

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

LURRALDEA ETA KLIMAREN ALDEKO EKINTZAREN SAILA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Behin betiko onestea industria lurrari buruzko OR-11 ordenantzan (Santo Tomas ibaiaren plaza) erabileren bateragarritasunaren inguruan hiri antolamenduko plan orokorrean egin nahi den egiturazko xedapen-aldaketa

Hau erabaki zuen udalbatzak 2020ko abenduaren 23an egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onestea industria lurrari buruzko OR-11 ordenantzan (Santo Tomas ibaiaren plaza) erabileren bateragarritasunaren inguruan hiri antolamenduko plan orokorrean egin nahi den egiturazko xedapen-aldaketa.

Erabaki-proposamena

Industria lurrari buruzko OR-11 ordenantzan (Santo Tomas ibaiaren plaza) erabileren bateragarritasunaren inguruan HAPOn egin nahi den nahi den egiturazko xedapen-aldaketa dela eta, honako alderdiak hartu behar dira kontuan:

Santo Tomas ibaiaren plaza deitzen den lekua Gamarrako atearen zabaltze-gune bat besterik ez da; horrenbestez, 56. poligonoko 480 zenbakiko lursailak —aipatutako lekura ematen du horrek— kale berera jotzen duten gainerako lursailen ezaugarri berberak ditu hirigintzaren ikuspuntutik, eta horien garapen urbanistikoak kale horretara jotzen duen aurrealde osoa itxura berekoa izan dadin bermatu behar du.

Plazak izen berezirik izango ez balu —halaxe gertatzen da kale horretako edo 6.11.01 eta 6.13.01 artikuluetako zerrendan sartutako beste zabalguneko edo biribilguneko batzuetan—, 56. poligonoko 480 lursailaren aurrealdeak Gamarrako atera emango luke eta, beraz, kale edo arteria nagusi horietara ematen duten gainerako lursailen tratamendu urbanistikoa izango luke.

Aurreko paragrafoetan azaldutakoaren ondorioz, aipatutako lursailari eta Gamarrako atera ematen duten lursailari ez zaie araudi bera ezartzen, eta horrek aurrealde osoari tratamendu bera ematea eragozten du; aldaketa honen bidez, hain zuzen, tratamendu urbanistiko ezberdin hori zuzendu nahi da.

Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzitarako Salaren Bigarren Sezikioaren otsailaren 3ko 41/2016 epaiaren arabera, HAPOaren aldakuntza baten helburua bada OR-13 ordenantzaren erabileren bateragarritasun-erregimena aplikagarri zaion kaleen zerrenda luzatzea, horrek egitura antolakuntzari eragiten dio; beraz, aldakuntza honek egiturazko izaera du.

Ondoren, letra etzanez zehazten da Gasteizko HAPOaren zein zati aldatu nahi den tramitazio honen bidez, eta nabarmendu egin dira egindako aldaketak, zehazki, Santo Tomas ibaiaren plaza sartzeko OR-11ren arauketa OR-13rekin bateragarri egiten den kaleen zerrendan.

11. kapitulua: OR-11 ordenantza: Eraikin industrial bakartua

6.11.01. artikulua. Xedea eta aplikazio eremua

Industria eremu edo poligonoan kokatua dagoen eta manufaktura edo biltegi jarduerak nahiz biak egiten diren instalazioa jotzen da eraikin industrial bakartutzat. Eraikin bakarrean nahiz ekoizpen-prozesuaren antolakuntza eraginkorra lortze aldera organikoki erlazionatutako eraikinen multzoan gauza daiteke, lurzatiaren muga eta aurrealdetik utzi beharreko gutxieneko distantziak errespetatzen direlarik.

OR-11 honen mende dauden eta aurrealdea kale hauetakoren batera duten lurzatiaren kasuan —Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas Ibaiaren plaza—, jabeek aukeran izango dute, erabileren bateragarritasunari dagokionez, OR-13ko xedapenak betetzea (“Bizileku ez den eraikina, errepide bazterrean”), establezimendu publikoen erabilera xehatuari dagokionean izan ezik, horretan OR-11 ordenantza honetan xedatutakoa aintzat hartu beharko baita. Aukera hori ezingo da aplikatu, inolaz ere, 6.11.05-5 artikuluan jasotzen diren “lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketak” direlakoetan.

6.11.07. artikulua. Erabilera- eta bateragarritasun-baldintzak

3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.

I. Kategoria.

3. baldintza. Merkataritzako erabilera baimentzen da, baldin eta salmenta azalera erabilgarriak guztira eraikitakoaren ehuneko 25 gaintzen ez badu, eta 1.000 m² erabilgarri baino handiagoa ez bada, kale hauetan: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas Ibaiaren plaza.

Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezau-garriengatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuen txikizkako merkataritzari ere, zeinetan, gainera, ez den jende etorri handirik aurreikusten, hala nola altzari, ibilgailu, etxetresna elektriko, nekazaritza edo industria makina eta besteren erakusketa eta salmentari.

II. Kategoria.

1. baldintza: Bulego-erabilera kale hauetan onartzen da: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas Ibaiaren plaza.

2. baldintza: Merkataritzako erabilera baimentzen da, baldin eta salmenta azalera erabilgarria 2.000 m² baino handiagoa ez bada, kale hauetan: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas Ibaiaren plaza.

Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezau-garriengatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuen txikizkako merkataritzari ere, zeinetan, gainera, ez den jende etorri handirik aurreikusten, hala nola altzari, ibilgailu, etxetresna elektriko, nekazaritza edo industria makina eta besteren erakusketa eta salmentari.

3. baldintza. Hotel-establezimenduak baimentzen dira, gehienez 40 logelako edukierarekin eta zerbitzu komunak azalera hotel-plaza bakoitzeko 15,00 m²e-ak gaintzen ez dituelarik,

ezta, inolaz ere ez, ostatu emateko azalera ere, kale hauetan: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas ibaiaren plaza.

13. kapitulua: OR-13 ordenantza: Etxebizitzetarako ez diren arteria-bide ertzetako eraikinak

6.13.01. artikulua. Definizioa

Ordenantza honek etxebizitzetarako ez diren hiri inguruko eraikinen eremuak arautzen ditu, hauek lehendik dauden autoentzako errepide nagusien edo proposatzen direnen ondoan daudenean. Eremu hauetan industri establezimendu garbiak, lantegiak eta material mugikorren erakusketa eta salmenta-tokiak, lantegietako produkzio-prozesuekin lotutako bulegoen eraikinak edo bestelakoak egon daitezke. Hauen izaera bereizitako lurzati-tako kalitateko eraikin bakartuei dagokiena da, eta beren kabuz zaintzen dituzten lorategiak izan ohi dituzte.

Halaber, OR-11 Ordenantzak (Industri Eraikin Bakartuak) arautzen dituen lurzati-tan, erabilerrari dagokionez partzialki aplikatu ahal izango da, eraikin horiek aurrealdea kale hauetara dutelarik: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas ibaiaren plaza.

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa honi dagokion proiektuan alderdi hauek jaso dira: idazketa-taldea, proposamenaren deskribapena, aldaketaren justifikazioa eta beharra, sektore-eraginak, aldaketaren izaera eta eremua, eta bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana; halaber jaso dira herritarren partaidetzarako programaren emaitza ere (herritarrek ez zuten ekarpenik egin), eta Plangintzarako Aholku Kontseiluaren, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eta Uraren Euskal Agentziaren aldeko txostenak.

Aplikatzekoak diren legezko arauak dagokienez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 61. eta 62. artikuluek zehazten dituzte plangintza orokorraren eduki substantiboa eta eduki hori formulatzeko gutxienezko agiriak. Lege beraren 90. eta 91. artikuluetan, berriz, plangintza orokorra egiteko, izapidetzeko eta onartzeko arauak ezartzen dira.

46/2020 Dekretuaren 36 artikulua xedatutakoaren arabera, aipatutako dekretuan plangintza onesteko aurreikusitako prozedura berbera jarraituko du plangintzaren aldaketak.

