

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

HIRIGINTZA SAILA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Behin betiko onespena ematea Gasteizko Jundizko industrialdea 6. sektoreko plan partzialaren hamazazpigarren xedapen-aldaketari

Hauxe erabaki zuen udalbatzak 2018ko martxoaren 23an egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onespena ematea Gasteizko Jundizko industrialdea 6. sektoreko plan partzialaren hamazazpigarren xedapen-aldaketari.

Erabaki-proposamena

Gasteizko Jundizko industrialdea 6. sektoreko plan partzialaren hamazazpigarren xedapen-aldaketaren proiektua ikusi da, zein Gasteizko Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak taxutu baitu 2018ko urtarrilean. Honako alderdiak hartu behar dira aintzat:

Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plan Orokorraren Berrikuspenaren testu bateratuak aldaketa honek eragindako lursailen kalifikazio orokorra eta xehatua jasotzen ditu -ekoizpenerako eta OR-6 ordenantza, 2/22 eremuaren antolamendua mantentzea, hurrenez hurren-, eta Gasteizko Jundizko industrialdeko 6. sektoreko plan partzialera (1993ko azaroaren 19an behin betikoz onetsia) eta ondorengo aldaketetara jotzen da.

Hauexek dira Gasteizko industrialdeko 6. sektoreko plan partzialaren 17. xedapen-aldaketarako proiekturen bidez lortu nahi diren xedek eta jarduerak:

Xedea: indarrean dagoen legera egokitzea plan partziala. Jarduerak:

- Euskal Herriko Lurzoruaren Legera eta irisgarritasunaren arloko araudietara egokitzea.
- Antolamendu Plan Orokorreko sistema orokorrak islatzea.
- Lurzati baten klasifikazioa hiri-zerbitzutik industria isolatura pasa izana jasotzea.

Xedea: plan partziala eta bere ordenantza eguneratzea. Jarduerak:

- Plan partzialaren ordenantzako akats mekanografikoak zein idazkerakoak zuzentzea.
- Testu bateratuan jaso gabe zeuden aurretik egindako aldaketak gehitzea.
- Jatorrizko agiriaren memorian ageri diren eraikigarritasun-kalkuluak berregitea (urteetan zehar onartu izan diren aldaketek eragindakoak).

Xedea: hiri finkatuan indarrean dauden industria-ordenantzetara parekatzea ordenantza (OR 11, 12 eta 13). Jarduerak:

- Eraikitako espazioaren zatiketa zabaltzea, lurzati-unitatea mantenduta.
- Arauketa malgutu, sinplifikatu eta objetibatzea.
- Betekizunak eta mugak parekatzea hainbat arlotan: aparkalekuak, mugekiko itxiturak, sareetarako isuriak, zaratak, hauts- eta gas-emisioak.

Plan partziala indarrean dagoen araudira egokitzeaz gain honako berrikuntzak proposatzen dira:

- Eraikitako espazioa zatitzeko aukera handitzea.
- Biltegi-pabilioien erlaitz-altuera handitzea.
- Aparkaleku-kopuruaren betekizuna murriztea.
- Mugekiko itxiturak edukitzeko beharra kentzea.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2017ko irailaren 29an eman zion hasierako onespina eta jendaurrean zegokion epean erakutsita, ez zen inolako alegaziorik aurkeztu. Hala ere, udal zerbitzu teknikoek ordenantza arautzailean bost aldaketa egitea proposatu zuten. Hauexek, hain zuzen ere:

Lehen aldaketarekin (52.1 artikulua berria; lehen 54.1. artikulua) zehatzago islatu nahi da industria isolatuko eremuan aplikatu beharreko ordenantzaren (OR-IA) OR-11rako egokitzapena. Horretarako, artikulua bereko aurreko paragrafoan jasotzen den bezala, erabilera bereizgarritzat zehaztuko dira lantegien eta biltegien erabilerak, eta ez ekoizpen-erabileraren osagarri gisa bakarrik.

Bigarren eta hirugarren aldaketekin hobeto parekatu nahi dira OR-11 ordenantzara bai industria-isolatuetan aplikatu beharreko ordenantza bai eraikitako espazioa lursail unitatea mantenduta zatitzeari eragiten diona -52.2 artikulua berria (lehen 54.2) eta 57.2 artikulua berria (ordenantza berria ez du baliokiderik)–. Horretarako, eta egun OR-11 ordenantzan xedatzen den bezala, kendu egingo zaie merkataritza erabilera osagarrietarako azalera-muga handizkako merkataritzari, eta beren neurri eta ezaugarriengatik erakusketa eta salmenta azalera handiak behar dituzten produktuen txikizkako merkataritzari (zeinetan ez den jende etorri askorik aurreikusten).

Laugarren aldaketak OR-11 ordenantzara bideratzen du lursaila arautzeko baldintzei dagozkienetarako, baldin eta eraikitako espazioa lursail unitatea mantenduta zatitzen bada (57.4tik 57.7ra bitarteko artikulua berria, jatorrizko ordenantzan baliokiderik gabekoak), izan ere, aldakuntza honen xedearekin hobeto datorrela jotzen da eta. Berariaz salbuesten dira Jundizko plan partzialaren aurreko ordenantzaren arabera zatiketa horizontala izan zuten lursailak, antolamendutik kanpo gera ez daitezten.

Azken aldaketaren bidez, hamazazpigarren aldaketaren aurretik zuten mota berekoak izango dira, berriz ere PIA industria-isolatuko lursailak, hartara eragotzi egingo baita lursailen bat jatorrizkoa ez zuten motaren batean sartzea. Beraz, aldatu egiten da 52.0 artikulua berria (lehen 54.0).

Aldaketa hauen ildotik, hasierako onspen berria ematea eta dosierra jendaurrean jartzea erabaki zuen Tokiko Gobernu Batzarrak 2018ko urtarrilaren 26an egindako bilkuran.

Erabaki hori 2018ko otsailaren 9ko ALHAOn -17 zk. eta El Correo egunkarian argitaratu zen, aldakuntzari buruzko dokumentazioa hogeit egunez jendaurrean jarri zelarik. Epe horretan hasierako onspenaren erabakiaren inguruan bi alegazio-idazki aurkeztu dira. Bata, Matadero Frigorífico de Álava SAK aurkeztu du eta bestea, Gasocentro Vitoria SAK.

Aurkeztutako alegazioen inguruan hauxe proposatzen du Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak 2018ko martxoan egindako txosten teknikoak dossierrean jasoa: Matadero Frigorífico de Álava SAK aurkeztutako alegazioa onestea, eta Gasocentro SAK aurkeztutako alegazioa ezezte. Honela jasotzen du:

Matadero Frigorífico de Álava sozietateak eskatzen du PIA 10 lursaila (garai bateko hiltegia) ager dadila plan partzialaren ordenantza arautzaileen baitako industria isolatuen ordenantzako 52. artikuluan zerrendatutako 2. motako lursailen artean, izan ere HAPOaren xedapen-aldaketa bat tarteko Jundizko industrialeko 1030 etxadiko 3. lursailari zegokiona hor sartzen baitzen. Udalbatzak 2010eko urriaren 29an onetsi zuen behin betiko aldaketa hori, eta azaroaren 15eko ALHAOn argitaratu zen.

Alegazioan adierazitakoa hala zela egiaztatu delarik, PIA-10 lursaila (garai bateko hiltegia) sartu egin da plan partzialaren ordenantzetako industria isolatuei buruzko ordenantzaren 52. artikuluan zerrendatutako 2. motan, hasierako onespena jaso zuen agirian ez agertzea akatsa izan zen eta.

Horrela, plan partziala arautzen duten ordenantzen 52. artikuluan,

Honela dio:

Jundizko antolamendu-plan partzialean industrial isolatu kalifikazio xehatua duten lursail guztiei aplikatuko zaie ordenantza hau.

Edonola ere, honako bi motak ezarri dira lursailak erabiltzeko, okupatzeko eta bertan eraikitzeko baldintzak arautze aldera:

1. mota. PIA-13, PIA-14, PIA-15, PIA-16, PIA-17, PIA-20, PIA-21, PIA-22, PIA-25, PIA-30, PIA-31, PIA-32, PIA-6, PIA-7, PIA-8, PIA-9, PIA-26 eta PIA-29.

2. mota. PIA-1, PIA-2, PIA-3, PIA-4, PIA-5, PIA-11, PIA-12, PIA-18, PIA-19, PIA-23, PIA-24, PIA-27, PIA-28, PIA-33, PIA-34, PIA-35 eta PIA-36.

Honela behar du:

Jundizko antolamendu-plan partzialean industrial isolatu kalifikazio xehatua duten lursail guztiei aplikatuko zaie ordenantza hau.

Edonola ere, honako bi motak ezarri dira lursailak erabiltzeko, okupatzeko eta bertan eraikitzeko baldintzak arautze aldera:

1. mota. PIA-13, PIA-14, PIA-15, PIA-16, PIA-17, PIA-20, PIA-21, PIA-22, PIA-25, PIA-30, PIA-31, PIA-32, PIA-6, PIA-7, PIA-8, PIA-9, PIA-26 eta PIA-29.

2. mota. PIA-1, PIA-2, PIA-3, PIA-4, PIA-5, PIA-10, PIA-11, PIA-12, PIA-18, PIA-19, PIA-23, PIA-24, PIA-27, PIA-28, PIA-33, PIA-34, PIA-35 eta PIA-36.

Aldaketa hau xedapen-aldaketaren memoriara gehitu da – horren xedean kokatzen baita aldatu gabe eta ingurumen-inpaktuari eragiten gabe–, eta plan partzialaren ordenantzaren testu bateratuan sartu da.

Gasocentro Vitoria SA sozietateak Mendigorritxu kaleko 50.eko zerbitzu-gunea ustiatzen du, eta ordenantza arautzailearen 63. artikulua aldatzeko eskatzen du. Artikulu horrek industrialdeetan hirugarren sektorearekin bateragarriak diren erabilerak zehazten ditu. Honakoa xedatzen duen lekuan: Hiri-zerbitzu eta azpiegituren erabilerak onartzen dira, baldin eta ez badira lursailaren erabilerara nagusizat jotzen eta horren jarduera eta instalazio osagarriak badira. Honakoa agertzeko eskatzen du: Hiri-zerbitzu eta azpiegituren erabilerak onartzen dira.

Eskaera hori honakoa arrazoitzen du: zehaztugabe egotea zein den jarduera nagusia eta zein osagarria, eta erregaiak hornitzeko instalazioen eta industrialdeen bateragarritasuna (34/1998 Legearen idazketa berriko 43.2 artikuluan gehitua).

Alegazioaren edukia interesgarria bada ere, egindako proposamena aldaketa honen xedetik harantzago doa. Izan ere, xedapen aldaketak ez du aipatu den artikulua idazkera aldatzen, eta ez da aldatu, printzipioz ez dagoelako Jundiz industrialdean gasolindegia gehiago jartzeko eta handitzeko erraztasunak emateko borondaterik.

Ondorioz, alegazio hau ezin da aldaketa honen gainekoa izan, baizik eta bertan kontuan hartu ez den alderdi baten gainekoa, eta horrek berriro ere tramiteei ekitera behartuko luke, edo tramitazio berri bat abiaraztera. Hasieratik planteatu beharko litzateke zein eremutan baimendu jarduera nagusizat zerbitzu-guneak -ez du zertan hirugarren sektorearekin bateragarria den industria sailkapena duten lursailletara mugatu behar-. Orobat egin beharko lirateke herritarren partaidetzarako prozesu berriak, ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa eta jendaurrean jartzeko prozesua.

Laburbilduz, Matadero Frigorífico de Álava (MAFRIALSA) sozietateak aurkeztutako alegazioa onestea proposatzen da, akats baten zuzenketa material hutsa delako, ez duelako aldatetaren edukia aldatzen eta ez diolako ingurumen-inpaktuari eragiten, eta Gasocentro Vitoria SA sozietateak aurkeztutakoa ezestea, aldatetaren xedearen ingurukoa ez delako eta, kontuan hartzekotan, berariazko dosierra bideratu beharko litzatekeelako, eta proposamenaren egokitasuna eta aplikazio-eremua bertan aztertu, eta herritarren partaidetzarako prozesuak, ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa eta jendaurreko aldiak errepikatu.

Urriaren 1eko 39/2015 Legearen 109.2 artikuluekin bat, Matadero Frigorífico de Álava SAK egindako alegazioa onestea proposatzen zaio Tokiko Gobernu Batzarrari, izan ere errorea nabarmena da administrazio dosierreko berariazko edukia kontuan hartuta. Administrazio publikoak errorea zuzentzerik izan dezan aldatetak ez dio egintzaren biziraupen, edukari eta izateari eragin behar eta, kasu honetan baldintza hori betetzen denez, aldatu egin daiteke.

Urriaren 1eko 39/2015 Legearen 88. artikuluekin bat, Gasocentro Vitoria SAK aurkeztutako alegazioa ezestea proposatzen zaio Tokiko Gobernu Batzarrari, izan ere alegazioa ez da prozedura honen xede.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2018ko martxoaren 9an egindako bilkuran, Matadero Frigorífico de Álava SAK Jundizko industrialdea 6. sektoreko plan partzialaren hamazazpigarren xedapen-aldaketaren inguruan aurkeztutako alegazioa onestea erabaki zuen; 2018ko martxoaren 16an egindako bilkuran, berriz, Gasocentro Vitoria SAK gai beraren inguruan aurkeztutakoa ezestea erabaki zuen, guztia Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak idatzitako txosten tekniko eta juridikoekin bat, zeintzuk dosierrean jaso baitira. Halaber erabaki zuen alegazioak ebazteko proposamen hau osoko bilkurara igortzea, azter dezan.

Aurkeztutako proiektuan zehaztu dira aldakuntzaren xedea, ekimena, erredakzio-taldea, aurrekariak, egungo eremua eta egoera, proposatutako aldatetaren bidezkoasuna, lege-oinarria, deskribapena, eta indarrean dagoen plangintzari eta proposatutakoari dagokion dokumentazio grafikoa.

Plan partzialek xedatu egiten dute plan orokorrak edo lurzoru urbanizagarria sektoretan banatzeko dagokion planak mugatzen duen sektorearen antolakuntza xehatua, Eusko Legebiltzarraren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 67. artikuluekin bat. Lege horren 68. artikulua plan partzialen edukia eta hori formalizatzeko agiriak arautzen ditu.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 95. eta 96. artikuluetan xedatzen da plan partzialak izapidetzeko eta onesteko araudia.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrietarako ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 30. artikuluan xedatuta dago plangintza orokorrean integraturiko antolakuntza xehatua aldatu ahal dela bai plangintza orokorraren aldakuntzaren, bai plan bereziaren. bai plan partzialaren figurak baliatuz, kasu bakoitzean dagokiona, eta horretarako 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan araututako prozedura ezartzen du.

Premiazko Neurrietarako ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 34. artikulua xedatzen duenez, hirigintza-planak hasiera batean onartzeko eskumena duten administrazioek eremu edo erabilera jakin batzuen onarpen, baimen eta hirigintza-lizentzia mota ororen emakida urtebetez etetea erabaki ahal izango dute, plan horiek lantzeko edo, hala badagokio, aldatzeko edo berrikusteko, hasiera batean onartzen direnetik edo aurrelaburpenaren edo dokumentuaren beraren formulazioari buruzko erabakia hartzen denetik, aurrelaburpena aginduzkoa ez den kasuetan.

Udalbatzari dagokio hirigintzako legediak aurreikusitako planen nahiz bestelako tresnen udal tramitazioari amaiera ematen dion onespina ematea, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak -Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua- 123.1.i artikuluan xedatutakoaren ildotik.

Proposatzen den antolamendu aldaketaren ildotik -dosieraren parte diren hirigintza-agerietan justifikatzen da horren beharra eta egokiera-, aipatutako arauak aintzat harturik eta Toki Jaurbidearen Oinarri buruzko 7/1985 Legeak -abenduaren 16ko Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurri buruzko 57/2003 Legeak osatua- 122.4 a) artikuluan aitortzen dion aginpidea baliaturik, hauxe proposatzen dio Hirigintzako Irizpen Batzordeak Udalbatzari:

Erabakia

1. Matadero Frigorífico de Álava SAK Gasteizko Jundizko industrialdea 6. sektoreko plan partzialaren hamazazpigarren xedapen-aldaketaren hasierako onespeneren aurka aurkeztutako alegazioa onestea eta Gasocentro Vitoria SAK gai beraren inguruan aurkeztutakoa ezestea, Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak egindako txosten teknikoaren eta juridikoaren edukiaren eta arrazoien haritik (dosierrean jaso dira).

