadaren eta atzeko mugaren arteko gutxieneko tartea adierazita egongo dira.

c. Garapeneko planetan grafikoki definituta egongo da, "Eraikuntzaren ezaugarriak" pla-noan.

d. Nolanahi ere, aipaturiko baldintzak bete arren 100 m²-tik beherako azalera duten patioak barruko patio edo argi-patio izango dira, baita barruan 10 metroko diametroko zirkulua hartu ezin dutenak ere.

2. Barruko patioa edo argi-patioa.

a. Barruko edo argi-patioa eraikinaren barruan zabaltzen da bizigeei argiak eman, argiztatu eta aireztatzeko.

b. Honako baldintza hauek bete behar dituzte:

b.1. Neurriek beheko zehaztapenak bete behar dituzte. Patio itxietan, elkarren aurreko parametroen arteko tartea altueren eta hutsuneek argizatzen dituzten gelen erabileren arabera izango da. Honako neurri hauek izan behar dituzte:

a. Logelak edo/eta gelak zabaltzen diren patioak:

SOLAIRU-KOPURUA	GUTXIENKO ALBOA (M)	GUTXIENKO AZALERA (M ²)
1	3,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00

b. Logelek edo egongelek ez baina sukaldeek ematen duten patioak:

SOLAIRU-KOPURUA	GUTXIENKO ALBOA (M)	GUTXIENKO AZALERA (M ²)
1	2,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00

c. Logelek, gelek eta sukaldeek ematen ez duten patio itxiak:

SOLAIRU-KOPURUA	GUTXIENKO ALBOA (M)	GUTXIENKO AZALERA (M ²)
1	2,00	6,00
2	3,00	9,00
3	3,00	9,00

b.2. Sarbidea izan beharko dute ataritik, eskailera-kaxatik edo eraikuntzako beste espazio komun batetik, hango derrigorrezko garbiketa eta zaintza ahalbidetzeko.

b.3. Hirigintzako arau hauek ezarritako paramentuen arteko gutxieneko argiak ezingo dira irtenguneekin murriztu, lehendik dauden eraikinetan igogailuak ezartzen direnean izan ezik, baldin eta horien instalaziorako beste kokalekurik ez badago. Hori guztia esparru juridiko pribatua erabili daitezkeen hirugarren pertsonen eskubide eta zortasun zibilei kalterik egin gabe.

b.4. Patioko zoladura hara gelak irekitzen dituen bizitokirik baxuenaren lurzorua mailan egongo da, gehienez.

b.5. Patioak sabaileiho edo argizulo zeharrargien bidez estali ahal izango dira, baldin eta elementu horiek inolako itxitararik gabeko espazio perimetrala uzten badute patioko hormen eta babes elementuaren artean; horrela, gutxieneko aireztapen azalera ahalbidetuko da, patioak duenaren ehuneko 40 baino handiagoa. Kasu horretan, beharrezko neurri teknikoak hartuko dira, isolamendu akustikoari buruzko indarreko arauak betetzeko. Patio barruko zoruak hustubidea eduki behar du.

b.6. Paramentuen arteko distantziak osorik mantendu beharko dira patioaren altuera osoan; gehienez jota, 0,20ko tantakina ahalbidetuko da estalkian.

b.7. Mugei atxikitako patioek aurreko baldintzak bete beharko dituzte; horretarako, muga aurreko paramentutzat hartuko da, eraiki barik egonda ere.

b.8. Barruko patioen zatiketak ez dira 2 metro baino garaiago izango eta solairu bateko familia bakarreko etxebizitzetan eskatutako argi zuzenarako baldintzak bermatuko dituzte.

3. Fatxadara irekitako patioa.

a. Fatxadara irekitako patio edo kanpoko patio deritzo eraikinak fatxada lerroekiko daukan atzeraemangunearen ondorioz eratzen denari, atzeraemangunea 1,5 metro baino gehiagokoa denean.

b. Arau bereziak, edo bestela, azpizonetako ordenantza orokorrek baimentzen badute, gutxienerako baldintza hauek bete beharko dituzte:

b.1. Etxadiko patioa edo bideko lerrokaduraren gainean irekita dagoen patioa.

i. Ezin du izan eraginik beheko solairuan; ezin da aldatu beheko solairuaren lerrokadura ofiziala.

ii. Fatxada irekiaren aurrealdea (edo zabalera) 4 metrokoa izan behar da gutxienez.

iii. Sakonera ezin da izan zabaleraren erdia baino gehiago.

iv. Argi-patio edo barruko patioetako argientzat eta ikuspegi zuzenentzat ezarritako gutxienerako baldintzak bete behar ditu.

v. Lerrokaduratik atzeratutako fatxadaren luzerak ez du ehuneko 20a gaindituko, fatxadaren guztizko luzerari dagokionez.

vi. Lurzatiko alboko mugatik edo mehelinetik 4 metrora egon behar da gutxienez.

b.2. Lurzati irekian dagoen patioa.

i. Erabilera publikoko espazio batekin lotutako espazio libre batera eman behar du. Lau solairu arteko eraikinetan, espazio horiek 10 metroko diametroko zirkulua hartzeko modukoak izan behar dira; solairu gehiagoko eraikinetan, 16 metroko diametroko zirkulua hartzeko modukoak.

ii. Fatxada irekiaren aurrealdea edo zabalera 6 metrokoa izan behar da gutxienez.

iii. Sakonera ezin da izan zabaleraren erdia baino gehiago.

4. Patio komuna.

a. Patio komuna da hainbat lurzatiarentzako barruko patio edo argi-patio gisa eratzen dena, lurzati horiek mankomunitatea egiten dutenean patioaren gutxienerako neurrietara iristeko.

b. Mankomunitatea 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, ezta patioaren gutxienerako neurrietara iristeko osagarri horren beharra duen higiezinaren batek dirauen bitartean ere.

c. Patio komunak beheko solairuan burdin hesi edo langa edo fabrikako elementu edo elementu opakuez bereizi ahalko dira, gehienez metro bateko altueraraino.

d. Artikulu honetako 2.b puntuan barruko patioetarako ezarritako baldintza guztiak beteko ditu, b.7 baldintza izan ezik.

BIGARREN TITULUA. ZARATAK ETA DARDARAK

4.2.1. kapitulua. Zaratak eta dardarak

4.2.1.1. artikulua. Baldintza orokorrak

1. Hurrengo artikuluetako eta zaraten gainean onar daitekeen udal-ordenantzako definizioak salbuetsirik, zarataren kontrako babesari buruzko EKT-OD-HZ arauan agertzen diren definizio akustiko, notazio eta unitateak hartuko dira aintzat.

2. Estatuko 37/2003 Legea, azaroaren 17koa, zaratari buruzkoa, hartuko da aintzat eta lege horretan ezarritakoa beteko da. Hala badagokio, 1513/2005 Errege Dekretua, abenduaren 16koa,

eta 1367/2007 Errege Dekretua, urriaren 19koa, hartuko dira kontuan. Biek ala biek lehen aipaturiko legea garatzen dute, lehenak ingurune-zarataren ebaluazioa eta kudeaketa, eta bigarrenak zonifikazio akustikoa, kalitate-helburuak eta soinu-igorpena. Aipaturiko Errege Dekretuko 14. artikulua arabera HAPO honetan mugatutako eremu akustiko mota bakoitzerako ezarritako kalitate akustikoko helburuak beteko dira.

3. Eltziegoko Udalak zaratari buruzko udal-ordenantza bat onar dezake, zeinak kapitulu hau ordeztuko duen.

4.2.1.2. artikulua. Eraikuntzak bete beharreko baldintzak

1. Eraikinek EKTko zarataren kontrako babesari buruzko dokumentuan (OD-HZ) ezarritakoa bete behar dute, dagokien aplikazio-eremuan.

2. Zarataren kontra babesteko helburuak betetzeko, eraikinak proiektatu, eraiki eta zainduko dira kontuan hartuta eraikuntzako elementuek ezaugarri akustiko egokiak eduki behar dituztela, aireko zarataren, inpaktuen zarataren eta eraikinaren berezko instalazioetako zarata eta bibrazioen transmisioa gutxitzeko eta barrutietan islatzen den zarata mugatzeko.

3. "HZ Zarataren kontrako babesari" oinarritzko dokumentuak zehazten du zer parametro objektibo eta egiaztapen-sistema betetzeak ziurtatzen duen oinarritzko eskakizunak betetzen direla eta zarataren kontrako babesaren oinarritzko betekizunari dagokion gutxieneko kalitate-maila gainditzen dela.

4.2.1.3. artikulua. Zonifikazio akustikoa

1. 1367/2007 Errege Dekretua, urriaren 19koa, beteko da. Dekretu horrek 37/2003 Legea, azaroaren 17koa, zaratari buruzkoa, garatzen du, zehazki arlo hauek: zonifikazio akustikoa, kalitate-helburuak eta soinu-igorpena.

2. Eremu akustikoak lurraldean kalitate akustikoko helburu berak dituzten zonak dira.

3. Aipaturiko Errege Dekretuko 2. artikulua arabera, hauek dira Eltziegoko eremuak:

a) Eremu urbanizatua: hiri-lurzoru finkatuarekin eta eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen lurzoruarekin bat dator. 1367/2007 ED indarrean sartu aurretik izaera hori zuten, lehendik zeuden eremu urbanizatuak dira.

b) Hirigintza-garapen berria: urbanizazio finkaturik ez duela finkatu gabe dagoen hiri-lurzoruarekin eta lurzoru urbanizagarriarekin bat dator.

4. Eremu akustikoak, 1367/2007 Errege Dekretuko 13. artikuluari eta azaroaren 17ko 37/2003 Legeko 7. artikuluari jarraikiz, lurzoruaren erabilera nagusiaren eta gaur egungo eta aurreikusitako erabileren arabera sailkatzen dira. Hauexek dira:

a. Bizitegi-erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak.

b. Industria-erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak.

c. Hirugarren sektoreko erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak, aisia- eta ikuskizun-erabilerako lurzorua nagusi duten sektoreak izan ezik.

5. Ez dago zortasun-eremu akustikorik.

4.2.1.4. artikulua. Kalitate akustikoaren helburuak

1. Dauden eremu urbanizatueta, kalitate akustikoko helburua hurrengo taulako balioak ez gainditzea da, 4 metroko altueran neurtuta:

EREMU AKUSTIKO MOTA		ZARATAREN IMMISIO-INDIZEAK (DB)		
		L _D	L _E	L _N
a	Bizitegi-erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak.	65	65	55
b	Industria-erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak.	75	75	55
c	Hirugarren sektoreko erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak, aisia-eta ikuskizun-erabilerako lurzorua nagusi duten sektoreak izan ezik.	70	70	65

2. Hirigintza-garapen berrietan, kalitate akustikoko helburua hurrengo taulako balioak ez gainditzea da, 4 metroko altueran neurtuta:

EREMU AKUSTIKO MOTA		ZARATAREN IMMISIO-INDIZEAK (DB)		
		L _D	L _E	L _N
a	Bizitegi-erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak.	60	60	50
b	Industria-erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak.	70	70	50
c	Hirugarren sektoreko erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak, aisia-eta ikuskizun-erabilerako lurzorua nagusi duten sektoreak izan ezik.	65	65	60

3. Barneko espazioko zaratari dagokionez, kalitate akustikoko helburua balio hauek ez gainditzea da:

ERAIKINAREN ERABILERA	BARRUTI-MOTA	ZARATAREN IMMISIO-INDIZEAK (DB)		
		L _D	L _E	L _N
BIZITEGI-ERABILERA	GELAK	45	45	35
	LOGELAK	40	40	30
OSASUN-ERABILERA	GELAK	45	45	35
HEZKUNTZA- ETA KULTURA-ERABILERA	IKASGELAK	40	40	40
	IRAKURKETA-GELAK	35	35	35

4. Barneko espazioko bibrazioei dagokienez, kalitate akustikoko helburua balio hauek ez gainditzea da:

ERAIKINAREN ERABILERA	BIBRAZIOAREN INDIZEAK L _{AW}
BIZITEGI-ERABILERA	75
OSASUN-ERABILERA	72
HEZKUNTZA- ETA KULTURA-ERABILERA	72

4.2.2. kapitulua. Igorle akustikoak

4.2.2.1. artikulua. Zarata-immisioaren muga-balioak

1. Kanpoko zaratek eta eraikin barruko zarata eta bibrazioek elkarbizitzako arau eta erabilerak errespetatu behar dituzte, auzokideen lasaitasuna berehala eta zuzenean asaldatzen duen

eragozpenik sortu gabe, atsedena eragotzi gabe eta lokal hartzaileko berezko jarduerak normal gauzatzea galarazi gabe.

2. Igorle akustikoen immisioen muga-balioak 1367/2007 Errege Dekretuko III. eranskinean zehaztutakoak izango dira; Dekretu hori zonifikazio akustikoari, kalitate-helburuei eta soinu-igorpenerari buruzkoa da.

3. Industria, merkataritza, biltegiatze, kirol, jolas eta aisia arloetako jarduerak ingurumenera helarazitako zaratak ez ditu muga-balio hauek gaindituko:

EREMU AKUSTIKO MOTA		ZARATAREN IMMISIO-INDIZEAK (DB)		
		L _{KD}	L _{KE}	L _{KN}
a	Bizitegi-erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak.	55	55	45
b	Industria-erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak.	65	65	55
c	Hirugarren sektoreko erabilerako lurzorua nagusi duten lurraldeko sektoreak, aisia- eta ikuskizun-erabilerako lurzorua nagusi duten sektoreak izan ezik.	60	60	50

4. Industria, merkataritza, biltegiatze, kirol, jolas eta aisia arloetako jarduerak lokal muga-kideetara helarazitako zaratak ez ditu muga-balio hauek gaindituko:

ALBOKO LOKALAREN ERABILERA	BARRUTI-MOTA	ZARATAREN IMMISIO-INDIZEAK (DB)		
		L _{KD}	L _{KE}	L _{KN}
BIZITEGI-ERABILERA	GELAK	40	40	30
	LOGELAK	35	35	25
ADMINISTRAZIO- ETA BULEGO-ERABILERA	BULEGO PROFESIONALAK	35	35	35
	BULEGOAK	40	40	40
OSASUN-ERABILERA	GELAK	40	40	40
HEZKUNTZA- ETA KULTURA-ERABILERA	IKASGELAK	35	35	35
	IRAKURKETA-GELAK	30	30	30

4. Kalitate akustikoko helburuak ezingo dira gainditu.

5. Bizitegi-eraikinetatik kanpora transmititzen den zaratak kalitate akustikoko helburuak bete behar ditu beti.

6. Zarata sortzen duten gailuen titularrek udal-ikuskatzaileei zarata sortzen duten instalazio edo fokuak aztertzen utziko diete, eta ikuskatzaileek adierazi bezala funtzionatuko dute.

4.2.2.2. artikulua. Zarata eta dardarengatik eragozpenak edo kalteak eragin ditzaketen jarduera eta instalazioak ezartzea

1. Zarata eta bibrazioengatik eragozpenak edo kalteak sor ditzaketen industria, merkataritza, biltegiatze, kirol, jolas eta aisia arloko jardueren titularrek neurriak hartu behar dituzte erabiltzen dituzten soinu-iturriak intsonorizatze eta lokaletan isolamendu akustikoa jartzeko; hori, dagozkien agindu eta soinu-mugak betetzeko.

2. Kapitulu honek eragina duen jardueretan, instalazio-proiektuarekin batera justifikazio-azterlan bat aurkeztu behar da, sortzen diren zarata eta bibrazioen igorpen eta transmisioak indarrean dagoen legeria eta HAPO honetako xedapenak betetzeko neurri zuzentzaileei buruzkoa.

