

I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

274/2014 Foru Agindua, ekainaren 11koa, behin betiko onartzen duena Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 2. aldaketaren espedientea (aldaketa: hiri lurzoru industrialean baimendutako erabilerak zabaltzea)

AURREKARIAK

Lehenengoa. 2012ko azaroaren 14an egindako osoko bilkuran Oiongo Udalak erabaki zuen hasierako onarpena ematea Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 2. xedapen aldaketari (hiri lurzoru industrialean baimendutako erabilerak zabaltzea). Horrez gainera onarpena hilabetean jendearen informaziorako jartzea ere erabaki zuen, eta horretarako iragarkiak argitaratu zituen ALHAOn, 2012ko azaroaren 26an (136. zk.), eta "El Correo" egunkariaren Arabako edizioan, 2012ko azaroaren 28an.

Bigarrena. Jendaurrean egon zen bitartean ez zen alegaziorik aurkeztu. Beraz, 2013ko urtarilaren 23ko ohiko bilkuran udalbatzak behin-behinean onartu zuen espedientea.

Hirugarrena. Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, Arabako Hirigintza Planeamenduko Atalak ekainaren 20an egindako 3/2013 bilkuran, ez zion eragozpenik ipini espedienteari.

Laugarrena. Oiongo Udalak Aldundiari bidali zion espedientea (2014ko martxoaren 3an jaso zen sarrera erregistroan), behin betiko onar zezan.

Bosgarrena. Halaber, Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 14ko 155/99 Foru Dekretuan xedatutakoa betetzeko, espedientearen berri eman zitzaion Arabako Hirigintza Batzordeari ekainaren 3an (3/2014 bilkura).

OINARRIAK

Lehenengoa. Oiongo Udalak sustatu eta izapidetu duen espediente honek indarrean dagoen HAPO aldatzea proposatzen du. Plan hori otsailaren 28ko 100/2011 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko.

Aldaketaren helburua hiru lurzoru industrialean baimendutako erabilerak zabaltzea da, bai modu generikoan industria intentsiboko b.1.1 azpizonako eraikinei eta erabilerei buruzko ordenantza orokorrean ezarritakoak, bai industrialde komunak (b.1) eta parke teknologikoa (b.3) dauden antolamendu xehatuko eremuetan (BA.02, OY-29, OY-30 eta OY-32-) baimendutakoak. Aldaketaren ondorioz Plan Orokorreko 1.3.2.4 artikuluko 6. eta 8. puntuetan eremu horietarako ezarritako erabilera guztiak baimenduko dira.

Horretarako HAPOko ondoko artikulua hauek aldatu dira:

– 1.5.2.10. "Industria intentsiboko b.1.1 azpizonako eraikinei eta erabilerei buruzko ordenantza orokorra"; azpizona honetako berezko erabileren artean manufakturen industria baimendu da.

– 2.1.1.4. "BA.02 antolamendu xehatuko eremua"; industria arrunteko zonetan hemendik aurrera ez da egongo eragozpenik eraldaketako manufakturen industria berezko erabilera izateko.

– 2.1.1.36. “OY.29 antolamendu xehatuko eremua”; industria intentsiboko zonetan hemendik aurrera ez da egongo eragozpenik nekazaritzako eta basogintzako manufacturen industria berezko erabilera izateko.

– 2.1.1.37. “OY.30 antolamendu xehatuko eremua” eta 2.1.1.39. “OY.32 antolamendu xehatuko eremua”; industrialdea-parke teknologikoa zonak dauden eremuetan hemendik aurrera ez da egongo eragozpenik manufacturen industria berezko erabilera izateko.

Bigarrena. Proposamenaren justifikazioa gaur egungo egoera ekonomikoa da, hau da, industria berriak ezartzeko edo daudenak zabaltzeko inolako eragozpenik ez egotea eta erabilerak ez eragoztearen arabera ezar daitezkeen eremuetan.

Hori dela eta dokumentuak dio Oiongo udalerrian tradizio handia daukatela bai mahastizaintzak eta ardogintzak, bai oliogintzak, eta gaur egun sektore honetako industria garrantzitsua dela. Hori guztia kontuan hartuta, erabileren araubidea aldatzea komeni da manufacturen industria (aurreko jarduera horiek atxikita dauden industria) ezarri ahal izateko antolamendu xehatuko eremuetako -industrialde komunak (b.1) eta parke teknologikoa (b.3)- zona jakin batzuetan: industria erabilerak modu generikoan antolatzen dituen HAPOko arautegiak (1.3.2.4 artikulua, 6. eta 8. puntuak) erabilera hori ezartzeko aukera finkatu arren bere garaian baimendu ez zen zonetan.

Horregatik, dagozkidan ahalmenez baliatuz, hauxe

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Behin betiko onartu da Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 2. xedapen aldaketaren espedientea (aldaketa: hiri lurzoru industrialean baimendutako erabilerak zabaltzea).

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratuko da.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea agortu du. Beraren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzietarako salan; horretarako bi hileko epealdia egongo da ebazpena jakinarazi edo argitaratu ondoko egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2014ko ekainaren 11

Ingurumen eta Hirigintza Saileko Diputatua
MARTA RUIZ CERRILLO

ARTIKULUEN TESTU BERRIA:

1.5.2.10. artikulua. b.1.1 azpizonako (industria intentsiboa) eraikinei eta erabilerei buruzko ordenantza orokorra

2.1.1.4 artikulua. BA.02 antolamendu xehatuko eremua

2.1.1.36 artikulua. OY.29 antolamendu xehatuko eremua

2.1.1.37 artikulua. OY.30 antolamendu xehatuko eremua

2.1.1.39 artikulua. OY.32 antolamendu xehatuko eremua

2. atala. Industriako azpizonetako baldintza orokorrak.