2. Behin betiko onespenera ematea Gasteizko Jundizko industrialdea 6. sektoreko plan partzialaren hamazazpigarren xedapen-aldaketari, zein Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak idatzi baitu.

3. Erabaki hau ALHAOn argitaratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5. artikuluan xedatutakoaren ildotik.

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

Aldatutako ordenantza

- 1.- Xedapen orokorrak
1. artikulua.- Edukia.
2. artikulua.- Nahitaezkotasuna.
3. artikulua.- Gauzatzea.
4. artikulua.- Dokumentazioa.
5. artikulua.- Indarraldia.
6. artikulua.- Obra-baimena.
7. artikulua.- Ikuskaritza.
- 2.- Lurzoruaren hirigintza-erregimena
- 2.1.- Lurzoruaren kalifikazioa.
8. artikulua.- Kalifikazio orokorra eta xehatua.
9. artikulua.- Kalifikazioaren kategoriak.
10. artikulua.- Kalifikazio xehatua, antolakuntza-zehaztapenak eta antolakuntza-planoak.
- 2.2.- Xedapen-azterketak arautzea
11. artikulua.- Definizioa.
12. artikulua.- Xedapen-azterketen eremua.
13. artikulua.- Sestak doitzea.
14. artikulua.- Kanpo-lerrokadurak.
15. artikulua.- Bolumenen antolakuntza.
16. artikulua.- Barruko espazio libreen antolamendua eta tratamendua.
17. artikulua.- Dokumentazioa.
- 2.3.- Partzelazioak arautzea
18. artikulua.- Definizioa.
19. artikulua.- Lur-zatiketen esparrua.
20. artikulua.- Plan partzialeko zehaztapenekiko lotura eta horiek moldatzeko aukerak.
21. artikulua.- Dokumentazioa eta tramitazioa.
- 2.4.- Urbanizazio-proiektuen arauketa.
22. artikulua.- Definizioa.
23. artikulua.- Urbanizazio-proiektuen eremua.
24. artikulua.- Plan partzialeko zehaztapenekiko lotura eta horiek moldatzeko aukerak.
25. artikulua.- Dokumentazioa.
26. artikulua.- Bide-sistemako urbanizazio-proiektuaren baldintzak.
27. artikulua.- Berdegune publikoetako urbanizazio-proiektuaren baldintzak.
28. artikulua.- Espazio libre publikoen sistemako urbanizazio-proiektuaren baldintzak.
29. artikulua.- Kirol-eremuetako urbanizazio-proiektuaren baldintzak.
- 3.- Eraikuntza-arauak
- 3.1.- Eraikuntza eta erabilerei buruzko ordenantzak
30. artikulua.- Eraikuntza-ordenantzak.
31. artikulua.- Erabileren ordenantzak.
- 3.2.- Zona bakoitzeko ordenantza partikularrak
32. artikulua.- Sailkapena.
- 3.2.1.- Eraiki ezin den jabari eta erabilera publikoko espazioei buruzko ordenantzak
33. artikulua.- Erabilera publikoko espazio libreak (OR.EL).
34. artikulua.- Bide-sistema publikoa.
35. artikulua.- Berdegune publikoak (OR.ZV).
- 3.2.2.- Ekipamendu-espazioei buruzko ordenantzak
36. artikulua.- Kirol-eremuak (OR.ZD).
37. artikulua.- Tertiarioarekin bateragarri diren kirol-eremuak (OR.EQT).
38. artikulua.- Merkataritza-ekipamendua gomendatzen den zonak (OR.ERC).

39. artikulua.- Tertiarioarekin bateragarri den merkataritza-ekipamendua gomendatzen den zonak (OR.EQT).
40. artikulua.- Ekipamendu soziala gomendatzen den zonak (OR.ERS).
41. artikulua.- Tertiarioarekin bateragarri den ekipamendu soziala gomendatzen den zonak (OR.EQT).
- 3.2.3.- Zona eraikigarri buruzko ordenantzak
- 3.2.3.1.- Oinarrizko azpiegitura (OR.IB)
42. artikulua.- Erabileren definizioa.
43. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak.
44. artikulua.- Lurzatia okupatzeko baldintzak.
45. artikulua.- Eraikuntza-baldintzak.
46. artikulua.- Aparkalekuak.
- 3.2.3.2.- Garraio-geltokia (OR.ET)
47. artikulua.- Definizioa eta erabilerak.
48. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak.
49. artikulua.- Lurzatia okupatzeko baldintzak.
50. artikulua.- Eraikuntza-baldintzak.
51. artikulua.- Aparkalekuak.
- 3.2.3.3.- Industria-erabilera isolatua (OR.IA, 1, 2 eta 3. motak)
52. artikulua.- Definizioa eta erabilerak.
53. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak.
54. artikulua.- Lurzatia okupatzeko baldintzak.
55. artikulua.- Eraikuntza-baldintzak.
56. artikulua.- Aparkalekuak.
57. artikulua.- Definizioa eta lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketarako baldintza bereziak.
- 3.2.3.4.- Errepide ertzeko industria-erabilera (OR.IBC)
58. artikulua.- Definizioa eta erabilera.
59. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak.
60. artikulua.- Lurzatia okupatzeko baldintzak.
61. artikulua.- Eraikuntza-baldintzak.
62. artikulua.- Aparkalekuak.
- 3.2.3.5. Industria-erabilera, tertiarioarekin bateragarria (OR.IT)
63. artikulua.- Definizioa eta erabilerak.
64. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak.
65. artikulua.- Lurzatia okupatzeko baldintzak.
66. artikulua.- Eraikuntza-baldintzak.
67. artikulua.- Aparkalekuak.
- 3.2.3.6.- Garraio-zentroa (OR.CT.AA. 1, 2, 3 eta 4, OR.CT.AD, OR.CT.AT. 1 eta 2, OR.CT.VP eta OR.CT.ELP)
68. artikulua.- Definizioa.
69. artikulua.- Zerbitzugunea (OR.CT.AT, 1. mota).
70. artikulua.- Erakusketa- eta salmenta-pabilioia (OR.CT.AT, 2. mota).
71. artikulua.- Aduana-lekua (OR.CT.AA, 1. mota).
72. artikulua.- Ibilgailu industrialen aparkalekuak (OR.CT.AA, 2. mota).
73. artikulua.- Ibilgailuentzako zerbitzuak (OR.CT.AA, 3. mota).
74. artikulua.- Zentro logistikoa, AA motako etxadiak (OR.CT.AA, 4. mota).
75. artikulua.- Zentro logistikoa, AD motako etxadiak (OR.CT.AD).
76. artikulua.- Zerbitzugunea (OR.CT.SU).
77. artikulua.- Bide pribatua (OR.CT.VP).

78. artikulua.- Espazio libre pribatuak (OR.CT.ELP).
79. artikulua.- Xedapen-azterketak tramitatzeko baldintzak (CT).
- 3.3.- Urbanizazio-proiektuen garapenari buruzko ordenantzak (espazio publiko nahiz pribatuetarako)
80. artikulua.- Alderdi orokorrak.
81. artikulua.- Obra- edo zerbitzu-mota bakoitzeko urbanizazio-proiektuen edukia.
82. artikulua.- Bide-sareko urbanizazio-proiektuak garatzeko baldintza teknikoak.
83. artikulua.- Urbanizazio-proiektuak garatzeko baldintza teknikoak, espaloiei dagokienez.
84. artikulua.- Edateko ura hornitzeko eta banatzeko, ureztatzeko eta suteetarako ur-hartuneetarako baldintza teknikoak.
85. artikulua.- Saneamenduaren eta ur-hustubideen inguruko baldintza teknikoak.
86. artikulua.- Energia elektrikoa eta argiteria publikoa hornitzeko baldintza teknikoak.
87. artikulua.- Berdeguneen eta zuhaitz-landaketaren inguruko baldintza teknikoak.
88. artikulua.- Gas naturalaren banaketaren inguruko baldintza teknikoak.
89. artikulua.- Telefono- eta telegrafo-zerbitzuen sareei buruzko baldintza teknikoak.
- 1.- Xedapen orokorrak
1. artikulua.- Edukia.
- Jundiz 6. sektoreko plan partzialaren barruko lurzoru-mota eta -kategorietako bakoitzeko erregimena arautzen du ordenantza honek, baita plan hori garatzen duten plangintza-tresnek bete beharko dituzten zehaztapenak ere.
- Hiru atal handitan egituratuta dago:
- Xedapen orokorrak.
 - Lurzoruaren hirigintza-erregimena.
 - Eraikuntzari buruzko arauak.
- Bigarren atala, aldi berean, lautan banatuta dago:
- Lurzoruaren kalifikazioa.
 - Xedapen-azterketen arauketa.
 - Lur-zatiketak arauketa.
 - Urbanizazio-proiektuen arauketa.
- Eta hirugarren atala beste hirutan:
- Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantzak.
 - Zona bakoitzerako ordenantza partikularrak.
 - Urbanizazio-proiektuen garapenari buruzko ordenantza teknikoak.
2. artikulua.- Nahitaezkotasuna.
- Ordenantza honen artikulua sektorearen barruan egiten diren obra guzti-guztiei aplikatu beharko zaizkie, nahitaez.
3. artikulua.- Gauzatzea.
- Desjabetze-sistemaren bitartez garatuko da plan partzial hau, Lurraren Erregimenari eta Hiri Antolakuntzari buruzko Legearen testu bateratuan eta hori garatzen duen kudeaketa-araudian aurreikusten den bezala.
4. artikulua.- Dokumentazioa.
- Plan partzialeko antolakuntza-plano eta dokumentu idatzi guztiek ordenantza honen parte dira. Lursailei eragiten dien guztia definitzen da horietan -erabilera, eraikuntza, zertarakoa, baldintza estetikoak eta sanitarioak, eta abar-, bai eraikinei bai planeko antolakuntzan ageri diren bestelako elementuei dagokienez.
- Urbanizazio-planoez orientabide-izaera eskematikoa dute, eta garatzen diren urbanizazio-proiektu publiko eta pribatuetan erabat araututa geratu beharko dute.
- Ordenantza hauetan arautzen ez diren alderdiei indarrean dagoen Hiri Antolakuntzarako Plan Orokorraren testu bateratuan jasotako arauak aplikatuko zaizkie.

Hirigintzaren, eraikuntzaren eta jardueren alorrean indarrean dauden arauak, araudiak eta abar nahitaez bete beharrekoak izango dira, baita gerora onesten direnak ere.

5. artikulua.- Indarraldia.

ALHAOn argitaratzen den egunaren biharamunean jarriko da indarrean ordenantza hau, eta barne hartu edo aldatzen duen beste bat idatzi arte egongo da indarrean.

6. artikulua.- Obra-baimena

Sektorearen esparruan edozein obra egiteko, udal lizentzia eskatu beharko da, indarrean dagoen Hiri Antolakuntzarako Plan Orokorren testu bateratuan ezarritakoaren ildorik.

7. artikulua.- Ikuskaritza.

Planeko ordenantzak betetzen direla bermatzeko beharrezko diren ikuskaritza-lanak egingo ditu Gasteizko Udalak, indarrean dauden lege-xedapenek aitortzen dizkioten ahalmenak baliatuz.

Horretarako, ikuskaritza-zerbitzuetako udal langileek lurzatian sartzerik izango dute, instalazioak ikuskatzeko eta ordenantzak betetzen direla egiaztatzeko.

2.- Lurzoruaren hirigintza-erregimena

2.1. Lurzoruaren kalifikazioa.

8. artikulua.- Kalifikazio globala eta xehatua

1. Lurzoruaren kalifikazio xehatua 0-2 eta 0-3 planoetan adierazten da grafikoki -Kalifikazio xehatua: azalerak eta aprobeitxamenduak, eta Kalifikazio xehatua: erabilera eta ordenantzak-, plan partzialeko 3. dokumentuko proiektu-planoetan.

2. Lurzoruaren kalifikazio globala 0-1 planoan adierazten da grafikoki -Sistema orokorrak eta kalifikazio globala: komunikazioak, garraioak eta ekoizpena-, plan partzialeko 3. dokumentuko proiektu-planoetan.

9. artikulua.- Kalifikazioaren kategoriak.

Ondoren adierazten direnak dira lurzoruaren kalifikazio-kategoriak, kontuan izanik sistema orokorrak eta kalifikazio globala, baita horien kalifikazio xehatuak ere, guztiak ere planeko 0-1, 0-2 eta 0-3 planoetan jasoak:

Kalifikazio globalak:

- Garraioen eta komunikazioen sistema orokorra.

- Oinarritzko azpiegituren sistema orokorra.

- Ekoizpena.

- Ekoizpena - Garraio-zentroa.

Kalifikazio xehatuak:

- Garraio-geltokia.

- Bide-sistema publikoa.

- Berdegune publikoa.

- Erabilera publikoko espazio libreak.

- Kirol-ekipamendua.

- Kirol-ekipamendua, tertziarioarekin bateragarria.

- Ekipamendu generikoa:

gomendatua, soziala.

gomendatua, komertziala.

gomendatua, soziala / komertziala.

- Ekipamendu generikoa, tertziarioarekin bateragarria:

gomendatua, komertziala.

gomendatua, soziala / komertziala.

- Oinarritzko azpiegiturak.

- Industriala, isolatua.

- Industriala, errepide ertzekoa.

- Industriala, tertziarioarekin bateragarria.

- Biltegi isolatua (GZ).
 - Biltegia, eraikitako espazioaren zatiketa (GZ).
 - Tertiarioa (GZ).
 - Hiri-zerbitzua (GZ).
 - Bide pribatua (GZ).
 - Espazio libre pribatua (GZ).
10. artikulua.- Kalifikazio xehatua, antolakuntza-zehaztapenak eta antolakuntza-planoak.
1. 0-2 eta 0-3 planoetan -antolakuntza-planoak- daude jasota 9. artikuluan adierazitako kalifikazio xehatuei dagozkien kategoriak, eta ordenantza hauen 3.2. epigrafean -Zona bakoitzerako ordenantza partikularrak- arautzen dira.
2. Plan partzialeko 3. dokumentuaren barruko 0-2 planoan -Zonatan banatzea: Kalifikazio xehatua: azalerak eta aprobetxamenduak- eta 0-3 planoan -Zonatan banatzea: Kalifikazio xehatua: erabilerak eta ordenantzak- grafikoki adierazita daude kalifikazio xehatu guztien mugaketak, eta orobat mugatzen dira bertan lurzati eraikigarrien, espazio publikoen eta bide-sistemaren dimentsioak.
- 2.2.- Xedapen-azterketak arautzea
11. artikulua.- Definizioa.
- Bolumenak antolatzeko, sestrak doitzeko eta barruko espazio libreen tratamendua zehazteko tresnak dira xedapen-azterketak plangintza-sektore honen testuinguruan. Plan partzialaren dokumentazio grafikoan definitutako etxadi edo lurzati osoaren gainean idatziko dira beti ere. EQT-1, EQT-2 eta EQT-3 izeneko lurzatiaren gaineko irabazizko aprobetxamenduak gauzatzeko idatzi beharko den xedapen-azterketaren kasuan, zona osorako egin beharko da, aipatutako hiru lurzatiak barne harturik, baita inguruko zona publikoen -berdeguneak, bideak eta abar- tratamendua ere. Lurraren Erregimenari eta Hiri Antolakuntzari buruzko Legearen testu bateratuko 91. artikuluan ezartzen dena bete beharko dute xedapen-azterketa horiek, baita Plangintza-araudiaren 65. artikulutik 66.era bitartekoetan eta Plan Orokorren testu bateratuko hirigintza-arauetako dagozkien artikuluetan xedatutakoa ere.
12. artikulua.- Xedapen-azterketen eremua.
- Hauei dagokie xedapen-azterketaren eremua:
- 1.- Plan partzial honetan finkatutakoan aldean Garraio Zentroaren lurzatiaren planteak litezkeen bestelako kalifikazio-antolakuntzei, ordenantzetako parametroei eta aprobetxamendu-antolakuntzei.
- 2.- PIA-11 edo PIA-12 kalifikazioa duten eremuetako 100.000 m²-tik gorako edozein lurzati industriala -planteatzen den proposamena zehazten duen xedapen-azterketaren aurrerapena onetsi beharko du Udalak alde zuzenetik-.
- 3.- EQT gisa sailkatutako lurzati guztiei -EQT-1, EQT-2 eta EQT-3 lurzatiak barne-, zein batera antolatu beharko baitira, xedapen-azterketa bakar baten bitartez, aldameneko zona publikoen tratamendua ere barne hartuz.
13. artikulua.- Sestrak doitzea.
- Beren perimetroei dagozkien sestrak doitu beharko dituzte, urbanizazio-proiektuetan, Garraio Zentroan planteak litezkeen xedapen-azterketetan, PIA-11 nahiz PIA-12 eremuetan idatz litezkeenetan eta EQT eremuan -aurreko artikuluen ildotik- definitzen diren sestren behin betiko zuzenketak aintzat harturik.
14. artikulua.- Kanpo-lerrokadurak.
- Xedapen-azterketa zein eremutarako idazten den, 0-1 planoetan -Oinarrizko lerrokadura eta sestrak- zehaztutakoak izango dira haren kanpo-lerrokadurak, eta ezingo dira horiek aldatu.
15. artikulua.- Bolumenen antolamendua.
- 1.- Garraio Zentroa izeneko eremurako xedapen-azterketaren zeregina izango da antolakuntza berriak planteatzea, kalifikazioak berrantolatu eta aprobetxamenduak doitzuz, planoetan eta

ordenantza honetan jasotakoan aldean. Eremu horretarako xedapen-azterketa berri batek parametro aldaezin hauetara moldatu beharko du:

- Gehieneko aprobetxamendua, 219.092 m² eraiki
- Gehieneko azalera eraiki tertziarioa, 19.390 m²
- Gehieneko zerbitzugune-azalera eraikia, 1.313 m²
- Gehieneko biltegi-azalera eraikia, 89.389 m²
- Irabazizko lurzatie gehieneko azalera, ehuneko 80
- Ordenantza honetan adierazten diren ordenantzetakoren baten aplikagarritasuna, eremu horretan.