3. Justifikazio-azterlan horrek gai hauek landu behar ditu:

• Aireko zaratari dagokionez:

– Jardueraren soinu-iturri nagusiak zehaztea eta soinu-iturri horien maila akustikoa baloratzea (BIM).

– Jarduerak sortutako zarata helduko den zonaren kokagunea eta zona horren ezaugarrien deskribapena; zona horretan legez onar daitezkeen zarata-mailak (ZM) zehaztu behar dira.

– Aireko zaratarekiko isolamendu akustikoko gutxieneko premia baloratzea, aurreko datuen arabera.

– Proposatutako instalazio akustikoaren diseinua; erabilitako materialak eta muntaiaren eraikuntzako xehetasunak deskribatu behar dira.

– Proposaturiko instalazioaren baliotasunaren justifikazio analitikoa.

• Bibrazioengatiko egiturazko zaratari dagokionez:

– Bibrazioa sortzen duen makina edo instalazioa zein den eta oinarrizko zer ezaugarri (karga eta maiztasuna) dituen zehaztea.

– Aukeratutako bibrazio-kontrakoa deskribatzea eta kalkulu analitikoa egitea, zer bibrazio-portzentaje desagertzen den jakiteko.

– Irudi grafiko zehatza, muntaiaren ezaugarriak adierazten dituen.

• Inpaktuengatiko egiturazko zaratari dagokionez:

– Inpaktuen izaera eta ezaugarri fisikoak deskribatzea.

– Inpaktuak esparru mugakideetara hel daitezkeen baloratzea.

– Inpaktu horien egiturazko transmisioa kentze aldera diseinatutako konponbide teknikoa deskribatzea.

– Irudi grafiko zehatza, konponbidearen ezaugarriak adierazten dituen.

4.2.2.3 artikulua. Makinak instalatzea

1. Instalatzen diren makinak estatikoki eta dinamikoki behar bezala orekatuta egon behar dute.

2. Makina ainguratzen den lekuak bibrazioak xurgatzeko nahiko sendoa izan behar du. Kalkulua egiteko karga-hipotesi hau hartu behar da aintzat: 15-25 aldiz gainean duen elementuaren pisua. Hori, salbu justifikazio-azterlana egiten bada. Makinak biraketa-abiadura handia badu, makinaren neurriak aztertuko dira, oszilazioen zenbaki kritikoak ez dezan makinaren biraketa nahasi, hurbilegi dagoelako.

3. Abiatze bortitza duten makinak eta kolpe edo inpaktuen bidez funtzionatzen dutenak bankada bereizietan eta lokaleko zorutik isolatuta ainguratu behar dira, bibrazioa xurgatzen duten materialekin.

4. Makina guztiak mehelinetatik gutxienez metro batera jarri behar dira.

5. Fluidoak behartuta garraiatzen dituzten hodiekin, mugimendudun organoak dituzten makinei lotuta badaude, makina eta hodi horiek sortzen dituzten bibrazio orokorrak transmititzea eragozteko gailuak edukiko dituzte.

6. Ur-zirkuituetan ahari-kolpeak gertatzea eragotziko da eta, horretarako, likidoak gastu normalan erregimen laminarrean zirkulatzeko elementuak diseinatuko dira.

4.2.2.4 artikulua. Establezimendu publikoak

1. Potentzia handiko musika-ekipoa duten establezimendu publikoetan, araudi sektorialetan edo zaratari buruzko udal-ordenantzetan beste edozein muga ezartzen dela ere, bezero edo erabiltzaileak sartzan diren lekuetan soinu-maila handiena 80 dB(A) izan daiteke, salbu leku horren sarreran abisu hau jartzen bada: "barruko soinu-mailek entzumen-lesio iraunkorrak eragin ditzakete." Abisua ongi ikusteko modukoa izango da, hala neurri nola argitasun aldetik. Erabiltzaileak ate bikoitzeko soinu-absortziodun atal estanko batetik sartuko dira.

2. Udalak gehieneko soinu-igorpen mailak kontrol iraunkorreko gailuen bitartez ziurtatzea eska dezake; muga horiek gainditzen dituztenean, gailuek musika-ekipoak eten behar dituzte.

3. Ostalaritza-establezimendu, taberna, pub, diskoteka, olgetarako areto eta antzeko jardueren instalazio-proiektuek isolamendu akustiko nahikoa eduki behar dute. Betiere, isolamenduak kapitulu honetan eta indarrean dagoen legerian ezarritako harrera eta kalitate akustikoko mailak betetzea ziurtatu behar du.

4. Era horretako establezimenduak irekitzeko lizentzia eman aurretik, udalak isolamendu akustikoaren neurketen ziurtagiria eskatuko dio jabeari; ziurtagiria teknikari eskudunek egin behar dute eta administrazioak egiaztapenak egin ditzake.

HIRUGARRENTITULUA. URBANIZAZIOAREN BALDINTZA OROKORRAK

4.3.1. kapitulua. Baldintza orokorrak

4.3.1.1 artikulua. Urbanizazio-proiektuak

1. Urbanizazio-proiektuen mugak eta motak hirigintzako arau hauetako 1. liburuko 1.4.4 Hiritartzea egikaritzea kapituluan daude zehaztuta.

2. Urbanizazio-proiektuak Hirigintza Plangintzako Arautegiko 69. eta 70. artikuluetan adierazitako dokumentuek edo haren ordezkari araudikoei osatuko dituzte, barne hartutako obren gauzatze definizio osoak eskatzen duen xehetasunarekin eta osagarriekin. Betiere, honako hauek eduki behar dituzte:

- a. Memoria Orokorra.
- b. Eragindako lursailen jabetza.
- c. Proiektuko instalazio, fabrikako obra, egitura eta abarren kalkuluei dagozkien eranskinak.
- d. Azterketa geoteknikoa, non adierazi behar den lurrazpian upategi zaharren zer zulo egon daitezkeen.
- e. Kalitate-kontrolerako plana.
- f. Obren plan zehaztua. Bertan, fase bakoitzaren azken epea eta zatikako epeak ere finkatuko dira, horrelakorik badago.
- g. Baldintzen agiriak.
- h. Gaur egungo egoeraren planoak, gutxienez 1:1.000 eskalan. Planoan honako hauek adieraziko dira, argi eta garbi: gauzatze proiektuaren planak dituen mugak, obren kokapena, hirigintza-plangintza, bideen mugak, erabilera publikoko parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko espazio ireki eta libreak, planarekin bateragarriak ez direlako eraitsi, moztu edo lekuz aldatu beharreko eraikuntza, sail edo instalazioak, zerbitzu publikoko edo gizarte-intereseko ekipamenduak jartzeko eta eraikuntza pribatuak egiteko aurreikusitako lurzatiak; eta, halaber, dauden zerbitzuak eta udal-sareekin eta sistema orokorrekin dituzten lotuneak.
- i. Instalazioen, luzetarako eta zeharkako profilen, oinaren eta zoladura-sekzioaren (zorua) xehetasun-planoak, irisgarritasun-planoa eta zirkulazioa eta seinaleak antolatze proposamena.

j. Neurketak eta aurrekontua.

k. Osasun- eta segurtasun-azterlana.

3. Udalak hirigintzako lanei ekiteko baimena eman ondoren, eta sustatzaileak, lanak hasi baino hamabost (15) egun lehenago, gutxienez, noiz hasiko dituen jakinarazi eta gero, eguna ezarriko da zuinketa-akta sinatzeko. Hirigintzako obrak egiteko epea akta hori sinatu eta hurrengo egunean hasiko da. Obrek irauten duten bitartean, Udalak egingo ditu hirigintzako ikuskapen teknikoa eta zaintza- eta kontrol-lanak.

4.3.2. kapitulua. Diseinua eta zoladura

4.3.2.1 artikulua. Urbanizazioa diseinatzea

1. Obra horien ezaugarriak dagozkien proiektuan zehaztu behar dira, bide-atalak, trazadura, materialak eta ingurunearekiko egokitasuna nahikoa justifikatuta, zirkulazioaren intentsitatearen, ibilgailuen maiztasun eta motaren eta oinezkoen lehentasunaren arabera.

2. Bideen azpian zulorik ez dagoela justifikatuko da edo, hala badagokie, oinarria proposatutako erabilerarako nahiko sendoa izan dadin ziurtatzeko zer neurri hartu diren adieraziko da. Hala badagokie, ibilgailuen zirkulazioa murriztuko da. Hiri-zerbitzuko kanalizazioak interes orokorrekoak dira eta, teknikoki eta ekonomikoki baliozkoa ez den aukerarik ez badago, zulo horiek zeharka ditzakete. Horrelakoetan, jabeei dagozkien konpentsazio ekonomikoak emango zaizkie, lege ezarritako prozedurei jarraikiz.

3. Trazadura berriko bideei dagokienez, zer ezaugarri dituzten eta Plan Orokor honetako bide nagusiei eta dagoeneko dauden bideei nola lotzen zaizkien zehatz-mehatz azaldu behar da.

4. VIV/561/2010 ministro-agindua, otsailaren 1ekoa, espazio publiko urbanizatuak irisgarriak eta ez-diskriminatzaileak izateko oinarritzko baldintzen agiri teknikoa garatzen duena beteko da, eta baita hiri-espazioa urbanizatzeko aplikatu behar diren gainerako irisgarritasun-arauak ere.

4.3.2.2 artikulua. Zoladurak

1. Lursailaren kondizio geoteknikoen, bide-moten, zirkulazioaren eta abarren arabera gehien komeni den zoria aukeratuko da. Galtzadetakako errodatze-geruza egokienak asfaltozko aglomeratua eta hormigoia dira; hala eta guztiz ere, beste material batzuk ere erabil daitezke, behar bezala justifikatuta, besteak beste hormigoizko piezak edo harri naturala.

2. Espaloiei dagokienez, zoladura-mota zonen, erabileraren, bide mugakideen eta abarren arabera aukeratuko da. Zoladurak irristagaitza izan behar du eta ez du piezen berezko grabatuen desberdin den irtengunerik eduki behar.

3. Bideko instalazio-hesi eta -erregistroak inguruko zoladurarekin berdinduko dira eta profilen artean gehienez bi zentimetroko tartea egongo da.

4. Hiriko instalazio eta lorategien txorko, instalazio-erregistro eta gainerako berezko elementuek saretak, babesak edo bestelako drainatze-elementuak eduki behar dituzte, ongi berdinduta, inor eror ez dadin.

4.3.3. kapitulua. Ur-hornidura

4.3.3.1 artikulua. Biltzea, arautzea, araztea eta banatzea

1. Uraren Euskal Agentziak eta Arabako Foru Aldundiko Ur Zerbitzuak dagozkien esku-men-esparruetan ezarritako zehaztapenak bete behar dira, eta baita Uraren Legeak (1/2006 Legea, ekainaren 23koa) ezarritakoak ere.

2. Ur-hornidurako zerbitzuaren lehentasunezko helburua izango da hiriko biztanleen premiak betetzea. Udalak edo, hala badagokio, zerbitzuaren enpresa emakidadunak, ur-hornidurako zerbitzuaren titular gisa, beste erabilera batzuk egokitu ditzake (industria, ureztatzea,

azpiegiturak eta zerbitzuak), eskatu ahala, betiere biztanleak hornitzeko emariaren kantitatea eta kalitatea gutxitu gabe.

3. Etxean erabiltzeko ura ezin da ur-hornidurako zerbitzu orokorretik aparte hartu, salbu udalak edo eskumena duten organoek berariazko baimena ematen badute. Baimena emateko behar bezala ziurtatu behar da horiek sare orokorretik apartekoak direla erabat, gailu eta hodi bereziak dituztelako.

4. Edateko ura biltzeko eta banatzeko sare orokorren instalazioak legez ezarritako arau teknikoek jarraikiz eta aurreikuspenen eta biztanleriaren eskarien arabera egin behar dira. Instalazio horiek garatzeko proiektuetan ur-kontsumoaren aurreikuspenak kuantifikatu eta bilketa-emakida eta edangarritasun-bermeak justifikatu behar dira. Sarea indartu behar izanez gero, obrak eskari berriari dagokion jardueraren kontura egingo dira.

Horretarako, hiri-hornidurarako unitate-zuzkidurak gehienez biztanleko eta eguneko 220 litro izan behar du. Industria-azalerari bakarrik dagokion hornidura orokorra gehienez urteko 4.000 m³/Ha izango da. Industria-erabilera zehatzari dagokionez, premiak justifikatu behar dira Jabari Publiko Hidraulikoko Erregelamenduaren 123. artikuluan ezarritakoaren eta enpresa bakoitzaren kontsumoen arabera edo antzeko industria-sektoreka.

5. Udalaren ur-hornidura sareko elementu edo kanalizazioak bide edo espazio libre publikoetan jarri behar dira. Lurzati pribatuetan daudenak ordeztu edo desbideratu egingo dira.

6. Etxean erabiltzeko urak osasun-erakundeek legez ezarritako baldintzak bete behar dituzte. Behar izanez gero, ura edateko bihurtu behar da.

7. Uraren sare orokorretik aparteko ureztatze-sareetan debekatuta dago biak lotzea edo komunikatzea. Hala badagokio, ureztatze-sarea erabiliko da ura edateko bihurtu behar ez den erabilera guztietarako.

8. Eraikinak suteetatik babesteko indarrean dagoen araudian agindutakoa bete behar da.

9. Behar adina ur-hargune jarriko dira. Orokorrean, erraz iristeko moduko lekuetan jarri behar dira, ibilgailuak ibiltzeko eta aparkatzeko espazioetatik kanpo eta UNE 23 033 arauari jarraikiz seinaleztatuta. Halaber, ur-hargune batetik bestera ez du 200 metro baino gehiago egon behar. Ur-harguneak sare orokorrean txertatuko dira zuzenean eta, ahal izanez gero, elikatze-arterian.

10. Plan partzialek edateko uraren hornidurari eta sare orokorretik kanpoko lotuneei buruzko bideragarritasun-txosten bat eduki behar dute, horniduraz arduratzen den ur-zerbitzuak egina. Sare orokorra osatzeko edo indartzeko behar diren instalazioak eskari berriari dagokion jardueraren kontura egingo dira.

4.3.3.2 artikulua. Harguneak eta barruko instalazioak

1. Sare orokorreko hodiedetako harguneak urbanizazio-proiektuek, eraikuntza-proiektuetako urbanizazio-obren eranskinek edo, bestela, udalak zehaztutako lekuetan egingo dira.

2. Suteetatik babesteko barruko instalazioen harguneak dauden finkako gainerako harguneetatik bereiz jarri behar dira beti.

3. Sute-ahoen elikatze-hodietan edo bide publikoko ureztatze-ahoetan ezin da beste erabilera batzuetarako hargunerik jarri.

4. Ura Industriari homologatutako kontagailua medio hornituko da. Familia anitzeko edo bakarreko bizitegi-eraikin berrietan, edateko uraren instalazioari dagokionez, etxebizitza edo lokal bakoitzak bere kontagailua eduki behar du nahitaez. Ur bero zentralizatuaren instalazioari dagokionez, etxebizitza edo lokal bakoitzak bere kontagailua edukiko du.

5. Zerbitzu hori emateko, eraikinek lehenengoz okupatzeko lizentzia eta lokalek eta industriek ingurumen-lizentzia eduki behar dituzte nahitaez.

6. Ur-hornidurako instalazioei buruzko oinarrizko arauak beti bete behar dira.

4.3.3.3. artikulua. Ur-kontsumoan aurrezteko neurriak

1. Etxebizitza berrietako ur-kontsumoko guneetan ahalik eta gehien aurrezteko mekanismo egokiak jarriko dira eta, horretarako:

- Banako kontsumoko tresna sanitarioetako iturriek zurrusta-haustekoak, aurrezkailuak edo antzekoak eta emaria gutxitzeko mekanismoa eduki behar dituzte, zentimetro karratuko bi kilo eta erdiko presioarekin (2,5 Kg/cm²) gehieneko emaria minutuko 8 litrokoa (8 l/min) izan dadin.