46/2020 Dekretuaren 29 artikulua xedatzen duenez, zazpi mila biztanletik gorako udalerrietan organo eskudunak onetsi ahal du behin betiko aldaketa, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena eta ingurumen-ebaluazio estrategikoaren emaitza ikusirik.

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Udal Plan Orokorren 1.00.07 artikulua honako hau dio: Plan Orokorreko eta haren araudiko edozein elementuren aldaketak, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera, izapidetzeko eta onartzeko adierazitako xedapen berberen mende egongo dira. Gainera, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 36 artikulua ezartzen du plangintza-aldaketak hura onartzeko aurreikusitako prozedura bera jarraituko duela.

46/2020 Dekretuaren 29. artikulua ezartzen duenez, zazpi mila biztanletik gorako udalerrietan, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena ikusita, aldaketa behin-behinean onartu zuen organoak behin betiko onartu ahal izango du.

2015eko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluekin eta lurzoria ez kutsatzeari edo kutsatutakoa garbitzeari buruz Ingurumen Administrazioaren zuzendariak 2019ko urriaren 8an emandako ebazpenarekin bat, lurzoriari buruzko adierazpena egin beharko du Ingurumen organoak, aldaketaren eremua lurzoria kutsa dezaketan instalazio edo jarduerak dituzten edo

izan dituzten lurzoruen inbentarioan sartuta dagoelako. Hortaz, bete egin beharko dira lurren kalitatearen adierazpen-ebazpenean ezarritako erabilera-mugak. Adierazpen hori urbanizatzeko esku-hartze programari hasierako onespena eman aurretik egin beharko da ezinbestean, edo halakorik ez bada, eremua birpartzelatu eta urbanizatzeko proiektuari eman baino lehen.

Udalbatzaren eskumena da Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketari behin betiko onspena ematea, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 771985 Legearen 123.1. i) artikulua — Tokiko Gobernu berritzeko neurriei buruzko 57/2003 Legeak gehitua — dioenaren arabera.

Aurretik aipatutako arauak kontuan hartuta, honako tramitazio hau izan du dosierrak:

— 2018ko apirilaren 5eko dataz sustatu zuen Gorbea Sociedad de Capitales, SLk plangintzaren aldaketa hau.

— 2018ko apirilaren 16ko dataz egin zuen Gasteizko Udaleko Lurraldearen eta Klimaren aldeko Ekintzaren Saileko Hirigintza Kudeaketako buruak txosten teknikoa, aurreko paragrafoan aipatutako dokumentazioa zuzendu edo hobetzeko eskatuz.

— 2018ko maiatzaren idatzi zen agiri berria, eta aurreko memoria aldatu, aipatutako txosten teknikoan adierazitakoari jarraituz; orobat aurkeztu ziren herritarrek parte-hartzeko programa eta herritar kontsulta publikorako agiria (ekimenarekin konpondu nahi ziren arazoak, onestearen beharra eta egokitasuna, helburuak eta izan daitezkeen konponbide alternatiboak kontsultatzeko).

— 2018ko ekainaren 20an aurkeztu zen Gasteizko Udalaren erregistroan ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuari buruzko agiria, inpaktu akustikoaren azterlana barne.

— 2019ko martxoaren 7an, Ingurumen Organoak informazio gehiago eskatu zuen, eta apirilaren 26an aurkeztu zen hori. Urriaren 8an horren inguruko ebazpena eman zuen organoak, eta bertan adierazienez, ez zen aurreikusten proposatutako aldaketak ingurumenean eragin negatibo adierazgarritik izaterik, eta hori dela eta, ez zen beharrezkoa ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egitea.

— 2019ko apirilaren 25ean sartu zen Udalean Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren aldeko txostena, baldintzak jarrita.

— 2019ko azaroaren 4an, Lurraldearen eta Klimaren aldeko Ekintzaren Saileko zinegotzi ordezkariak beste errekerimendu bat egin zuen, ordura arte aurkeztutako dokumentazio teknikoa zuzendu zedin.

— 2019ko azaroaren 22an, sustatzaileak 3. eranskin gisa (dokumentazio osagarria) sailkatutako dokumentazioa erregistratu zuen Udalean, aurreko paragrafoan eskatutakoa betetzearren.

— 2020ko urtarrilaren 24an, Lurraldearen eta Klimaren aldeko Ekintzaren Saileko zinegotzi ordezkariak beste errekerimendu bat egin zuen, aurkeztutako dokumentazioa zuzendu zedin.

— 2020ko otsailaren 10ean, sustatzaileak dokumentazio berria erregistratu zuen, eta Hirigintza Kudeaketako buruak aldeko txostena egin zuen 2020ko otsailaren 13an.

— 2020ko apirilaren 3an, Tokiko Gobernu Batzarrak ontzat eman zuen aldakuntza honi dagokion proiektua ohiko bilkuran.

— 2020ko apirilaren 24an, Gasteizko udalbatzak, ohiko osoko bilkuran, hasierako onspena eman zion aipatutako egiturazko xedapen-aldaketari, Gasteizko udalean 2020ko otsailaren 10ean erregistratutako proiektuarekin bat. Erabakia 2020ko maiatzaren 12ko egunkarian eta 2020ko maiatzaren 22ko ALHAOn (57. zk) argitaratu zen.

— 2020ko maiatzaren 12an, Gasteizko Udaleko kontu-hartzaile nagusiak jakinarazi zuen aldaketak ez zuela kostu ekonomikorik eta, horrenbestez, ez ziola 2020ko ekitaldiko udal-aurrekontuaren iraunkortasun ekonomikoari eragiten.

– Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak maiatzaren 28an jakinarazi zuen planean proposatutako aldaketaren eremuan ez dela kultura-ondarean eraginik antzematen. Gauza bera adierazi zuen, 2020ko maiatzaren 22an, Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuak.

– Aldaketaren jendaurreko erakustaldian ez zen alegaziorik aurkeztu. 2020ko uztailaren 8an, aldaketa azaltzeko saio irekia egin zen Herritarren Partaidetzarako Programa betez –ez zen interesdunik bertaratu–, eta, egun berean, proposamenaren alde agertu zen Plangintzarako Aholku Batzordea.

– Uztailaren 31n, URA-Uraren Euskal Agentziak aldeko txostena egin zuen, dosieraren ingurumen-tramitazioan adierazitako uholde-arriskuari buruzko baldintzak behar bezala jaso zirela iritzita, eta uholdeetatik eratorritako arriskuak gutxitzeko proposatutako neurriak positibotzat jota, eta ez zion inolako eragozpenik jarri aldaketari. Halaber, Ebroko Konfederazio Hidrografikoaren txostena erantsi zuen, non aurreikusitako jarduketei buruzko informazioa ematea ez dela bidezko aitortzen den – Zadorra eta Arkaute ibaien eragin-eremutik eta lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo baitaude–, eta jakinarazten etorkizunean ez dakartela gaur egungo hornidura-sistemek beren gain hartzerik ez duten baliabide hidrikoen eskaera berririk (bi kasuetan dossierrean jasotako dokumentazioarekin bat).

– 2020ko abuztuaren 7an, proposatutako aldaketak ez duela osasun publikoan inolako eragin negatiborik adierazi zuen txosten batean Eusko Jaurlaritzako Osasun Sailak.

– Udalbatzak 2020ko irailaren 25ean egindako bilkuran eman zion behin-behineko onespena aldaketari.

2020ko urriaren 14an, txosten loteslea egiteko eskatu zitzaion Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeari, plan orokorra lurralde-antolamenduko tresnetara egokitzeari buruzkoa, baita haren eskumenekoak diren alderdi sektorialeki buruzkoa ere, araudi aplikagarriak eta udalaz gaindi onartutako proiektuak kontuan hartuz.

– Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak 2020ko urriaren 30ean jaso zuen txosten-eskabidea, eta gehienez hiru hilabeteko epea ezarri zen, data horretatik aurrera, txosten hori aurkezteko.