2.- PIA-11 edo PIA-12 eremuetarako idatz litezkeen xedapen-azterketen zeregina izango da antolakuntza berriak planteatzea -partzelazioak eta bide berriak-, planoetan jasotakoan aldean. Plan partzialean aurreikusitako zabalera eta tipologiarekin bat etorri beharko dute bide berriek, eta proposatutako bide-sarearen osagarri izan. OR-IA-3 ordenantzatik eratoritzen direnak izango xedapen-azterketak aintzat hartu beharreko parametro aldaezinak, eta ondoriozko lurzati garbiei aplikatuko zaizkie, kontuan izanik lurzatiei eman dakiekeen orubeizaera, kasu honetan, ezarritako gutxieneko aurrealdeak bide pribatura jotzen duelarik ere eman ahal izango dela.

3.- EQT izeneko eremu osorako xedapen-azterketaren zeregina da aurreikusitako ekipamendua erabilera tertziario berriekin bateragarri egiteko aukera emango duten antolakuntzak planteatzea, baita inguruaren urbanizazioa ere, antolakuntza honetan oinarrituta. EQT zona osoa eremu bakar baten gisa tratatu ahalko du xedapen-azterketak, behar bezala justifikaturik, erabilera eta aprobetxamenduei kokapen berriak emateko. Eremu horietarako xedapen-azterketa berri batek parametro aldaezin hauetara moldatu beharko du, oro har:

EQT-1 lurzatia:

EQT-1 lurzatia:		
Azalera	80.502,00 m ²	
Gehieneko eraikigarritasuna	40.251,00 m ²	ehuneko 50
Kirol-ekipamendua	32.200,80 m ²	ehuneko 40
Tertziarioa	8.050,20 m ²	ehuneko 10
Gehieneko okupazioa	36.225,90 m ²	ehuneko 45
Kirol-ekipamendua	32.200,80 m ²	ehuneko 40
Tertziarioa	4.025,10 m ²	ehuneko 5
Gehieneko altuera		
Ekipamendua	9,50 m	
Tertziarioa	15,00 m - 20 m	enblematikoak
Gutxieneko lurzatia		
Azalera	9.000 m ²	
Aurrealdea	50 m	

EQT-2 lurzatia:

EQT-2 lurzatia:		
Azalera	16.735 m ²	
Gehieneko eraikigarritasuna	6.694,00 m ²	ehuneko 35

Ekipamendua	5.020,50 m ²	ehuneko 30
Tertziarioa	836,75 m ²	ehuneko 5
Gehieneko okupazioa		
	5.857,25 m ²	ehuneko 45
Ekipamendua	32.200,80 m ²	ehuneko 40
Tertziarioa	4.025,10 m ²	ehuneko 5
Gehieneko altuera		
Ekipamendua	9,50 m	
Tertziarioa	15,00 m	
Gutxieneko lurzattia		
Azalera	5.000 m ²	
Aurrealdea	50 m	

EQT-3 lurzattia:

EQT-3 lurzattia:		
Azalera	39.195,00 m ²	
Gehieneko eraikigarritasuna	15.678,00 m ²	ehuneko 40
Ekipamendua	11.758,50 m ²	ehuneko 30
Tertziarioa	3.919,50 m ²	ehuneko 10
Gehieneko okupazioa		
	13.718,25 m ²	ehuneko 35
Ekipamendua	11.758,50 m ²	ehuneko 30
Tertziarioa	1.959,75 m ²	ehuneko 5
Gehieneko altuera		
Ekipamendua	9,50 m	
Tertziarioa	15,00 m	
Gutxieneko lurzattia		
Azalera	5.000 m ²	
Aurrealdea	50 m	

16. artikulua.- Barruko espazio libreen antolamendua eta tratamendua.

Eraikuntzak okupatzen ez dituen eremu barruko azalera guztiak antolatu beharko dituzte xedapen-azterketek, eta horien tratamenduak definitu.

Horretarako, barruko bide-sarea zehaztu beharko da, bere aparkaleku-eremuekin, eta bide-sistema publikoarekiko lotura definitu; izan ere, berariaz debekatzen da bide-sistemaz eta mugakide den jabari eta erabilera publiko espazio libreaz beste kalifikazio batzuei eragitea. Sektoreko bidearekiko loturen gehieneko kopurua bostekoa izango da Garraio Zentroaren eremuan.

EQT eremuko xedapen-azterketaren kasuan, gainera, lurzatieta sartuta ez dauden inguruko bideak eta espazio libreak antolatu eta tratatu beharko dira, planteatutako erabilerekin bat datorren moduan.

17. artikulua.- Dokumentazioa.

Hau izango da etxadi bakoitzerako nahitaezko gutxieneko dokumentazioa:

Oroitidazkia, antolamenduaren ezaugarri xehatuak justifikatzen dituen. Plan partzialeko zehaztapenak eta xedapen-azterketan ezartzen direnak aplikatzen ateratzen den aprobetxamenduaren konparazio-azterlana jaso beharko du.

Nolanahi ere, ezaugarrien laburpen-aula bat aurkeztu beharko da, gutxienez hauek jasotzen dituen:

Barruko espazio librearen oinarrizko antolamendua, zeinen zehaztapen teknikoak xedapen-azterketari erantsiko zaion edo horren osagarri izango den barruko urbanizazio-proiektuan garatuko baitira.

Eraikuntzen oinarrizko kotak, bai espazio librearenak, bai proiektatzen den gorputz bolumetrikoko bakoitzarenak.

Aurreikusten diren eraikuntza-gorputz eta -elementuen lerrokaduren definizioa eta kotak.

2.3.- Partzelazioak arautzea

18. artikulua.- Definizioa.

Honela definitzen da partzelazioa: aldi bakarrean edo hainbat alditan lursailak bi multzo edo gehiagotan banatzea -eraikuntza ahalbidetu daiteke hartara-, plan partzian jasotako zehaztapenak jarraituz.

Partzelazioa egitekotan udal lizentzia behar da, Plan Orokorren testu bateratuko hirigintza-arauden III. tituluaren ezarritako dagoen moduan, eta orobat Lurzoruaren Legearen testu bateratuaren 257. artikulutik 259.era bitartekoetan.

Kasu berezi gisa, administrazioak -plan partzialaren kudeatzailea den aldetik- industria-etxadi handien lehen zatiketa proposatzeko ahalmena mantentzen da, horien emakida bideratzeko.

19. artikulua.- Lur-zatiketen esparrua.

3. dokumentuko -Proiektu-planoak- 0-3 planoaren arabera -Zonatan banatzea: Kalifikazio xehatua: azalera eta aprobetxamenduak- industria-kalifikazio xehatua duten lursailak hartuko ditu partzelazioen esparruak, baita garraio-sistema orokorreko eta oinarrizko azpiegituren eta hiri-zerbitzu handien sistema orokorreko lursail eraikigarriak, ekipamenduak eta erabilera tertziarioak ere.

20. artikulua.- Plan partzialeko zehaztapenekiko lotura eta horiek moldatzeko aukerak.

Partzelazio-proiektuak ezingo ditu aldatu plan partzialeko aurreikuspenak; bereziki, lurzati dimentsioei dagokionez izaera loteslearekin arautzen duen gutzia, hau da, ordenantza arautzaile hauen 3.2. atalean -Zona bakoitzerako ordenantza partikularrak- ezartzen dena.

21. artikulua.- Dokumentazioa eta tramitazioa.

Ekimen pribatuko edozein partzelazio urbanistiko bideratzekotan, udal baimena eskuratu beharko da aldez aurretik -legedian finkatutako tramitazioa jarraituko du Udalak-.

Partzelazio-eskabideari dokumentu hauek erantsi beharko zaizkio, gutxienez:

- Partzelazio-planoa, gutxienez 1/1.000 eskalan, non kokatuta ageriko baitira lizentzia-eskabidearen objektu den funts nagusia eta partzelazioaren ondoriozkoak.

- Lurzati nagusiaren hirigintza-zedula eguneratua.

- Lur-zatiketaren arrazoiak eta ezaugarriak azaltzen dituen oroitidazkia, plan partzial honen araudiko zehaztapenen arabera. Lurzati nagusia eta lur-zatiketaren ondoriozkoak deskribatu beharko dira bertan, eta plan partzian finkatutako erabilera-baldintzetara eta aprobetxamendura egokitzen direla agerian jarri.

2.4.- Urbanizazio-proiektuen arauketa.

22. artikulua.- Definizioa.

Plan partzial honetan biltzen diren zehaztapenak gauzatzea helburu duten obra-proiektuak dira urbanizazio-proiektuak.

Lurzoruaren Legearen testu bateratuaren 92. artikuluan ezarritakoa bete beharko dute proiektu guztiek, baita Plangintza-araudiko 67-70 artikuluetan eta Plan Orokorren testu bateratuko hirigintza-arauetan jasotakoak ere.

23. artikulua.- Urbanizazio-proiektuen eremua.

6. sektorearen gauzatze materialerako, jabari eta erabilera publikokotzat definitutako espazio guztiei -bide-sistema, erabilera publikoko espazio libreak eta berdegune publikoa- eragiten dien urbanizazio-proiektu bakarra idatzi ahal izango da, edo hainbat urbanizazio-proiektu, zeinek, plan partzialeko aurreikuspen orokorrekin bat etorritik, aukera emango duten urbanizazio-etapa bakoitzari dagozkion sektoreko sekzio desberdinak, 3. dokumentuko -Antolakuntza-planoak- O-6 planoan -Etapen plana- jasota daudenak, zein bere aldetik gauzatzeko.

Era berean, nahitaezkoa izango da behar diren ekimen pribatuko urbanizazio-proiektuak idaztea Garraio Zentro gisa kalifikatutako eremuetarako.

EQT eremuari dagozkion urbanizazio-proiektuen kasuan, lurzatiaren barruko nahiz aldameneko kanpoko zonak barne hartu beharko dituzte horiek -bide-sistema, erabilera publikoko espazio libreak eta berdegune publikoa-.

24. artikulua.- Plan partzialeko zehaztapenekiko lotura eta horiek moldatzeko aukerak.

Garraio Zentroaren eremukoa edo EQT eremukoa bada, urbanizazio-proiektuak ezingo ditu aldatu plan partzialaren edo xedapen-azterketaren aurreikuspenak. Nolanahi ere, aurreikuspen horiek urbanizazio-obra gauzatzeko behar teknikoetara moldatzea onartu ahal izango da, baldin eta moldaketa hori justifikatzen bada eta plan partzialesan edo, kasua bada, xedapen-azterketan zonatan banatutako azalerak aldatzea ez badakar berekin. Proiektuak eragiten dien onibarretako antolamendua edo lurzoruaren edo eraikuntzaren erregimena aldatzea badakar moldaketak berekin, planaren edo xedapen-azterketaren aldaketa onetsi beharko da aldeztu aurretik edo unean bertan, Plangintza-araudiaren 68.2 artikuluaen ildotik.

25. artikulua.- Dokumentazioa.

1.- Bai plan partziala garatzen duten urbanizazio-proiektuek, bai xedapen-azterketa baten ildotik idazten direnek gutxienez alderdi hauek aintzat hartu beharko dituzte, Plangintza-araudiaren 70. artikuluaen ildotik:

- Galtzadak, aparkalekuak, espaloiak eta oinezkoentzako espazioak berdindu eta zolatzeko obrak.

- Edateko uraren hornikuntza eta banaketa, eta ureztatzeko eta suteetarako hartuneak.

- Euri-ura eta hondakin-urak husteko estolda-sarea.

- Energia elektrikoa banatzeko sarea.

- Argiteria publikoaren sarea.

- Espazio libreen sistemako lorategiak.

Gas- eta telefonia-zerbitzuak ere sartu beharko dira urbanizazio-proiektuan, salbu eta horien emakidadun diren enpresek egin ditzatela egokitzat jotzen bada; izan ere, halakoetan aski izango da eskema aurkeztearekin.

2.- Ezarri nahi diren zerbitzuen instalazioa eskumena dutenez beste entitate eta erakunde baimenen mende baldin badago, proiektuari behin betiko onespina eman aurretik entitate edo erakunde interesdunaren berariazko adostasuna galdatu da.

3.- Edonola ere, erabilera bateragarri eta baimendutako eraikuntzei dagokienez, plan partzial honetan horien erregimena garatzen duten ordenantza arautzaileetan kalifikazio xehatuaren kategoria bakoitzerako edo zona bakoitzerako adierazten dena aintzat hartu beharko dute sektorea garatzen duten urbanizazio-proiektuek, baita zona horietako bakoitzerako hurrengo artikuluetan zehazten diren gauzatze-baldintzak ere.

26. artikulua.- Bide-sistemako urbanizazio-proiektuaren baldintzak.

Bide, galtzada eta espaloien diseinua lotesletzat jotzen da trazadurari eta zeharkako sekzioari dagokienez. Aparkaleku-banden eta zirkulazio-bideen taxuketa bakarrik moldatu ahal izango da.

Espaloiak osorik zolatu beharko dira, 1 x 1 m-ko zuhaitz-txorkoak izan ezik.

Plan partzialeko 3. dokumentuko -Proiektu-planoak- O-4 planoetan -Bide-sarearen trazadura eta zehazgarriak- daude grafikoki jasota zuhaitzekin aurreikusten diren gutxieneko espaloiak.

Zuhaitzek hosto galkorrekoak izan beharko dute, eta gehienez 6 m-ko tartea utziz landatu beharko dira.

EQT eremuaren ondoko bide-sistemaren urbanizazioaren kasuan, diseinua aldatzerik izango da, behar bezala justifikatzen delarik, planteatutako erabileren berezitasunaren eta inguruarekiko erlazioaren arabera.

27. artikulua.- Berdegune publikoetako urbanizazio-proiektuaren baldintzak.

Berdegune publikoen diseinua lotesletzat jotzen da O-2 planoan -Zonatan banatzea: Kalifikazio xehatua: azalerak eta aprobetxamenduak- ezarritako dimentsioei dagokienez.

Aurreikusitako berdegune desberdinen izaera bereizteko ahaleginak egingo dira, honela:

- Ekialdeko babes-banda eta poligonoaren mendebaldeko zona guztia -Mendigorritxu kaletik aurrera-: baso-espazio natural gisa diseinatuko dira.

- Hegoaldeko N-1 errepideko babes-banda: izaera urbanogoarekin diseinatuko da, kontuan izanik poligonoaren hegoaldeko aurrealdean errepide bazterreko erakusleho gisako industriari kokatuko direla.

- Lermendabide kaleko erdiko banda: izaera mistoarekin diseinatuko da, baso-eremuaren eta urbanizazio-elementu naturalen artean -oinzkoentzako pasabidea, ur bilduak, joko-eremuak eta abar-.

28. artikulua.- Erabilera publikoko espazio libreen sistemako urbanizazio-proiektuaren baldintzak.

Erabilera publikoko espazio libreen diseinua lotesletzat jotzen da trazadurari eta zeharkako sekzioari dagokienez. O-2 planoan -Zonatan banatzea: Kalifikazio xehatua: azalerak eta aprobetxamenduak- daude islatuta dimentsioak.