- Komunak husteko mekanismoak gehienez sei litro erabiliko ditu eta hustea eteteko aukera edo husteko sistema bikoitza izango du.

- Dutxen mekanismoak zurrust-aurrezkailuak edo antzekoak eta emaria gutxitzeko mekanismoa eduki behar dituzte, zentimetro karratuko bi kilo eta erdiko presioarekin (2,5 Kg/cm²) gehieneko emaria minutuko 10 litrokoa (10 l/min) izan dadin.

- Familia anitzeko eta bakarreko etxebizitzak eraikitzeo proiektuetan, hirigintzako arau hauek eta Eltziegoko Udalak onartzen duen ordenantza espezifikoko ur-kontsumoaren inguruan ezarritako sistema, instalazio eta ekipoak sartuko dira. Ura aurrezteko sistemak aintzat hartzen ez dituzten proiektu berriek ez dute obra-lizentziarik izango proiektu horietan jaso eta baloratzen ez dituzten bitartean.

2. Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden etxebizitza-eraikinei dagokienez, obra handiko lizentzia behar duten aldaketa edo eraberritze integralak egiteko proiektuetan edateko uraren instalazioak egokitzea hartu behar da aintzat eta, horretarako, ura aurrezteko sistemak sartu behar dira. Sistema horiek ez sartuz gero, ez da obra-lizentziarik emango.

3. Hirigintzako arau hauetan ur-kontsumoa aurrezteko zehaztu eta adierazitako guztia bete behar dute, halaber, industria-jardueretarako eraikinek, hala industria-eremuok nola Eltziegoko udal-mugarteko beste edozein lekutan daudenek.

4. Berdegune publiko edo pribatu berrien diseinuen ura aurrezteko sistema eraginkorrak eduki behar dituzte, eta baita honako hauek ere, gutxienez: ureztapen-programailuak, aspertsore laburrak belardietan, tantakako ureztapena zuhaitz-eremu eta zuhaitzetan eta hezetasun-detektagailuak lurzoruan.

4.3.4. kapitulua. Saneamendua eta estolderia

4.3.4.1. artikulua. Urak hustea

1. Uraren Euskal Agentziak eta Arabako Foru Aldundiko Ur Zerbitzuak dagozkien eskumen-esparruetan ezarritako zehaztapenak bete behar dira, eta baita Uraren Legeak (1/2006 Legea, ekainaren 23koa) ezarritakoa ere.

2. Plan Orokor honetan hiri-lurzorutzat hartutako zona guztietan debekatuta dago putzu beltzak eta hobi septikoak eraikitzea eta, orokorrean, sare orokorrari edo sektoreari lotu gabeko ura husteko prozedurak ezartzea.

2. Lursailak urbanizatu baino lehen, uretan gora dauden onibarretatik datorren jariatze-ura nonbait biltzen den aztertu behar da, hori hirugarrenei kalterik egin gabe bildu eta husteko. Ur hori ibilgu publikora bideratu behar da, udal-saneamenduko beltzen saretik bereizitako kanalizazio baten bitartez. Bereizketa-sistema erabat ezarrita badago, euri-uren sarean sar daiteke; bestela, ezin da estolderia-sarean sartu eta, beraz, kanalizazio bereizi baten bitartez bideratu behar da ibilgu publikora.

4.3.4.2. artikulua. Saneamendu-sareak

1. Bereizketa-sistema erabiliko da: euri-ura eta beltza sare bereizien bitartez hustuko dira, euri-ura ibilgu naturalera eta beltza arazte-instalazioetara bideratuz. Sistema bateratua ordeztzen

saiatu behar da. Euri-uren sarera bideratuko dira, soilik, euri-ura eta ur-andeletako eta urezta-peneko ura.

2. Kolektoreetako hodiak bide edo espazio libre publikoetan jarriko dira, ahal den guztietan espaloien azpian eta, betiere, indarrean dagoen araudiaren arabera beste hodietara gutxienez egon behar duen tartea errespetatuta.

3. Ibilgailuentzako bide guztiak, eraikitzerakoan, euri uren bilketaz eta kolektorez hornitu beharko dira.

4. Sareko abiadura honelakoa izango da: isuria ez sedimentatzeko moduko abiadura edo hodian materiala ez higatzeko moduko abiadura. Zementu zentrifugatu edo dardaratuzko hodian, abiadura baimendu handiena 3 m/s izango da; materiala gogorragoa bada, abiadura handitu daiteke. Gutxienerako abiadurak ezin du izan 0,5 m/s baino txikiagoa.

5. Maldak hodian emari eta materialen arabera zehaztuko dira.

6. Kontrol-putzuak 50 metro baino gutxiagora jarriko dira.

7. Sare-buruetan, deskargatzeko ganberak ezarriko dira garbitzeko.

8. Isuri berriei dagokienez, araztu aurretik proiektatutako sarea zer kolektore publiko edo ibilgu naturalera bideratuko den aurreikusi behar da. Isurketa egingo den eremuan ibaiak duen sailkapenari buruz Uren Ikuskatzaitzak prestatutako txostena eskatuko da, sarea egin aurretik.

4.3.4.3. artikulua. Isuri-harguneak

1. Hiri-lurzoruko lurzati guztiek saneamendu-sare orokorrerako hargunea izan behar dute.

2. Sare orokorrerako harguneak urbanizazio-proiektuek, eraikuntza-proiektuetako urbanizazio-obren eranskinek edo, bestela, udalak zehaztutako lekuetan egingo dira. Instalazioaren materialak, eraikuntza-antolamendua, atalak, edukierak eta gainerako ezaugarriak dagozkien proiektuetan zehaztu behar dira. Funtsean, baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Hodiak iragazgaitzak eta azidoek erasoezinak izan behar dute.

b) Sekzioak, gutxienez, 150 mm-ko barne-diametrokoak izango dira.

c) Hargune partikularrek, uretan behera, ez dute eraso-angelu zorrotza izango estolderia nagusiaren ardatzarekin, eta kontrol-putzu baten bitartez lotuko zaie, estolderiaren goi-sortzailearen gainetik, beti.

d) Ahal denean, edateko ur-andel edo -sare eta gainerakoetatik bi metro baino gehiagoko segurtasun-tartea izango dute paraleloan, eta, betiere, kota haiena baino txikiagoa izango da.

e) Ura grabitatea medio husteko kota izateko behar diren neurriak hartuko dira eta, posible ez bada, jabetzaren barrualdetik bide publikoko kolektorera ponpatzeko sistema mekanikoak jarriko dira, jabetza pribatuaren ardurapean; horiek mantentzeaz ere jabetza pribatua ardurtuko da.

f) Lurrez estali edo lorategiz hornitutako espazioetan, estolda-zulo bereziak jarriko dira, hostoak eta adarrak sar ez daitezten; hau da, hondar-kutxatila jarriko dira, ura dekantatu edo hondakindegitik igaro ondoren sar dadin estoldan.

g) Koipea isur dezaketen garaje edo bestelako establezimenduetako hodian koipe-ganberak jarri behar dira nahitaez, koipea saneamendu-sare orokorrera sar ez dadin.

h) Eraikin guztien hustubide orokorrean erregistroko sifoi-kutxatila eraiki behar da, zehazki eraikinaren barruko guztientzako zona batean.

i) Lohia eta koipea sortzen duten erabilerak dituzten lokaletan, estolderia-sareko lotura-putzua baino lehen bereizketa-kutxatila jarri behar da, eta lohia eta koipea Euskal Autonomia

Erkidegoko araudiaren arabera garbitu eta isuriko dira. Kutxatila horrek obra-proiektuan eta funtzionamendu-lizentziaren eskarian agertu behar du.

j) Ur-kontsumoko guneak dituzten bizitegi-eraikinetako instalazio guztietan, ura estolde-ria-sare publikoa medio hustu behar da, Eltziegoko Udalak ezarritako arauen arabera. Ur-hornidurako zerbitzuaren lehentasunezko helburua izango da hiriko biztanleen premiak betetzea. Udalak edo, hala badagokio, zerbitzuaren enpresa emakidadunak, ur-hornidurako zerbitzuaren titular gisa, beste erabilera batzuk egokitu ditzake (industria, ureztatzea, azpiegiturak eta zerbitzuak), eskatu ahala, betiere biztanleek behar duten saneamendu-ahalmena gutxitu gabe.

4.3.4.4. artikulua. Saneamendu-sarean debekatuta dauden isuriak

1. Debekatuta dago udal-saneamenduko sarera sarearen edo sareko instalazioen materialak eta sarearen edo sareko arazte-instalazioen funtzionamendua eta zaintza kaltetu ditzaketen substantziak zuzenean isurtzea.

2. Industriek euren hondakin uren arazketa konpondu beharko dute horiek sareko kolektoreetara isuri aurretik. Industria berriak eraikitze baimena lortzeko, berariazko arazketa-proiektua aurkeztu behar da derrigorrez, honako isurketa hauetarako ezarritako gutxieneko baldintza orokorren arabera:

- Gutxieneko OEB5 isuria: 900 mg/l.
- Oxigeno-eskari kimikoa (OEK): 900 mg/l baino txikiagoa.
- Material esekiak: 900 mg/l baino gutxiago, 25 mm baino txikiagoak eta 1,50 baino pisu espezifiko txikiagoak.
- Solido disolbatuen isuria (TDS): 900 mg/l baino txikiagoa eta 5,50 eta 9 arteko pH-koa.
- Olio eta koipeen isuria: 500 mg/l baino txikiagoa.
- Gaixotasun kutsagarriak sortaraz ditzakeen urik ezin da isuri, alde aurretik desinfektatu edo esterilizatu gabe. Gai horrek garrantzi handia du hiltegiaren eta larrugintzako fabriketan.

4.3.4.5. artikulua. Ur-laster naturaletara edo lursailletara isurtzen diren hondakin-uren kalitatea

1. Jabari publiko hidraulikoan eragin zuzen edo zeharkakoa izan dezaketen isuriek Uraren Euskal Agentziak (URA) isuri horietarako jarritako baldintzak beteko dituzte.

2. Isuriak zuzenean lursailera eginez gero, helburua lurra arazteko daukan ahalmena aprobeztatzea izango da.

3. Horiek baimentzeko kontuan hartuko dira lurzorua izaera eta ahalmena (iragazteko eta finkatzeko ahalmena eta egiturazko propietateak), isuriaren konposizioa eta gainazaleko karga eta landaretza edo laboreak.

4. Edozelan ere, lursailera zuzenean isurtzea debekatuta dago osasun-jarduera, hiltegi, baxeri eta lurra ontzeko industrietan eta ingurumena arriskuan har dezaketen gainerako jardueretan. Zehazki, hondakin-ura zuzenean sail eta laboreetan ureztatze erabiltzea debekatuta dago; aurrez desinfektatu egin behar da, mikroorganismo patogenorik ez duela eta ingurumena kutsatzen ez duela (usaina eta abar) ziurtatzeko.

4.3.5. kapitulua. Energia elektrikoaren hornidura

4.3.5.1. artikulua. Energia elektrikoa banatzeko sarea

1. 1955/2000 Errege Dekretuan, abenduaren 1ekoan, ezarritakoa beteko da; Dekretu horrek energia elektrikoko instalazioetako garraioa, banaketa, merkaturatzea, hornidura eta baimentzeko prozedurak arautzen ditu.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan dauden goi- eta erdi-tentsioko garaio- eta banaketa-linea guztiak lurpekoak izango dira. Trazadurak dauden edo aurreikusi diren bideekin bat etorri behar du.

3. Hiriko behe-tentsioko banaketa-lineak ere lurpekoak izango dira. Salbuespen gisa, fatxadari atxikitako kable bihurrituak onartuko dira, baina inoiz ez instalazio berrietan; horma-besoan gaineko aireko lineak ez dira inoiz onartuko. Trazadurak dauden edo aurreikusi diren bideekin bat etorri behar du.

4. Bete behar dira zerbitzu hori arautzen duten xedapenak, hornitzaileek ezarritako arau osagarriak eta dagozkien arautegiak.

5. Lineak nahikoa sakon lurperatuko dira eta babes nahikoa izango dute, sortzen dituzten eremu elektromagnetikoak gizakien osasunean dituzten eraginak prebenitzeko.

6. Goi- eta erdi-tentsioko aireko lineak dauden lurzoruetan, lurzoru-mota edozein dela, linearen alde bietako segurtasun-tarteen barruan ezin da etxebizitzarik eraiki. Tarte horiek, alde banatan, kW bakoitzeko metroa izango dute. Hala badagokie, lineak lekuz aldatu edo lurperatu egingo dira.

7. Banaketa-sarea instalatzeko obrek ahalik eta gutxien eragin behar diete espazio publikoaren erabiltzaileei eta obren ondorioz kaltetutako elementuak lehengoratu egingo dira.

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

9. Ahal izanez gero, transformazio-zentroak bide publikotik sarbide zuzena duten jabetza pribatuko lursailetan jarri behar dira, bakanduta edo eraikuntzan integratuta. Kanpoaldeak bat etorri behar du zonako izaera eta eraikuntzekin. Zona publikoetan jar daitezke, ahal bada lurperatuta eta, betiere, hiriko paisaian integratuta. Ez dute inola ere espazio publikoaren funtzionaltasuna oztopatuko.

10. Gainera, transformazio-zentroak instalatu behar dira gai hauen inguruko behar adina segurtasun-neurri eta neurri zuzentzaile hartuta: zaratak, bibrazioak, aireztapena eta abar.

11. Zerbitzu hori hornitzen duten enpresek ezin dute zerbitzua konektatu obren sustatzaileak udalaren nahitaezko okupazioko, ingurumeneko edo irekitzeko nahitaezko lizentzia lortzen ez duen bitartean.

12. Bide edo espazio publikoetan eragina duten lurpeko kanalizazio eta gainerako instalazioak dokumentu grafikoetan jaso behar dira eta, amaitu ondoren, udalari eman behar zaizkio.

4.3.6. kapitulua. Argiteria publikoa

4.3.6.1. artikulua. Argiteria publikoa

1. Kanpoko argiteriako instalazioetan energia-eraginkortasunari buruzko araudian ezarritakoa eta ITC-EA-01 eta ITC-EA-07 jarraibide tekniko osagarriak bete behar dira. Araudiaren xedea da kanpoko argiteriako instalazioek diseinu, egikaritze eta zaintza aldetik bete behar dituzten baldintza teknikoak zehaztea, helburu hauekin:

a) Eraginkortasun energetikoa hobetzea, energia gehiago aurreztea eta berotegi-gas gutxiago isurtzea.

b) Gaueko argien distira edo kutsadura mugatzea eta molestak eragiten duten argiak gutxitzea.

2. Sektore edo egikaritze-unitateetako urbanizazio berrietan led teknologiako edo energia berdin aurrezten duten antzeko sistemetakoa argiak jarriko dira. Dauden argiak ordeztu behar

izanez gero, teknologia hori erabiltzea komeni da, nahiz eta beste batzuk erabil daitezkeen, premia justifikatuta.

3. Argi-mailak hauek izango dira, zerbitzuan: zirkulazio handiko arteria-bideetan, 30 lux edo gehiago; bigarren mailako bideetan, 15 lux; oinezkoentzako bakarrik diren bideetan, 10 lux; eta parkeetan, 10 lux. Horien guztien uniformetasun-koefizientea 0,6 edo handiagoa izango da.