– 2020ko azaroaren 19an, Lurralde Antolamendurako Batzordearen eta URA-Uraren Euskal Agentziaren aldeko txostenak jaso ziren Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuan.

– 2020ko azaroaren 26an, aipatutako zerbitzuari jakinarazi zitzaion Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak – Arabako Hirigintza Planeamenduaren Atala– 2020ko azaroaren 20ko bilkuran emandako aldeko erabakiaren berri.

Proposatzen den Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren egiturazko aldaketarekin bat etorritik, dossierrean jasotako hirigintza-agirietan horren beharra eta egokiera justifikatzen delarik, ikusirik aipatutako aginduak nahiz aplikatu beharreko beste guztiak, eta aipatutako legearen 122.4.a) artikuluan aitortzen zaizkion eskumenak baliaturik, Lurralde Batzordeak erabaki hau har dezala proposatzen dio Gasteizko Udaleko Udalbatzari:

Erabakia

Lehena. Behin betiko onespena ematea industria lurrari buruzko OR-11 ordenantzan (Santo Tomas ibaiaren plaza) erabileren bateragarritasunaren inguruan Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean egin nahi den egiturazko xedapen-aldaketari, Gasteizko Udalean 2020ko otsailaren 10ean erregistratutako proiektuaren arabera.

Gasteizko udalari lizentzia eskatu aurretik, ingurumen organoak lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena egin beharko du. Ingurumen Administrazio Batzordearen 2019ko urriaren 8ko ebazpenari jarraiki, OR-11 ordenantzan (Santo Tomas ibaiaren plaza) erabileren bateragarritasunaren inguruan Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aldaketaren ingurumen-txosten

estrategikoa formulatzen duena, bete egin beharko dira ingurumen organoak lurzoruaren kalitatearen adierazpenari dagokion nahitaezko ebazpenean ezarritako erabilera-mugak, ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluekin bat.

Bigarrena. Erabaki hau eta aipatutako aldaketaren hirigintza-arauak Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5. artikuluan eta martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren ildotik.

Hirugarrena. Erabaki honen kontra, amaiera ematen baitio administrazio-bideari, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da zuzenean Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatuta, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluekin bat etorritik.

Ingurumen-txosten estrategikoa 2016ko azaroaren 4ko EHAA n argitaratu zen, 209. zenbakian. Dosierreko dokumentazio teknikoa esteka honetan dago eskuragarri: www.vitoria-gasteiz.org/hapoa-or11santotomasibaiarenplaza.

Arauak

11. kapitulua: OR-11 ordenantza: eraikin industrial bakartua

6.11.01. artikulua. Definizioa eta aplikazio-eremua

Industria eremu edo poligonoan kokatua dagoen eta manufaktura edo biltegi jarduerak nahiz biak egiten diren instalazioa jotzen da eraikin industrial bakartutzat. Eraikin bakarrean nahiz ekoizpen-prozesuaren antolakuntza eraginkorra lortze aldera organikoki erlazionatutako erai-kinen multzoan gauza daiteke, lurzatiaren muga eta aurrealdeetatik utzi beharreko gutxieneko distantziak errespetatzen direlarik.

OR-11 honen mende dauden eta aurrealdea kale hauetakoren batera duten lurzatiaren kasuan —Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas Ibaiaren plaza—, jabeek aukeran izango dute, erabileren bateragarritasunari dagokionez, OR-13ko xedapenak betetzea (Bizileku ez den eraikina, errepide bazterrean), establezimendu publikoen erabilera xehatuari dagokionean izan ezik, horretan OR-11 ordenantza honetan xedatutakoa aintzat hartu beharko baita. Aukera hori ezingo da aplikatu, inolaz ere, 6.11.05-5 artikuluan jasotzen diren lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketak direlakoetan.

6.11.02. artikulua. Sailkapena

Ordenantza honetan ez dira mailak bereizi. Hala ere, atzeraemanguneak arautzeko, bi lurzati mota planteatu dira: 1.500 m²-tik 10.000ra arteko azalerak (1. mota) eta 10.000 m²-tik gorako azalerak (2. mota).

6.11.03. artikulua. Lurzatiaren baldintzak

1) Gutxieneko eta gehieneko lurzattia.

Gutxieneko lurzattia 1.500 m²-koa izango da, plan orokor honen aurretik onartutako lurzati-keta proiektuaren ondoriozko azalera txikiagoen kasuan izan ezik.

Ez dago lurzatiaren gehieneko azalerarik.

2) Gutxieneko aurrealdea.

Bidera jotzen duen aldeak gutxienez 20 m-koa izan behar du. Plan orokor hau indarrean sartu aurretik onartutako lur zatiketen kasuan, bide pribatura jotzen dutenak lurzatiaren aurrealdetzat onartuko dira.

3) Sakonera eraikigarria.

Ez da gehienezko sakonera eraikigarririk ezarri. 6.11.03 1 eta 2 artikuluetan eta 6.11.04 artikuluan arautzen diren lurzatiaren baldintzen ondorioz egokitzen dena izango da.

6.11.04. artikulua. Lurzatia okupatzeko baldintzak

1) Nahitaezko atzeraemanguneak.

1. eta 2. motako lurzatieta, alboko eta atzeko mugetara, hurrenez hurren, gutxienez 3,50 m eta 4,5 m-ko atzeraemanguneak galdutako dira. 1. motako lurzatieta, 6 m bide publikora jotzen duen aldean, eta 2. motakoeta, berriz, 8 m.

6.11.03 2 artikuluan deskribatzen diren lurzatieta eragiketen kasuan, atzeraemangune berberak eskatuko dira lurzati-mota guztietan, ulertzen delarik hasierako lurzati mugei nahiz partzelazio eragiketarako definitzen dituen dagozkienak bete behar direla. Kasu horietan, bide pribatuaren aldeko atzeraemangunea 4,50 m-koa izango da.

Alboetako muga, sakoneko muga eta lerrokaduren ondoan aparkalekuak jarri ahalko dira (markesinarekin edo markesinarik gabe), eta energia elektrikorako dorreak, lurzatiaren barruko perimetroan nahitaezko atzeraemanguneak definitutako zerrenden zabalera pasagunea bermatzen bada.

Mugekiko atzeraemanguneak definitutako zerrendetan eraikuntzarik gabe geratu behar duen lurzati-partea oztoporik gabe geratu behar da, guztiz nibelatuta, eta 16T-ko kamioiak jasateko moduko zoru behar du. Aparkalekurik edo larrialdietako ibilgailuei pasabidea eragotz diezaiekeen bestelako oztoporik ere ezingo da jarri bertan.

2) Lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehuneko.

Eraikinek edo instalazioek lurzati hartuko duten gehieneko azaleraren ehuneko 1. motako lurzatieta ehuneko 75ekoa izango da eta 2. motakoeta ehuneko 65ekoa. Hala ere, ehuneko horiek 1. motaren barnean ehuneko 80ra eta 2. motaren barnean ehuneko 75era irits daitezke, lehendik dagoen nabean gauzatzen diren produkzio-prozesuak handitzen badira eta jarduera hori titular berak gauzatzen badu, industri erabilera duten nabeak edo lantegi eta biltegiak 1990eko azaroaren 1.a baino lehenagotik egindakoak badira eta atzeraemanguneen edo lurzatiaren okupazioaren ehunekoaren ondorioz berariazkoazkoa ez den antolamendutik kanpo badaude. Dena den, eraikita dauden bigarren mailako gorputzak, eraikin nagusiaren zati ez direnak, kendu egingo dira atzeraemanguneetan badaude.

Lurrazaleko aparkalekuak —aire zabalean nahiz toldo arin batez estalita—, aire zabaleko biltegi-azalerak eta lorategi edo zuhaitziak bakarrik geratuko dira ehuneko horretatik kanpo.

3) Itxiturak.

Kale aldeko itxiturak nahitaezkoak izango dira, eta, aldiz, gainetako mugetan, aukerakoak.

— Kale aldeko itxiturak opakoak izango dira gutxienez 0,50 metroko eta gehienez 0,70 metroko altuera arte, eta metal edo landare egitura zeharrargiez eman ahalko zaie jarraipena gehienez 2,20 metro arte.