Plan Partzialaren antolakuntzaren barruan, erabilera publikoko bi eratako espazio libreak bereiz daitezke, bata bide-sistemaren zabalkuntza gisa aurreikusia, bestea sektoreko hainbat zerbitzu -energia elektrikoaren sarea, estolderia eta abar- kokatuko diren zerrenda gisa diseinatua, eta urbanizatzeko unean bereiziko da horietako bakoitza.

- Bide-sistemari lotutako espazio libreak: berdegune zuhaitzu bati erantzun beharko dio diseinuak, eta zuhaitzen tamaina eta neurriak bateragarri izan beharko du bertatik igarotzen diren linea elektrikoekin.

Goi-tentsioko sare elektrikoak eragiten ez badie, zuhaitz-ilara bat edo bi jarriko dira -hosto galkorreko zuhaitzak-, bi ilaren artean gehienez 6 m-ko tartea utziz.

- Azpiegituri lotutako espazio libreak: diseinua minimoa izango da, kontuan izanik zerbitzu-espazioak direla. Edonola ere, berdintze-lanak eta azalera egokitzekoak egin beharko dira.

EQT eremuaren inguruko espazio libreak erabileraren intentsitate handiagoa kontuan izanik diseinatu beharko dira, eta eremuan planteatutako erabileren berezitasunen arabera.

29. artikulua.- Kirol-eremuetako urbanizazio-proiektuaren baldintzak.

O-2 eta O-3 planoetan kirol-eremuetatik kalifikatuak aire zabaleko ekipamendu gisa tratatu ahal izango dira, edo ordenantza hauen 3.2.2 atalean definitzen diren baldintzetan eraikitako instalazioekin.

Sektorean aurreikusitako kirol-eremuak bere osotasunean antolatu beharko dira, beren urbanizazio-proiektu propioen bitartez, zeinetan kokatu beharko baitira eraikuntza eta instalazioak oro. Horietako bakoitza, behar izanez gero, berariazko eraikuntza-proiektu baten bitartez garatuko da gerora.

Erabiltzaileentzako aparkalekuen kokapenak honela ebatziko dira:

- Aldameneko bideetan eta lurzatiaren barruan, Lermenda herriaren ondoan proiektatutako kirol-eremurako.

- Lurzatiaren barruan, sektorearen hego-mendebaldeko muturrean proiektatutako kirol-eremurako.

Ariniz herriaren iparraldean proiektatuta dagoen eta erabilera tertziarioekin bateragarri izango den kirol-eremua bi erabilera horien aldebereketasun posiblea kontuan izanik antolatu beharko da.

Era berean, bi erabilera horiek kontuan izanik justifikatu beharko da aparkaleku-dotazioa.

3.- Eraikuntza-arauak

3.1. Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantzak

30. artikulua.- Eraikuntza-ordenantzak.

Erabilera eta jabari publikoko zona eraikigarrii buruzko ordenantzetan -ordenantza arautzaile hauen 3.2.3 atala- berariaz arautu gabeko alderdi guztietan, Plan Orokorren testu bateratuko hirigintza-arauetan xedatutakoa aintzat hartu beharko da.

31. artikulua.- Erabileren ordenantzak.

Erabileren eta horien bateragarritasunen inguruko alderdiak zona bakoitzeko ordenantzetan arautzen dira -ordenantza arautzaile hauen 3.2.3 atala-. Aurrekoetan arautu gabekoetan, Plan Orokorren testu bateratuko hirigintza-arau orokorretan eta erabilera bakoitzerako partikularretan xedatutakoa aintzat hartu beharko da.

Nolanahi ere, sektoreko industriek gutxienez bete beharrekotzat -neurri murriztaileagoak ezarri ahal izango dituzte udal zerbitzuek, lortu nahi dena lortzeko-, honako atal hauek nabarmen daitezke:

Baimendutako erabilerak:

Garraio Zentroari lotutako industria eta biltegiak oro baimentzen dira sektore honetan, kategoria desberdinetan, salbuespen hauekin:

- Industria osasungaitz eta arriskutsuak.

- Kea, usainak, lainoak, aireko hautsak, isurketak, zaratak, bibrazioak eta abar sortzen dituzten industrietan jotzen direnak, halako kantitatean edo intentsitatean non Udalak ez duen komenigarritzat jotzen hiriaren haize aldetik kokatzea.

Isurketa:

Ez dira onartuko sektoreko sarera udal zerbitzu teknikoek onartezintzat jotzen dituzten hondakin-urrak isurtzea ekarriko luketen industria-jarduerak. Etxeetakoez kanpoko isurketei buruzko udal ordenantza nahitaez bete beharrekoa izango da.

Gorago adierazitako gehienekoak ez gaingidituko beharrezko diren arazketa-ganberak eta hozte-dorreak jarri beharko dituzte enpresek beren lurzatien barruan, eta aldian aldian egiaztatuko dute hori udal zerbitzu teknikoek, sektoreko estolda-sare orokorrekarekin lotzeko kutxatilan hartuko dituzten laginen bitartez.

Zaratak:

Zarata eta bibrazioei buruzko ordenantza nahitaez bete beharrekoa izango da.

Kutsadura atmosferikoa:

Sektoreko erregulazioa aplikatuko da.

3.2. Zona bakoitzeko ordenantza partikularrak

32. artikulua.- Sailkapena.

Kalifikazio xehatuaren zona edo kategoria bakoitzeko eraikuntzari eta erabilerei buruzko araudia garatzen da ondoren, O-2 eta O-3 planoetan grafikoki adierazi diren mugak aintzat harturik.

Lau atal orokorretan biltzen dira ordenantza horiek:

- Eraiki ezin den erabilera eta jabari publikoko espazioei buruzko ordenantzak.

- Jabari publikoko eta erabilera kolektibo edo mugatuko ekipamendu-espazioei buruzko ordenantzak.

- Erabilera eta jabari pribatuko zona eraikigarrii buruzko ordenantzak.

3.2.1.- Eraiki ezin den jabari eta erabilera publikoko espazioei buruzko ordenantzak

33 artikulua.- Erabilera publikoko espazio libreak (OR.EL).

1.- Definizioa:

Espazio libreen erabilera globalaren kategoria xehatuetakoa bat dira erabilera publikoko espazio libreak, Plan Orokorraren testu bateratuko hirigintza-araueko artikuluetako definizioen ildotik. Funtzio anitzeko espazio libretzat jotzen dira, bertan batera izan bailitezke oinezkoentzako hainbat eratako espazioak -zoadura, zuhaitzak eta abar- eta sektoreko zenbait zerbitzu, ondoko atalean bateragarritzat jotzen direnak.

2.- Erabilera bateragarriak:

Zona horietan hauek onartuko dira:

- . Lorategi-eremu gisa tratatzea.
- . Bizikletentzako edo zilindrada txikiko -49 cc arte- ziklomotoreentzako bideak, aurrekoen aldamenean edo horiengandik bereizita.
- . Parte bat ibilgailuak lurzati eraikigarrietara sartzeko aukera emateko moldatzea.
- . Bideen galtzada zabaltzeko okupatzea onartzen da, baita aparkaleku berriak egiteko ere.
- . Argiteria-instalazio publikoak, garraio publikoaren markesinak eta trafikoarekin, garraioarekin eta erabileren zona-banaketarekin zerikusia duen seinaleztapen publikoa onartuko dira. Inolaz ere ez dute lekurik izango iragarkiek, publizitateak eta ekimen pribatuko errotuluek.
- . Zona horren azpitik -lurpetik- doazen oinarritzko azpiegituren sistementzat -ura, saneamendua, gasa, telefonia eta abar- ezinbesteko diren azalerekiko konexioak, baldin eta berariazko arau teknikoetara, plan partzial honetan aurreikusten diren baldintza teknikoetara eta hori garatu eta obrak gauzatzeko hirigintza-proiektuetan biltzen diren etara egokitzen badira.
- . Bertan goi tentsioko lineentzako dorreak jartzea onartzen da, beti ere plan partzialaren proiektuko planoetako 3. dokumentuaren parte diren U-3 planoetan -Energia elektrikoaren sarea- markatutako jarraibideak aintzat hartzen direlarik.
- . Energia elektrikoaren transformazio-zentroen eta beste zerbitzu batzuei zor zaizkien bestelako bolumenen kokapenak lurzati industrialen atzealdearekin muga eginez proiektatutako jabari eta erabilera publikoko espazio libreei bakarrik eragin ahalko die. Bestelako tipologia duten lurzatietan, guztiz debekatuta egongo da edozein elementu bolumetrikoko kokatzea.
- . Lizenzia eskatzen delarik, edariak, loreak, egunkari eta aldizkariak eta antzekoak saltzeko behin-behineko izaerako kioskoak instalatzeko baimena eman ahal izango da, baldin 8 m² eraikitik beherako azalera badute.

3.- Eraikuntza baimenduak.

Ez da onartuko aurreko atalean definitutako erabilera bateragarrien ondorio direnez beste eraikuntzarik.

4.- Urbanizazio-proiektuen arauketa.

Zona horien garapenari eragiten dieten urbanizazio-proiektuak idazten direlarik, ordenantza arautzaile hauen 2.4 eta 3.3 ataletan xedatutakoa aintzat hartu beharko da.

34. artikulua.- Bide-sistema publikoa.

1.- Definizioa.

Bide- eta aparkaleku-sistema lokalaren erabilera xehatuarekin bat egiten du bideen eta oinezkoentzako espazioen sistemak, Plan Orokorraren testu bateratuko hirigintza-araueko artikuluetako definizioen ildotik. Arau horietan definitutako komunikazioen eta garraioen erabilera globalaren barruan sartzen da.

Sistema orokor gisa sailkatutako bide nagusiak barne hartzen ditu, baita bide lokal publikoak ere, erantsitako aparkalekuak eta espaloiak barne, bi kasuetan.

2.- Erabilera bateragarriak.

Erabilera hauek bakarrik izango dira bateragarri:

. Argiteria-instalazio publikoak, garraio publikoaren markesinak eta trafikoarekin, garraioarekin eta erabileren zona-banaketarekin zerikusia duen seinaleztapen publikoa. Inolaz ere ez dute lekurik izango iragarkiek, publizitateak eta ekimen pribatuko errotuluek.

. Zona horren azpitik -lurpetik- doazen oinarritzko sistema edo azpiegiturentzat -ura, saneamendua, energia, gasa, telefonia eta abar- ezinbesteko diren azalerekiko konexioak, baldin eta berariazko arau teknikoetara, plan partzial honetan aurreikusten diren baldintza teknikoetara eta hori garatu eta obrak gauzatzeko hirigintza-proiektuetan biltzen diren etara egokitzen badira.

. Espaloiekin nahiz aparkalekuekin lerrokatuta landatzen diren zuhaitzak.

. Lizentzia eskatzen delarik, egunkari eta aldizkariak, edariak eta antzekoak saltzeko behin-behineko izaerako kioskoak instalatzeko baimena eman ahal izango da, gehienez 4 m²-ko azalera eraikiarekin.

. Parte bat ibilgailuak lurzati eraikigarrietara sartzeko aukera emateko moldatzea onartuko da.

3.- Erabilera debekatuak.

Ez da onartuko aparkaleku pribatuak kotatu eta ezartzea, ezta aurreko atalean adierazitakoez beste erabilerarik ere.

4.- Eraikuntza baimenduak.

Ez da onartuko inongo eraikuntza finkorik; erabilera bateragarrien atalean definitutako behin-behinekoak bakarrik baimenduko dira.

5.- Urbanizazio-proiektuen arauketa.

Zona horien garapenari eragiten dieten urbanizazio-proiektuak idazten direlarik, ordenantza arautzaile hauen 2.4 eta 3.3 ataletan xedatutakoa aintzat hartu beharko da.

35. artikulua.- Berdegune publikoak (OR.ZV).

1.- Definizioa.

. Espazio libreen erabilera globalaren barruko izen bereko erabilera xehatuari dagokio berdegune publikoa, erabileren hirigintza-arauden artikuluetan jasotako definizioaren ildotik.

. Jabari, erabilera eta kontserbazio publikoko lorategi eta zuhaitzi gisa egiten dira. Aire zabaleko joko-eremu edo kirol instalazioekin elkartu ahal izango dira, berariazko erabilera-mugarik gabe.

2.- Erabilera bateragarriak.

Hauk izango dira kalifikazio xehatu hori duten zonetan onar litezkeen erabilera bateragarriak:

- Aire zabaleko kirol-instalazioak onartuko dira, sektoreko berdegune publiko bakoitzaren azalera partzialaren ehuneko 10etik beherako okupazioarekin.

- Kirol-instalazio itxiak onartuko dira, edo eraikuntza nahiz lurzati propioa duten ekipamendu publikoak, ez badute okupatzen sektoreko berdegune bakoitzaren azalera partzialaren ehuneko 5 baino gehiago -portzentaje hori ezingo zaio gehitu aurreko paragrafokoari, baizik eta hura ordeztuko du-.

- Behin-behineko izaerako kioskoak baimendu ahal izango dira, edariak, loreak, egunkariak edo aldizkariak saltzeko, baldin eta instalazio horiek ez badute gaintzen, guztira, 8 m²-ko azalera eraikia, eta instalazio osagarriek okupatzen duten espazio publikoa -aire zabaleko terrazak eta abar- sektoreko berdegune bakoitzaren azalera partziala baino handiagoa ez bada. Horien kokapenak ezingo die enbarazu egin oinezkoen zirkulazioari, ez berdegunea aisialdi-leku eta pasealeku izatea galarazi ere.

- Zona horren azpitik -lurpetik- doazen oinarritzko azpiegituren sistementzat -ura, curi-ura biltzea, energia eta abar- ezinbesteko diren azalerekiko konexioak, baldin eta berariazko arau teknikoetara, plan partzial honetan aurreikusten diren baldintzetara eta hori garatu eta obrak gauzatzeko hirigintza-proiektuetan biltzen diren etara egokitzen badira. Zehazki, kondukzio edo lineen trazadura zolatutako eremuen edo hondar-eremuen azpitik egitea ekidingo da.

- Lurrazaleko aparkalekuak onartuko dira, sektoreko berdegune bakoitzaren azalera partzialaren ehuneko 5 gainditzen ez dutelarik.

3.- Erabilera debekatuak.

Debekatuta egongo da aurreko atalean adierazitakoez bestelako izaera edo erabilera duen edozein instalazio -finko nahiz behin-behineko- edo eraikuntza, publizitaterako direnak barne.

4.- Eraikuntza baimenduak.

Erabilera bateragarrien atalean zehaztutako erabileretarako direnak bakarrik, eta bertan adierazitako gehieneko okupazio-azalerarekin. Eraikuntzek ezingo dute izan solairu bat baino gehiago sestraren gainetik, eta gehieneko altuera 9,50 m-koa izango da, goreneko forjatuaren beheko aldetik neurtuta.

5.- Urbanizazio-proiektuen arauketa.

Ordenantza arautzaile hauen 2.4 eta 3.3 ataletan zehazten diren arau orokor eta partikularrak aintzat hartu beharko dituzte zona hau garatzeko idazten diren urbanizazio-proiektuek.

3.2.2.- Ekipamendu-espazioei buruzko ordenantza

36. artikulua.- Kirol-eremuak (KE.OR).

1.- Definizioa:

Erabilera xehatu hau ekipamendu komunitarioaren erabilera globalari dagokio, Plan Orokorraren testu bateratuko hirigintza-arauen ildotik. Edonolako kirol-jarduerak nahiz gorputza lantzeko ariketak egitea du xede, dela aire zabalean, dela jarduera edo jarduera-multzo bakoitzaren berariazko beharretara egokitutako instalazio estalietan.

2.- Erabilera bateragarriak.

. Kirol-eremuarekin lotutako aparkalekuak onartzen dira, azalekoak nahiz lurpekoak, baldin eta kirolerako kalifikazioa duen lur-zatiaren azaleraren ehuneko 12 baino gehiago hartzen ez badute.

. Orobat onartzen dira ekipamendu osagarrietarako -hezkontza, kultura, osasuna eta abar-espazio edo eraikinak, baldin eta kirolerako kalifikazioa duen azaleraren ehuneko 10 baino gehiago hartzen ez badute.

. Aurreko kategoriaren barruan jatetxeak nahiz janariak eta edariak saltzeko instalazioak onartu ahal izango dira.

3.- Erabilera debekatuak.

Aurreko atalean berariaz zehaztu ez direnak oro.

4.- Eraikuntza baimenduak.