4. Argiaren kutsadura kontrolatze aldera, argia zuzenean zerura isuriko eta, horretarako, argiak zeruertzarekiko paraleloan jarriko dira, bonbilla blindatu eta eraginkorrak erabiliko dira, argiek zorua segurtasun-irizpideen arabera argitzeko moduko potentzia izan behar dute eta goiko hemisferioko fluxuak ez du isuritakoaren ehuneko 20 baino handiagoa izan behar. Gainera, ahal izanez gero, itxitura lau eta gardeneko beira errefraktatzaileko argiak erabili behar dira.

5. Lorategi eta parke publikoetako argiei dagokienez, zonako kondizio estetikoak kontuan hartu behar dira.

6. Argi-puntuak espaloi eta espazio libreetan edo eraikinen fatxadetan jarriko dira, bideen zabalera eta irisgarritasunari buruzko araudia kontuan hartuta.

7. Euskarrien oin guztietan kutxatila jarriko dira, aginte-gunearen ondoan, galtzaden bidegurutzeetan, zirkuituen amaieran edo zirkuitu-buruetan, lur-konexioko elementuen arabera. Erregistro-kutxatila izango dira, 40 x 40 cm-koak, eta burdinurtuzko tapa izango dute.

8. Udalak jarraibide orokor eta arau bereziak ezar ditzake argiteria-proiektuentzat, argiak funtzio, estetika eta kalitate aldetik bateratze aldera. Elementu batzuk normalizatu daitezke, geroko mantentze-lana errazteko.

4.3.7. kapitulua. Telekomunikazioak

4.3.7.1. artikulua. Telekomunikazio-sarea

1. Urbanizazio-proiektuek eta eraikuntza-proiektuetako urbanizazio-obren eranskinek oinarritzko telekomunikazio- eta telefonia-azpiegitura guztiak instalatu ahal izateko egin beharreko obra guztiak jasoko dituzte. 9/2014 Lege Orokorra, maiatzaren 9koa, Telekomunikazioei buruzkoa, beteko da.

2. Hiri-lurzoruan, telefonia-zerbitzuko linea, ahal izanez gero, lurpean jarriko da, hiriko paisaia ahalik eta gutxien kaltetuta; betiere, Telekomunikazioei buruzko maiatzaren 9ko 9/2014 Lege Orokorreko 34. artikulua beteko da. Artikulu horretako 5. puntuan ezarritakoa bete behar da:

2.1. Operadoreek lurpeko edo eraikinen barruko kanalizazioak erabili behar dituzte, komunikazio elektronikoko sare publikoak zabaltzea eta ustiatzea ahalbidetzen dutenak.

2.2. Horrelako kanalizaziorik ez badago edo arrazoi tekniko edo ekonomikoengatik ezin bada erabili, operadoreek aireko lineak jar ditzakete, aurretik daudenekin batera. Arrazoi tekniko edo ekonomikoak behar bezala justifikatu behar dira.

2.3. Kasu horietan, halaber, operadoreek fatxadetan jar ditzakete komunikazio elektronikoko sare publikoetako eta horiei atxikitako hari eta ekipoak; horretarako, ahal izanez gero, dauden hedapen, kanalizazio, instalazio eta ekipoak erabili behar dira.

2.4. Ondare historiko eta artistiko eraikuntzetan, arrazoiak justifikatuz gero, lineak ezin dira airean eta fatxadetan hedatu; eraikuntza horiek Eltziegoko Ondasun eta Espazio Babestuen Katalogokoak izango dira.

2.5. Segurtasun publikoan eragina bada eta eragin hori justifikatzen bada, lineak ezin dira airean eta fatxadetan jarri.

3. Konexio-guneak lursail publiko edo pribatuetan jarri behar dira, Telekomunikazioei buruzko maiatzaren 9ko 9/2014 Lege Orokorreko 29. artikulutik 33. artikulura bitartekoetan ezarritakoaren arabera. Okupatzeko premia berariaz eta nahikoa justifikatuko da.

4. Diseinuari eta dimentsionatzeari dagokionez, aplikatu beharreko araudi sektorialean ezarritakoa eta hornitzailearen baldintzak bete behar dira.

5. Bide edo espazio publikoetan eragina duten lurpeko kanalizazio eta gainerako instalazioak dokumentu grafikoetan jaso behar dira eta, amaitu ondoren, udalari eman behar zaizkio, 9/2014 Legean ezarritakoari jarraikiz.

4.3.8. kapitulua. Gasa

4.3.8.1. artikulua. Gasa banatzeko sarea

1. Gasa banatzeko instalazioen proiektuetan erakunde eskudunek agindutako baldintzak hartuko dira kontuan.

2. Orokorrean, erregai gaseosoen sare eta harguneei buruzko araudian eta eraikin habita-tuetako instalazioen gaineko oinarrizko arauetan ezarritakoa beteko da.

3. Enpresa hornitzaileak ezin du eraikin eta lokaletan zerbitzurik eman baldin eta aurretik udalak okupatzeko, jarduteko edo irekitzeko lizentzia eman ez badu, araudi honetan aurreiku-sitakoari jarraikiz.

4. Bide edo espazio publikoetan eragina duten lurpeko kanalizazio eta gainerako instalazioak dokumentu grafikoetan jaso behar dira eta, amaitu ondoren, udalari eman behar zaizkio.

4.3.9. kapitulua. Berdeguneen tratamendua

4.3.9.1. artikulua. Lorategi eta berdeguneen tratamendua

1. Urbanizazio-proiektuek aurrekontuan honako hauen partidak eduki behar dituzte nahitaez: espezie eta neurri egokiko zuhaitzak landatzea, hiri-altzarien eta haur-jolasen instalazioak, argi-terria publikoaren sarea (argi-maila egokiarekin), ureztatze-sarea eta ur-harguneak, eta erabilera publikoko espazio libreak drainatzeko elementuak.

2. Zuhaitz- eta zuhaixka-espezieak sartzeko kontuan hartu behar dira, beti, jarduera-eremuak zer faktore klimatiko, edafiko eta ekologiko dituen, eskura zenbat dagoen eta udalak instala-zioak zaintzeko zer gaitasun duen. Zonako berezko espezieak landatuko dira eta neurri egokiko zuhaitzak sartuko dira, ongi haz daitezen. Ezpondetan sustrai-sistemadun tapiz-landareak era-biliko dira, lurra finkatzea errazteko.

3. Lurra mugitzen bada, maldetan jariatze-higadurarik ez izateko moduan utziko da. Oinezkoentzako bideek irisgarritasun-arauak beteko dituzte, jatorrizko malda dela eta ezinezkoa bada salbu.

4. Ureztatze-sistemen proiektuak ur-kontsumoa aurrezteko irizpideekin, landare bakoitzaren eskakizunen arabera eta irristatzeagatiko istripuak gerta daitezkeela aurreikusita egingo dira.

5. Proiektuan hiri-altzarien kokapena eta diseinua (estandarizatua izan ala ez) zehaztu behar dira eta udalak biak ala biak onartu behar ditu. Seinaleak eta elementu apaingarri edo oroiga-riak ere onartu behar dira, besteak beste monumentuak, eskulturak eta iturriak. Instalatzen diren haur-jolasak Europako komunitate-araudiaren arabera homologatuta egon behar dute.

LAUGARRENTITULUA. LURZORUAREN ERABILERAREN GAINEKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA

4.4.1. kapitulua. Hirigintza-legezketasuna ziurtatzea eta babestea. Lizentziak

4.4.1.1 artikulua. Hirigintza-lizentzia behar duten ekintzak

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 207. artikulua arabera:

1. Jarraian adierazten diren ekintza hauek guztiek hirigintzako lizentzia behar dute –horrez gainera, aplikatzekoa den sektore-legeriak eskatutako baimenak ere lortu beharko dira–:

- a) Partzelatzeak, bereizteak edo edozein motatako lurzoruetan finkak nahiz onibarrak zatitzeko beste edozein ekintza, baldin eta birpartzelazio-proiektu batean sartuta ez badaude.
- b) Oin berriko edozein motatako instalazioak eraikitzeo, egiteko eta ezartzeko obrak.
- c) Lehendik dauden edozein motatako etxe, eraikin eta instalazioak handitzeko obrak.
- d) Aldatzeko edo eraberritzeko obrak, baldin eta eraikinaren egitura edo konfigurazio arkitektonikoari edo zeinahi motatako etxe, eraikin eta instalazioen kanpoko itxurari eragiten badiote.
- e) Eraikinen barne-antolaketa aldatzen duten edo eraikinak zaharberritzeko diren lanak. Berdin dio eraikin horiek erabilera baterako edo besterako diren, eta obra horien artean sartuko dira aurretik zegoen etxebizitza etxebizitza bi edo gehiagotan banatzea dakartenak ere.
- f) Behin-behinekoak izango diren obrak.
- g) Eraikuntza-lanen osagarri izango diren urbanizazio-obrak.
- h) Eraikuntzen eraispena; salbuespen izango dira erortzeko zorian dauden eraikintzat hartutakoak.
- i) Edozein motatako lurzorutan egin beharreko lur-mugimenduak eta lurra erauzteko eta berdintzeko lanak.
- j) Hondarrak eta hartxintxarrak ateratzea eta harrobiak ustiatzea.
- k) Hondakinak pilatzea eta paisaia naturalaren ezaugarriekin zerikusirik ez duten materialak biltzea, baldin eta paisaia horren hondamena eta degradazioa eragiten badute.
- l) Finkak ixtea, murrak egitea eta hesiak jartzea.
- m) Bideak irekitzea, eta bide horietan aldaketak egitea edo zoladura jartzea.
- n) Etxe prefabrikatuak eta antzeko ezaugarriak dituzten instalazioak jartzea, direla behin-behinekoak, direla iraunkorrak.
- ñ) Berotegiak ezartzea.
- o) Propagandako kartelak eta panelak bide publikotik ikusteko moduan jartzea, baldin eta kartel eta panel horiek egiturazko euskarria den elementu baten kontra edo gainean ipini badira.
- p) Lurpean eraikitzen diren edo lurpeari eragiten dioten instalazioak.
- q) Obren edo obra-zatien lehenengo erabilpena eta obra horien aldaketa; baita eraikuntzaren erabilera aldatzea ere –osorik edo zati batean–.
- r) Edozein motatako establezimenduak irekitzea; industrialak, merkataritzakoak, profesionalak eta elkarrekinak direnak ere bai.
- s) Lurralde- edo hirigintza-plangintzaren bidez babestuta dauden zuhaitzak eta zuhaixkak moztea.
- t) Presak edo putzuak eraikitzea; ubide publikoak eta bide publiko nahiz pribatuak babes-teko edo zuzentzeko obrak; eta, oro har, lurraldearen itxurari eragiten dion edozein obra edo erabilera.
- u) Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzak, lege honetan araututa badaude.
- v) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek adierazitako beste edozein ekintza, eta, oro har, artikulua honetan aurreikusitako moduan obrak egikaritzea edo lurzoru, lurpea nahiz hegalkina erabiltzea eragiten duten ekintzak.
2. Urbanizazio-obrek –izan erabatekoak, izan partzialak– eta goian aurreikusitako jarduerak ez dute lizentziarik behar, baldin eta lege honetan ezarritakoaren arabera onartutako urbanizazio-proiektu baten barruan badaude.

3. Lizentzia beharko dute, halaber, partikularrek jabari publikoko lursailetan egiten dituzten etxe, eraikin eta instalazioetarako ekintzek. Lizentzia beharko dute, nahiz eta jabari publikoaren titularra den erakundeak bere aldetik baimenak edo kontzesioak eman.

4. Etxe, eraikin eta instalazioetarako ekintzak udalek euren udal-mugarteetan sustatutakoak direnean, baimena emateko edo onartzeko erabakiak hirigintzako lizentziarako bete beharreko baldintzak bete beharko ditu eta ondorioak ere haren berak izango dira, lege honen ondorioetarako. Toki-araubideari buruzko legeriak ezarritakoa ere bete beharko da.

5. Merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatze premiei buruzko abenduaren 26ko 12/2012 Legearen arabera, Lege horren eranskinean zehaztutako merkataritza-jarduera eta zerbitzuak hasteko eta garatzeko, establezimendu iraunkorretan gauzatzen badira eta erakusteko eta saltzeko azalera erabilgarria 300 metro baino handiagoa ez bada, ezingo diete "instalazio, funtzionamendu edo jarduerarekin lotutako aurretiko lizentziarik eskatu, ez eta horien antzekorik edo analogorik ere, baldin merkataritza-jarduerari ekiteko edo dagokion establezimendua bera irekitzeko baldintza gisa aurretiazko baimena izatea eskatzen badute". Lege horretatik kanpo gelditzen dira "aipatutako establezimenduetan egin arren ondare historiko-artistikoan edo jabari publikoko ondasunen erabilera pribatuan edo okupazioan eragina duten jarduerak".

Alde horretatik, Legeak honako hau ere badio: "aurreko artikuluen arabera eskatu ezin daitezkeen aurretiko lizentziak erantzukizunpeko adierazpenekin edo aurretiko komunikazioekin ordeztuko dira, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 71. bis artikuluan xedatutakoan oinarrituta, eta, adierazpen edo komunikaziootan, indarreko araudian xedatutako legezko aurreikuspenak betetzen direla adieraziko da".

Orobat, "komunikazio elektronikoko zerbitzuak emateko instalazio erradioelektrikoei —jendearen eskura direnei—" 12/2012 Legeko hirugarren xedapen gehigarria aplikatuko zaie.

4.4.1.2 artikulua. Hirigintza-lizentzien arau komunak

1. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 208. artikuluen arabera, hirigintzako lizentziak honela emango dira:

a) Obren oinarritako proiektuan oinarrituta emango da, baina, hala badagokio, obra horien egikaritze-proiektua ere aurkeztu beharko da aurrerago.

b) Aplikatzekoak diren legeriaren eta plangintzaren arabera ezarri beharreko bestelako baldintza guztiak ere ezarriko dira, legeria eta plangintza horiek betetzen direla bermatzeko. Banaka-banaka edo udalak denentzat onartu dituen baldintza batzuei jarraituz egingo da hori.

2. Hirigintzako lizentziak eskualdatu egin ahal izango dira. Eskualdaketa egindakotzat joko da —kontrako erabakiren bat hartzen ez bada behintzat— lurrazala edo hari dagokion etxea edo eraikina eskualdatzearekin batera. Obrak martxan badaude, akta bat aurkeztu behar da bi aldeek adostuta eta sinatuta, eta bertan lanak zein egoeratan dauden adierazi. Halere, bai eskualdatzen duenak, bai jasotzaileak, eskualdatzearen berri eman behar diote idatziz udalari. Hori egin ezean, titularrarentzat sor daitezkeen erantzukizunei lotuta egongo dira biak.

3. Baimenak onartutako obrak proiektu teknikoari zorrozki jarraituz gauzatuko dira. Ordenantzak urratu gabe, unean uneko premiei egokitzen zaizkien xehetasuneko aldaketak baino ez dira onartuko. Obrak amaitutakoan, bestalde, egindako aldaketa horiek guztien eta gauzatutako obren egiazko aurrekontuaren berri emango da, behar bezala ikus-onetsita. Xehetasuneko aldaketa hutsak ez diren guztietarako hirigintzako lizentzia aldatu beharko da.