1.5.2.10. artikulua. b.1.1. azpizonako (industria intentsiboa) eraikinei eta erabilerei buruzko ordenantza orokorra

1. Aplikazio esparrua.

a) Ordenantza honek oin berriko eraikuntzak eta daudenen aldaketak arautzen ditu, tresna honek proposatzen duen antolamendu xehatuarekin guztiz bat datozenak. Hala eta guztiz ere, P-5 "Eraikuntzaren Baldintzak. Jabaria eta erabilera" izeneko planoak eta AXEko arau bereziak hori aldarazteko zehaztapenak ezarri ahalko dituzte.

b) Garapeneko plan batek antolatutako AXE-etan ere aplikatuko dira, hain zuzen ere hark berariaz arautu ez dituen alderdietan.

2. Kontzeptua.

a) Nagusiki industriarako erabiltzen diren eremuak dira, etxadika antolatuta egoten dira, mehelinek arteko eraikuntza moduluek okupatzen dituzte; edo, berezitateko eta ikusi ezin daitezkeen lurzatiek. Lursailak funtzionalki unitarioa den jarduera bakar batek okupatzen ditu eta eraikita ez dauden egoitzakoak ez diren espazio batzuk izango ditu.

3. Lehendik dauden eraikuntzen eta lurzatiaren antolamendua.

a) Tresna hau behin betiko onartzen den unean dagoeneko badiren eraikuntza eta lurzatiak finkatuta geratuko dira.

4. Eraikuntza eredu bereizgarria.

a) Azpizona honetako berezko eraikin mota etxadiak osatzen dituen eraikin atxikia da, eta etxadiak lurzati bat baino gehiagoz osatuta egongo dira.

b) Hala ere, etxadia lurzati bakarrarekin okupatzen duen eraikin salbuesia ere onar daiteke.

5. Hirigintzako 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) Halakorik ez balego, sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna finkatu da, 0,70 m²t/m²s-koa hain zuzen. Horietatik, gehienez ere 0,14 m²t/m²s sestra azpikoak izan ahalko dira.

Horrez gain, eta salbuespen modura, sestra azpiko eraikuntzak egitea onartuko da erabilera lagungarria edukitzeko. Horretarako, teknika industrialeko edo garatzen den jardueraren osagarriak diren zerbitzuen arazoak konpontzeko beharra justifikatu egin beharko da.

6. Gutxieneko lurzattia, lurzaticatzeetarako.

a) Tresna hau behin betiko onartu ostean eratzten diren lurzati berri guztiek edukiko dute 1.000 m²-ko azalera gutxienez.

7. Lurzatiko aurreko aldeak eduki beharreko gutxieneko neurriak.

a) Lurzati berriek, bideen lerrokadurara begira, gutxienez 20 metroko aurrealdea eduki behar dute.

8. Eraikinetik mugetarainoko tartea.

a) Eraikinen eta bideen lerrokaduren arteko tartea P-5 planoan finkaturiko distantzia izango da. Halakorik ez balego, 5 metrokoa izango litzateke gutxienez.

b) Alboetako eta sakonerako mugetaraino 3 metroko tartea utzi beharko da gutxienez.

9. Lurzati bereko eraikinen arteko tartea.

a) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da.

10. Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

a) Gehieneko okupazioa ehuneko 70ekoa da.

11. Eraikinaren profila eta garaiera gehienez.

a) Eraikinaren profila II/- motakoa izango da, alegia, beheko solairua eta goiko solairua dituen. Sestra azpiko solairuak libreak izango dira.

b) Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera erlaitzeraino, teilatu hegaletaraino, zerra estalkiaren edo antzekoaren behealderaino: 9 metro nabe eta biltegietan, eta 7 metro gainerako eraikinetan.

Berariaz justifikatu ondoren, industriako eraikinetan ekoizpen prozesua dela-eta hainbat osagaitan garaiera handiagoa egotea beharko balitz (siloetan, fabrikazioko dorreetan, eta abar), aurreko paragrafoan ezarritako muga gainditzea onartuko da salbuespen bezala, eta ez da gehienezko mugarik jarriko.

12. Eraikineko solairuen gutxieneko garaiera libreak.

a) Bulego eraikinetan eta ekoizpenerako ez diren solairuarte edo solairuetan gutxieneko altuera 2,60 m izango da.

b) Altuera hori gutxienez 3 metrokoa izango da pertsona asko bildu daitezkeela aurreikusten den tokietan, jantokietan esaterako, 70 m² baino gehiagoko lekuetan.

c) Produktiorako nabe edo tailerretan gutxieneko garaiera 4 m-koa izango da.

13. Espazio eraikian, lurzatiaren batasuna zainduta, azpi-zatiketa eragiketak egiteko baldintza bereziak.

a) Definizioa.