Hauek izango dira eraikuntzek zona honetan bete beharko dituzten baldintzak:

. Gutxienez 8 m atzeraeman beharko dira dokumentu grafikoetan definitutako lerrokadura eta mugetatik, lurzati bakoitzean.

. Gehieneko altuera -goreneko forjatuaren beheko kotari gagozkiolarik- 9,50 m-koa izango da.

. 0,30 m²/m²a izango da gehieneko eraikigarritasuna.

. Lurzatiako eraikuntzen gehieneko okupazio-portzentajea, zonaren azalera globalaren gainean, ehuneko 30koa izango da.

. Gutxieneko aparkaleku-azalera aurreikusi beharko da lurzatiaren barruan, azaleraren ehuneko 5koa.

. Ixiturak ez dira nahitaezkoak izango. Jartzen badira, ez dute 2,20 m-tik gorakoak izan beharko, modu honetan:

- Kalearen, berdegune publikoaren edo espazio libre publikoaren lerrokaduran: Zokalo trinkoa, 0,50 m-tik eta 0,70 m-ra artekoa; gainerakoa, gehieneko altueraraino, opakoak ez diren materialekin -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-.

- Mugetan: Opakoak ez diren materialekin egingo dira -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-, gehieneko altueraraino. 0,20 m-tik 0,70 m-ra arteko zokalo trinkoa egin ahal da.

5.- Gutxieneko lurzattia.

Gutxienez 9.000 m² dituena, eta 50 m-ko aurrealdea, bide publikora.

37. artikulua.- Tertiarioarekin bateragarri diren kirol-eremuak (OR.EQT).

1.- Definizioa:

Erabilera xehatu hau ekipamendu komunitario eta tertiarioaren erabilera globalei dagokie, Plan Orokorren testu bateratuko hirigintza-arauen ildotik. Edonolako kirol-jarduerak nahiz gorputza lantzeko ariketak egitea du xede, dela aire zabalean, dela jarduera edo jardueramultzo bakoitzaren berriazko beharretara egokitutako instalazio estalietan, baita salgaien salerosketak, zerbitzu pertsonal, administratibo, tekniko edo diruzkoak nahiz ostalaritza-sektorean sar daitezkeenak bideratzea helburu duten jarduerak ere, beti ere ekipamendu-erabilerekiko erlazioan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da erabilera komertziala, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da erabilera tertiarioa, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da hotel eta egoitzen erabilera, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da establezimendu publikoen erabilera -I. eta II. multzoetakoak bakarrik-, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

2.- Erabilera bateragarriak.

. Kirol-eremu tertiarioarekin lotutako aparkalekuak onartzen dira, azalekoak nahiz lurpekoak, baldin eta kirolerako kalifikazio tertiarioa duen lur-zatiaren azaleraren ehuneko 16 baino gehiago hartzen ez badute.

. Orobat onartzen dira ekipamendu osagarrietarako -hezkuntza, kultura, osasuna eta abar-espazio edo eraikinak, baldin eta kirol/tertiario kalifikazioa duen azaleraren ehuneko 10 baino gehiago hartzen ez badute.

. Bizitegi-erabilera onartzen da, baldin eta jarduera nagusia zaindu eta kontrolatzeko bada -behar bezala justifikatu beharko da horren premia-. Gehieneko kopurua bi etxebizitzakoa izango da, EQT zona osoan (EQT-1, EQT-2 eta EQT-3).

. Hiri-zerbitzu eta azpiegituren erabilerak onartzen dira, baldin eta ez badira lurzatiaren erabilera nagusizat jotzen eta horren jarduera eta instalazio osagarriak badira.

3.- Erabilera debekatuak.

Aurreko atalean berriaz zehaztu ez direnak oro.

4.- Eraikuntza baimenduak.

Hauek izango dira eraikuntzek zona honetan bete beharko dituzten baldintzak:

. Gutxienez 8 m atzeraeman beharko dira dokumentu grafikoetan definitutako lerrokadura eta mugetatik, lurzati bakoitzean.

. Gehieneko altuera, goreneko forjatuaren beheko kotaraino, ezingo da izan 9,50 m-tik gorakoa ekipamendu-erabileretarako, ezta 15,0 m-tik gorakoa erabilera tertiarioetarako; 20 m-ra iritsi ahal izango da elementu enblematikoetan.

. Beheko solairuko gehieneko altuera librea 3,50 m-koa izango da, eta goiko solairuetan 2,70 m-koa.

. Gehieneko eraikigarritasunak ezingo du gainditu 0,40 m²e/m² ekipamendu-erabilerarako, eta 0,10 m²e/m² erabilera tertiariorako.

. Lurzati eraikuntzen gehieneko okupazio-portzentajea, zonaren azalera globalaren gainean, ehuneko 45koa izango da.

. Itxiturak ez dira nahitaezkoak izango. Jartzen badira, ez dute 2,20 m-tik gorakoak izan beharko, modu honetan:

- Kalearen, berdegune publikoaren edo espazio libre publikoaren lerrokaduran: Zokalo trinkoa, 0,50 m-tik eta 0,70 m-ra artekoa; gainerakoa, gehieneko altueraraino, opakoak ez diren materialekin -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiek eta abar-.

- Mugetan: Opakoak ez diren materialekin egingo dira -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-, gehieneko altueraraino. 0,20 m-tik 0,70 m-ra arteko zokalo trinkoa egin ahalko da.

5.- Gutxieneko lurzattia.

Gutxienez 9.000 m² dituena, eta 50 m-ko aurrealdea, bide publikora.

6.- Aparkalekuak

Gutxienez aparkaleku hauek aurreikusi beharko dira lurzatiei barruan, erabilera bakoitzerako metro karratuen arabera:

- ekipamendu erabilera: aparkaleku bat 150 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- erabilera komertziala: aparkaleku bat 70 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- bulego-erabilera: aparkaleku bat 100 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- hotel eta egoitzen erabilera: aparkaleku bat bi oheko.

- establezimendu publikoen erabilera: aparkaleku bat 50 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

7.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

Oro har, ez da baldintza estetiko edo konposizio berezirik ezartzen. Hala ere, bereziki zaindu beharko dira, eraikuntzetan, estetika, bolumetria, materialak eta abar, zonaren izaera enblematikoa kontuan harturik.

Nolanahi ere, EQT multzo osorako alde aurretik eta nahitaez egin beharreko xedapen-azterketan finkatu beharko dira bolumetriak eta beste.

38. artikulua.- Merkataritza-ekipamendua gomendatzen den zona (OR.ERC).

1.- Definizioa.

. Plan Orokorren testu bateratuko erabileren arau orokorretan definitutako merkataritza-erabilera xehatua har dezaketen lurzatiak sartzen dira sailkapen honen barruan.

. Honelako jardueretarako espazioak onartzen dira bertan: merkantzien salerosketa, jendearentzako zerbitzu pribatuak eta merkataritza-jarduera publiko nahiz pribatuak - produktu-erakusketak, azokak eta abar-.

2.- Erabilera bateragarriak.

. Jarduera nagusia zaindu eta kontrolatzeko bada bakarrik onartzen da bizitegi-erabilera. Lurzati bakoitzeko bana izango da gehieneko etxebizitza-kopurua.

. Ekipamendu-erabilerak onartzen dira, merkataritzako erabilera nagusiari lotuta badaude. Gehieneko azalera ezingo da izan guztira eraikitakoaren ehuneko 10etik gorakoa.

. Bulego eta bankuen erabilera tertziarioa onartzen da, baldin eta erabilera nagusiaren dependentziak badira, lehenengo kasuan, eta ezartzearen komenigarritasuna justifikatzen bada bigarrenen, hots, bankuen kasuan. Gehieneko azalera guztira eraikitakoaren ehuneko 15koa izango da.

3.- Erabilera debekatuak.

Erabilera bateragarrien aurreko atalean zehaztu ez direnak oro.

4.- Eraikuntza baimenduak.

Hauek izango dira eraikuntzek zona honetan bete beharko dituzten baldintzak:

. Gutxienez 8 m atzeraeman beharko dira lurzati bakoitzerako grafikoki definitutako lerroakadura eta mugetatik.

Gehieneko altuera, erlaitzaren kotaraino, 10 m-koa izango da; pabilioi gisako eraikuntzak egiten badira, aldiz, 15 m-koa.

. Gehieneko eraikigarritasuna 0,30 m²e/m²-koa izango da.

. Eraikuntzen gehieneko okupazio-portzentajea lurzatiaren azalaren ehuneko 25koa izango da.

. Hegalei, altuera libreei eta eraikuntzak gauzatzeko obrei buruzko gainerako baldintzak libreak izango dira, ordenantza honetan eta Plan Orokorren testu bateratuan bildutako erabileren arau orokorretan araututako betetzen delarik.

. Lurzatiaren ehuneko 5eko gutxieneko aparkaleku-azalera aurreikusi beharko da haren barruan, eta inolaz ere ez 100 m²-ko leku bat baino gutxiago.

Itxiturak ez dira nahitaezkoak izango. Jartzen badira, ez dute 2,20 m-tik gorakoak izan beharko, modu honetan:

- Kalearen, berdegune publikoaren edo espazio libre publikoaren lerrokadura: Zokalo trinkoa, 0,50 m-tik eta 0,70 m-ra artekoa; gainerakoa, gehieneko altueraraino, opakoak ez diren materialekin -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-.

- Mugetan: Opakoak ez diren materialekin egingo dira -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-, gehieneko altueraraino. 0,20 m-tik 0,70 m-ra arteko zokalo trinkoa egin ahalko da.

5.- Gutxieneko lurzattia.

. Gutxienez 5.000 m²-ko azalera, 50 m-ko aurrealdea bide publikora, eta gutxienez 80 m-ko sakonera dituena.

39. artikulua.- Tertzarioarekin bateragarri den merkataritza-ekipamendua gomendatzen den zonak (OR.EQT).

EQT-3 eta EQT-2 izeneko lurzatiei aplikatuko zaie artikulua hau, zati komertzialean, non garatuko baitira bai merkataritza-ekipamendua, bai tertziarioa. Merkataritza-ekipamenduari dagokionez, 39. artikulua honetan definitzen ez diren kontuetan 38. artikulua aplikatuko da.

1.- Definizioa:

Plan Orokorraren testu bateratuko hirigintza-arauetan definitutako merkataritzako erabilerrari dagokio erabilera hau. Honelako jarduerak egitea du xedea: merkantzien salerosketa komertzialak, zerbitzu pertsonalak, administratiboak, teknikoak eta monetarioak, edo ostalaritza-sektorean integra daitezkeenak, beti ere ekipamendu-erabilerekin interrelazioan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da erabilera komertziala, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da erabilera tertziarioa, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da hotel eta egoitzen erabilera, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da establezimendu publikoen erabilera -I. eta II. multzoetakoak bakarrik-, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

2.- Erabilera bateragarriak.

. Orobat onartzen dira ekipamendu osagarrietarako -hezkuntza, kultura, osasuna eta abar- espazio edo eraikinak, baldin eta komertzial/tertzario kalifikazioa duen azaleraren ehuneko 10 baino gehiago hartzen ez badute.

. Bizitegi-erabilera onartzen da, baldin eta jarduera nagusia zaindu eta kontrolatzeko bada - behar bezala justifikatu beharko da horren premia-. Gehieneko kopurua bi etxebizitzakoa izango da, EQT zona osoan (EQT-1, EQT-2 eta EQT-3).

. Hiri-zerbitzu eta azpiegituren erabilerrak onartzen dira, baldin eta ez badira lurzatiaren erabilera nagusizat jotzen eta horren jarduera eta instalazio osagarriak badira.

3.- Erabilera debekatuak.

Aurreko atalean berriaz zehaztu ez direnak oro.

4.- Eraikuntza baimenduak.

Hauek izango dira eraikuntzek zona honetan bete beharko dituzten baldintzak:

. Gutxienez 8 m atzeraeman beharko dira dokumentu grafikoetan definitutako lerrokadura eta mugetatik, lurzati bakoitzean.

. Gehieneko altuera, goreneko forjatuaren beheko kotaraino, ezingo da izan 9,50 m-tik gorakoa ekipamendu-erabilerrarako, ezta 15,0 m-tik gorakoa erabilera tertziarioetarako.

. Beheko solairuko gehieneko altuera librea 3,50 m-koa izango da, eta goiko solairuetan 2,70 m-koa.

. Gehieneko eraikigarritasunak ezingo du gainditu 0,30 m²e/m² ekipamendu-erabilerarako, eta 0,10 m²e/m² erabilera tertziariorako.

. Lurzatioko eraikuntzen gehieneko okupazio-portzentajea lurzatiaren azaleraren ehuneko 35ekoa izango da.

Itxiturak ez dira nahitaezkoak izango. Jartzen badira, ez dute 2,20 m-tik gorakoak izan beharko, modu honetan:

- Kalearen, berdegune publikoaren edo espazio libre publikoaren lerrokaduran: Zokalo trinkoa, 0,50 m-tik eta 0,70 m-ra artekoa; gainerakoa, gehieneko altueraraino, opakoak ez diren materialekin -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-.

- Mugetan: Opakoak ez diren materialekin egingo dira -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-, gehieneko altueraraino. 0,20 m-tik 0,70 m-ra arteko zokalo trinkoa egin ahalko da.

5.- Gutxieneko lurzatia.

Gutxienez 5.000 m²-ko azalera, 50 m-ko aurrealdea bide publikora, eta gutxienez 80 m-ko sakonera dituen.

6.- Aparkalekuak

Gutxienez aparkaleku hauek aurreikusi beharko dira lurzatiaren barruan, erabilera bakoitzerako metro karratuen arabera:

- ekipamendu erabilera: aparkaleku bat 150 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- erabilera komertziala: aparkaleku bat 70 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- bulego-erabilera: aparkaleku bat 100 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- hotel eta egoitzen erabilera: aparkaleku bat bi oheko.

- establezimendu publikoen erabilera: aparkaleku bat 50 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

7.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

Oro har, ez da baldintza estetiko edo konposizioko berezirik ezartzen. Hala ere, bereziki zaindu beharko dira, eraikuntzetan, estetika, bolumentria, materialak eta abar, zonaren izaera enblematikoa kontuan harturik.

Nolanahi ere, EQT multzo osorako alde zurretik eta nahitaez egin beharreko xedapen-azterketan finkatu beharko dira bolumentriak eta beste.

40. artikulua.- Ekipamendu soziala gomendatzen den zonak (OR.ERS).

1.- Definizioa.

Horrela kalifikatutako lurzatiak jotzen dira arlo hauetako ekipamendu-erabilera xehatuak har ditzaketenak: hezkuntza, osasuna, sorospena, kultura, erlijioa, administrazioa eta hiri-zerbitzu txikiak -Plan Orokorren testu bateratuko erabileren arau orokorretan daude definituta horiek-.

2.- Erabilera bateragarriak.

. Bizitegi-erabilera onartzen da, baldin eta jarduera nagusia zaindu eta kontrolatzeko bada. Lurzati bakoitzeko bana izango da gehieneko etxebizitza-kopurua.

3.- Erabilera debekatuak.

Erabilera bateragarrien aurreko atalean zehaztu ez direnak oro.

4.- Eraikuntza baimenduak.

Hauek izango dira eraikuntzek zona honetan bete beharko dituzten baldintzak:

. Atzeraeman beharko dira, lurzati bakoitzerako grafikoki definitutako lerrokadura eta mugetatik, honako hauek:

- EGRS lurzatia, 1 eta 2: 8 m, lerrokadura eta mugetatik.

- EGRS lurzatia, 5 eta 6: 6 m lerrokaduretatik, 3,5 m mugetatik.

. Gehieneko altuera, erlaitzaren kotaraino, 10 m-koa izango da, lurzati guztietan.

. Gehieneko eraikigarritasuna hau izango da:

- EGRS lurzatia, 1 eta 2: 0,30 m²e/m²a.

- EGRS lurzatia, 5 eta 6: 1,00 m²e/m²a.

. Gehieneko okupazio-portzentajea hau izango da:

- EGRS lurzatia, 1 eta 2: ehuneko 30.

- EGRS lurzatia, 5 eta 6: ehuneko 70.

. Hegalen, altuera libreen eta eraikuntzen bestelako zehaztapenen gainerako baldintzak libreak izango dira, ordenantza honetan eta Plan Orokorraren testu bateratuan bildutako arau orokorretan araututakoa betetzen delarik.

. Lurzatiaren azaleraren ehuneko 5eko gutxieneko aparkaleku-azalera aurreikusi beharko da haren barruan, eta inolaz ere ez 150 m² erabilgarriko edo zatiko leku bat baino gutxiago.