4.4.1.3 artikulua. Eraikuntzako hirigintza-lizentzien arau espezifikoak

1. Eraikuntza-lanak, lizentzia emateko, honela daude sailkatuta: handiak eta txikiak. Obra handizat hartzen dira oin berrikoak eta helburu hauek dituzten eraberritze-lanak:

a) Eraikuntzen egitura eta kanpo-itxura eraberritu, zabaldu eta aldatzeko obrak, betiere, obra txikiak ez badira.

b) Komunak, sukaldeak, eskailerak, hodiak eta abar eraikitzea edo instalatzea, horien bidez eraikineko elementu komunak aldatzen badituzte.

c) Igogailuak eta karga-jasogailuak instalatzea edo aldatzea.

d) Eraikuntzen xedea nabarmen aldatzen duten edo etxebizitza-kopurua gehitu edo murrizten duten trenkada-lanak.

e) Hasieran obra txikitat hartu arren, areagotu edo gehitu egin diren lanak, Udalaren ustez beharrezkoa denean horiek eraberritze edo oin berriko obratzat hartzea; halaber, eraikuntza berean metatu edo ondoz ondo egiten diren lan txikiak.

2. Obra txikitat hartuko dira aurreko ataletan agertzen ez diren lanak eta, bereziki, honako hauek:

a) Ikus-onetsitako proiektua eta zuzendaritza fakultatiboa behar dituzten obrak:

* Erakusketa eta salmentarako txosnak eta kioskoak egitea.

* Salmentarako markesinak instalatzea.

* Putzuak eta hobi septikoak eraikitzea (proiektu ordezkapeneko sistema homologatuak onartzen dira).

b) Zuzendaritza fakultatiboa behar duten obrak:

* Obren inguruan babes-hesiak jartzea.

* Eraikuntza-obretako zubiak, aldamiok edo antzekoak egitea.

* Laginketak, putzuak eta esplotazio-bideak egitea.

* Fatxadak ukondotzea.

* Balkoiak, mentsulak eta elementu irtenak aldatzea.

* Solairu bakarra eta 4 metro baino gutxiagoko altuera duten eraikinak edo solairu bakarreko eraikin salbuetiak eraistea. Horrelakoetan, bina argazki aurkeztu behar dira.

c) Zuzendaritza fakultatiborik behar ez duten obrak:

* Errotuluak, banderak eta argi-iragarkiak jartzea.

* Iragarkiak jartzea, eraikinen estalkien gainean daudenak izan ezik.

* Zutoinak jartzea.

* Toldoak jartzea.

* Espaloietan ibiak egin, konpondu eta kentzea.

* Bide publikoa aldi baterako hartzea.

* Berdinketa-lanak egitea, betiere, horien ondorioz lurraren kota naturalak ez badira metro bat baino gehiago aldatzen, eta bide edo ibilgu publikoan eraginik ez badute.

* Obra-barrakoiak egin edo instalatzea.

* Estalkiak eta zabaltzak konpontzea.

* Interes historiko edo artistikoko katalogoetan ez dauden edo ordenantza berezirik ez duten eraikinen fatxadak pintatu, iztuku eta konpontzea.

* Irekiduretan ateak eta pertsianak jartzea.

- * Burdin hesiak jartzea.
- * Instalazioetako hodiak, hustubideak eta gandolak egin, konpondu edo ordezteak.
- * Bide publikora ematen ez duten patio eta mehelinak margotzea, aldamia behar ez denean.
- * Gelak, eskailerak eta ezkaratzak zuritu, paperezatu, margotu eta iztukatzea.
- * Zolak konpondu edo ordezteak.
- * Trenkadak eta mostradoreak eraikitzea.
- * Igeltsuak eta xaflak jartzea.

3. Oin berriko eraikinak edo lehendik zeuden eraikinetan zabaltze- edo eraberritze-lanak egiteko lizentzia-eskariarekin batera, honako agiriok aurkeztuko dira:

a) Eraiki nahi den lursailaren titulartasuna frogatzen duen eskritura publikoaren edo frogagiriaren kopia egiaztatua. Eskatzailea titularra ez bada, haren ordezkariaren frogagiriak.

b) Hirigintzako zedula, eskatu bada. Bestela, eraikinari lotutako lursail osoaren jasotze topografikoa erantsiko da, bai eraikinaren euskarri fisikoa denarena, bai dagokion aprobetxamenduaren gauzatzea izateagatik hari lotuta dagoenarena. Jasotze horretan aprobetxamendua ezartzeko behar diren datuak sartuko dira eta teknikari adituak sinatuko du. Oinarrizko udal-sarearen UTM koordenatuak zehaztea eskatu daiteke.

c) Hala dagokionean, Plan honen eta indarrean dagoen legeriaren arabera, administrazioak titulartasun publikora igaro behar duten lursailak eskuratu izana bermatzen duten agiriak.

d) Proiektu tekniko ikus-onetsiaren bi ale, arau hauetan adierazitako gutxieneko edukiarekin. Beste erakunde batzuen aurrean izapidetzeko eskatuko balitz, ale gehiago eskatuko dira.

e) Zuzendaritza teknikoen ofizio ikus-onetsiak.

f) Obra egikaritzeko aurreikusitako epea.

g) Oinarrizko proiekturako nahikoak diren agiriak bakarrik ere aurkeztu ahal izango dira. Hala eginez gero, eta baimena izan arren, ezingo zaie lanei ekin, aurretik ez bada obra osoaren edo horri dagozkion fase ezberdinen burutzapen-proiektua aurkeztu eta onesten.

h) Eraberritze- edo zabaltze-lanetarako lizentziei dagokienez, oin berriko lanetarako baimena eskatzeko eta eraberritze edo zabaltze hori egiteko beharrezko agiriak aurkeztuko dira. Bestalde, egungo egoera argi eta garbi definituko da, oinplanoa, sekzioak eta altxaerak zehaztuta (kasu horretan, altxaeren ordeztu, argazkia erantsi ahal da); halaber, eraberritu edo zabaldutako lokalak zein erabilera edo jarduera barne hartuko duen zehaztuko da.

i) Obra txikiak egiteko lizentzia-eskariak izapidetu ahal izateko, beharrezkoa da obrak eta horien norainokoa eta egoera idatziz edo grafikoki deskribatzen dituen agiriak aurkeztea, baita obra horien aurrekontua ere. Proiektua edo zuzendaritza nahitaezkoa direnean, aurkeztu behar dira, batetik, zuzendari eskudunak sinatu eta, aplikatu beharreko legeriaren arabera ezinbestekoa bada, dagokien elkargo profesionalak ikus-onetsitako agiriak; eta zuzendaritza-orria, dagokien elkargo profesionalak ikus-onetsia.

4. Eraikuntza-lanetarako baimenak emateko, egin nahi den jarduketak plangintzan eta aplikatu daitezkeen gainerako araudian ezarritako teknika, neurri eta erabilera baldintzak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, honako hauek ere betetzen direla egiaztatu behar da:

a) Partzelazio-lizentzia duela, edo, lizentzia hori eskatzekoa ez den kasuetan, lurzattia plangintzarekin bat datorrela.

b) Ekitatez banatzeko, lagatzeko eta urbanizatzeko betekizunak:

* Egikaritze-unitateetako lurzatietan, ezingo da eraikitzeke lizentziarik eman birpartzelazio-proiektua behin betiko onartzeko ekintza administrazio-bidean irmotzen ez den bitartean.

* Ezingo dute eraikitzeke lizentzia lortu administrazioa lagapena dela eta dagozkion lurzatieen titular ez den bitartean.

* Lurzati edo egikaritze-unitateak ur, argi eta estolderiako zerbitzuak eduki behar ditu, espaloiak zintarriak jarrita eta galtzada zolatuta egon behar dute eta orubeei dagozkien gainerako baldintzak bete behar dira, salbu urbanizazioa aldi berean egikaritzea ziurtatzen bada, salbuespen hori arau hauetan (1.4.5.1 artikulua) adierazitakoaren arabera onargarria bada.

* Urbanizazio-obrak aipatu hirigintza-proiektuen arabera eraikitzea onartu beharko da lehen okupazioko baimena emateko eta, halaber, enpresa hornitzaileen hartuneak lortuta izan beharko dira.

c) Proposatutako erabilerak hala eskatuz gero, jarduketa baimena eskuratua duela. Orobat, lurrari edo ondasun higiezinari eragiten dioten legezko babes, lotesletasun edo zor araubide bereziak direla kausa behar diren sektoreko beharrezko baimen eta emakida guztiak ere lortuta dituela.

d) Obren izaerak eskatzen duen teknikari adituen obren zuzendaritza onartu dela.

e) Arau hauetan eta aplikatu daitezkeen garapen-plangintzan eska daitezkeen bestelako baldintza espezifiko guztiak ere beteta dituela.

5. Eraikuntza berriko obren kasuan, lizentzia eskatu dutenek obrak hasi baino, gutxienez, hamabost (15) egun lehenago jakinarazi behar diote udalari noiz ekingo dioten obrari, eta dagozkion zuinketa egiaztatzea eskatu behar dute. Aurreikusitako epea igaro ondoren, obra has daitezke. Dena dela, lerrokadura, zuinketa eta atzeraemangune ofizialen aurkako arau-hausterik izanez gero, dagozkien erantzukizunak izango dituzte. Zuinketa-akta udal-agentearen oniritziarekin sinatu bada, interesdunek ez dute aurrerantzean inolako administrazio erantzukizunik izango kausa horrengatik, interesdunak berak eragindako akatsa den kasuan edo egiaztaturiko zuinketa betetzen ez den kasuetan izan ezik.

6. Udal-zerbitzuek, obren arduraduna (sustatzailea edo eraikitzailea) aurrean dela, lurzatiari eragiten dioten zerbitzu publikoen gaur egungo egoera aztertuko dute. Ondoren, akta egin eta bi alderdiek sinatuko dute, obrak egikaritzerakoan zerbitzuak kaltetuz gero birjartzea eskatu ahal izateko.

7. Lurzatiaren batean fatxadari eragiten dioten obrak eginez gero, ohol, txapa metaliko, adreilu edo blokezko horma batekin itxi behar dira, obren garrantziaren arabera; horma kanpoaldean pintatu eta zuritu egin behar da. Halaber, udalak neurrien eta bide publikoa hartzearen gainean agindutakoa bete behar da.

8. Bide publikora materiala eta txintxorrek erortzeko arriskua badago, hegal-elementu behar bezain erresistenteak jarriko dira.

9. Obren kontratistak udalari jakinarazi behar dio, denbora nahikoarekin, obrek hiriko zerbitzuetan zer eragin izango dituen, bideak nola hartuko dituen eta abar, udal-zerbitzuek aurreikuspenak egin edo esku har dezaten. Udalaren eskumenekoak ez diren gainerako zerbitzuen hornitzaileekin ere (argindarra, gasa, telefonoa eta abar) berdin jokatuko du.

10. Debekatuta dago obrak egikaritzearen ondorioz ura kutsatzen duten isuri zuzen edo zeharkakoak egitea eta ura kutsatzeko edo ingurunea kaltetzeko arriskua sor dezaketen hondakin edo substantziak pilatzea.

11. Sustatzaileek eraikuntza-lanak noiz amaitzeko asmoa duten jakinaraziko diete udal-zerbitzuei, gutxienez hamabost egun (15) lehenago. Baldin eta adierazitako epean udalak ez baditu lan horiek kontrolatu, kontrola egiteari uko egiten diola ulertuko da. Udalaren kontrol

horretatik kanpo gelditzen dira obraren segurtasunaren eta kalitatearen inguruko gai teknikoak, eta proiektua eta lizentziako gainerako baldintzak betetzen direla bakarrik egiaztatuko du; zehazki, gai hauen inguruko baldintzak: eraikinaren itxura, kokapena, azalera eta bolumena eta obraren jarraipena. Dena den, lanak bertan behera uzteko agindua emango du, eta hala bada-gokio, kontrol tekniko bereziak egitea aginduko, lanaren izaera ikusita, ez bada behar bezala egiaztatzen eska daitekeen adituen zuzendaritza teknikoa.

12. Gauzatzen ari diren obrak berehala gelditzeko aginduko da lizentzia emateko eskatutako baldintza materialak bete ez direla egiaztatuz gero. Hirigintzako legedia babesteko espedientearen eta zehapen-espedientearen izapidetzeari dagokionez, halakorik balego, legez aurreikusitakoari jarraituz jokatu da.

4.4.1.4 artikulua. Hirigintza-lizentzia emateko eskumena

1. Udalek hirigintza-lizentzia duten ekintza, lan eta jardueren legezkotasuna kontrolatuko dute, dagokien aurreko esku-hartzea medio.

2. Hirigintza-lizentzia emateko eskumena toki araubideko legeriari jarraikiz zehaztutako udal-organoari dagokio.

5. Hirigintzako eskumenetatik eratorritako udal-lizentziak herri-administrazioko beste edozein organok aplikatu beharreko legeko xedapenen arabera eman behar dituen gainerako lizentzia edo baimenen apartekoak dira.

4.4.1.5 artikulua. Hirigintza-lizentzia emateko prozedura orokorra

1. Lizentzia emateko prozedura interesdunak berak eskatuta hasiko da. Honako hauek erantsi behar zaizkio interesdunaren eskaerari:

a) Dagokion proiektua, eskumena duen teknikariak sinatuta eta kasuan kasuko elkargo profesionalak ikus-onetsita. Proiektu horren memoriak, ezelan ere, aplikatu beharrekoak diren eta erantzuna ematen dien hirigintza-zehaztapenak adierazi beharko ditu, legearen arabera proiektu teknikoaren beharra duten obrak direnean; beste kasu batzuetan, berriz, egikaritu beharreko obraren gutxi gorabeherako aurrekontua adieraziko du.

Proiektu teknikoak ikus-onetsi behar dituzten elkargo profesionalek, baldin eta izapide hori egitean hirigintzako legeria ez dela bete ikusten badute, administrazioari jakinaraziko diote beren iritzia, ikus-onespena hirigintza-ondorioetarako ukatuz.

b) Kasu bakoitzean aplikatu beharreko legeriak exijitzen dituen baimenak.

c) Dagokion emakida, baldin eta gauzatu nahi den ekintzak jabari publikoa okupatzea edo erabiltzea eskatzen badu.

3. Prozeduraren instrukzioan zehar, baldin eta lizentziak eragiten dien beste herri-administrazio batzuek txostena egitea beharrezkoa bada, udalak eskaera aurkeztu dela jakinaraziko die, hilabeteko epean beren eskumenekoak diren alderdiei buruzko txostena egin dezaten. Epe horretan txostenik egiten ez bada, aurrera egin ahal izango du udal-lizentzia emateko prozedurak.

4. Lizentzia eman baino lehen, udal-zerbitzuek nahitaezko txostena egingo dute eskatutako lizentzia hirigintzako legezkotasunarekin bat datorren ala ez adierazteko.

5. Ebazpena ezezkoa denean, arrazoitu egin beharko da. Berariaz aipatu beharko dira lurraldeko, hirigintzako edo, hala bada-gokio, bestelako antolamenduko zein ararekin kontraesanean dagoen lizentzia behar duen ekintza, operazio edo jarduera.

6. Lizentzia eman egin dela iritziko zaio, baldin eta eskaera aurkeztu ondoren ebazteko dagoen gehieneko epea inolako ebazpenik jakinarazi gabe igarotzen bada. Lizentzia emateko presuntziosko egintza horren egiaztatzea eskatu ahal izango da hurrengo hogeitun egunen barruan, froga modura erabili ahal izateko.

7. Aplikatu beharreko araudiak ebazpena jakinarazteko epea zenbatekoa den berariaz jasotzen ez badu, berariazko ebazpen horren jakinarazpena egiteko, gehienez, hiru hilabete emango dira, lizentziarako eskaera aurkezten denetik kontatzen hasita –baldin eta eskaera hori zuzentzeko edo hobetzeko errekerituz udalak jakinarazpenik egin ez badu–.

4.4.1.6 artikulua. Hirigintza-lizentzia ematearen eraginak

1. Hirigintzako lizentzia lortzeak legitimatu egiten du ekintza eta operazioak egikaritzea, bai eta dagozkion erabilera eta jarduerak ezartzea eta garatzea ere. Inola ere ez da bereganatuko –ezta aldeko administrazio-isiltasuna dagoenean ere– hirigintzako antolamenduarekin edo indarrean dagoen legeriarekin bat ez datorren eskumen eta eskubiderik.