Lurzatiaren batasuna zainduz eraikitako espazioaren azpizatiketa eragiketa deitzen zaio bolumen matrizeak hainbat zatitan banantzeko edo bereizteko prozesuari, haren ondoren bolumen horien ezaugarriak desberdinak badira, lurzatiak bere osotasunean duen espazio librea jabetza mankomunatua bada ere.

b) Aplikazio esparrua.

b.1) Urbanizazio batek finkatutako eta orokorrean B.1 Industria Eremu gisa kalifikatutako hiri lurzoruko eremuan aplikatzen da.

b.2) Azpizatiketako eragiketak, lurzatiaren batasuna zainduz, dagoeneko eraikita dauden lurzatiaren gaineko eraikinetan edo hutsik dauden lurzatiaren gaineko eraikinetan gauza daitezke.

b.3) Aurreko paragrafoko balizko egoera horietan, ondoren azaltzen diren baldintza bereziak bete beharko dira, eta puntu honetan araututa ez dauden alderdiak artikuluko baldintza orokorren arabera arautuko direla ulertuko da.

c) Berriz zatitutako espazioen gehieneko eta gutxieneko azalera.

Berriz zatitutako espazioek gutxienez 200 m²-ko azalera eraikia izan beharko dute beheko solairuan.

d) Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea.

d.1) Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea artikuluko honetan orokorki ezartzen dena izango da.

d.2) Lehendik dauden pabilioietan egungo aurrealdea finkatzen da.

e) Eraikin edo mugarainoko tartea.

e.1) Eraikinetik mugetarainoko tartea orokorrean ezarriko dira artikuluko honetan.

e.2) Muga eta fatxadetarainoko tartearen baldintzen ondoriozko espazio libreak osorik edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea, lurzattia berriz zatitu baino lehen.

f) Eraikinek okupatzen duten lurzorua.

f.1) Eraikuntza edo instalazioek gehienez ere lurzatiaren ehuneko 70 okupatu ahalko dute, bai hutsik dauden lurzatiak oin berriko jarduketan kasuan, baita gaur egungo eraikinetako edo dagoeneko eraikita dauden lurzatiak jarduketan kasuan.

f.2) Aurretik ezarri diren okupazio baldintzen ondoriozko espazio libreak osorik edo zati batean okupatzen direnean, derrigorrezkoa izango da eragina jasaten duten zatiak eraistea lurzattia berriz zatitu baino lehen.

g) Espazio libre mankomunatuaren baldintzak.

g.1) Lurzatiaren espazio librea jabetza mankomunatuakoa izango da eta ezin izango da era independentean eraikitako espazio guztiek osatzen duten multzotik bereizi. Beraz, ezin izango da espazio libre hori bereizteko itxiturarik egin, baina bai, sarbideko, zama lanetako eta ekoi-zpenerako biltegiak seinaleak lurzorian jarri. Espazio libre pribatu horren azalera osoa ondo urbanizatuta geldituko da.

g.2) Lurzatiaren barruko bide pribatuak ondoko gutxieneko zabalera izango dituzte:

– Noranzko bakarrek bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 4 m.

– Noranzko bakarrek bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 7 m.

– Noranzko bakarrek bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztela: 10 m.

– Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 7 m.

– Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde batean dutela: 10 m.

– Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko atea alde bietan dituztela: 13 m.

g.3) Aparkatzeko plazak kokatzeak ezingo die lehen aipatutako bideen zabalera libreei eragin.

g.4) Biraketa erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal izango duten ibilgailuek egin ohi dituztenekin.

g.5) Barruko bide nagusiarekiko loturetara soilik mugatuko da sarbide kopurua.

14. Baimendutako erabilerak.

a) Berezko erabilera.

a.1) Manufakturen industria, 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 baldin badaude.

b.1) Txikizkako merkataritza. Beheko solairuan onartzen da, gehienez ere 500 m²-ko azalarekin.

b.2.) Jatetxeak eta tabernak, eta jantoki kolektiboak. Lurzati eskusiboan, eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta.

b.3) Hotelak. Lurzati eskusiboan, eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.

b.4) Komunitate ekipamendua:

– Dantzatokiak eta diskotekak; lurzati eskusiboan.

– Ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak, lurzati eskusiboan.

– Zerbitzu publikoak, lurzati eskusiboan.

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

2.1.1.4 artikulua. BA.02 antolamendu xehatuko eremua

I. MUGAK ETA AZALERA

Eremu honetan Barriobusto/Gorrebusto herriguneko nekazaritza eta abeltzaintzako lurzoru industrial guztia sartzen da, A-4212 foru errepidearen inguruan, herrigunearen iparraldean eta mendebaldean.

Azalera, gutxi gorabehera: 16.267,15 m².

II. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURU OROKORRAK

· Garapen ereduaren ardatza eraikitako herrigunea finkatzea da.

III- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITUREN ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTA-PENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu / kalifikazio orokorra:

2.1. B.1-01, B.1-02 eta B.1-03 eremuak: industria arrunta.

Irabazizko eremu orokorra, erabilera pribatukoa; berari buruzko arauak B.1 eremuetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 6. puntua).

A. Zona orokorraren azalera: 15.291,13 m²

i. B.1-01 zona: 2.835,85 m²

ii. B.1-02 zona: 9.624,04 m²

iii. B.1-03 zona: 2.831,24 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera 1. kategoriako industria da (erauzketako industriak izan ezik).

Erabilera bateragarri gisa 1.5.2.10 artikuluko ez gainera baimenduta dago: familia bakarreko etxebizitza, bakartua edo industria eraikin bati atxikita.