Itxiturak ez dira nahitaezkoak izango. Jartzen badira, ez dute 2,20 m-tik gorakoak izan beharko, modu honetan:

- Kalearen, berdegune publikoaren edo espazio libre publikoaren lerrokaduran: Zokalo trinkoa, 0,50 m-tik eta 0,70 m-ra artekoa; gainerakoa, gehieneko altueraraino, opakoak ez diren materialekin -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-.

- Mugetan: Opakoak ez diren materialekin egingo dira -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-, gehieneko altueraraino. 0,20 m-tik 0,70 m-ra arteko zokalo trinkoa egin ahalko da.

5.- Gutxieneko lurzatia.

Grafikoetan ERGS 5 eta 6 gisa ageri diren lurzatiak gutxieneko lurzatatiz jotzen dira, eta, beraz, banaezintzat.

Ekipamendu sozialeko gainerako lurzatiei dagokienez, gutxieneko lurzatia 5.000 m²-koa izango da, baldin eta 50 m-tik gorako aurrealdea badu bide lokalera, eta 80 m-tik gorako sakonera.

41. artikulua.- Tertiarioarekin bateragarri den ekipamendu soziala gomendatzen den zonak (OR.EQT).

EQT-2 izeneko lurzatiari aplikatuko zaio artikulua hau, ekipamendu sozialeko erabilerak nahiz erabilera tertiarioak garatzen diren zatian. Ekipamendu sozialari dagokionez, 41. artikulua honetan definitzen ez diren kontuetan 40. artikulua aplikatuko da.

1.- Definizioa:

Hezkuntzaren, osasunaren, sorospenaren, kulturaren, erlijioaren, administrazioaren eta hiri-zerbitzu txikien nahiz erabilera tertiarioen alorreko ekipamenduei dagokie erabilera xehatu hau, Plan Orokorraren testu bateratuko hirigintza-arauen ildotik. Erabilera horiek barne hartzen dituzten era guztietako jarduerak egitea du xedea, baita merkantzien salerosketa komertzialak, zerbitzu pertsonalak, administratiiboak, teknikoak eta monetarioak, edo ostalaritza-sektorean integra daitezkeenak ere, beti ere ekipamendu-erabilerekin interrelazioan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da erabilera komertziala, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da erabilera tertiarioa, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da hotel eta egoitzen erabilera, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

II. kategorian bakarrik baimentzen da establezimendu publikoen erabilera -I. eta II. multzoetakoak bakarrik-, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

2.- Erabilera bateragarriak.

. Bizitegi-erabilera onartzen da, baldin eta jarduera nagusia zaindu eta kontrolatzeko bada - behar bezala justifikatu beharko da horren premia-. Gehieneko kopurua bi etxebizitzakoa izango da, EQT zona osoan (EQT-1, EQT-2 eta EQT-3 lurzatiak).

. Hiri-zerbitzu eta azpiegituren erabilerak onartzen dira, baldin eta ez badira lurzatiaren erabilera nagusitzat jotzen eta horren jarduera eta instalazio osagarriak badira.

3.- Erabilera debekatuak.

Aurreko atalean berriaz zehaztu ez direnak oro.

4.- Eraikuntza baimenduak.

Hauek izango dira eraikuntzek zona honetan bete beharko dituzten baldintzak:

. Gutxienez 8 m atzeraeman beharko dira dokumentu grafikoetan definitutako lerrokadura eta mugetatik, lurzati bakoitzean.

. Gehieneko altuera, goreneko forjatuaren beheko kotaraino, ezingo da izan 9,50 m-tik gorakoa ekipamendu-erabileretarako, ezta 15,0 m-tik gorakoa erabilera tertziarioetarako.

. Beheko solairuko gehieneko altuera librea 3,50 m-koa izango da, eta goiko solairuetan 2,70 m-koa.

. Gehieneko eraikigarritasunak ezingo du gainditu 0,30 m²e/m² ekipamendu-erabilerarako, eta 0,10 m²e/m² erabilera tertziariorako.

. Lurzati eraikuntzen gehieneko okupazio-portzentajea, zonaren azalera globalaren gainean, ehuneko 35koa izango da.

. Itxiturak ez dira nahitaezkoak izango. Jartzen badira, ez dute 2,20 m-tik gorakoak izan beharko, modu honetan:

- Kalearen, berdegune publikoaren edo espazio libre publikoaren lerrokaduran: Zokalo trinkoa, 0,50 m-tik eta 0,70 m-ra artekoa; gainerakoa, gehieneko altueraraino, opakoak ez diren materialekin -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-.

- Mugetan: Opakoak ez diren materialekin egingo dira -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-, gehieneko altueraraino. 0,20 m-tik 0,70 m-ra arteko zokalo trinkoa egin ahalko da.

5.- Gutxienezko lurzatia.

Gutxienez 5.000 m² dituena, eta 50 m-ko aurrealdea, bide publikora.

6.- Aparkalekuak

Gutxienez aparkaleku hauek aurreikusi beharko dira lurzati barruan, erabilera bakoitzerako metro karratuen arabera:

- ekipamendu erabilera: aparkaleku bat 150 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- erabilera komertziala: aparkaleku bat 70 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- bulego-erabilera: aparkaleku bat 100 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- hotel eta egoitzen erabilera: aparkaleku bat bi oheko.

- establezimendu publikoen erabilera: aparkaleku bat 50 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

7.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

Oro har, ez da baldintza estetiko edo konposizio berezirik ezartzen. Hala ere, bereziki zaindu beharko dira, eraikuntzetan, estetika, bolumentria, materialak eta abar, zonaren izaera enblematikoa kontuan harturik.

Nolanahi ere, EQT multzo osorako alde aurretik eta nahitaez egin beharreko xedapen-azterketan finkatu beharko dira bolumentriak eta beste.

3.2.3.- Zona eraikigarri buruzko ordenantzak

3.2.3.1.- Oinarrizko azpiegitura (OR.IB)

42. artikulua.- Definizioa eta erabilerak.

1.- Definizioa.

Erabilera pribatu edo kolektiboko jardueratzat populazio osoari oinarrizko hornidura eskaintzeko zuzeneko nahiz zeharkako instalazioa duen lurzatia barne hartzen du.

Plan partzial honen kasu konkretuan, azpiegituren eta hiri-zerbitzuen sistema orokorraren barruan oinarrizko azpiegituren kalifikazio zehatua duen lurzatia azpi-estazio elektrikorako izango da.

2.- Erabilera bateragarriak.

. Bizitegi-erabilera onartzen da, baldin eta jarduera nagusia zaindu eta kontrolatzeko bada. Gehieneko etxebizitza-kopurua batekoa izango da.

. Biltegi- eta bulego-erabilerak bateragarriak izango dira, horietako bakoitzeko 0,01 m²e/m²-ko eraikigarritasuna gainditzen ez bada.

3.- Erabilera debekatuak.

Debekatuta egongo dira aurreko atalean nagusitzat definitu edo bateragarritzat zerrendatu ez diren erabilerak.

43. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak

Gutxieneko lurzattia 15.000 m²-koa izango da; bide publikora jotzen duen aurrealdea -edo hari erantsitako espazio libreria, 5 m-tik gorakoa ez bada-, gutxienez 70 m-koa, eta gutxieneko sakonera 200 m-koa.

44. artikulua.- Lurzattia okupatzeko baldintzak

. Gutxieneko atzeraemanguneak: 4,5 m-koa izango da lurzatiaren alboetako mugetatik, eta 8 m-koa aurrealdetik eta atzealdetik.

Mugekiko, lerrokadurekiko eta atzealdearekiko atzeraemanguneen ondoriozko zerrendetan eraikuntzarik gabe geratu behar duen lurzati-azalera ez du oztoporik izango, guztiz nibelatuta egongo da eta bide-zorua 16 T-ko kamioiak bertan ibiltzeko modukoa izango da, gutxienez 3,00 m-ko zabaleran. Lurrazaleko aparkalekuak jartzea onartzen da nahitaezko atzeraemanguneen zerrendetan, eraikinetik 3,00 m-ko tartea uzten delarik.

. Gehieneko okupazio-portzentajea: ez da izango lurzatiaren azalaren ehuneko 65etik gorakoa.

Lurrazaleko aparkalekuak -aire zabalean nahiz toldo arin batez estalita-, aire zabaleko biltegi-azalera eta lorategi edo zuhaiztiak bakarrik geratuko dira portzentaje horretatik kanpo.

. Itxiturak: kalearen lerrokadurako itxiturak eta espazio libre publikoetara eta berdegune publikoetara jotzen dutenak nahitaezkoak izango dira, eta 0,50 eta 0,70 m-ren arteko elementu opakuekin eta 2,20 m arteko egitura metaliko edo landarezko zeharrargiekin egin beharko dira. Gainerako itxiturak, aurrekoekin elkartzen diren lekutik neurtutako lehenengo 8 metroetan izan ezik -haiek bezala egin beharko baitira horiek-, azalera opakua mugarik gabe egin ahal izango dira, baina beti ere gehienez 2,20 m-ko altuerarekin.

45. artikulua.- Eraikuntza-baldintzak.

. Gehieneko altuera 10 m-koa izango da, erlaitz-lerroraino.

Arrazoi teknikoak tarteko eta alde zurretik eta esanbidez justifikatuta elementu espezifikoek altuera handiagoak eduki behar badituzte, onartu egingo dira, gehieneko mugarik zehaztu gabe. Nolanahi ere, legez ezarrita dauden aire-nabigazioarekiko zorrak bete beharko dira.

. Eraikuntzaren gehieneko dimentsioak: ez da gehieneko mugarik ezartzen oinplanoko dimentsioei dagokienez (luzera eta zabalera), ekoizpen-prozesuaren logikak eskatzen dituenak izango baitira.

. Gehieneko eraikigarritasuna 0,90 m²e/m²-koa izango da. Horretarako, solairu guztien azalera zenbatuko dira. Nabeen azalera behin bakarrik zenbatuko dira, beren altuera gorabehera, baldin eta solairu desberdinak taxutzen dituen tarteko forjaturik ez badago. Hortaz, ez dira zenbatuko jarduera garatzeko beharrezko diren barruko igarobide edo eraikuntza-elementuak, baldin eta nabe bakoitzaren beheko solairuaren azalera osoaren ehuneko 10ari baino gehiagori eragiten ez badiote, eta 3,50 m-tik gorako zabalera ez badute. Era berean, ez dira zenbatuko aire zabaleko aparkaleku edo biltegitratze-espazioak, eta olana edo elementu arinez estaliak, alboetatik irekiak.

. Bereizketa-baldintzak: altuenak erlaitzeraino edo teilatu-hegalerraino duen gehieneko altuera adina bereizi beharko dira lurzati berean eraikitako gorputzak. Unitate funtzionalak eratzen badira, organikoki erlazionatuak, ez da bereizketa-baldintzatik galdatuko.

. Altuera libreak: produkzio-izaerarik ez duten eraikinetan, 2,80 m-ko altuera librea eskatuko da gutxienez. Solairuarteetan altuera hori 2,40 m-ra murriztu ahal izango da, eta jende ugari bil daitekeela aurreikus daitekeen eremuetan -jantokiak, ikasgelak eta abar-, berriz, 3 m-ra handiko da, 60 m² eraikiko edo hortik gorako azalera erabilgarria duten barrenaldeetan.

. Hegalak: lerrokadurekiko fatxadetan -bide publikoen, jabari eta erabilera publikoko espazio librean eta berdeguneen mugakide direnatan-, hegalak gehienez 1,50 m-koak izango dira, itxiak edo erdi-itxiak, eta 3 m-koak markesina edo teilatu-hegalak badira.

Fatxadetan, hegalak libreak izango dira.

Nolanahi ere, hegalik handienak errodadura-gainazalaren edo, baldin badago, espaloirenen sestratik gutxienez 4,00 m-ra kokatu beharko dira. Finkatuta dauden gutxieneko atzeraemanguneak errespetatu beharko ditu hegaletik lurzatiaren perimetrorainoko tartearak.

Azalera eraikiak zenbatzeari dagokionez, Plan Orokorrenaren testu bateratuko arau orokorretan ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

. Baldintza estetikoak eta konposiziokoak: ez da baldintza estetiko edo konposizioko berezirik ezartzen, salbu eta lerrokaduratzat jotzen diren mugetara jotzen duten fatxada guztiak -bide publikoaren edo jabari eta erabilera publikoko espazio librearen kalifikazioa duten lurzoruen mugakide direnak- fatxada nagusiak bailiran tratatzeko obligazioa.

46. artikulua.- Aparkalekuak

Azalera eraikiaren 500 m²-ko edo hortik beherako zatiko aparkaleku bana aurreikus dadila galdatuko da.

3.2.3.2.- Garraio-geltokia (OR.ET)

47. artikulua.- Definizioa eta erabilerak.

1.- Definizioa.

Trenbide bidezko garraio publiko kolektiboko ibilgailuak igarotzeko eta egoteko espazioa hartzen du. Modu subsidiarioan, merkantziak biltzeko erabilera tertziarioak eta ibilgailu-aparkaleku publikoak hartu ahal izango ditu, baldin eta erabilera bereizgarriaren osagarri badira.

2.- Erabilera bateragarriak:

. Bizitegi-erabilera baimentzen da, baldin eta jarduera nagusia zaindu eta kontrolatzeko bada - behar bezala justifikatu beharko da horren premia-. Bereziki, ez da ulertuko aurreko erabileran sartzen direnik lurzatiaren garatzen den edo garatzen ez den jarduerari lotutako langileen beharrei erantzuteko bizitegi-eraikinak.

. Jarduera nagusiaren funtzionamendu onerako beharrezko diren biltegi eta lantegien erabilera onartzen da.

Aparkaleku-erabilerak onartzen dira, publikoak nahiz pribatuak, erabilera bereizgarriaren zerbitzura.

3.- Erabilera debekatuak.

Debekatuta egongo dira aurreko puntuan nagusi edo bereizgarritzat definitu edo bateragarritzat zerrendatu ez diren erabilerak.

48. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak

TC-4 sistema orokorrenaren barruan garraio-geltokiaren kalifikazio xehatua duen lurzatiaren zatiezintzat jotzen da, eta, horrenbestez, plan partzialeko antolamendu-planoetan jasota daudenak izango dira gutxieneko azaleraren eta gutxieneko aurrealdearen eta sakoneraren parametroak.

49. artikulua.- Lurzatiaren okupatzeko baldintzak

. Gutxieneko atzeraemanguneak: ekialdeko mugarekiko -ekialdeko sARBIDEAREKIN perpendikular den mugarekiko- gutxieneko atzeraemangunea 10 m-koa izango da. Gainerako mugekiko atzeraemangunea 15 m-koa izango da.

. Gehiengo okupazio-portzentajea: ez da izango lurzatiaren ehuneko 50etik gorakoa. Ondorio horietarako, barne sartuko dira eraikuntzek okupatutako azalerak eta merkantziak biltzeko direnak -edukiontzia eta abar-. Nolanahi ere, ez dira barne sartuko ez aparkalekuak, ez egitura arineko higiezin estali gabeak nahiz estaliak.

. Itxiturak: Lurzati-itxiturak nahitaezkoak izango dira. Gehienez 2,50 m-ko altuera onartuko da, eta gehiengo altuera opakua 2,00 m-koa izango da.

50. artikulua.- Eraikuntza-baldintzak.

. Gehieneko altuera: 11 m-koa izango da, erlaitz-lerroraino.

Arrazoi teknikoak tarteko eta alde zuzenetik eta esanbidez justifikatuta elementu espezifikoek altuera handiagoak eduki behar badituzte, onartu egingo dira, gehieneko mugarik zehaztu gabe. Nolanahi ere, legez ezarrita dauden aire-nabigazioarekiko zorrak bete beharko dira.

. Eraikuntzaren gehieneko dimentsioak: ez da gehieneko mugarik ezartzen oinplanoko dimentsioei dagokienez (luzera eta zabalera), erabilera bereizgarriaren logikak eskatzen dituenak izango baitira.

. Gehieneko eraikigarritasuna 0,50 m²e/m²-koa izango da. Horri dagozkionez, solairu guztien azalera zenbatuko dira, baita merkantziak biltzeko diren azalera ere, edukiontzien gisakoak.

. Altuera libreak: administrazio-erakinen gutxieneko altuera libre 2,70 m-koa izango da, nahiz eta 2,40 m-ra murriztu ahal izango den sotoetan eta erdi-sotoetan. Gainerako eraikuntzetarako ez da gutxieneko parametrorik ezartzen.