2. Lizentziak, beti, jabetze-eskubidea kontuan izan gabe eta hirugarrenei kalterik eragin gabe emango dira.

3. Hirigintzako lizentziak hirigintza-plangintzarekin bat ez badatoz –hirigintzako lizentziak ematearekin batera beste tresna bat onartzeagatik edo indarrean dagoena aldatzeagatik–, eta obrak oraindik amaitu gabe badaude, udalak bat ez etortze hori adieraziko du arrazoiak emanez, eta, kautelazko neurri moduan, obra edo erabilera horiek berehala etetea erabakiko du. Gehienez ere, lau hilabetetarako hartuko da erabaki hori. Kautelazko neurria indarrean dagoen bitartean, eta behin interesdunari entzunda, lizentzia baliogabetu egin ahal izango du osorik edo zati batean, eta, behar izanez gero, jadanik hasita dauden obrak edo egiten diren erabilerak amaitzeko edo jarraitzeko zehaztapenak eta baldintzak ezarriko ditu, bai eta eragindako kalte-galerei dagokien kalte-ordaina ere.

4. Ordenantzan ezarritako betebeharez gain, lizentziak betebehaz hauek betetzera behartzen du titularra:

a) Udalerrian jarduketak egiteko baimenaren ondorioz sortutako gastu guztiak ordaintzea udal-administrazioari.

b) Obren tokian, bide publikotik ikusteko moduan, lizentziaren ezaugarri ofiziala jartzea.

c) Finka mugatzen duen espaloia eginda edo konponduta egon beharko da obra amaitzean.

d) Bide publikoan lurzoruko, lurpeko eta hegaletako hirigintza-elementuetan eragindako kalteak konpontzea eta ordaintzea. Elementu horiek dira espaloiak, zintarriak, kale-argiak, kale-ize-nen eta atari-zenbakien idazkun eta plakak, zuhaitzak, sailak, txorakoak, parterreak, eserlekuak, markesinak, barandak, eskailerak, kainu-zuloak, estoldak, zerbitzu-galeriak, lurpeko ganberak, ur-meatzak, kanalizazioak eta antzekoak.

e) Babes-hesia instalatu eta kontserbazio-egoera onean dagoela ziurtatzea, lanek dirauten bitartean.

f) Udal-administrazioari jakinarazpena bidaltzea, eredu ofizialaren arabera (horrelakorik badago), lehenengoz okupatzeko lizentzia eman aurreko azterketa egin dezan.

g) Geratzen diren soberako materialak, aldarnioak eta hesiak kentzea.

h) Finkari dagokion polizia-zenbakia dakarren plaka bat jartzea, eta baita kaleari dagokion errotulazioa ere, haren muturretan dauden finkak badira. Plaka biek (polizia-zenbakiak eta kaleak) eredu ofizialaren arabekoak izan behar dute.

i) Baimendutako jardueren ondorioz sortutako hondakinak behar bezala kudeatzea. Sortutako hondakinak lizentzian zehaztutako tokian bildu behar dira (tokia udalak egokitzen du) edo kudeatzaile baimenduari eman behar zaizkio. Betiere, egiaztageria behar da. Hala badagokio, zehapen-araubidea hondakinei buruzko 10/98 Legean, apirilaren 21ekoan, dago aurreikusita. Lehendakaritza Ministerioaren 105/2008 Errege Dekretua, otsailaren 1ekoa, eraikuntzako eta eraispeneko hondakinen sorkuntza eta kudeaketa arautzen dituen, beteko da.

5. Aurreko paragrafoan aipatutako betebeharrak beteko direla bermatzeko, udal-administratioak eskatzaileari zenbateko jakin bat ezartzea edo banketxeko abalaren bidez bermatzea eska diezaioke, baimena eman aurretik.

4.4.1.7 artikulua. Herri-administratioek sustatutako ekintzak

1. Udalaz bestelako administratio publikoek sustatzen dituzten jarduketek lurralde-izaera nabarmenik ez dutenean, administratio sustatzaileak udalari jakinarazi beharko dio proiektua, eta udalak, hiru hilabeteko epean, lizentzia emango du, edo, bestela, bere desadostasuna adieraziko du arrazoiak emanez.

2. Epe hori jakinarazpenik jaso gabe igaro bada, administratio publiko sustatzaileak baimena eman ahal izango du proiektua berehalakoan egikartzeko, betiere proiektua hirigintza-legeriarekin eta lurralde-plangintzarekin bat datorrela egiaztatu ondoren eta udalari entzun ondoren.

4.4.1.8 artikulua. Hirigintza-araubidea eta sailkatuta dauden edo ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa behar duten jardueren araubidea integratzea

1. Sailkatutako jardueretarako lizentziaren, irekitzeko lizentziaren, ingurumen-eraginaren ebaluazioaren eta lege honetan aurreikusitako hirigintzako lizentzien arteko erlazioa, hain zuzen, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritakoak zuzenduko du. Lege hori urriaren 16ko 211/2012 Dekretuko azken xedapenen birtatez aldatu zen; Dekretu horrek plan eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikorako prozedura arautzen du. 3/1998 Legea Euskal Autonomia Erkidegoan ingurumen-politika lantzeko oinarritzeko lege-esparrua da. Lege horretan hiru jarduera-mota daude zehaztuta: sailkatuak, sailkapenetik salbuetsiak eta salbuetsi sinplifikatuak. Eta, halaber, ingurumen-baliabideak babesteko prozedura eta tresnak daude ezarrita.

2. Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorreko II. Eranskinak dakartzan jarduera eta instalazio publikoek edo pribatuak, generikoki sailkatuak deritzen horiek, jarduera-lizentzia beharko dute, eta baimen hori legean esandakoari lotuko zaio.

Aipaturiko jarduerak jarduketa- eta instalazio-lizentziak beharko dituzte, bai jarduketa edo instalazio berriak jartzeko, bai handitzeko, bai modernizatzeko bai aldatzeko, edo jarduketaren titulartasuna aldatzeko.

3. Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorreko I. B eranskinean jasotako obra eta jarduera publiko eta pribatuak ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa behar dute eranskinean agertzen diren atariak berdintzen edo gainditzen dituztenean.

4. Lizentziak ematerakoan, bidezkoa bada, honako neurri hauek zehaztuko dira:

a) Neurri zuzentzaileak eta horiek eraginkortasunez hartu eta egikaritu direla eta funtzionamenduan daudela egiaztatuzko prozedurak –sailkatutako jardueri buruzko araudiaren arabera bidezkoak direnak–, sailkatutako jardueren araubideko erabilera eta ekintzen kasuan.

b) Ingurumen-eragina murrizteko, zuzentzeko eta horren jarraipena egiteko neurriak –horri buruzko adierazpenean aurreikusten direnak–, ingurumen-eragin horren ebaluazioa eskatzen duten erabilera eta ekintzen kasuan.

5. Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorreko II. eranskinean araututako jarduerak eta instalazioak baimentzeko, lege horretako 56.etik 66.era arteko artikuluetan xedatutako prozedura eta arau hauetan zehaztutakoa beteko da.

6. Jarduera- eta instalazio-lizentziek arau hauetan eta aplikagarri diren arautegi teknikoetan ezarritako hirigintza-baldintzak bete beharko dituzte.

4.4.1.9 artikulua. Hornitzaileek ematen dituzten zerbitzuak

1. Enpresa hornitzaileek –energia elektrikoa, ura, saneamendua, gasa eta telefonia hornitzekoek–, kasuan kasuko zerbitzuak behin-behinekoz kontratatzeko, hirigintzako lizentzia egiaztatzea eskatuko dute. Kontratuaren iraupena, gehienez ere, kontratuan bertan obrak egikaritzeko edo lanak egiteko ezarritakoa izango da, eta behin epe hori igarotakoan, zerbitzurik ez da emango.

2. Aurreko paragrafoan adierazitako enpresek honako agiri hauek eskatuko dituzte hornidurak eta zerbitzuak behin betiko kontratatzeko:

a) Erabileretarako eta jardueretarako lizentzia, baldin eta eraikina berria bada edo lizentzia hori behar duten ekintza edo operazioak egin badira.

b) Lehen aldiz erabiltzeko udal-lizentzia, beti. Horretaz gain, babes ofizialeko etxebizitzak direnean, behin betiko kalifikazioa emateko egintza.

4.4.1.10 artikulua. Lizentzien edukia

1. Hirigintzako lizentziek, gutxienez, honako zehaztapen hauek izango dituzte:

a) Hasteko epea.

b) Egikaritzeko gehieneko epea.

c) Obrak, gehienez, zenbat denboran egon daitezkeen etenda, errua sustatzailearena denean.

2. Epe horiek bete egin beharko dira; bestela, gauzatu gabeko baimena iraungi egingo da. Iraungitzea horretarako izapidetutako prozeduran ebatziko da, eta bertan interesdunari ere entzungo zaio.

3. Ezingo da inolaz ere justifikatu legezko xedapenen, hirigintzako arauen eta ordenantzen aurkako arau-hausterik, administrazioaren isiltasuna edo baimenaren edukia nahikoa ez dela argudiatuz, batez ere, eraikinek dituzten neurriei, kokapenari, zertarakoari edo kanpoaldeko itxurari, edo haien inguruaren antolamenduari dagokienez.

4.4.1.11 artikulua. Iraungitzea

1. Obrek lizentzian ezarritako epeak errespetatzen ez badituzte eta, ondorioz, sustatzaileari egotzi dakioken zioen bategatik hasi gabe, edo amaitu gabe, edo etenda badaude, udalak lizentziaren iraungipena deklaratu du, administrazio-prozedura amaitu ondoren eta interesdunari entzun ondoren, eta ez da egongo kalte-ordainetarako eskubiderik.

2. Baimenak horretarako izapidetutako administrazio prozeduraren bidez joko dira iraungitzat jarraian adierazitako epeak igarotze hutsagatik. Prozedura horretan eztabaidagai den lizentziaren titularrari entzungo zaio.

a) Baimendutako obrak baimena onartzeko egintzan ezarritako epean hasiko ez balira eta, hori ezean, sei (6) hileko epean eman izanaren jakinarazpenaren egunetik, edo eraikitze geroratu balitz hasteko baimenaren egunetik zenbatuta. Indarrean den baimena sei (6) hilabetez luzatzea eskatu ahal izango da, baina behin baino ez, eta, betiere, kausa justifikaturen bategatik.

b) Obrak hasitakoan baimena emateko egintzan ezarritako epean eta, hori ezean, sei (6) hilabetetik gorako epean etenda geratuko balira. Baimena hiru (3) hilabetez luzatzea eskatu ahal izango da, baina behin baino ez, eta, betiere, kausa justifikaturen bategatik.

c) Baimendutako obrak baimena onartzeko egintzan ezarritako epean amaituko ez balira eta, hori ezean, hogeita lau (24) hilabeteko epean eman izanaren jakinarazpenaren egunetik, edo eraikitze geroratu balitz hasteko baimenaren egunetik zenbatuta. Aurretik beste luzapenik eskatu ez bada, behin betiko luzatzea eskatu ahal izango da, gehienez ere sei (6) hilabeteko epean.

3. Lizentzian aurreikusitako epeak luzatzea eskatu daiteke, behar bezala arrazoituta, eta udalak hala badagokio luzatuko du. Luzapenak dagozkien epeak amaitu aurretik eskatu beharko

dira, eta inolaz ere ezingo dute plangintzan edo, hura ezean, indarreko legedian ezarritako epeetatik gora luzatu eraikitze epea.

4. Baimena iraungita edo etenda gelditzen den epean lanek aurrera jarraitzen badute, baimendu gabeko lanak izango dira, segurtasun eta mantentze lanak izan ezik. Ondorioz, lanekin jarraitzen duenak bere gain hartuko du erantzukizun guztia, eta aplikatu beharreko gauzatze neurriak aplikatuko zaizkio.

5. Behin lizentzia iraungi dela adierazten denean, interesdunak edozein unetan eskatu ahal izango du berriro lizentzia.

6. Aplikatu beharreko legerian deskribatutako kasuetan, lizentziak atzera bota daitezke.

4.4.1.12 artikulua. Obrak amaitzea

1. Obrak edo instalazioak amaitutakoan, baimenaren titularrak udalari jakinaraziko dio dagokion idazkiaren bidez. Idazki horri honakoak erantsiko zaizkio:

a) Obren zuzendari adituek emandako ziurtagiria. Bertan, amaitzeko data ez ezik, haiek proiektuaren edo onartutako aldaketan arabera egin direla, eta erabiltzeko moduan daudela ziurtatuko du.

b) Egindako urbanizazio-obren likidazioa, deskripzio-memoriarekin eta benetan egindako obren dokumentazio grafikoarekin. Hala badagokio, udalak egiaztatu egingo du, eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergan aurreikusitako ondorioetarako.

c) Eraikina amaierako egoeran zehaztasunez jasotzen eta definitzen duen dokumentazioa, zuzendaritza adituak idatzita, instalazioen eta zerbitzuen planoekin batera.

2. Obra txikiak badira, amaitu ondoren nahikoa da jabeak udalari jakinaraztea. Udalak obrak emandako lizentziarekin bat datozela egiaztatu dezake eta, hala badagokio, jabeari obrak lizentziaren arabera egokitzea eska diezaioke. Alde horretatik, aurrekontua eguneratu beharko du, eraikuntzako zergan aurreikusitako ondorioetarako eta obrek ez badute hirigintzako arau-hausterik ekarri. Arauak hautsiz gero, 2/2006 Legean ezarritakoa beteko da, hala hirigintza-legezotasuna babesteko araubideari nola zehapen-araubideari dagokionez.

3. Obrak edo instalazioak amaitu izana jakinarazitakoan, eta udal-zerbitzu teknikoek ikuskatu ondoren, okupatzeko, erabiltzeko edo zerbitzuan jartzeko baimena ematea proposatuko da. Akatsen bat ikusiko balitz, dagokion konponketa orria jakinaraziko da, ikusitako gabeziak konpontzeko.

4. Horretarako, sustatzaileak obra kanpotik eta barrutik hutsik aztertzeko aukera emango die udal-zerbitzuei.

5. Aitzitik, egindako obrak ez badatoz bat onartutako proiektu teknikoarekin edo proiektuaren aldaketekin, espediente bideratuko da, 2/2006 Legean adierazitakoari jarraikiz, legeztatze modukoak direnaren ala ez direnaren arabera.

4. Okupazio baimena ematerakoan, eraturako fidantza itzuli edo banku-abala baliogabetuko da, gauzatzeke edo ordaintzeke ez baleude, eta udalak jaso balitu. Bestela, ez da itzuliko obrak emanda eta onetsita egon arte.

4.4.1.13 artikulua. Partzelazio-lizentziak

1. Lurrak zatitzeko baimena proposamenak lurzatiaren tamainari, fatxada aurrealdeari, formari, eta abarri buruz dagozkion xedapenak eta HAPO honetan edota dagokion gainerako legedi orokorrean edo sektorialean xedatutako gainerako baldintzak betetzen dituen emango da.

2. Partzelazio-lizentziarekin batera proiektu bat aurkeztuko da, eta hau izango da proiektuaren edukia:

a) Partzelazioaren arrazoiak eta dagozkion arauetako xedapenen arabera zehaztutako ez-ugarriak egiaztatzen dituen memoria. Memoria horretan lehendik zegoen finka bakoitza eta partzela berri bakoitza deskribatuko dira, eta gainera, argi eta garbi azalduko da azken horiek egokiak direla HAPOn ezarritako erabileretarako, eta, hala badagokio, bertan eraikinak egiteko.