C. Eraikitze baldintzak:

a. Eraikigarritasuna: 1.5.2.10 artikuluen ondoriozkoa.

2.2. E.1.1-01 zonak: bide komunikazioen sistema orokorra: errepideak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; A-4212 errepidearen sistema orokorrari dagokio eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zona orokorraren azalera: 976,02 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia:

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoruaren programatzeko epeak ezartzea:

Antolamendu xehatua Plan Orokorreko P-4 planoan zehaztu da. Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko:

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak:

Ez da ezarri irizpiderik, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak:

Ez da ezarri baldintza berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak ezartzea:

Urbanizazioaren gutxieneko baldintzak berriazko udal ordenantzan ezarri dira.

IV. HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: urbanizazioaren bidez finkatutako lurzoria.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoria.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua:

A. Azpizonetako eraikigarritasuna: Haztapen koefizienteak. eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa:

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna egituren antolamendurako zehaztapenek ezarriko dute.

Azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

— Babes ofizialeko etxebizitza:	1,0
— Etxebizitza tasatua:	1,7
— Atxikitako etxebizitza librea:	2,9
— Etxebizitza librea, familia bakarrekoa:	3,5
— Etxebizitza tasatua, garajea:	0,3
— Etxebizitza librea, garajea:	0,5
— Hirugarren sektorekoak:	1,5
— Ekipamendua:	0,5
— Industria:	1,5

Baldin eta uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzakerako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

B. Eraikitze baldintzak bereziak:

Eraikinaren profila III/I izango da; salbuespena: etxebizitza erabilera bateragarria III(b)/I izango da.

C. Jabetza eta erabilera baldintza bereziak:

Plan orokor hau behin betiko onartu ondoren eratzin diren lurzati guztien azalera 400 m²-koa izango da gutxienez.

Lurzati berriek, bideen lerrokadurara begira, gutxienez 15 metroko aurrealdea eduki behar dute.

Espazio publikoetako erabilerei buruzko arauak mota bakoitzeko arautegi orokorrean ezarri dira.

D. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa:

Ez da ezarri.

E. Urbanizatzeko baldintzak: sestrak, sekzioak, kalitateak, etab.:

Urbanizazioaren baldintzak berariazko udal ordenantzan ezarri dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra:

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak:

Ez da ezarri.

V. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko hauetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala; Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Araua; Arabako Errepideen Plan Integrala.

2.1.1.36 artikulua. OY.29 antolamendu xehatuko eremua

I. MUGAK ETA AZALERA

Eremu honetan Oiongo herrigunean finkatutako industria lurzorua sartzin da: batetik, industria arrunteko zonak, bakartuak zein etxadietan; bestetik, industria bereziak (mahastizaintza eta ardogintzakoak, esaterako).

Azalera, gutxi gorabehera: 770.601,58 m².

II. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURU OROKORRAK

· Garapen ereduaren ardatza herriguneko hegoaldean industria sarea finkatzea da.

III- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITUREN ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTA-PENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu / kalifikazio orokorra:

2.1. A.6-01 eta A.6-02 zona: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Irabazizko zona orokorra, erabilera pribatukoa; berari buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 5. puntua).

A. Zona orokorraren azalera: 12.000,90 m²

i. A.6-01: 3.293,43 m²

ii. A.6-02: 8.707,48 m²

B. Erabilera baldintzak: Berezko erabilera familia bakarrarentzako etxebizitza bakar librea da.

Erabilera bateragarriak: 1.5.2.8 artikuluan ezarritakoak, eta biltegiak eta handizkako merkataritza.

C. Eraikitzeko baldintzak:

a. Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 1.5.2.8 artikulua ondozkoa.

2.2. B.1-01 zonak: industria intentsiboa.

Irabazizko zona orokorra, erabilera pribatukoa; berari buruzko arauak B.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 6. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 414.506,87 m²

i. B.1-01: 228.299,19 m²

ii. B.1-02: 7.541,47 m²

iii. B.1-03: 178.666,01 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera industria da, erauzketa industriari izan ezik.

Erabilera bateragarriak: 1.5.2.10 artikuluan ezarritakoak.

C. Eraikitzeko baldintzak:

a. Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 1.5.2.10 artikulua ondozkoa.

2.3. B.2-01 zonak: industria berezia.

Irabazizko zona orokorra, erabilera pribatukoa; berari buruzko arauak B.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 312.417,28 m²

i. B.2-01: 208.164,81 m²

ii. B.2-02: 85.020,45 m²

iii. B.2-03: 19.232,02 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera nekazaritzako eta basogintzako manufacturen industria eta nekazaritzako eta basogintzako ustiapenei lotutako biltegiak dira.

Erabilera bateragarriak:

- i. Gainerako biltegiak eta handizkako merkataritza.
- ii. Bulegoa; beheko solairuan eta lehenengoan onartzen dira, betiere, ekoizpen prozesuarekin lotuta baldin badaude.
- iii. Txikizkako merkataritza; beheko solairuan onartzen da, gehienez ere 500 m²-ko azalera-ekin.
- iv. Jatetxeak, tabernak eta jatetxe kolektiboak; beheko solairuetan, lurzati eskusiboan eta hotelekin eta dantzaleku eta diskotekekin partekatuta.
- v. Hotelak; lurzati eskusiboan eta jatetxe eta tabernekin partekatutako lurzatian.
- vi. Komunitate ekipamendua: dantzalekuak eta diskotekak; lurzati eskusiboan; ikus-entzunezko, arte edo ikuskizun produkzioak, lurzati eskusiboan; zerbitzu publikoak, lurzati eskusiboan.
- vii. Zaindari, jagole, arduradun edo jabearen etxebizitza, lurzatiaren azalera 5.000 m²-tik gorakoa izanez gero.