— Aldameneko lurzatiekiko alboetako eta atzealdeko mugetako itxiturak gehienez 2,20 metroko altuerako material osorik opakoak erabiliz egingo dira.

Kontagailu-armairuak baimentzen dira lurzati-itxituretan integratuta.

6.11.05. artikulua. Eraikinaren baldintzak

1) Eraikinaren neurriak.

a) Gehieneko altuera.

Gehieneko altuera 15 m-koa izango da.

Industri nabeetan, arrazoi teknikoak tarteko eta alde zurretik eta esanbidez justifikatuta elementu jakinek altuera handiagoak eskatzen badituzte, onartu egingo da, gehieneko mugarik zehaztu gabe.

Biltegitze pabilioietarako, arrazoi teknikoengatik altuera handiagoak behar diren kasuetan —eta alde zurretik berariaz justifikatzen delarik— erlaitzaren gehieneko altuera ehuneko 50era arte handitzea onartuko da, baldin eta 6.11.04-1 artikuluan arautzen diren nahitaezko atzeraemanguneak 15 metrotik gorako altuera halako bi handitzen badira lurzatiaren lerrokatuetatik eta hura adina atzeko eta alboetako mugetatik.

b) Gehieneko neurriak oinplanoan.

Ez da gehieneko mugarik ezartzen oinplanoko dimentsioei dagokienez (luzera eta zabalera), ekoizpen prozesuaren logikak eskatzen dituenak izango baitira.

2) Eraikigarritasuna.

0,90 m²e/m²a izango da eraikigarritasuna. Horretarako, eraikinen oin guztien azalera zenbatuko dira.

Industri nabeen azalera behin bakarrik zenbatuko da, altuera edozein delarik ere. Aldiz, biltegi-pabilioiena behin bakarrik zenbatuko da 15 m-ko erlaitz-altuera arte, baina ehuneko 5 gehituko da altuera hori gaintzen duen eragindako azalaren 0,50 metroko edo zatiko. Kasu guztietan, solairu bereziak definitzen dituen tarteko forjaturik ez badago egingo da horrela.

Eraikigarritasunari dagokionez, ez dira zenbatuko ekoizpen prozesurako beharrezko diren barruko igarobide edo eraikuntza-elementuak. Era berean, ez dira zenbatuko aire zabaleko aparkaleku edo biltegi espazioak, eta olana edo elementu arinez estaliak, albo eta aurrealde guztietatik irekiak.

3) Bereizketa-baldintzak.

Lurzati bereko industri eraikinek gutxienez 4,50 m-ko tartea izan behar dute elkarrengandik, salbu eta organikoki erlazionatutako unitate funtzionalak osatzen badituzte.

4) Eraikinaren bestelako baldintzak.

a) Altuera libreak.

Produktio-izaera ez duten eraikin edo solairuetan eta solairuarteetan 2,70 m-ko gutxienerako altuera libre galdatuko da, eta pertsona ugari bil daitekeela aurreikusten den lekuetan —jangelak, ekonomatoak, ikasgelak...— 3 m arte luzatuko da hori, 60 m²-tik gorako azalera erabilgarri izanik.

Ekoizpen pabilioi eta lantegietan gutxienerako altuera libre 3 m-koa izango da.

b) Hegalak.

Alboko eta atzeko fatxadetan hegala libre izango dira, gorputz irtenenak mugekiko gutxienerako atzeraemangunea errespetatzen duelarik (gutxienez 4 m-ko altueran dauden eta gehienez 1 m-ko zabalera duten hegalkinak salbu).

Aurrealdeko fatxadan hegala gehienez 1,50 m-koak izango dira, bolumen itxi edo erdi itxiei eusten badiete, eta 3 m-koak markesinak edo teilatu-hegalak badira. Nolanahi ere, errodadura-gainazalaren edo, hala badagokio, espaloia sestratik gutxienez 4 m-ra kokatuko dira.

5. Lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketarako baldintza bereziak.

a) Definizioa eta aplikazio-eremua.

Lurzatiaren unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko ekintzak bolumen nagusiak zatietan banatu edo bereizteko prozesuan oinarritzen dira; bolumen horietan jabetza desberdinak agertuko dira ondorioz, baina lurzati-unitate horren espazio libre pribaturako jabetza komuna izango dute.

Aplikazio-eremua, OR-11 Ordenantza aplikatuz lur-eremu hiritarraren barruan industri eremutzat kalifikatu dena izango da, hiritargaia ez den esparruan puntualki hiritar gisa sailkatu den lur-eremuan dauden industriak alde batera utzita.

Lurzatiaren unitateari eutsiz egingo diren zatiketak lehendik zeuden eraikinetan nahiz oin berriko eraikinetan egin daitezke. Edonola ere, ondoren adierazten diren baldintza partikularrak bete behar dituzte, eta epigrafe honetan arautu gabe geratzen diren alderdiak OR-11 Ordenantzako baldintza orokorrek arautuko dituzte.

b) Lurzatiaren baldintzak.

Gehieneko eta gutxienerako lurzatiari eta sakonera eraikigarriari buruzko baldintzak ordenantza honetako 6.11.03 artikuluan arautzen direnak dira.

Eraiki gabeko lurzatiaren kasuan, lurzatiaren gutxienerako aldeari dagokionez, kontuan hartu behar da eraikitako espazioak zatitzeko erabiltzen den lurzatiaren unitateak bide aldera gutxienez 20 m-ko aldea izango duela. Lehendik dauden pabiloietan, aldea gaur egungoa izango da.

c) Lurzati okupatzeko baldintzak.

– Nahitaezko atzeraemanguneak.

Handitze-lanetan edo eraikuntza berrietan, 6.11.04-1 artikuluan zehazten diren atzeraemanguneak egingo dira.

Muga eta fatxadetatik bereizteko baldintzen ondorioz sortzen diren espazio libreen erabateko edo zatikako okupazioari dagokionez, zatiketa egin aurretik eragindako eraikitako zatiak eraitsi beharko dira.

- Gehieneko okupazio-ehuneko.

Lurzatiaren eraikinetan edo instalazioetan hartuko duten gehieneko azalera ehuneko 60koa izango da, bai hutsik dauden lurzatiaren eraikuntza berrietan eta baita gaur egun eraikita dauden lurzatiaren eraikinetan jardueran berri eta mistoetan ere. Ezarritako baldintzen ondorioz sortzen diren espazio libreen erabateko edo zatikako okupazioari dagokionez, zatiketa egin aurretik eragindako eraikitako zatiak eraitsi beharko dira.

Ehuneko horretatik kanpo geratuko diren bakarrak aire zabalean edo olana arinez estalita dauden lur gaineko aparkalekuak izango dira.

d) Eraikuntzaren baldintzak.

– Gehieneko eta gutxienerako azalera.

Zatikaturako espazioen gehieneko azalera dagokionez, mugetara arteko tarteari, okupazio-indizeei eta espazio libre komunen baldintzei buruzko parametroak beteko dira.

Zatikaturako espazioen gutxienerako azalera honako baldintza hauek beteko ditu:

- Banaketatik sortzen den eremu ororen gutxienerako azalera 200 m² eraikikoa izan beharko da beheko solairuan.

– Zatikaturako espazioetako batez besteko azalera eraikia, beheko solairuan, gutxienez 300 m²-koa izango da.

- Gehieneko altuera.

Pabiloi eta biltegi-erabilera duten eraikin berriek erlaitzera, teilatu-hegalera edo koskadun gailurraren oinarrira 8 m-ko altuera izango dute, eta gehienez ere solairu bat; hala ere, solairuak egin ahal izango dira eta horien azalera lurzatian onartzen den gehieneko eraikigarritasunari egokitzen zaiolarik. Pabiloiak zatikatzen direnean, zati bakoitzak lurzatiaren azalera osoko aprobetxamendua kontuan hartuta tarteko oinean dagokion erabiltzeko eskubidea izango du.