Memoria horri, eranskin gisa, partzelatuko diren jatorrizko finkei dagozkien ziurtagiriak edo argibide-orri hutsak –Jabetzaren Erregistroak emandakoak-, edo, hala balitz, erregistro publikoan ez sartzeko inguruabarra frogatzen duten ezesteak erantsiko zaizkio.

b) Egungo egoeraren planoak, 1:1.000 eskalan edo handiagoan; plano horietan partzelen agiri ofizialetan erregistraturik dauden jatorrizko finkak, eraikinak, egon dauden zuhaitzak eta lurren erabilerak adieraziko dira.

c) Partzelazioari buruzko planoak, 1:1.000 eskalan gutxienez. Bertan, partzela bakoitza behar bezala identifikaturik azalduko da, eta gainera, egiaztatuko da Arau hauetako baldintzak kontuan hartuta, ez dela aprobeitza ezin den partzelarik gelditzen.

d) Partzela bakoitzaren hirigintza-zedularen proposamena.

3. Partzelazioak ezingo du inoiz ez eta inola ere hasierako finkentzat adierazitako baino aprobeitxamendu handiagorik ekarri.

4. Eraikitako lurak zatitzen direnean, ateratako lurzatiek eraikin multzoetarako atzeraemanguneei, gehieneko eraikigarritasunari, eta abarri buruz xedatutakoa bete beharko dute, kargak eta onurak berdín banatzeko proiektu baten zati izan ezean; hala balitz, hirigintzako legediak hura idazteko xedatutako berariazko arauak bete beharko dira.

5. Hirigintzako partzelazio-lizentzia emanda dagoela ulertuko da, baldin eta, finkak edo lursailak partzelatzeko, konpentsatzeko edo normalizatzeko erabakia hartu bada.

6. Partzelazio-lizentziak lurzatiak zedarrizteko eta mugarriak jartzeko baimena eskaintzen du.

7. Lursail bat baimenik gabe, edo baimenean ezarritako baldintzak bete gabe zatitzen edo hesitzen bada, hirigintzaren kontrako arau-haustetzat hartuko da, eta ondorioz, lurak zatitzeko baimena kenduko da, eta gainera dagokion isuna ezarriko zaio. Horrez gain, egingdako partzelazioa legearen kontrakoa bada, dagokion erantzukizunari aurre egin beharko dio arau hausleak.

4.4.1.14 artikulua. Lurra mugitzeko lizentziak

1. Lurra mugitzeko lizentzia-eskariarekin batera honako agiriak erantsiko dira:

a) Kokapen-planoa 1/2.000 eskalan.

b) Lurzatiaren plano topografikoa 1/500 eskalan, dauden kotak, eraikinak eta zuhaitzak eta inausketak edo lubetak eragin liezaiekeen ondoko finken edo eraikinen kokapena adierazita.

c) Obren bolumenari eta ezaugarriei antzemateko beharrezkotzat jotzen diren azalaren planoak, eta obrari, bide publikoari eta ondoko finka eta eraikinei dagokienez hartu beharreko ardurak adierazten dituzten xehetasunekoak.

d) Memoria tekniko osagarria.

2. Beharrezkoa balitz, udalak lursailaren edo orubearen azterlan geoteknikoa eska dezake.

3. Eragindako lursailaren bolumenaren arabera, udalak zuzendaritza fakultatiboa eskatuko du.

4.4.1.15 artikulua. Eraisteko lizentziak

1. Eraikinak eraisteko eta botatzeko eskabideak, interesdunak edo ordezkatzeko duen pertsonak eta haiek zuzentzeko izendatutako adituak sinatuta aurkeztuko dira.

2. Eskabidearekin batera, gutxienez, honako agiriak aurkeztuko dira:

a) Kokapen-planoa 1/500 eskalan.

b) Eraitsi behar den eraikinari edo eraikinaren zatiari buruzko dokumentazio grafiko eta idatzi egokia eta, betiere, haren argazkiak.

c) Lanen ezaugarriak, egitaraua eta koordinazioa, eta obrari berari, bide publikoari eta ondoko finkei dagokienez hartu beharreko ardurak azaltzeko txosten teknikoak.

d) Eskatzaileak obrak eraikuntza enpresa aditu batek gauzatzeko betebeharra bere gain hartzeko frogagiria. Bertan jasoko denez, lanak aurkeztutako agiriei eta zuzendaritza adituaren aginduei jarraituz zuzen gauzatu direla zainduko duen teknikari tituludun bat egongo da.

e) Obra zuzendari izendatutako adituaren onarpena, dagozkion elkargo profesionalen ikus-onetsita.

3. Berehalako hondamen egoeran dauden eraikinak eraitsi behar direnean, interes historikoko eraikinak babesteko legedian xedatutakoa betetzeaz gain, eta alkatetzak ebazpena eman ondoren, eraisteko proiektua alde batera utzi ahal da, baina adituek zuzendu beharko dute eta gehienez ere hamar eguneko epean eraisteko prozesua, hartutako ardurak eta aurrekontua deskribatzen dituen txostena eta eraitsi aurreko eraikinen argazki sorta bi aurkeztu beharko dira.

4. Udalak emandako gauzatzeko aginduak direnean, emandako epea hilabetekoa baino handiagoa bada, eraisketa arrunt batean bezala jokatu da, eraispen-proiektua aurkeztuz. Emandako epea txikiagoa bada, berehalako hondamena balitz bezala jokatu da, agiriak aurkezteari dagokionez.

5. Eraiste baimena eskatzerakoan edo eraiste lanek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal-zerbitzu teknikoaren iritziz alboko finkak zurkaizteko premia sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina dokumentu (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal-agintariei, erabiliko diren baliabideak zehazteko.

6. Zurkaitz horiek bide publikoa hartzen dutenean, baimen osagarri bat beharko da.

7. Etxeren bat eraisteko, obretako zuzendari teknikariak aldameneko finkak nola dauden ikertu behar badu, etxe horietan sartzeko baimena eskatuko dio udalari, dagozkion egiaztatzeak egin ahal izateko. Sartzeko agindua alkatetzak emango du, segurtasuneko polizia funtzioak egiteko eman zaion ahalmenaz eta betebeharez baliatuz. Era berean, udalak teknikariak egingo duen bisitaren berri emango die etxe horietako jabeen eta bertan bizi direnei.

4.4.1.16 artikulua. Dorre-garabiak jartzeko lizentziak

1. Eraikuntzan dorre-garabiak jartzeko baimenak lortzeko honako agiriak erantsi beharko dira:

a) Garabiak obra egingo den tokiko finkarekiko eta haren ondokoekiko izango duen kokapen-planoa, gehieneko garaiera, kontrapisuaren kokapena, eta gakoa esekiko den besoaren eta orgaren ekortze eremuak, eta ekortze eremuan dauden eraikinen eta instalazioen garaiera adierazita. Bidea hartuz jarri behar balitz, oinarriak gehienez okupatu duen esparrua adieraziko da, eta salbuespeneko okupazioa zuritu beharko da.

b) Beste dorre-garabiek baimendu nahi den garabiaren eragin-erradioren barruko orubee-tan duten balizko kokapena. Halakorik balego, besteak beste, ondoko garabiaren edo garabien ekortze eremua, besoaren garaierak eta abar zehaztu beharko dira, garabi horiek, instalazioari dagokionez, jarri nahi den horretan izan lezaketen eragina ezagut dadin.

c) Orube berean garabi bi edo gehiago jarri nahi balira, berariaz adieraziko da, eta haien ekortze eremuak eta bakoitzaren besoaren garaiera adieraziko dira, inguruko ekortze bolumenak ezagutzeari begira.

d) Instalatu nahi den garabia obraren barruan maiz mugitu behar balitz, hori ere behar bezala jasoko da, eta ekortze eremuari, besoaren garaierari, eta abarri dagokienez dauzkan kokapenik egokienak adieraziko dira.

e) Garabiaren funtzionamenduak eta hura obran egoteak eragin lezaketan erantzukizun zibila estaltzen duen aseguru-poliza Aseguru-polizak enpresa eraikitzailearen arrisku-mota oro estaliz gero, berariaz aipatu beharko da polizak enpresaren garabi guztien banako arriskuak eta instalazio eta funtzionamendutik eratorritakoak berdin eta aldi berean estaltzen dituela.

f) Enpresa instalatzailearen ziurtagiria, teknikari adituak sinatua. Ziurtagiriak ziurtatuko du muntatu beharreko garabi zati guztiak egoera bikainean daudela eta haren instalazioaren erantzukizuna bere gain hartu beharko du, erabat funtzionatzen utzi arte. Ziurtagiri horretan jarrerarik okerrenetan garabiak garraiatu ahal dituen gehieneko kargak jasoko dira, aurreikusitako erabilera kasu guztietan.

2. Garabiaren funtzionamendu baimena emateko, jarri ondoren, beste agiri bat ere erantsiko da, dagokion elkargo ofizialak ikus-onetsita eta teknikari adituak emanda. Agiri horrek ziurtatuko du hark hartzen duela bere gain garabiaren funtzionamendu ona eta segurtasuna hura obran dagoen bitartean, batez ere haren oinarri edo zimenduei, egonkortasunari, eta abarri dagokienez.

3. Garabia obra beraren barruan mugitu edo lekuz aldatuz gero, beste baimen bat eskatuko da.

4.4.1.17 artikulua. Okupazio- edo funtzionamendu-lizentziak

1. Okupazio baimenaren xede da eraikinak eta instalazioak erabiltzeko baimena ematea, aldeztatik lanak behar bezala egin eta amaitu direla egiaztatu ondoren, hau da, emandako baimenetan, lanetan edo erabileretan ezarritako baldintzak bete direla, eta hirigintzako baldintzak erabat errespetatu direla egiaztatu ondoren.

2. Horrelakoetan okupazio baimena beharko da:

a) Eraikuntza berriko obrak egitearen ondorioz, edo zaharrak berritzea dela eta, eraikinak lehen aldiz erabiltzen direnean, eta eraikinetan obrak gauzatzean, bertan eraiki diren lokal berrietan aurreko lokaletan ez bezalako erabilerak egiten direnean, erabilerak aldatzen, edo erabilerak areagotu nahiz gutxitzen direnean.

b) Instalazioak erabiltzen hastean eta industria eta merkataritza establezimenduak irekitzen direnean.

c) Eraikinek eta lokalek lehen zituzten erabilerak aldatzean edo ordezkatzean erabilera berriak gertatzen badira.

3. Aurreko zenbakiko a) atalean araututako kasuetan, baimena jaso ahal izateko, baldintza hauek betetzea edo beteta daudela egiaztatzea eskatuko da (obraren, instalazioaren edo jardueraren ezaugarriak kontuan hartuta):

a) Obren amaierako ziurtagiria, jarduketak zuzendaritza teknikoa eta aditua eskatzen duenean.

b) Bizigarritasun zedula, edo bizitegi erabilerari dagokion beste kalifikazio agiriren bat.

c) Beste administrazio publiko adituen kargu (dagokion erabilera nahiz jarduketaren arabera) dauden instalazioak irekitzeko edo ikuskatzeko baimenak.

d) Eraikinei edo jarduketei aplikatzekoak diren legezko zorrak, administrazio emakidak edo babes araudiak direla kausa beharrezko diren sektoreko bestelako administrazio baimenak, aldeztatik horrelako baimenik jaso ez denean.

e) Ura eta elektrizitatea hornitzen duten konpainien agiriak, hartuneak eta sareak behar bezala daudela egiaztatzen dutenak.

f) Eraikinarekin batera egindako urbanizazio lanak amaitu eta behin-behineko hartu direla adierazten duen agiria.

g) Lizentzia emateagatik ezarritako udal-tasak likidatu eta ordainduta edukitzea.

4. Okupazio baimena sustatzaileek edo jabeek eskatu behar diote Udalari, eta hilabeteko (1) epea dago baimena emateko edo ukatzeko, zuzen daitekeen akatsik ez bada.

5. Sustatzaileari galarazi egiten zaio eskuratzailerari etxebizitzak ematea harik eta lehenengoz okupatzeko baimena eskuratu arte.

4.4.2. kapitulua. Hirigintza-jarduketan proiektuak

4.4.2.1 artikulua. Eraikuntza-proiektuak. Motak

1. Proiektuetan definitzea eta, ondoren, baldintza orokorrak nahiz araudi honetan erregulatzen diren baldintza partikularrak aplikatzea errazagoa izan dadin, eraikuntzako obrak (edo eraikinetako esku-hartzeak) honela sailkatuko dira:

a) Oin berriko eraikuntza esku-hartzeak:

Halakotzat joko dira lehendik ez zeuden eta berreraikuntzaren kategorian sartu ezin diren eraikinak dakartzaten obrak, eraikin berria lehen eraitsitako beste eraikin batek okupatzen zuen eremuan sortu arren. Bi motatakoak izan daitezke:

- Hutsik dauden orubeetan.

- Ordezpena. Eraispena oin berri bati lotuta dagoenean, biei batera ordeztuko esku-hartzea esango zaio.

b) Eraisteko esku-hartzeak.

Eraispena lehendik dagoen eraikinaren zati bat edo eraikin osoa deuseztatzeko eraikuntza esku-hartzean datza. Eraikin osoaren eraispena oin berriko esku-hartze bati lotuta egon daiteke. Eraikina eraitsi daiteke, halaber, plazak, parke publikoak eta berdeguneak jartzeko, ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bideak egiteko edo handitzeko eta gizarte-ekipamenduak jartzeko lursailak sortzeko. Eraiste partziala bada, atal hauetan zehaztutako esku-hartzei lotuta egon daiteke:

c) Handitzeko obrarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak.

1. Eraikiari estu lotuta egitekoak:

- Zaharberritze zientifikoa.
- Kontserbatzeko zaharberritzea.
- Kontserbatzea eta apaintzea.
- Finkatzea.

2. Eraikia sakon aldatzekoak:

- Berriz eraikitzea.
- Eraberritzea.

d) Eraikuntzako esku-hartzeak, handitze-lanekin.

1. Esku-hartze mistoak.

- Ordezpena.
- Berriz eraikitzea.

2. Eraikuntzako esku-hartze horien definizioa eta irismena Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren ondare urbanizatu eta eraikia zaharbertitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuko I. Eranskinak dakartzanak dira.

4.4.2.2 artikulua. Eraikuntza-proiektuak. Baldintza komunak

Eraikuntzako obrei buruzko proiektuek honako hauek eduki behar dituzte, gutxienez:

1. Obraren ezaugarri orokorrak deskribatzen dituen memoria, eta hartu diren soluzio zehatzen justifikazioa. Obrak hirigintzako arau hauetan edo arauak garatzen dituen araudian oinarritu beharko du, hirigintzaren aldetik obra justifikatzean.

2. Memoriaren eranskinak:

a) Eraikingintzaren Kode Teknikoa betetzea.

b) Honako hau betetzea: EKT OD-EgS, Egituren segurtasuna, Eraikuntzako ekintzak eta Zimenduak.

c) Honako hau betetzea: EKT OD-HE, energia aurreztea.

d) Honako hau betetzea: EKT OD-SS, suteetatik babesteko segurtasuna.

e) Honako hau betetzea: EKT OD-ES, erabileraren segurtasuna.

f) Honako hau betetzea: EKT OD-HZ, zarataren kontrako babesak.

g) Lurzatiaren azterlan geoteknikoaren kopia.

h) Eraikinetako telekomunikazio-azpiegiturei buruzko araudiak betetzea, bereziki 346/2011 ED, martxoaren 11koa, eraikinen barruko telekomunikazio-zerbitzuen sarbiderako telekomunikazio-azpiegitura komunak arautzen dituen erregelamendua onartzen duena.

i) Honako hauei buruzko dokumentazio teknikoa: telefonia, elektrizitatea, berokuntza eta klimatizazioa.

j) Arkitektura-oztoporik ezaren eranskina.

k) Egikaritze materialaren aurrekontuaren laburpen-eranskina.