Edonola ere, beti beteko da 1.5.2.2 artikuluko 2. puntuan ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan ezartzen dena.

C. Eraikitze baldintzak:

a. Hirigintzako eraikigarritasuna:

- i. Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 1 m²(t)/m² lurzati hartzailearen gainean.
- ii. Sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasuna: 0,50 m²(t)/m² lurzati hartzailearen gainean.
- iii. Sestrapeko hirigintzako eraikigarritasuna: 0,50 m²(t)/m² lurzati hartzailearen gainean.

2.4. E.1.1-01 zona: bide komunikazioen sistema orokorra: errepideak.

Erabilera publikoko zona orokorra, komunikazioen sistema orokorrekoa; berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 15.904,70 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.

C. Eraikitze baldintzak:

a. Hirigintzako eraikigarritasuna: erregai hornitegirako ezarritakoa finkatu da.

2.5. E.1.2-01 zona: bide komunikazioen sistema orokorra: kaleak

Erabilera publikoko zona orokorra, komunikazioen sistema orokorrekoa; berari buruzko arauak E.1.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 13. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 6.853,54 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera errepidezko eta oinezkoentzako bidezko komunikazioa eta garraioa da.

2.6. H.2-01 zona: uraren saneamendurako azpiegituren sistema orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra, uraren saneamendurako azpiegituren sistema orokorrekoa; berari buruzko arauak H zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 18. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 6.674,81 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera uraren saneamendurako azpiegitura zerbitzua da.

D. Eraikitze baldintzak:

a. eraikigarritasuna: jarduera egiteko behar dena.

2.7. I-01 zona: ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorra, uraren sistema orokorrekoa; berari buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 19. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 2.243,68 m²

i. I-01: 1.660,12 m²

ii. I-02: 583,56 m²

B. Erabilera baldintzak: sektoreko legerian ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia:

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Plan Orokorraren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea:

Antolamendu xehatua Plan Orokorreko P-4 planoan zehaztu da. Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko:

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak:

Ez da ezarri irizpiderik, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak:

Ez da ezarri baldintza berezirik.

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak ezartzea:

Urbanizazioaren gutxieneko baldintzak berariazko udal ordenantzan ezarri dira.

IV. HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: urbanizazioaren bidez finkatutako lurzoria.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoria.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua:

A. Azpizonetako eraikigarritasuna: haztapan koefizienteak. eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa:

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna egituren antolamendurako zehaztapanek ezarriko dute.

Azpizona guztietan haztapan koefiziente hauek aplikatuko dira:

— Babes ofizialeko etxebizitza:	1,0
— Etxebizitza tasatua:	1,7

— Etxebizitza librea, blokea:	2,2
— Etxebizitza librea, atxikia:	2,9
— Etxebizitza librea, familia bakarrekoa:	3,5
— Etxebizitza tasatua, garajea:	0,3
— Etxebizitza librea, garajea:	0,5
— Hirugarren sektorekoak:	1,5
— Ekipamendua:	0,5
— Industria:	1,5

Baldin eta uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

B. Eraikitzeko baldintzak bereziak:

b.2 azpizonetarako zehaztapenak:

- Eraikinen profila eta garaiera gehienez: 1.5.2.11 artikuluko 11. puntua.
- Eraikineko solairuen gutxieneko garaiera libreak: 1.5.2.11 artikuluko 12. puntua.
- Instrumentu hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

C. Jabetza eta erabilera baldintza bereziak:

b.2 azpizonetarako zehaztapenak:

- Gutxieneko lurzatia:
 - Instrumentu hau behin betiko onartzen den unean existitzen diren lurzatiak finkatuta geratuko dira.
 - Tresna hau behin betiko onartu ostean eratzen diren lurzati berri guztiek edukiko dute 1.000 m²-ko azalera gutxienez.
 - Lurzatiaren aurrealdea, gutxienez: 20 m.
 - Eraikinek okupatzen duten lurzorua: lurzati hartzailearen ehuneko 60.
 - Eraikinetik mugetarainoko tartea: 1.5.2.11 artikuluko 8. puntua.
 - Lurzati bateko eraikinen arteko distantzia: 1.5.2.11 artikuluko 9. puntua.
 - Espazio eraikian, lurzatiaren batasuna zainduta, azpizatiketa eragiketarako egiteko baldintza bereziak: 1.5.2.11 artikuluko 13. puntua.

Espazio publikoetako erabilerei buruzko arauak mota bakoitzeko arautegi orokorrean ezarri dira.

D. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa:

Ez da ezarri.

E. Urbanizatzeko baldintzak: azpiegituren lerroak, sestrak, ebakidurak eta eskemak:

Urbanizazioaren baldintzak berriazko udal ordenantzan ezarri dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra:

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak:

Antolamendu xehatuaren arabera zuzkidura publikoetarako lurzoruan dauden elementuak, instalazioak eta eraikinak ez datoz bat planeamenduarekin (A gradua) eta 1.4.6.3 artikuluan ezarritakoa aplikatuko zaie.

V. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko hauetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala; Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Araua; Arabako Errepideen Plan Integrala; Lurzoruaren kutsaduraren prebentzioari eta zuzenketari buruzko otsailaren 4ko 1/2005 Legea.

2.1.1.37 artikulua. OY.30 antolamendu xehatuko eremua

I. MUGAK ETA AZALERA

Eremua industria lurzoruaren iparraldean dago, Logroñoko errepidearen eta Santa Lucía kalearen artean. Gainera aurreko arau subsidiarioetako 13. egikaritze unitatea ere hartzen du.

Azalera, gutxi gorabehera: 46.240,59 m².

II. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURU OROKORRAK

· Garapen ereduaren ardatza herriguneko hegoaldean industria sarea finkatzea da.

· Hiri lurzoruko espazio narriatuak hobetzea: birgaitzea eta lehengoratzeta.

· Industria jarduera teknologikoak, enpresa parkeak eta zerbitzuak eta hirugarren sektorea bultzatzea bizitegien inguruko lurzoru eskaintza dibertsifikatzeko, helburua erabilera integratzea dela sareak bizkortzeko eta dibertsifikatzeko eta gutxiago mugitu behar izateko.

· Arroyo Grande mugakidea denez, berdegunea sortu daiteke haren ezker-eskuinetan uholde arrisku handiko zonak babesteko, urbazterrak ingurumenaren aldetik lehengoratu daitezke eta naturguneak sortu daitezke (espazio libreen sistema orokorrak) oraingo parkearekin lotzeko. Horrela espazio libreen jarraikako sarea sortuko da Oiongo herriguneari, Arroyo Grande erreka egitura elementutzat hartuta.

III- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITUREN ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA

2. Antolamendu / kalifikazio orokorra:

2.1. B.3-01 eta B.3-02 zona: industria-parke teknologikoa.

Irabazizko zona orokorra, erabilera pribatukoa; berari buruzko arauak B.3 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 31.173,08 m²

i. B.3-01: 5.181,16 m²

ii. B.3-02: 25.991,92 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera industria (erauzketa industriak izan ezik) eta zerbitzuak dira.

Erabilera bateragarriak:

i. Komunitate ekipamendua: irakaskuntza; aisialdia eta kultura, liburutegiak, ludotekak, museoak eta bestelako kultura instituzioak izan ezik; kirolak eta zerbitzu publikoak.

ii. Zaindari, jagole, arduradun edo jabearen etxebizitza, lurzatiaren azalera 5.000 m²-tik gorakoa izanez gero.

Edonola ere, beti beteko da 1.5.2.2 artikuluko 2. puntuan ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan ezartzen dena.

C. Eraikitzeko baldintzak:

a. eraikigarritasuna:

i. Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 45.485 m²(t)

ii. Hirigintzako eraikigarritasuna sestra gainean, guztira: 27.290 m²(t); ehuneko 30, gehienez, erabilera bateragarrietarako izan daiteke.

iii. Hirigintzako eraikigarritasuna sestrapean, guztira: 18.195 m²(t)

2.2. E.1.1-01 zona: bide komunikazioen sistema orokorra: errepideak.

Erabilera publikoko zona orokorra, komunikazioen sistema orokorrekoa; berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 824,94 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.

2.3. F.1-01 eta F.1-02 zona: berdeguneen sistema orokorra: hiri parkea

Erabilera publikoko zona orokorra, hiri parkeko espazio librea; berari buruzko arauak F.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 11.149,38 m²

i. F.1-01: 2.222,25 m²

ii. F.1-02: 8.898,74 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera aire libreko eta berdeguneetako aisialdia eta zabalaldia da.

2.4. I-01 zona: ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorra, uraren sistema orokorrekoa; berari buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 19. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 3.121,19 m²

B. Erabilera baldintzak: sektoreko legerian ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia:

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian esparruan esku hartzeak ez dauka lehentasunik. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da; Plan Orokorraren burutzapen aldiko bi laurtekoetan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea:

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bakarra zehaztuko da, bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko sei (6) urteko epealdia egongo da Plan Orokor hau indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalari plan berezia indarrean jartzen denetik urtebete (1) pasatu baino lehen aurkeztu beharko zaio.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko:

5.1. Lortzeko, burutzeko eta gastua onartzeko:

F1-01, F1-02 eta E.1.1-01 zonak jarduketa integralaren esparruko sistema orokorrak dira kostua lortzeko, gauzatzeko eta onartzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeke irizpideak:

Ez da ezarri irizpiderik, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak:

Jarduketarekin batera berriro aztertu behar da errekaren urbazterrak ubideratzea egoera hidraulikoa hobetzeko, bai eta ingeniari-tza naturalistikoko teknikak aplikatzea ere natur ingurunea lehengoratzeko.

Landaretza berria sortzeko lizardi-urbazter mediterraneaneko espezie autoktonoak erabili behar dira: zuhaitzak (*Ulmus minor*, *Fraxinus angustifolia*) eta zuhaixkak (*Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*, *Viburnum lantana*, *Corylus avellana*). Gutxienez 10 metroko zerrenda sortu behar da ur jabari publikoaren mugatik ($T = 2,33$ urte).