. Hegalak: ez da parametrorik ezartzen; libreki egin ahal izango dira, gertueneko lurzati-mugetatik utzi beharreko tarteak errespetatzen direlarik.

. Baldintza estetikoak eta konposizioak: trenbide-trafikoa igarotzen den zona bat izateak berekin dakarren izaera berezia kontuan izan beharko dute eraikuntzek. Era berean, Garraio Zentroaren zonako ipar-hego bide pribatutik egin litekeen lotunera moldatuko da antolamendua.

51. artikulua- Aparkalekua.

Azalera eraikiaren 500 m²-ko edo hortik beherako zatiko aparkaleku bana aurreikus dadila galdatzen da.

Horri dagokionez, ezingo dira halakotzat jo zamaletako kai gisa diseinatutakoak.

3.2.3.3.- Industria-erabilera isolatua (OR.IA, 1 eta 2 motak)**52. artikulua.- Definizioa eta erabilerak.**

Jundizko antolamendu-plan partzalean industrial isolatu kalifikazio zehatua duten lursail guztiei aplikatuko zaie ordenantza hau.

Edonola ere, honako bi motak ezarri dira lursailak erabiltzeko, okupatzeko eta bertan eraikitzeko baldintzak arautze aldera:

- 1. mota.- PIA-13, PIA-14, PIA-15, PIA-16, PIA-17, PIA-20, PIA-21, PIA-22, PIA-25, PIA-30, PIA-31, PIA-32, PIA-6, PIA-7, PIA-8, PIA-9, PIA-26 eta PIA-29.

- 2. mota.- PIA-1, PIA-2, PIA-3, PIA-4, PIA-5, PIA-10, PIA-11, PIA-12, PIA-18, PIA-19, PIA-23, PIA-24, PIA-27, PIA-28, PIA-33, PIA-34, PIA-35 eta PIA-36.

1.- Definizioa:

Berariak industrial den zonan, poligonoan edo sektorean kokatutako ekoizpen-jardueraren bat -dela manufaktura, lantegia, biltegia edo mistoa- gauzatzen deneko instalazio oro jotzen da industria-erabilera isolatutzat.

Ekoizpen-erabilera eta biltegi- eta lantegi erabilera izango dira, bada, bereizgarriak.

Oro har, eraikin bakarrean nahiz ekoizpen-prozesuaren antolakuntza eraginkorra lortze aldera egituraren aldetik erlazionatutako eraikinen multzoan gauza daiteke, lurzatiaren muga eta aurrealdetik utzi beharreko gutxieneko distantziak errespetatzen direlarik.

2.- Erabilera bateragarriak:

Plan Orokorren testu bateratuan bildutako erabileren arau orokorretako I. kategorian honako erabilera zehatu hauek onartzen dira:

- Bizitegi-erabilera onartzen da, lurzati bakoitzeko etxebizitza baten mugarekin, baldin eta jarduera nagusia zaindu eta kontrolatzeko bada -behar bezala justifikatu beharko da horren premia-, eta gehienez 120 m²-ko azalera erabilgarriarekin.

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

- 2. eta 3. kokapenetan, bulego-erabilera onartzen da, erabilera nagusiaren osagarri gisa.

- 2. kokapenean merkataritza-erabilera onartzen da, gutxienez 5 m-ko zabaleran lurzatiaren aurrealdera jotzen badu eta azalera eraikiaren ehuneko 5 gaintzen ez badu. Bulego- edo bizitegi-eraikinera bildu ahal izango da, eta konponbide egokiak hartu beharko dira bereiz gera dadin, bistarako nahiz alderdi funtzioaetik, industria-jarduera propioetatik.
 - Ekipamendu-erabileren barruan, ez dira onartuko bizileku-izaera dutenak.
 - 2. eta 3. kokapenetan, ekoizpen-unitatearen beraren nahiz industrialde osoaren mesedetarako baizik ez denhezkontza-erabilera onartzen da -birziklatze-ikastaroak, teknika berriak eta abar-. Erabilera hori udal eraikinera bildu ahal izango da, edo, bestela, eraikin berezi bezala atondu. Gehieneko azalera ezingo da izan eraikitakoaren ehuneko 5etik gorakoa.
 - 2. eta 3. kokapenetan, osasun-, sorospen-,kultura- eta erlijio-ekipamenduen erabilerak onartzen dira, eraikin berezian kokatuta daudela nahiz industria-erabileraz beste erabilerekin bilduta. Osasun-, sorospen-, kultura- nahiz erlijio-ekipamendurakoazalera ezingo du eraikitako azaleraren ehuneko 5a gaintitu.
 - 1. eta 2. kokapenean, aparkaleku-erabilerak onartzen dira, publikoak nahiz pribatuak.
 - Plan Orokorren testu bateratuan bildutako erabileren arau orokorretako II. kategorian -3. kokapena- honako erabilera xehatu hauek onartzen dira:
 - Bizileku-erabilera onartzen da, erabilera bateragarrien atal honetako lehen puntuan adierazitako baldintzekin.
 - Eraikinetako baten erabilera bereizgarria ekoizpena delarik, gainerako eraikinen erabilera bereizgarriak haren lagungarria izan beharko du.
 - Logistika-erabilera onartzen da.
 - Bulego-erabilera onartzen da, beti ere banagarria edo hainbat jabe edo maizterrena ez bada, eta ekoizpen-prozesuarekin lotuta badaude.
 - Merkataritza-erabilera onartzen da, eraikin berezian, baldin eta ekoizpen-prozesuarekin lotuta badago. Gehieneko azalera ezingo da izan 1.000 m²e-tik gorakoa. Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezaugarriengatik 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.
 - Ekipamendu-erabileren barruan, ez dira onartuko bizileku-izaera dutenak.
 - Hezkuntza-, osasun-, sorospen-, kultura-, erlijio- eta unibertsitate-erabilerak onartzen dira, baita administrazio publikoaren eta hiri-zerbitzu txikien erabilerak ere.
 - Energia-azpiegituraren erabilera onartzen da.
 - Aparkaleku publiko eta pribatuaren erabilera onartzen da.
 - 3.- Erabilera debekatuak.
- Aurreko bi ataletan zehaztu ez diren erabilerak debekatuta egongo dira.
53. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak
- 1.- Gutxieneko lurzattia.
- 1. mota.- 1.500 m²
 - 2. mota.- 10.000 m²
- Erabilera bateragarritzat oinarritzko azpiegiturak dituzten lurzatiak salbuetsiko dira, horiek ez baitute izango gutxieneko azalera.
- 2.- Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea:
- Lurzatiak bide publikora edo bideari erantsitako espazio libre publikora izango duten gutxieneko aurrealdea, bide horrek 10 metrotik gorako zabalera badu, hau izango da, mota bakoitzerako:
- 1. mota.- 20 m
 - 2. mota.- 40 m

Erabilera bateragarritzat oinarritzko azpiegiturak dituzten lurzatiak salbuetsiko dira, horiek ez baitute izango lurzatiaren gutxieneko aurrealderik. Inolaz ere ez da onartzen aurrealdea bide pribatu nahiz publikora duten lurzatiak zatitzea, plan partzialean hala diseinatuta ez badago.

3.- Lurzatiaren gutxieneko sakonera:

Hau izango da lurzatiaren gutxieneko sakonera, mota bakoitzeko:

- 1. mota.- 40 m

- 2. mota.- 80 m

54. artikulua.- Lurzatia okupatzeko baldintzak

1.- Nahitaezko atzeraemangunea:

Lurzati-motaren arabera, hau galdatzen da:

- 1. mota.

Alboetako eta atzealdeko mugetan gutxienez 3,5 m-koatzeraemangunea galdatzen da, eta 6 m-koa bide publikora jotzen duen aurrealdean, salbu eta 3.000 m²-tik gorako azalera dutelarik aurrealdea Lermendabide eta Zurrupitieta kaleetara duten lurzatietan eta Jundiz kalera jotzen duten guztietan, zeinetan 8 m-koa galdatzen baita.

Edonola ere, antolakuntzaren barrukotzat joko dira aurrekoparametroak betetzen ez dituzten eraikuntzak, baldin eta plan partziala indarrean jarri aurretik udal lizentzia bazuten.

- 2. mota.

Gutxienez 4,5 m-ko atzeraemangunea galdatzen da mugetatik, eta 8 m-koa aurrealdeko lerrokaduratik.

Mugetatik nahitaez utzi beharreko atzeraemanguneek zehaztutako zerrendetan eraikuntzetatik libre geratutako lurzatiaren partea oztoporik gabe geratu beharko da, ongi nibelatuta, eta 16 tonako kamioiak igarotzeko modukoa izan beharko du zoladurak gutxienez 3 m-ko zabaleran. Fatxadaren aurrealdean nahitaezkoa den gutxienez 6 edo 8 m-ko atzeraemangunea lorategi bihur liteke, edo aparkaleku pribatu gisa egokitu; edonola ere, gutxienez 3 m-ko igarobidea utzi beharko da, zeinek alboetarako deskribatu direnen antzeko ezaugarriak izan beharko baititu.

Fatxadako lerrokadurarekiko atzeraemangune-zerrendan plan partzialean eta urbanizazio-proiektuan zehaztutako transformazio-zentroak kokatu ahal izango dira, baldin eta lerrokadura horretatik 0,3 m atzeraematen badira eta gutxienez 3,5 m-ko tartea errespetatzen bada zentro horien eta beste edozein eraikinen artean, gertueneko lekuetatik neurtuta.

2.- Gehieneko lurzati-portzentajea

Hauek dira gehieneko okupazio-portzentajeak, mota bakoitzeko:

- 1. mota: lurzatiaren ehuneko 75.

- 2. mota: lurzatiaren ehuneko 65.

Kasu batean nahi bestean, lurrazaleko aparkalekuak -aire zabalean nahiz toldo arin batez estalita-, aire zabaleko biltegi-azalera eta lorategiak bakarrik geratuko dira ehuneko horretatik kanpo.

3.- Itxiturak

Kalearen nahiz berdegune publikoaren lerrokadurako itxiturak nahitaezkoak izango dira, eta aukerakoak, aldiz, gainerako mugetakoak. Kalearen nahiz berdegune publikoaren lerrokadurako itxiturak opakuak izango dira gutxienez 0,50 m-raino eta gehienez 0,70 m-raino; hortik gora, landareak edo egitura zeharrargiak baliatu ahal izango dira, 2,20 m-raino.

Beste lurzati batzuekiko alboetako mugetako itxiturak -salbu eta aurrealdeko atzeraemangunearen arabera 6 edo 8 metroak, hartan bezala egin beharko baitira-eta atzealdekoak elementu opakuak baliatuz egin ahal izango dira osorik, gehienez 2,2 m-ko altueraraino.

55. artikulua.- Eraikuntza-baldintzak.

1.- Gehieneko altuera

. Gehieneko altuera 10 m-koa izango da erlaitzeraino, bulego-eraikinetan eta ekoizpen-jarduera nagusiarenosagarri direnetan. Pabilioi eta biltegiatan gehienez 15 m-ko altuera onartuko da, erlaitzeraino, hegaleraino edo zerra-hotz formako estalkien oinarriaraino.

. Arrazoi teknikoak tarteko eta alde zurretik eta esanbidez justifikatuta elementu espezifikoek altuera handiagoak eduki behar badituzte, onartu egingo dira, gehieneko mugarik zehaztu gabe. Nolanahi ere, 1960ko uztailaren 21eko Legeak eta otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuak ezarritako aire-nabigazioarekiko zorrak bete beharko dira.

Biltegiratze-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 araututako nahitaezko atzeraemanguneak 15 m-tik gorako altuera halako bi handitzen badira lurzatiaren lerrokaduretatik eta hura adina atzeko eta alboetako mugetatik.

2.- Gehieneko dimentsioak oin-planoan:

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

3.- Eraikigarritasuna

. Eraikigarritasuna 0,90 m²e/m²-koa izango da.

. Horri dagozkionez, bulegoen, biltegitze bertikalaren eta antzekoen eraikinetako solairu guztien azalera zenbatuko dira. Ekoizpenerako edo biltegiratze horizontalerako nabeen azalera behin bakarrik zenbatuko da, altuera edozein delarik ere. Aldiz, biltegiratze bertikalekoak behin bakarrik zenbatuko da 15 m-ko erlaitz-altuerara arte, baina ehuneko 5 gehituko da altuera hori gaintzen duen eragindako azalaren 0,50 m-ko edo hortik beherako zatiko. Kasu guztietan, solairu bereziak argi eta garbi definitzen dituen tarteko forjaturik ez badago egingo da horrela.

. Horretarako, ez dira zenbatuko ekoizpen-prozesurako beharrezko diren barne pasaguneak eta antzeko eraikuntza-elementuak, baldin eta nabe bakoitzak guztira duen azalaren ehuneko 10a gaintzen ez badute eta 6,5 m-tik gorako zabalera ez badute.

. Era berean, ez dira zenbatuko aire zabaleko aparkaleku edo biltegiratze-espazioak, eta olana edo elementu arinez estaliak, alboetatik irekiak.

4.- Bereizketa-baldintzak

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

5.- Altuera libreak

Produktzio-izaerarik ez duten eraikinetan, 2,70 m-ko altuera libre eskatuko da gutxienez. Solairuarteetan altuera hori 2,40 m-ra murriztu ahal izango da, eta jende ugari bil daitekeela aurreikus daitekeen eremuetan -jantokiak, ikasgelak eta abar-, berriz, 3 m-ra handiko da, 60 metro koadroko edo hortik gorako azalera erabilgarria duten barrenaldeetan.

Ekoizpen-pabilioi edo -lantegietan gutxienezko altuera 3 m-koa izango da.

6.- Hegalak

. Alboko eta atzeko fatxadetan hegalek libre izango dira, gorputz irtenenak mugekiko gutxienezko atzeraemangunea errespetatzen duelarik -gutxienez 4,00 m-ko altueran dauden eta gehienez metro bateko zabalera duten hegalek salbu-.

Aurrealdeko fatxadan hegalek gehienez 1,50 m-ko dimentsioa izango dute, bolumen itxi edo erdi itxiei badagozkie, eta 3,00 m-koak markesinak edo hegal hutsak badira. Nolanahi ere, errodadura-gainazalaren edo, hala badagokio, espaloien sestratik gutxienez 4,00 m-ra kokatuko dira.

7.-Baldintza estetikoak eta konposizioak

. Oro har, ez da baldintza estetiko edo konposizio espezifikorik ezarri. Nolanahi ere, egungo materialak eta eraikuntza-soluzioak erabiltzea gomendatzen da, produktzio-prozesuen logika egoki islatzen dutenak eta ongi irauten dutenak, betiere kontuan izanik industrialdeetan

ingurumena erasokorra izaten dela eta elementu kutsatzaile asko izaten dela. Modu partikularrean, sektoreko berdegune publikoarekin muga egiten duten edo atzealdeak hartara jotzen duen lurzatieta kokatzen diren eraikinen kasuan, fatxada nagusiaren modura tratatu beharko dira alde horretara jotzen duten paramentu eraikiak.

56. artikulua.- Aparkalekuak

Plan Orokorren testu bateratuan aparkaleku pribatueidagokien artikuluan araututako erabilera desberdinetarakobaldintza partikularrak galdu ahal izango dira, ez bada ekoizpen erabilera orokorretarako gutxieneko aurreikuspena 500 m² erabilgarri eraikiko edo hortik beherako zatiko leku batekoa izango dela, eta erabilera tertziarioetarako, berriz, gutxieneko aurreikuspena 100 m² erabilgarri eraikiko edo hortik beherako zatiko leku batekoa izango dela.

57. artikulua.- Definizioa eta lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketarako baldintza bereziak

1.- Definizioa.

Plan partzialaren antolakuntza-planoetan P.IA izendatutako lurzati edo zonetan baimendutako alternatiba bat arautzen du ordenantza honek. Horrela, zona horietan zuzenean aplikatzen da industrial bereziari dagokion ordenantza araututako motetako bat, baldintza bereziak baimentzen direlarik lurzatiaren batasunari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketak egitea erabakitzen den kasuan.

Eraikitako espazioaren zatikapena -lurzatiaren unitateari eutsiz- bolumen nagusiak zatietan banatu edo bereizteko prozesutzat ulertzen da, zeinen bitartez bolumen horietan hainbat jabetza sortzen baitira, baina lurzati-unitateko espazio libre pribatuak jabetza mankomunatuaren izaerari eusten diolarik. Lehendik zeuden eraikinetan nahiz oin berriko eraikinetan egin daiteke.

Industrial berezirikako definitutako tipologiari jarraituz eraikitzea hautatzen bada, dagokien motaren ordenantza araututako guztia izango zaie aplikagarri.