3. Planoak:

- Lurzatiaren kokapen-planoa, kartografia ofizialaren gainean irudikatua, gutxienez 1/5.000 eskalan.

- Eraikinaren kokapen-planoa lurzatian. Bertan honako datuak adieraziko dira: kaleek dituzten profilak, kotak edo sestra-kurbak eta zabalera; ur, argi eta estolda zerbitzuak n, argi eta estolda zerbitzuak non dauden, egin nahi den eraikinaren kokapena eta bestelako datuak.

- Oinarrizko proiektuaren sestradun planoak, 1/50 edo 1/100 eskalan, dagokien zerbitzu teknikoek bertan azaltzen diren ezaugarriak balioztatzeko.

- Honako hauen planoak: solairuak, altxaerak, sekzioak, egitura, instalazioak, eraikuntzaren xehetasunak eta abar. Hori, zehaztasun eta eskala egokiarekin, egin beharreko eraikina osorik zehazteko.

4. Aurrekontu xehatua. Bertan ondoko datuak azaldu behar dira: obra gauzatzeko erabiliko diren partiden zenbatekoak eta horien banakapena.

5. Baldintza-agiria.

6. Segurtasunari eta osasunari buruzko oinarrizko azterlana edo segurtasun-plana.

7. Kalitate-kontrola.

8. Hondakinen kudeaketa.

4.4.2.3 artikulua. Eraikuntza-proiektuak. Dokumentu osagarri espezifikoak

a) Zaharberritzeko esku-hartzeak:

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

b) Eraikinaren eraikitze ezaugarriak, jatorrizkoak eta eboluziozkoak ezagutzen lagunduko duten elementuei buruzko dokumentu bidezko deskribapena.

c) Eraikin osoaren eta haren elementu bereizgarrienen argazki bidezko deskribapena, egin nahi den zaharberritze lanaren emaitzarekin erkatuta.

d) Egungo erabileren, eta zaharberritzeak erabiltzaileengan dituen eraginen xehetasuna. Era berean, horiekin hartutako konpromisoen deskribapena nahiz arrazoitza ere aurkeztu behar dira.

e) Zaharberritzen diren elementu nagusien xehetasuna, eta horrekin batera jatorrizko proiektuko xehetasun baliokideak, horrelakorik egitea posible denean.

f) Eraikinaren egoera adierazten duen deskribapen xehatua. Horrekin batera, konpondu beharreko elementuen, aldean edo instalazioen planoak aurkeztu behar dira.

g) Zaharberritze lanetan erabilitako tekniken arrazoitza.

b) Eraikinak kontserbatzeko eta apaintzeko, finkatzeko nahiz eraberritzeko esku-hartzeak:

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

b) Finkatu, konpondu edo ordezkatu behar diren elementu nagusien xehetasunak. Obrak direla eta eraikinaren morfologian egin daitezkeen aldaketak ere adieraziko dira.

c) Eraikinaren egoeraren deskripzio xehatua, planoak eta argazkiak barne. Horrekin batera konpondu nahiz sendotu beharreko elementu, alde edo instalazioak aipatu behar dira.

d) Obrak egungo erabileretan eta erabiltzaileengan dituen eraginen xehetasuna. Era berean, horiekin hartutako konpromisoen deskribapena nahiz arrazoitza ere aurkeztu behar dira.

e) Obra horiek nola geldituko liratekeen adierazten duten datu grafikoak, ondorioa balioztatu ahal izateko.

c) Eraikinak handitzeko esku-hartzeak.

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

b) Eraikina argazki bidez deskribatu behar da, azken emaitzaren ezaugarriekin alderatuta.

c) Egungo erabileren, eta zaharberritzeak erabiltzaileengan dituen eraginen xehetasuna. Era berean, horiekin hartutako konpromisoen arrazoitza ere aurkeztu behar dira.

d) Zonako baldintza bereziek hala eskatuz gero, fatxada dagoen kaleko zatiaren edo zatien aurretiko bistaren azterketa konparatua, bai eta egingo diren handitze lan guztien egokitze morfologikoa balioztatze behar den dokumentazio grafiko guztia ere.

4.4.2.4 artikulua. Beste hirigintza-jarduketa batzuetako proiektuak. Definizioa eta motak

HAPO honen ondorioetarako, hauek dira hirigintzako beste jarduketa batzuk: lurrean, hegalkinean edo lurpean egiten diren eraikuntzak, okupazioak, ekintzak eta bestelako eraginak, baldin aurreko ataletan aipatutakoen artean sartzen ez badira edo atal horietan aurreikusten diren proiektuekin zerikusirik ez badute. Hirigintzako jarduketa horiek azpialde hauetan sailkatzen dira:

a) Obra zibil bereziak: honelakoak jotzen dira obra zibil berezitat: arkitektura edo ingeniariaritz zibileko piezak edo eskultura apaingarriak, zubiak, pasabideak, hormak, monumentuak, iturriak eta hirigintzako antzeko elementuak eraiki edo instalatzea, betiere, hirigintza- edo eraikuntza-proiekturen bateko elementu ez badira.

b) Ekintza egonkorak: instalazioa betiko edo mugarik gabeko epe baterako ezarrita gauzatzen direnak. Aipamen gisa, azpitalde honetan ondoko kontzeptuak sartzen dira:

- Zuhaitzak moztea eta zuhaitz gehiago landatzea.
- Hirigintzako edo eraikuntzako obrekin zerikusirik ez duten mugimenduak, igerilekuak eta putzuak eraikitzea barne.
- Lurzatietako esparru libreak egokitzea, eta ibilgailuak sartzeko pasabideak egitea.
- Lurrak kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.
- Etxe aurrefabrikatuak edo desmuntagarriak eta antzekoak elementu finko gisa jartzea.
- Zerbitzu publikoko edo merkataritza jarduneko instalazio arin eta finkoak bide publikoan ezartzea, hala nola kabinak, kioskoak, garraio geltokiak, posteak eta abar.
- Kanpoaldeko olgeta, kirol, kanpaldi jardueri dagozkien esparruak eta bestelako instalazio finkoak. Behar litzaketen eraikuntza edo hirigintza-proiektu osagarriak kaltetu gabe.
- Kanpoaldeko publizitate euskarriak, lokal itxietan ez dauden guztiak barne.
- Eraikuntza-proiekturen batean jasotzen ez diren erauzketa, industria edo zerbitzu jarduerak egiteko kanpoko instalazioak.
- Estalpez kanpoko andelak eta biltegiak (ur-andelak nahiz erregai likido edo gaseosen andelak, eta erregai solidoen, materialen eta makinaren parkeak barne).
- Hirigintza- edo eraikuntza-proiektuetan jaso gabe dauden lurpeko instalazioak edo eraikinak, edozein motatakoak direla ere.
- Eraikinetako, bideetako edo espazio libreetako hegalkinean eragina duten erabilera edo instalazioak, hala nola, kableak nahiz kondukzioak airetik eramatea; antenak edo bestelako muntaiak, ohiko zerbitzuetatik kanpo egin eta besteren eraikinetik pasatzen direnean, baldin jatorrizko proiektuetan aurreikusi ez badira; teleferikoetan, eta abar.

c) Aldi baterako ekintzak: aldi baterako edo behin-behineko ezartzen edo egiten direnak, eta batez ere, hurrengo hauek:

- Obrak eta orubeak hesiz ixtea.
- Lurren zundaketa.
- Lubakiak eta zuloak egitea.
- Makinak, aldamiok eta tresnak instalatzea.
- Lurzoruan azokak, ikuskizunak eta kanpoaldean egiten diren bestelako komunitate ekintzak egitea.

4.4.2.5 artikulua. Beste hirigintza-jarduketa batzuetako proiektuak. Zehaztapenak

1. Arestiko artikuluan aipatutako proiektuek, jarduera-motaren arabera, berariazko arau teknikoek nahiz arau hauek zehazten dutena beteko dute. Gutxienez, honako hauek jaso behar dira proiektuetan: deskribapen- eta justifikazio-memoria, kokapen-planoa, jarduera osoa irudikatzen duten nahikoa plano (jarduera eraikuntzakoa bada) eta aurrekontua.

2. Ibai-bazterretako landareak eta faunaren babesgarri izan daitezkeen zuhaixkak moztu eta ebakitzeko lizentzia eman aurretik, erabilera baimenduta badago, ingurumen-arloan eskumena duen organoak aldeko txostena egin beharko du. Horrek ez du esan nahi arloan eskumena duen erakundeak dagozkion baimenak eman behar ez dituenik.

3. Aldi baterako edo betiko etxe prefabrikatu eta antzeko instalazioei dagokienez, lizentzia ematerakoan oin berriko esku-hartzetat joko dira.

4.4.3. kapitulua. Eraikuntza sustatzea

4.4.3.1 artikulua. Hirigintza-betebeharrak betetzeko epeak

Hiri-lurzoru urbanizagarriaren jabeak hirigintza-betebeharrak bete beharko ditu mota horretako eskumenak burutzeko, honako epeetan:

a) Lurzoru urbanizagarria sektorizatua:

- HAPO hau indarrean jartzean Plan Partziala onarturik duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetan lagapeneko, berdinbanatzeko eta urbanizazioko betebeharrak betetzeko epea Plan Partzialean ezarritakoa izango da.

- Bestela, epea Plan Partzialean ezarriko dena izango da. Dena dela, gehienez zortzi urtekoa izango da epe hori, HAPO hau indarrean jartzen denetik hasita zenbatuz gero, eta lau urtekoa, Plan Partziala behin-betiko onesten denetik hasita zenbatuz gero.

b) Hiri-lurzorua:

- Hirigintza-betebeharrak hiri-lurzoruko egikaritze-unitateetan betetzeko epea honako hau izango da:

- Barne-erreformako plan berezia idatzi behar denean, bertan ezarritako epea. Dena dela, plan partzialetarako, aurreko paragrafoan adierazitako epe mugak izango dira.

- Barne-erreformako plan berezirik egin behar ez denean, lau urte, HAPO hau indarrean jarritako egunetik kontatzen hasita.

- Lurzatiak orube bihurtu eta hiri-lurzoruan eraikitzeko lizentzia eskatzeko epea sei urtekoa izango da, HAPO hau indarrean jartzen denetik aurrera.

c) Eraikitzeko lizentzia eskatzeko: 44

- Plan Partzialeko edo barne-erreformako plan bereziko orubeetan, epea planean ezarritakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da sei urtetik gorakoa izan, plana onartzen den egunetik zenbatzen hasita, eta zortzi urtetik gorakoa, HAPO hau indarrean jartzen denetik aurrera.

- HAPO hau indarrean sartzean orube izaera izango duten lurretan, epea lau urtekoa izango da, une horretatik aurrera.

- Egikaritze-unitateetan, barne-erreformako plan berezirik behar ez bada, epea sei urtekoa izango da, HAPO hau indarrean jartzen denetik aurrera.

d) Eraikuntza obrak hasteko eta amaitzeko, araudi honetan baimenak iraugitzeko eta eteteko ezartzen diren epeak.

**BOSGARRENTITULUA. HIRIGINTZAKO GAIK ARGITARATZEA
ETA INFORMAZIOA EMATEA**

4.5.1. kapitulua. Plangintza argitara ematea

4.4.1.1 artikulua. Motak

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, ekainaren 30ekoan, 9. artikuluan plangintza argitara emateko aipatzen den printzipioa hirigintzari buruzko informazio-mota hauen bitartez gauzatzen da:

a) Plangintza zuzenean kontsultatzea.

b) Aurreko kontsultak.

c) Hirigintza-txostenak.

4.4.1.2 artikulua. Kontsulta zuzena

1. Pertsona orok du eskubidea Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eta plana garatzen duten tresna guztien dokumentazioa doan eta osorik ikusteko, baita Legearen zazpigarren xedapen gehigarrian zehaztutako hirigintza-hitzarmenak ere; hori, bideratu eta lege-testuan aurreikusitako informazio publikoko aldira heltzen direnetik.

2. Dokumentazioa horretarako jarritako lekuetan egongo da ikusgai, zerbitzuaren funtzio-namendu-baldintzen arabera.

3. Horren ardura duten langileek lagundu egingo diete kontsultagileei nahi dituzten agiriak aurkitzen.

4. Jendeak indarrean dagoen plangintzari buruzko dokumentuen kopiai eta higiezin jakin batzuek bete behar duten hirigintza-antolamenduaren ziurtagiri edo kopia ziurtatuak jaso ditzake, horretarako jarritako prezioan.

4.4.1.3 artikulua. Aurreko kontsultak

1. Baimenak eskatu aurretik kontsultak egin daitezke; kontsulta horiek obra zehatz batek bete behar dituen ezaugarri eta baldintzei buruzkoak izan daitezke. Kontsulta, bere xedeak horrela eskatzen duenean, ulertzeko modukoak izango diren aurreproiektu eta krokisekin aurkeztuko dira.

2. Kontsulta idatziz egingo da eta erantzuna ere idatziz emango da.

3. Artikulu honetan araututako kontsultak Eltziegoko Udalak dagokion zerga-ordenantzan onartzen dituen tasak sortuko ditu.

4.4.1.4 artikulua. Hirigintza-txostenak

1. Edonork eska dezake lurzati, egikaritze-unitate edo sektore batean aplikatu beharreko hirigintza-araubideari buruzko txosten idatzia, eta txosten hori horretarako jarritako udal-organo edo -zerbitzuak egin behar du.

3. Txostena egiteko eskariarekin batera aurkeztu behar da finkaren kokapen-planoa (lurzorua urbanizaezina bada, gutxienez 1/5.000 eskalan; eta hiri-lurzorua bada, gutxienez 1/1.000 eskalan) edo, bestela, kontsultagai den orube, egikaritze-unitate edo sektorearen izen ofiziala. Udal-zerbitzuek behar adina datu eska diezaiokete kontsulta egin duenari, bai kokapenari, bai aurrekariari buruzkoak.

4. Artikulu honetan araututako hirigintza-txostenak Eltziegoko Udalak dagokion zerga-ordenantzan onartzen dituen tasak sortuko ditu.

4.4.1.5 artikulua. Plangintza interpretatzea eskatzen duten kontsultak

1. Txostenean plangintzako zehaztapenetako gai kontraesankor edo eztabaidagarriak ebatzi behar badira, txostena egin aurretik eskumena duen udal-organoak bere iritzia eman behar du, plangintza-, garapen- edo kudeaketa-proiektua onartzeko (behin betiko edo, hala badagokio, aldi baterako) edo lizentzia emateko; zehazki, interpretazio-gorabehera hori irizpen arrazoitu baten bitartez ebatzi behar du.

2. Ebazpen horiek eranskin gisa gehituko zaizkio dagokien plano orokor edo tresnari, eta normatiboak izango dira. Dokumentuaren zehaztapenetako funtsezko gaitan eragina badute, plan orokorraren aldaketa bat bideratuko da.

4.4.1.6 artikulua. Administrazioaren ondare-erantzukizuna arautzea

Administrazioaren ondare-erantzukizuna, kontsultak, txostenak edo zedulak egiteari dagokionez, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legeak arautuko du. Lege hori urtarrilaren 13ko 4/1999 Legearen eta martxoaren 26ko 429/1993 Errege Dekretuaren bitartez aldatu zen; dekretu horren bidez herri-administrazioen ondare-erantzukizunaren inguruko prozeduren arautegia onartu zen.

ZIEKOKO ONDADUN ETA ESPAZIO BABESTUEN KATALOGOA

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