Mugikortasun iraunkorra sustatzeko bizikletan ibiltzeko bidegorria egin edota jarraitu daiteke.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak ezartzea:

Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Urbanizazioaren gutxieneko baldintzak berariazko udal ordenantzan ezarri dira.

IV. ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzorua-ren kategoria: hirigintza-ren bidez finkatu gabea.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua:

A. Azpizonetako eraikigarritasuna: haztapa-n koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasunaren baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Erabilera-n haztapa-n koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

B. Eraikitzeke baldintzak bereziak:

Aginduzko plan berezian ezarriko dira; hona berezitasunak:

– Eraikina-n profila: III/-

– Eraikineke solairuen gutxieneke garaiera libreak: 1.5.2.11 artikuluko 12. punta.

C. Jabetza eta erabilera baldintza bereziak:

Aginduzko plan berezian ezarriko dira; hona berezitasunak:

– Gutxieneke lurzatia:

Sortzen diren lurzati berriek 500 m² edukiko behar dituzte gutxienez.

– Lurzatiaren aurrealdea, gutxienez: 20 m.

– Eraikinek okupatzen duten lurzoria: lurzati hartzailearen ehuneke 70.

– Eraikinetik mugetarainoko tartea:

Eraikinetik bideen lerrokaduretaraino 5 metro egongo dira gutxienez.

Alboetako eta sakonerako mugetaraino 3 metroko tartea utzi beharko da gutxienez.

– Lurzati bateko eraikinen arteko distantzia: 1.5.2.11 artikuluko 9. puntua.

– Espazio eraikian, lurzatiaren batasuna zainduta, azpizatiketa eragiketak egiteko baldintza bereziak: 1.5.2.11 artikuluko 13. puntua.

Espazio publikoetako erabilerei buruzko arauak mota bakoitzeko arautegi orokorrean ezarri dira.

D. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa:

Ez da ezarri.

E. Urbanizatzeko baldintzak: azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak:

Urbanizazioaren baldintzak berariazko udal ordenantzan ezarri dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra:

Plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik esparruan.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak:

Ez da ezarri.

V. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko hauetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala; Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Araua; Arabako Errepideen Plan Integrala; Lurzoruaren kutsaduraren prebentzioari eta zuzenketari buruzko otsailaren 4ko 1/2005 Legea.

2.1.1.39 artikulua. OY.32 antolamendu xehatuko eremua

I. MUGAK ETA AZALERA

Eremua industria lurzoruaren hegoaldean dago, Logroñoeko errepidearen eta Santa Lucía kalearen artean.

Azalera, gutxi gorabehera: 38.544,83 m².

II. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURU OROKORRAK

· Garapen ereduaren ardatza herriguneko hegoaldean industria sarea finkatzea da.

· Hiri lurzoruko espazio narriatuak hobetzea: birgaitzea eta lehengoratzea.

· Industria jarduera teknologikoak, enpresa parkeak eta zerbitzuak eta hirugarren sektorea bultzatzea bizitegien inguruko lurzoru eskaintza dibertsifikatzeko, helburua erabilerak integratzea dela sareak bizkortzeko eta dibertsifikatzeko eta gutxiago mugitu behar izateko.

· Arroyo Grande mugakidea denez, berdegunea sortu daiteke haren eskuinean uholde arrisku handiko zonak babesteko, urbazterrak ingurumenaren aldetik lehengoratu daitezke eta naturguneak sortu daitezke (espazio libreen sistema orokorrak) oraingo parkearekin lotzeko. Horrela espazio libreen jarraikako sarea sortuko da Oiongo herrigunean, Arroyo Grande erreka egitura elementutzat hartuta.

III- HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITUREN ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu / kalifikazio orokorra:

2.1. B.3-01 zona: industria-parke teknologikoa.

Irabazizko zona orokorra, erabilera pribatukoa; berari buruzko arauak B.3 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 31.285,11 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera industria (erauzketa industriak izan ezik) eta zerbitzuak dira.

Erabilera bateragarriak:

i. Komunitate ekipamendua: irakaskuntza; aisialdia eta kultura, liburutegiak, ludotekak, museoak eta bestelako kultura instituzioak izan ezik; kirolak eta zerbitzu publikoak.

ii. Zaindari, jagole, arduradun edo jabearen etxebizitza, lurzatiaren azalera 5.000 m²-tik gorakoa izanez gero.

Edonola ere, beti beteko da 1.5.2.2 artikuluko 2. puntuan ezartzen dena eta kontuan hartuko da 1.3.1.3 artikuluan ezartzen dena.

C. Eraikitze baldintzak:

a. Hirigintzako eraikigarritasuna:

i. Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 47.500 m²(t)

ii. Sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasuna: 28.500 m²(t); ehuneko 30, gehienez, erabilera bateragarrietarako izan daiteke.

iii. Sestrarepeko hirigintzako eraikigarritasuna: 19.000 m²(t)

2.2. E.1.1-01 eta E.1.1-02 zona: bide komunikazioen sistema orokorra: errepideak.

Erabilera publikoko zona orokorra, komunikazioen sistema orokorrekoa; berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 12. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 1.173,63 m²

i. E.1.1-01: 677,27 m²

ii. E.1.1-02: 496,36 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera errepide bidezko komunikazioa eta garraioa da.