Lurzatiaren aurreko aldean, bulego, merkataritza edo erakusketetarako eraikinak egin ahal izango dira, hauek eraikin bakartuak ez izan arren eta lurzatiaren unitatearen barnean eraikitako pabiloien eranskinak izan arren.

- Eraiki gabeko lurzatiak bereizteko baldintzak.

Industri eraikin desberdinen artean ez da bereizteko baldintzarik ezarri.

Hutsik dauden lurzatiak, bulegoetara eta jarduera osagarrietara zuzentzen diren eraikinen eta pabiloi eta biltegiak zuzentzen diren artean gutxienez 4,50 m-ko tarteak utziko dira.

e) Espazio libre komunei buruzko baldintzak.

Lurzatiak espazio libreak eraikitako espazio bereizien multzo osoaren jabari komun eta zati-zatizaren izaera izango du, salbu eta gutxienez 1.500 m²-ko lurzatiak eratzen direlarik. Ezin da hura zatitzeko obra-itxiturak egin, baina bai seinaleztapenak jarri lurrean —sarbidea, za-malana eta ekoizpen-biltegiak—. Espazio libre pribatu horrek erabat urbanizatuta geratu behar du azalera osoan.

Lurzatiaren barruko bide pribatuek gutxienezko zabalera hauek bete beharko dituzte:

- Norazko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabe: 4 m.
- Norazko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea albo batean: 7 m.
- Norazko bakarreko bideak, pabiloira sartzeko atea bi alboetan: 10 m.
- Bi noranzko duten bideak, pabiloira sartzeko aterik gabe: 7 m.
- Bi noranzko duten bideak, pabiloira sartzeko atea albo batean: 10 m.
- Bi noranzko duten bideak, pabiloira sartzeko atea bi alboetan: 13 m.

Adierazitako bideen zabalera libreetan ezin izango da aparkalekurik jarri, ezta ibilgailuek itxaroteko lekurik ere, baldin eta, dena delako jarduera burutzeko horren beharrik badago.

Biratzeko erradioak bertatik ibil daitezkeen ibilgailu mota desberdinen ezaugarrien arabera moldatuko dira.

Sarbideen kopurua barnealdeko bide nagusiarekin egingo diren lotuneetara mugatuko da.

6.11.06. artikulua. Ezaugarri estetikoak, konposizioari eta iragarkiei buruzko baldintzak

Ez da berriazko estetika edo konposizio baldintzarik ezarri, baina, nolahi ere, egungo materialak eta eraikuntza-soluzioak erabiltzea gomendatzen da, ekoizpen-prozesuen logika egoki islatzen dutenak eta ongi irauten dutenak, betiere kontuan izanik industrialdeetan ingurumena agresiboa izaten dela eta elementu kutsatzaile asko izaten dela.

Jardueraren iragarki- eta erakusketa-elementuek ez dituzte lurzatiaren atzeraemanguneei buruzko baldintzak bete beharko, baina inolaz ere ezingo dute Plan orokorrean zehaztutako lurzatiaren lerrokadura gainditu, hots, errepide publikoaren gainetik inolako elementurik eduki. Horrez gain, suhiltzaileen kamioiari pasatzen uzteko bideak izan behar duen zabalera inoiz ezingo da hartu. Lurzati bakoitzeko bi iragarki jarri ahal izango dira, eta horien gehieneko altuera lurzatiaren aplikatzeko den ordenantzan finkatutakoa izango da. Bi iragarki-elementu jarriz gero, horien arteko gutxienezko distantzia 40 metrokoa izango da.

6.11.07. artikulua. Erabilera eta bateragarritasun baldintzak

I. Kategoria.

1. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Poligonoetan bakartutako eraikinetan garatzen den ekoizpena da erabilera bereizgarria.

2. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

Lurzatiaren unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatikatzeko eragiketetan, zatitzen den espazioaren azalera 1.000 m²-tik beherakoa bada, OR-12 ordenantzako II. kategoriako erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatuko dira. Azalera hori handiagoa bada, berriz, OR-11 ordenantzako I. kategoriako erabilera eta bateragarritasun baldintzak.

Eraikinean garatzen den ekoizpen-erabilerearen lagungarri izan beharko dute erabilera guztiek, prozesuaren baitan erlazioa dutenak.

Ekipamendu erabilerearen baitan, ez dira onartuko bizileku izaera dutenak.

3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.

I. KATEGORIA

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R				
SOLAIRUAK	1									4	5	5	5	5	5		5								7	7	3. EGOERA	
.EHENENGOA	1									4	5	5	5	5	5		5									7	7	3. EGOERA
BEHEKOAK	1						2	3		4	5	5	5	5	5		5	5							6	7	7	2. EGOERA
SOTOA																										7	7	1. EGOERA

 BAIMENDUA	5 BAIMENDUA BAINA BALDINTZEKIN	 DEBEKATUA
R Etxebizitzak	T Zerbitzuak	ES Osasuna
RU Familia bakar. etxeb.	TO Bulegoak eta Banketxeak	EA Laguntza Zerbitzuak
RC Etxeb. kolektiboak	TC Merkataritza	EC Kultura
P Produkzioa	TH Hotelak eta egoitzak	EK Ikus-entzunezkoak
PI Industria	TB Establezimendu publ.	ER Erlijosoa
PT Lantegi eta biltegiak	E Gizarte-ekipamendua	EU Unibertsitatea
PA Nekazaritza eta abel.	ED Kirola	EI Herri Administrazioa
	EE Hezkuntza	EP Defentsa
		EZ Zuzkidura-bizitokia
		I Azpiegiturak
		IE Energia-azpiegiturak
		S Hiri-zerbitzu orokorrak
		SU Hiri zerbitzuak
		A Aparkalekuak
		AP Aparkaleku publikoak
		AR Aparkaleku pribatuak

1. baldintza: Zaintzaile, enkargatu edo jabeen etxebizitzak bakarrik onartzen dira bizileku-erabilera gisa, gehienez 120 m²-ko azalera erabilgarriarekin.

2. baldintza: Fatxada-aurrealdeak gutxienez 8 m baditu onartuko da merkataritza-erabilera, eta salmenta azalera erabilgarria 350 m²-tik gorakoa ez bada.

Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezau-garriengatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuaren txikizkako merkataritzari ere, zeinetan, gainera, ez den jende etorri handirik aurreikusten, hala nola altzari, ibilgailu, etxetresna elektriko, nekazaritza edo industria makina eta besteren erakusketa eta salmentari.

3. baldintza: Kale hauetan: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urarteoa, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren

hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas Ibaiaren plazan merkataritza-erabilera onartzen da, baldin eta salmenta-azalera erabilgarriak jarduera nagusiaren ehuneko 25 gaintzen ez badu, ezta 1.000 m² erabilgarriak ere.

Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezau-garriengatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuen txikizkako merkataritzari ere, zeinetan, gainera, ez den jende etorri handirik aurreikusten, hala nola altzari, ibilgailu, etxetresna elektriko, nekazaritza edo industria makina eta besteren erakusketa eta salmentari.

4. baldintza: 1. eta 2. multzoetan sailkatutako establezimendu publikoen erabilera onartzen da, gehienez 100 m² erabilgarriko azalera dutelarik.

Azalera hori handitzerik izango da 50 langile baino gehiagoko enpresetan, 1,50 m² erabilgarri langile bakoitzeko.

5. baldintza: Ekipamendu erabilera onartzen da, baldin eta eraikinaren barrutik badu sarbidea eta azalera-mugak errespetatzen baditu: ez dira 250 m² erabilgarriak gaintutako 10.000 m²e-tik beherako lurzatietan, edo 500 m² erabilgarriak industria lurzati handiagoetan.

6. baldintza: Ekoizpen-eraikinak elektrizitatea edo gasa hornitu edo saltzeko unitateak hartu ahalko ditu bere instalazioetan, baldin eta 5.05.14 artikuluan ezarritako hirigintza-parametroak betetzen badira.