2.3. F1-01 eta F1-03 zona: berdeguneen sistema orokorra: hiri parkea

Erabilera publikoko zona orokorra, hiri parkeko espazio librea; berari buruzko arauak F1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 4.483,24 m²

i. F1-01: 811,49 m²

ii. F1-02: 2.397,69 m²

iii. F1. 03: 1.274,06 m²

B. Erabilera baldintzak: berezko erabilera aire libreko eta berdeguneetako aisialdia eta zabalaldia da.

2.4. I-01 eta I-02 zona: ur jabari publikoa.

Erabilera publikoko zona orokorra, uraren sistema orokorrekoa; berari buruzko arauak I zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 19. puntua).

A. Zona orokorraren azalera, gutxi gorabehera: 1.602,85 m²

i. I.1-01: 349,03 m²

ii. I.1-02: 1.253,82 m²

B. Erabilera baldintzak: sektoreko legerian ezarritakoak.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia:

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian esparruan esku hartzeak ez dauka lehentasunik. Horretarako jarduketa integratuko esparru bakarra identifikatu da; Plan Orokorren burutzapen aldiko bi laurtekoetan garatuko da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea:

Esparruko antolamendu xehatua ezartzeko plan berezia idatzi, izapidetu eta onartu beharko da; plan horretan egikaritze unitate bakarra zehaztuko da, bai eta behar diren jarduketa sistemak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. eta 159. artikuluetan ezarritakoa eragotzi gabe.

Plan berezia prestatzeko eta onartzeko zazpi (7) urteko epealdia egongo da Plan Orokor hau indarrean jartzen denetik.

Jarduketa integratua programatzeko urbanizazio programa sustatu eta izapidetuko da; Udalari plan berezia indarrean jartzen denetik urtebete (1) pasatu baino lehen aurkeztu beharko zaio.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko:

5.1. Lortzeko, burutzeko eta gastua onartzeko:

E.1.1-01 eta E.1.1-02 eta F.1-01 eta F.1-02 zonak jarduketa integralaren esparruko sistema orokorrak dira kostua lortzeko, gauzatzeko eta onartzeko.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertze irizpideak:

Ez da ezarri irizpiderik, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak:

Jarduketarekin batera berriro aztertu behar da errekaren eskuineko urbazterra ubideratzea egoera hidraulikoa hobetzeko, bai eta ingeniarietza naturalistikoko teknikak aplikatzea ere natur ingurunea lehengoratzeko.

Landaretza berria sortzeko lizardi-urbazter mediterraneaneko espezie autoktonoak erabili behar dira: zuhaitzak (*Ulmus minor*, *Fraxinus angustifolia*) eta zuhaixkak (*Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*, *Viburnum lantana*, *Corylus avellana*). Gutxienez 10 metroko zerrenda sortu behar da ur jabari publikoaren mugatik (T = 2,33 urte).

8. Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak ezartzea:

Sistema orokorren oinarrizko ezaugarriak aginduzko plan berezian ezarriko dira. Hala ere, P-4 planoan ageri diren tokiko zuzkidurak egiturazko antolamendukoak dira; diseinu zehatza plan berezian ezarriko da; bertan zehaztutako hauek errespetatu beharko dira:

– Zeharbidea ezarri behar da Logroñoeko errepidea eta Santa Lucía kalea lotzeko; beraz, Arroyo Granderen gainean zubia eraiki behar da.

Urbanizazioaren gutxieneko baldintzak berariazko udal ordenantzan ezarri dira.

IV. ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: hirigintzaren bidez finkatu gabea.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua:

A. Azpizonetako eraikigarritasuna: haztapan koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasunaren baldintzak aginduzko plan berezian ezarriko dira.

Erabileren haztapan koefizienteak eta eraikigarritasunak (haztatuak eta batez bestekoak) plan berezian ezarriko dira.

B. Eraikitzeko baldintzak bereziak:

Aginduzko plan berezian ezarriko dira; hona berezitasunak:

– Eraikinen profila: III/-

– Eraikineko solairuen gutxieneko garaiera libreak: 1.5.2.11 artikuluko 12. puntua.

. Jabetza eta erabilera baldintza bereziak:

Gutxieneko lurzattia:

– Lurzati berrien azalera 500 m²-koa izan behar da gutxienez.

Lurzatiaren aurrealdea, gutxienez: 20 m.

Eraikinek okupatzen duten lurzorua: lurzati hartzailearen ehuneko 70.

Eraikinetik mugetarainoko tartea:

– Eraikinetik bideen lerrokaduretara 5 metro egongo dira gutxienez.

– Alboetako eta sakonerako mugetaraino 3 metroko tartea utzi beharko da gutxienez.

Lurzati bateko eraikinen arteko distantzia: 1.5.2.11 artikuluko 9. puntua.

Espazio eraikian, lurzatiaren batasuna zainduta, azpizatiketa eragiketak egiteko baldintza bereziak: 1.5.2.11 artikuluko 13. puntua.

Espazio publikoetako erabilerei buruzko arauak mota bakoitzeko arautegi orokorrean ezarri dira.

D. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa:

Ez da ezarri.

E. Urbanizatzeko baldintzak: azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak:

Urbanizazioaren baldintzak berariazko udal ordenantzan ezarri dira.

3. Burutzapenerako araubide iragankorra:

Plan berezia onartu arte ezin da egin inolako jarduketarik.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak:

Ez da ezarri.

V. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko hauetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAeko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala; Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Araua; Arabako Errepideen Plan Integrala.