7. baldintza: Aparkaleku publiko edo pribatuen erabilera onartzen da, solairu independentean. Solairu hori beste erabilera batekin partekatzekotan, bereizketa fisikoa izan beharko da bien artean. Estalkipea baldintza berekin onartzen da.

II. Kategoria.

1. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Eraikinetako baten erabilera bereizgarri ekoizpena delarik, gainerako eraikinen erabilera bereizgarriak haren lagungarria izan beharko du, OR-11 I. kategoriako erabilera eta bateragarritasun baldintzen arabera.

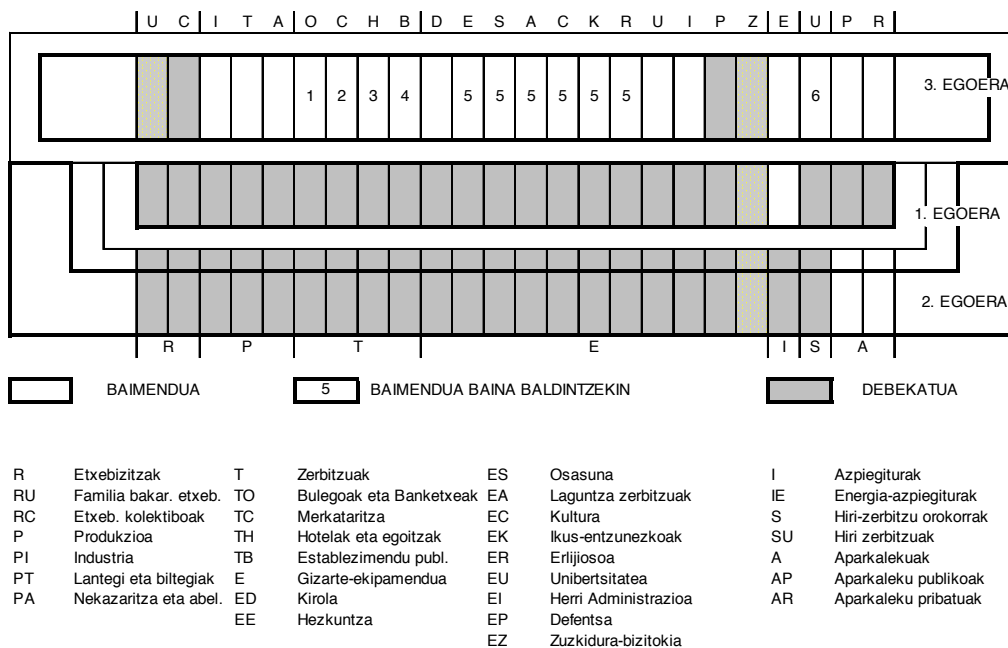
2. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

Ekipamendu erabileren baitan, ez dira onartuko bizileku izaera dutenak.

Eraikinen erabilera bereizgarri ekoizpena ez bada, ondoko laukiko erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatuko dira.

3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.

II. KATEGORIA



1. baldintza: Bulego-erabilera kale hauetan onartzen da: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas Ibaia plaza.

2. baldintza: Kale hauetan: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas Ibaia plazan merkataritza-erabilera onartzen da, baldin eta salmenta-azalera 2.000 m² erabilgarriak gainditzen ez baditu.

Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezau-garriengatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuen txikizkako merkataritzari ere, zeinetan, gainera, ez den jende etorri handirik aurreikusten, hala nola altzari, ibilgailu, etxetresna elektriko, nekazaritza edo industria makina eta besteren erakusketa eta salmentari.

3. baldintza: Kale hauetan: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zorrostea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas Ibaia plaza gehienez 40 logelako edukiera duten hotel-establezimenduak baimentzen dira, eta hotel-plaza bakoitzeko gehienez 15 m²-ko azalera duten zerbitzu komunitararako, eta inola ere ez ostatu emateko azalera gainditzen ez dutenak.

4. baldintza: 1. eta 2. multzoetan sailkatutako establezimendu publikoen erabilera onartzen da, 2.000 m² erabilgarriko azalera dutelarik. 4. multzoko establezimendu publikoak horretarako egokitutako eremuetan bakarrik jarri ahalko dira —Ostalaritzako Establezimendu Publikoei buruzko udal Ordenantza (hotelak izan ezik), III. eta IV. eranskinak—.

5. baldintza: Ekipamendu erabilera horretarako instalazioak onartzen dira, baldin eta lurzatiaren azalera ez baditu 2.000 m²-ak gainditzen.

6. baldintza: Hiri-zerbitzuen barnean, gasolindegia eta hornidura unitateak soilik onartuko dira —arau hauetako V. Tituluko 5. Kapituluaren zehazten diren baldintzak eta arauak betetzen direlarik—, eta tanatorioak, kasu honetan baldintza hauek bete beharko badira ere:

- Gutxieneko jarduera-lurzatia, 7.500 m².
- Eraikinak okupatutako gehieneko azalera, ehuneko 50.
- Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea, bidera edo gutxienez 25 m-ko sekzioa duen espazio publiko librera, 40 m.

6.11.08. artikulua. Baldintza partikularrak

1. Hirigunetik gertu dauden jarduerak mugatzea.

Gasteiz hiritik gertu dauden industrialdeetan eta, zehazki, iparraldekoetan (Ehari-Gobeu, Arriaga, Gamarra, Betoñu eta Larragana) produkzio-fase desberdinetan ke eta usainak isurtzen dituzten eta zaratak ateratzen dituzten jarduerak murriztu egingo dira, haizeen joeraren arabera atmosfera kutsatzeko arriskua dagoelarik.

Hori kontuan hartuta, irekitzeko baimenaren eskaeran agiri osagarri modura produktu eta zaraten esparruan neurri zuzentzaileen azterketa bat aurkeztu beharko da, hiriguneko ingurumenari kalterik egingo ez zaiola bermatzeko. Neurri horiek hartzea ezinezko izatea nahikoa izango da arauko baimena ukatzeko.

Jada ezarrita dauden jardueretan, neurri zuzentzaile horien instalazio eta ezaugarriak dagoeneko epeak eta mugak arautzeko ordenantza berezi bat eman ahal izango da.

Oreitiasolo eta Jauregilanda kaleetako poligonoetan murrizketa bera aplikatuko da.

2. Aparkalekua.

Ekoiaren erabilerrako, 500 m²-tik gorako azalera duten lurzatietan, nahitaezkoa izango da lurzatiaren barruko aparkalekua; hain zuzen ere, aparkaleku bat 500 m² eraikiko, edo zatiko —5.03.65 artikuluan orokorrean ezarritakoaren gaineratik egongo da ratio hori—.

Beste erabilera batzuetarako, aparkaleku plazen kopurua erabilera arau partikularren arabera ezartzen dena izango da.

3. Multzoaren antolamendurako baldintza partikularrak.

Modu bateratuan esku hartzeko jarduera bateratuak sustatu ahal izango dira, industrialdeetako eremu batzuk berritzeko beharra aintzat hartuta antolamendu-baldintza egokiak bermatzeko. Jarduketa horiek bi motatakoak izan daitezke:

a) 50.000 m²-tik gorako azalera duten eremuetan aurreikusitakoak, betiere etxadi oso bat edo gehiago barne hartzen badute. Aurreikusten den multzoko hiri-antolamendua eta dokumentazioa Barne Eraberrikuntza Planaren bidez bideratuko da, Plangintza Araudiko 77, 83, 84 eta 85. artikuluetan zehaztutako xedeak betez.

b) 10.000 m²-tik gorako azalera duten eta bide publikotik gutxienez 80 m-ko aurrealdea duten eremuetan aurreikusitakoak, betiere proposatutako antolamenduak honako baldintza hauek betetzen baditu:

— Multzoaren hirigintza-antolamendua eta haren dokumentazioa Xehetasun Azterketa gisa bete eta izapidetu beharko dira, indarrean dagoen Lurzoruaren Legearekin eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrarekin bat etorritik.

— Hirigintza-parametroek eta erabilera-baldintzek ezin izango dituzte gainditu OR-11 Ordenantzaren adierazitako araudia eremuan partzelazioak egin ahal izateagatik sor litezkeen lurzatiei zuzenean aplikatzearen ondoriozkoak.

13. Kapituluua: OR-13 ordenantza: etxebizitzetarako ez diren arteria-bide ertzetako eraikinak

6.13.01. artikulua. Definizioa

Ordenantza honek etxebizitzetarako ez diren hiri inguruko eraikinen eremuak arautzen ditu, hauek lehendik dauden autoentzako errepide nagusien edo proposatzen direnen ondoan daudenean. Eremu hauetan industri establezimendu garbiak, lantegiak eta material mugikorren erakusketa eta salmenta-tokiak, lantegietako produkzio-prozesuekin lotutako bulegoen eraikinak edo bestelakoak egon daitezke. Hauen izaera bereizitako lurzati-tako kalitateko eraikin bakartuei dagokiena da, eta beren kabuz zaintzen dituzten lorategiak izan ohi dituzte.

Halaber, OR-11 Ordenantzak (industria eraikin bakartuak) arautzen dituen lurzati-tan, erabilerari dagokionez partzialki aplikatu ahal izango da, eraikin horiek aurrealdea kale hauetara dutelarik: Zadorra hiribidea, Gamarrako atea, Betoñuko atea, Bergarako atea, Kantabrikoaren hiribidea, Oto hiribidea, Urartea, Triana, Erraimun Olabide, Zumarren hiribidea, Alibarra, Zo-rrusstea, Zurbanoko atea, Elgoibar, Madril, Izarbenta, Jauregilanda, Arkatxa eta Santo Tomas Ibaiaren plaza.

6.13.02. artikulua. Sailkapena

Ordenantza honetan ez dira mailak bereizi.

6.13.03. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak

1. Gutxieneko lurzatia.

a) Araudi hau onartu zenean zegoen lurzati katastrala izango da.

b) Gutxieneko lurzatia 2.000 m²-koa izango da.

2. Gutxieneko aurrealdea.

Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea 25 m-koa izango da.

3. Gutxieneko sakonera.

Gutxieneko sakonera 40 m-koa izango da.

6.13.04. artikulua. Lurzatia okupatzeko baldintzak

1. Nahitaezko atzeraemanguneak.

Alboetako eta atzeko mugei dagokienez, 4,50 m-koa izango da. Lurzatiaren aurrealdean gutxieneko atzeraemangunea 8 m-koa izango da; aurrealde hau definitzen duen lerrokadura 5. serieko planoek zehazten dutena izango da (Vitoria-Gasteizko Lerrokadurak eta kalifikazio xehatua).

Lurzatiaren aurrealdean nahitaezko atzeraemanguneak zehazten duen espazio librean ezin izango da instalazio finkorik ezarri, lur gaineko aparkalekuak egiteko ez bada, eta lerrokadura ofizialaren ondoan 3 m-ko zerrendan gutxienez lorategiak eta zuhaitzak ezarriko dira.

Alboetako eta atzealdeko mugen ondoan aparkatzeko guneak —markesinarekin edo markesinarik gabe— eta argindar dorreak jarri ahalko dira, aurreko paragrafoetan zehaztu diren atzeraemanguneek definitutako zerrendak bermatzen badira.

Mugetara eta fatxadara nahitaez egin beharreko atzeraemanguneek definitutako zerrendetan eraikinik gabe dagoen zatia erabat oztoporik gabe libre utziko da, nibelatu egingo da eta 16 tonako kamioien joan-etorria jasateko gai izango den bidezorua ezarriko da.

2. Lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehuneko.

Ez da ehuneko 65 baino handiagoa izango.

Ehuneko horretatik kanpo geratuko diren bakarrak aire zabalean edo olana arinez estalita dauden lur gaineko aparkalekuak izango dira.

3. Itxiturak.

Lurzatiaren itxiturak aukerakoak izango dira perimetro osoan. 0,70 m-ko altuera izan arte material opako iraunkorrez egin ahal izango dira eta 2,20 m-ko altuera arte metalezko egiturak edo landareak erabiliz itxi ahal izango dira. Landare eta zuhaixkak erabiliz egiten diren itxiturak nahitaezkoak izango dira lur-eremu urbanizaezinen mugetan. Kontagailu-armairuak baimentzen dira lurzati-itxiturretan integratuta.

6.13.05. artikulua. Eraikinaren baldintzak

1. Eraikinaren neurriak.

a) Gehieneko altuera.

Bulego edo zerbitzu eraikinen gehieneko altuera beheko solairua eta beste bi solairuk osatuko dute, gehienez ere 13,50 m erlaitzeraino.

Ekoizpen edo biltegi eraikinen gehieneko altuera 10 m-koa izango da.

Nabeen teilatu-hegalen edo erlaitzen gehieneko altuera 6,50 m-koa izango da, eta gailurrena 8,50 m-koa.

b) Gehieneko neurriak oinplanoan.

Eraikinaren oinplanoko neurria, bide aldeko fatxadan, ez da 65 m-tik gorakoa izango.

2. Eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun edo eraikuntza-indize garbia ez da izango $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{a}$ -tik gorakoa izango.

Horretarako, bulego-eraikinen oin guztien azalera zenbatuko dira. Lantegi, biltegi eta erakusketa-aretoetako nabeen azalera behin bakarrik zenbatuko da, solairuarte iraunkorrik ez badago behintzat.

Eraikinaren beraren egokitzapen eta zerbitzuetarako erabiltzen ez direnean eta beste erabileraren bat eman zaienean soto eta erdisotoko solairuak ere zenbatuko dira.

Ez dira zenbatuko zerupeko aparkaleku-eremuak, ezta elementu arinez eta alboetatik irekita egindakoak ere.

3. Bereizketa-baldintzak.

Lurzati berean eraikitako gorputzak bereizteko, altuenak erlaitzeraino edo teilatu-hegalerraino duen gehieneko altuera hartuko da kontuan.

4. Eraikinaren bestelako baldintzak.

a) Altuera libreak.

Ekoizpen pabilioi eta lantegietan gehieneko altuera librea 3 m-koa izango da.

Produktio-izaerarik ez duten eraikin edo solairuetan, 2,70 m-ko altuera librea eskatuko da gutxienez, eta pertsona ugari bil daitekela aurreikusten delarik —jangelak, ekonomatoak, proiektzio-aretoak, birziklatzeko ikastaroak, erakusketa-aretoak...— 3 m-ra luzatuko da altuera hori, 60 m^2 -tik gorako azalera erabilgarria duten aretoetan.

b) Hegalak.

Alboetako eta atzeko fatxadetan, hegalkinak libreak izango dira, betiere gorputz irtenena-rekiko gutxienez 4,50 m-ko atzeraemangunea errespetatzen bada (teilatu-hegaletan izan ezik; horiek gehienez ere 1 m-ko hegalkina izango dute eta 4 m-ko altuera gutxienez).

Aurrealdeko fatxadan hegalak gehienez 1,50 m-koak izango dira bolumen itxi edo erdi itxiei eusten badiete, eta 3 m-koak markesina edo teilatu-hegalak badira.

Nolanahi ere, errodadura-gainazalaren edo, hala badagokio, espaloien sestratik gutxienez 4 m-ra kokatuko dira.

6.13.06. artikulua. Baldintza estetikoak eta konposiziokoak

Ordenantza honen azpian biltzen diren eraikinek erakusleho industrial izaera edo lorategi-hirietako erregimenaren barnean deszentralizatutako zerbitzuen izaera aintzat hartu behar dute. Hori horrela izanik, fatxadako eta estalkietako materialak kalitatekoak izango dira, eta konposizioan bolumenak, koloreak eta ehundurak zaindu beharko dira.

Jardueraren iragarki- eta erakusketa-elementuek ez dituzte lurzatiaren atzeraemanguneei buruzko baldintzak bete beharko, baina inolaz ere ezingo dute Plan orokorrean zehaztutako lurzatiaren lerrokadura gainditu, hots, errepide publikoaren gainetik inolako elementurik eduki. Horrez gain, suhiltzaileen kamioiari pasatzen uzteko bideak izan behar duen zabalera inoiz ezingo da hartu. Lurzati bakoitzeko bi iragarki jarri ahal izango dira, eta horien gehieneko altuera aplikatzekoa den ordenantzaren finkatutakoa izango da. 2 iragarki-elementu jarriz gero, horien arteko gutxienezko distantzia 40 metrokoa izango da.

6.13.07. artikulua. Erabilera eta bateragarritasun baldintzak

I. Kategoria.

1. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Erabilera bereizgarria ekoizpena izango da, arteria-bide ertzean garatua.

Lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketak debekatuta egongo dira.

2. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

Eraikinean garatzen den ekoizpen-erabilerearen lagungarri izan beharko dute erabilera guztiek.

Ekipamendu erabilerearen baitan, ez dira onartuko bizileku izaera dutenak.

3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.

I. KATEGORIA

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R	
SOLAIRUAK	1									3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	3. EGOERA
LEHENENGOA	1									3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	3. EGOERA
BEHEKOA	1						2			3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	2. EGOERA
SOTOA																							5	5	1. EGOERA
	R	P					T								E							I	S	A	

	BAIMENDUA		BAIMENDUA BAINA BALDINTZEKIN		DEBEKATUA		
R	Etxebizitzak	T	Zerbitzuak	ES	Osasuna	I	Azpiegiturak
RU	Familia bakar. etxeb.	TO	Bulegoak eta Banketxeak	EA	Laguntza zerbitzuak	IE	Energia-azpiegiturak
RC	Etxeb. kolektiboak	TC	Merkataritza	EC	Kultura	S	Hiri-zerbitzu orokorrak
P	Produkzioa	TH	Hotelak eta egoitzak	EK	Ikus-entzunezkoak	SU	Hiri zerbitzuak
PI	Industria	TB	Establezimendu publ.	ER	Erlijosoa	A	Aparkalekuak
PT	Lantegi eta biltegiak	E	Gizarte-ekipamendua	EU	Unibertsitatea	AP	Aparkaleku publikoak
PA	Nekazaritza eta abel.	ED	Kirola	EI	Herri Administrazioa	AR	Aparkaleku pribatuak
		EE	Hezkuntza	EP	Defentsa		
				EZ	Zuzkidura-bizitokia		

1. baldintza: Zaintzaile, enkargatu edo jabearen etxebizitza bat onartzen da, gehienez 120 m²-ko azalera erabilgarriarekin.

2. baldintza: Fatxada-aurrealdeak gutxienez 8 m baditu onartuko da merkataritza-erabilera, salmenta azalera erabilgarriak guztira eraikitakoaren ehuneko 25 gainditzen ez badu.

Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezau-garriengatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuen txikizkako merkataritzari ere, zeinetan, gainera, ez den jende etorri handirik aurreikusten, hala nola altzari, ibilgailu, etxetresna elektriko, nekazaritza edo industria makina eta besteren erakusketa eta salmentari.

3. baldintza: 1. eta 2. multzoetan sailkatuak baimentzen dira, gehienez 100 m² erabilgarriko azalerarekin.

Azalera hori handitzerik izango da 50 langile baino gehiagoko enpresetan, 1,50 m² erabilgarri langile bakoitzeko.

4. baldintza: 200 m²e-tik gorako azalera erabilgarria ez duen ekipamendua onartzen da.

5. baldintza: Aparkaleku publiko edo pribatuen erabilera onartzen da, solairu independentean. Solairu hori beste erabilera batekin partekatzekotan, bereizketa fisikoa izan beharko da bien artean. Estalkipean baldintza berekin onartzen da.

II. Kategoria.

1. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Eraikinetako baten erabilera bereizgarri ekoizpena delarik, gainerako eraikinen erabilera bereizgarriak haren lagungarria izan beharko du, OR-11 I. kategoriako erabilera eta bateragarritasun baldintzen arabera.

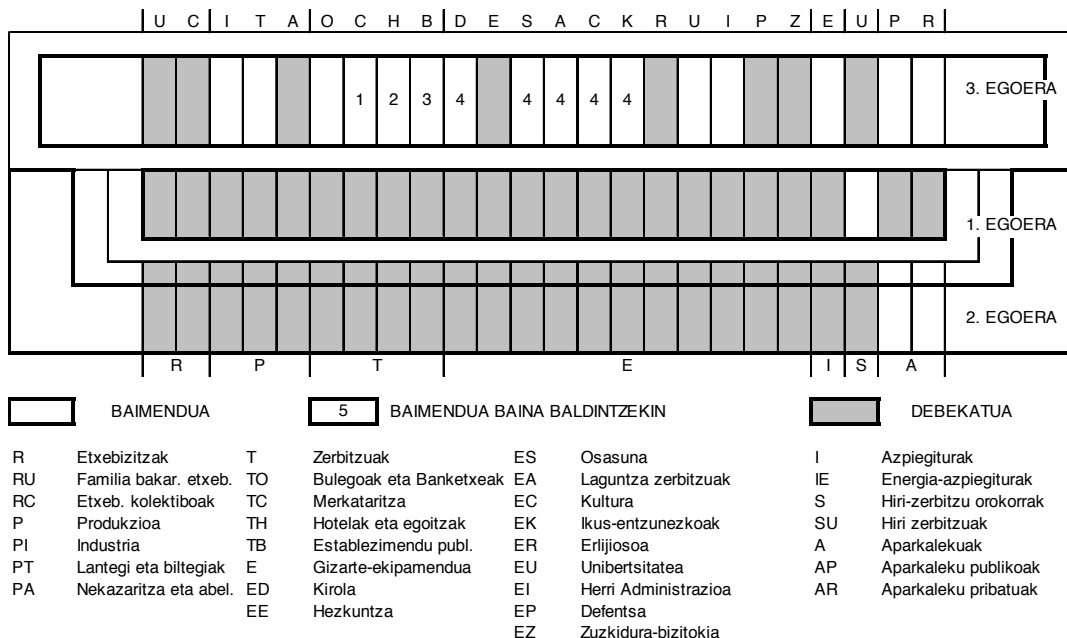
2. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

Ekipamendu erabileren baitan, ez dira onartuko bizileku izaera dutenak.

Eraikinen erabilera bereizgarri ekoizpena ez bada, ondoko laukiko erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatuko dira.

3. Erabilera-bateragarritasunen laukia.

II. KATEGORIA



1. baldintza: Merkataritza-erabilera onartzen da lurzati partekatuko eraikin bakartuan nahiz erabilera eskusiboko lurzatian.

Lehenengo kasuan, salmenta azalera erabilgarriak guztira eraikitakoaren ehuneko 25 gaintitzen ez badu. Bigarrenean, salmenta azalera erabilgarriak 2.000 m²-ak gaintitzen ez baditu.

2. baldintza: Hotel-establezimenduak onartzen dira, gehienez 40 logelako edukierarekin, baina zerbitzu komunak azalera hotel-plaza bakoitzeko 15 m²-ak gaintitzen ez dituelarik.

3. baldintza: 1. eta 2. multzoko establezimendu publikoak onartzen dira.

4. multzoko establezimendu publikoak horretarako egokitutako eremuetan bakarrik jarri ahalko dira —Ostalaritzako Establezimendu Publikoei buruzko udal Ordenantza (hotelak izan ezik), III. eta IV. eranskinak—.

4. baldintza: 300 m²-tik gorako azalera erabilgarria ez duen ekipamendua onartzen da.

6.13.08. artikulua. Baldintza partikularrak

Aparkalekua.

Ekoizpen erabilerarako aparkaleku bat galdutako da 500 m² eraikiko, edo zatiko —5.03.65 artikuluan orokorrean ezarritakoaren gainetik egongo da ratio hori—.

Beste erabilera batzuetarako, aparkaleku plazen kopurua erabileraren arabera ezartzen dena izango da.

Vitoria-Gasteizen, 2021eko martxoaren 1ean

Alkate-lehendakaria
GORKA URTARAN AGIRRE