Erabilera berezigarria industrial da, eta lantegi eta biltegi.

2.- Erabilera bateragarriak.

Lurzatiako jarduerak zaindu eta kontrolatzeko bada bakarrik onartzen da bizitegi-erabilera - behar bezala justifikatu beharko da horren premia-, eta gehienez 120 m²-ko azalera erabilgarriarekin. Lurzati bakoitzeko etxebizitza bana izango da gehiengo kopurua. Bakartuta eraiki ahal izango dira, edo ekoizpen-erabilera globala ez duten eraikinetan bilduta.

Bulego-erabilera onartzen da ekoizpen-nabeen solairuarteetan, Plan Orokorreko arau orokorretan solairuarte horietarako ezarritako baldintzak betetzen direlarik.

Orobat onartzen da bulego-erabilera eraikin berezian edo mistoan -ekoizpen-erabileraz bestelakoekin batera-, baldin eta industria-, lantegi- eta biltegi-espazioen erabileraren osagarri bada, hau da, atal administratiboa. Bulego-erabilera horretarako baliatuko den gehiengo azalera eraikia guztira eraikitakoaren ehuneko 20 izango da.

Erabilera komertziala eraikin berezian edo mistoan -ekoizpen-erabileraz bestelakoekin batera- bakarrik onartzen da, baldin eta industria-, lantegi- eta biltegi-espazioen erabileraren osagarri bada. Erabilera komertzial horretarako ezingo da baliatu guztira eraikitako azalaren ehuneko 20 baino gehiago, ezta 1.000 m² eraiki baino gehiago ere. Mugapen hori ez zaio aplikatuko handizkako merkataritzari, ezta beren neurri eta ezaugarriengatik 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.

Hezkuntza-, osasun-, sorospen-, kultura- eta erlijio-ekipamenduen erabilerak onartzen dira, baita administrazio publikoarenak eta hiri-zerbitzu txikiak ere, baina eraikin berezian edo mistoan -ekoizpen-erabileraz bestelakoekin batera- bakarrik. Ekipamenduetarako baliatuko

direnak batzetik ateratzen den gehieneko azalera eraikia guztira eraikitakoaren ehuneko 10 izango da.

Salbuespen gisa, P.IA-35 eremuaren barruan leku izango du erabilitako ibilgailuentzako biltegi-erabilerak, baldin erabilera horretarako azalera 6.000 m²-tik gorakoa ez bada.

Aparkaleku publikoaren eta pribatuaren erabilerak onartzen dira.

3.- Erabilera debekatuak.

Aurreko atalean onartzen ez direnak oro.

4.- Lurzatiaren baldintzak

Hauek izango dira baldintzak, gutxieneko lurzatiari, lurzatiaren gutxieneko aurrealdeari, lurzatiaren gutxieneko sakonerari, nahitaezko atzeraemanguneei, eraikuntza eta instalazioen gehieneko okupazio-portzentajeari eta itxiturei dagokienez:

- Industria isolatuen ordenantzako 1. motan ezarritakoak, PIA 28, PIA 33, PIA 34 eta PIA 36 lurzatiatan.

- Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko OR 11 ordenantzako 6.11.05.5 artikuluan gainerako lurzatiei dagokienez ezarritakoak, eta bertan arautu gabeetan, berriz, industria isolatuen ordenantzan ezarritakoak, aplikatzekoa den motaren arabera.

5.- Zatikaturako espazioen gehieneko eta gutxieneko azalera:

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

Zatikaturako espazioen gutxieneko azalera honako baldintza hauek beteko ditu:

- Banaketatik sortzen den eremu ororen gutxieneko azalera 200 m²-koa izan beharko da beheko solairuan.

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

6.- Gehieneko altuera

Jarduketetan gehieneko altuera ezarri da erlaitzeraino, hegaleraino edo zerra-estalkiaren oinarriraino, 8 metrokoa, pabiloi eta biltegi izango diren eraikinen kasuan, eta gehienez solairu bat izan ahalko dute horiek, solairuarteak onartuko badira ere. Ondoriozko zati bakoitzak aprobetxamenduaren zati proportzionala izango du solairuartearen, zeinak, gehienez ere, azalaren ehuneko 50 izan ahalko baitu.

Bulego eta komertzio zein ekipamendu osagarrietarako izango diren eraikinak egin daitezke eraikin isolatuak direnean eta lurzati unitatean eraikitako pabiloietatik bereizi ezin den erantsitakoak direnean. Gehienez 10 metroko altuera izango dute, erlaitzeraino.

7.- Eraikuntzen bereizketa-baldintzak

Ekoizpen-, merkataritza- eta ekipamendu-eraikinen artean ez da tarterik galdatzen.

Pabiloi eta biltegi-eraikinen erabilera osagarriak diren bulegoak, merkataritza eta ekipamenduak hartzeko eraikinen artean gutxienez 4,50 m-ko tartea galdatzen da.

8.- Espazio libre komunei buruzko baldintzak

Eraikitako espazio bereizien multzo osoaren jabari mankomunatu eta zatiezinen izaera izango du lurzati espazio libreak, eta, beraz, ezingo da hura zatikatzeko obra-itxiturarik egin, nahiz eta bai jarri ahal izango den seinaleztapenak lurtean, ekoizpen-unitateetako sarbideak, zalamanak eta biltegitratze-lanak errazte aldera. Espazio libre pribatu horrek erabat urbanizatuta geratu behar du azalera osoan.

Lurzatiaren barruko bide pribatuek gutxieneko zabalera hauek bete beharko dituzte:

- Noranzko bakarrek bideak, pabiloira sartzeko aterik gabe: 4 m.

- Noranzko bakarrek bideak, pabiloira sartzeko atea albo batean: 7 m.

- Noranzko bakarrek bideak, pabiloira sartzeko atea bi alboetan: 10 m.

- Bi noranzkoko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabe: 7 m.

- Bi noranzkoko bideak, pabiloira sartzeko atea albo batean: 10 m.

- Bi noranzkoko bideak, pabiloira sartzeko atea bi alboetan: 13 m.

Barrutik zirkulatzeko utziko zaien ibilgailuen ohiko ibilbide-ezaugarrietara moldatu beharko dira biratzeko erradioak.

Sarbideen kopurua barruko bideekin egingo diren lotuneetara mugatuko da.

9.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

Horri dagokionean, industria isolatuaren ordenantza araututako guztia izango da aplikagarri.

10.- Aparkalekuak:

Ekoizpen-erabileraren 500,00 m² eraikiko edo zatiko aparkaleku bana aurreikusi beharko da lurzatiaren barruan, eta ekoizpen-erabileraz bestelakoan 100,00 m² eraikiko edo zatiko beste bana.

3.2.3.4.- Errepide ertzeko industria-erabilera (OR.IBC, 1 eta 2 motak)

58. artikulua.- Definizioa eta erabilerak.

1.- Definizioa eta motak

Jundizko antolamendu-plan partzalean errepide ertzeko industriaren kalifikazio xehatua duten lurzati guztiei aplikatuko zaie ordenantza hau.

Zona horietan era askotako eraikinak egon daitezke elkarrekin: industria-establezimendu garbiak, automobilen lantegiak eta erakusketako nahiz salmentako lokalak, fabrikako produkzio-prozesuei loturiko bulegoak edo haietatik deszentralizatutakoak, etab.

Honako izaera hau izan behar dute: lurzati independente lorategiduneari dagoen eta norberaren kontura zaindutako kalitateko eraikin isolatuari dagokiona.

Ordenantza honen bi mota definitzen dira:

- 1. mota.- Aurrealdea komunikazio-bide garrantzitsuetara edo sarbideetara duten lurzatiak dira; beraz, industrialdearen ageriko fatxada osatzen dutenak, hala nola Lermendabide kalearen hegoaldeko zerrendaren mendebaldeko ertza eta sektorearen hegoaldeko aurrealdearen zati handi bat, N-102 errepidetik ikusten dena.

P-IBC-1, P-IBC-2, P-IBC-3 eta P-IBC-4 lurzati edo etxadiak dira.

- 2. mota.- 1. motako mugakideak, haiek bezain agerikoak ez direnak, bigarren ilaran daudelako, edo lurzoruaren sakonuneek erdi ezkutatuta. P-IBC-4A, P-IBC-3A, eta P-IBC-3B lurzati edo zonak dira.

2.- Erabilera bateragarriak.

Bizitegi-erabilera baimentzen da, baldin eta jarduera nagusia zaindu eta kontrolatzeko bada - behar bezala justifikatu beharko da horren premia-. Gehienez ere etxebizitza bat egongo da lurzati bakoitzeko. Lurzatiak 10.000 m² baino gehiago baditu, bi etxebizitza egiteko baimena emango da. Etxebizitza horiek fabrikak ez diren gainerako eraikinekin batera multzo berean egon daitezke, edo bakarrik.

. Plan Orokorren testu bateratuan bildutako erabileren arau orokorretako I. kategorian erabilera xehatu hauek onartzen dira:

- Bizitegi-erabilera, 2. eta 3. kokapenetan, aurreko puntuan ezarritakoa betetzen delarik.

- Industria-erabilera, 1., 2. eta 3. kokapenetan, erabilera bereko beheko solairuarekin erlazionatuta daudelarik.

- Lantegi- eta biltegi-erabilera, 1., 2. eta 3. kokapenetan, erabilera bereko beheko solairuarekin erlazionatuta daudelarik.

- Bulego-erabilera, 2. eta 3. kokapenetan, erabilera bereko beheko solairuarekin erlazionatuta daudelarik.

- Merkataritza-erabilera 2. kokapenean onartzen da, eraikitako azalera osoaren ehuneko 25etik beherako azalera duelarik.

- Aparkaleku-erabilera, bai publikoa bai pribatua, 1. kokapenean onartzen da.

. Plan Orokorren testu bateratuan bildutako erabileren arau orokorretako II. kategorian -3. kokapena- honako erabilera xehatu hauek onartzen dira:

- Bizitegi-erabilera onartzen da, lehenengo puntuan ezarritakoa betetzen delarik.

Erabilera xehatu jakin batzuk (industriak, lantegiak eta biltegiak, bulegoak, merkataritza, ekipamendu generikoa, administrazio publikoa eta hiri-zerbitzuak) inolako baldintza berezirik gabe onartzen dira. Hortaz, honako baldintza hauek bete beharko dituzte soilik: ordenantza honen gainerako artikuluek araututakoak eta Plan Orokorraren Testu Bategineko Erabilera Arau Orokorrak ezarritakoak, betiere lurzati bakoitza jarduera bakarrera bideratzen bada. Gehienez ere 50 lagun har ditzaketen ostalaritzaestablezimenduen erabilera xehatua, betiere ostalaritza-plaza bakoitzeko 15 m² eraikiko azalera badu gehienez ere zerbitzu komunetarako, eta azalera eraiki osoaren ehuneko 25 baino handiagoa ez bada. Lurzatiaren barruan aparkaleku pribatua eduki beharko du, logela bakoitzeko plaza bana, eta inolaz ere ez bina oheko plaza bana baino gutxiago.

3.- Erabilera debekatuak.

Aurreko bi ataletan zehaztu ez diren erabilerak debekatuta egongo dira.

59. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak

1.- Gutxieneko lurzatia: 3.000 m²-koa izango da

2.- Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea: 30 m

3.- Lurzatiaren gutxieneko sakonera: 80 m

60. artikulua.- Lurzatia okupatzeko baldintzak

1.- Nahitaezko atzeraemanguneak:

Gutxieneko atzeraemanguneak, alboetako eta atzealdeko mugetatik, 4,50 m-koak izango dira. Lurzatiaren aurrealdetik, 8 m-koa izango da atzeraemangunea 1. motan eta 4,50 m-koa 2. motan.

Zuzenean bide publikora edo erabilera eta jabari publikoko berdegunera jotzen duena joko da lurzatiaren aurrealdetzat.

Lurzatiaren aurrealdeko 8 ml-eko atzeraemangunea N-102 errepidearen trazadurarekiko lerrokadura paraleloan bakarrik aplikatuko da. Lerrokadura hori (8 ml) nahitaezkoa eta loteslea izango da 63-2 artikulua ezarritako luzeran, hau da, nabarmen zuzena den tartean.

Lerrokadura horren trazadura "nabarmen zuzena" ez den tarteetan, 4,50 ml-eko atzeraemangunea aplikatuko da.

Lurzatiaren aurrealdean nahitaezko atzeraemanguneak zehazten duen espazio libreak lurrazaleko aparkalekuez beste instalazio finkorik gabe geratu beharko du, eta lerrokadura ofizialaren ondoko gutxienez 3 ml-eko zerrendan lorategia eta zuhaitzak jarri beharko dira.

Muga eta fatxadarekiko atzeraemanguneen ondoriozko zerrendetan eraikuntzarik gabe geratu behar duen lurzati-azalera ez du oztoporik izango, guztiz nibelatuta egongo da eta bide-zorua 16 T-ko kamioiak bertan ibiltzeko modukoa izango da, gutxienez 3,00 m-ko zabalera.

2.- Lurzatiaren okupazioaren gehieneko ehuneko

Ez da ehuneko 65 baino handiagoa izango.

Aire zabaleko edo olana arinez estalitako lurrazaleko aparkalekuak bakarrik salbuetsiko dira portzentaje horretatik.

3.- Itxiturak

Lurzati-itxiturak nahitaezkoak izango dira perimetro osoan; 0,70 m-ko altuera arte material opako iraukorrez egin ahal izango dira. eta gehienez 2,20 m arte metalezko egiturak edo landare-heskaiak baliatu.

Baldintza horiek lerrokadura eta alboetako nahiz hondoko mugak hartuko dituzte eraginpean.

61. artikulua.- Eraikuntza-baldintzak.

1.- Gehieneko altuera

1. mota.- 14 m erlaitz-lerroraino

2. mota.- 10 m bulego-eraikinetan eta produkzio-jarduera nagusiaren osagarrien eraikinetan P-IA (57-1 artikulua) eta P-IA-ID (71-8 artikulua) ordenantzak dituzten lurzati mugakideen baldintza berdinetan arautuko da.

Pabiloietan eta biltegietan, erlaitzaren, hegalaren edo estalki azpiaren (zerradun haginean) gehieneko altuera 15 m izango da.

Arrazoi teknikoak tarteko eta alde zurretik eta esanbidez justifikatuta elementu espezifikoek altuera handiagoak eduki behar badituzte, onartu egingo dira, gehieneko mugarik zehaztu gabe.

Nolanahi ere, 1960ko ekainaren 21eko Legeak eta otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuak ezarritako aire-nabigazioarekiko zorrak bete beharko dira.

2.- Gutxieneko altuera

1. mota.- Lurzatiaren aurrealdean, gutxieneko altuera 14 m-koa izango da, erlaitz-lerroraino, fatxada eraiki horren -nahitaezko lerrokadura- luzera nagusiaren gutxienez ehuneko 80an. Eraikinak kanpoen duen lerrokaduraren (62-1 artikulua arabera, 8 m, lurzatiaren kanpo-lerrokadurari dagozkionak) eta haren paraleloa den beste lerrokadura teoriko baten (lurzatiaren kanpoko lerrokaduratik 18 m atzeratua) arteko zerrendan egiten den eraikinak errespetatu egin beharko du gutxieneko altuera hori. Hortaz, lurzatiaren frontearen 8 m-tik 18 m-ra bitarteko 10 m-ko zerrenda da eraikinak 14 m-ko altuera izan behar duen gutxieneko zerrenda (nahitaezko lerrokaduraren luzeraren ehuneko 80an gutxienez).

Salbuespenez, baldintza hori aplikatzearen ondorioz fatxada eraikiak 65 m baino gehiago baditu, atzeraemangune handiagoa egin ahal izango da (gehienez ere 13 m-koa) nahitaezko lerrokaduraren luzeraren ehuneko 10ean gehienez ere.

2. mota.- Ez da gutxieneko altuerarik ezarri.

3.- Gehieneko dimentsioak, oin-planoan

1. mota.- Eraikuntzak ezingo du gainditu 65 m-ko zabalera bide publikora jotzen duten fatxadetan.

2. mota.- Ez dira ezartzen.

4.- Eraikigarritasuna

Eraikigarritasun edo eraikuntza-indize garbia ez da izango 1 m²e/m²a-tik gorakoa.

Horretarako, bulego-eraikinen, bertikalean biltegitratzeko eraikinen edo antzeko eraikinen oinen azalera zenbatuko dira. Pabiloi edo lantegien, biltegien edo erakusketa-eraikinen azalera behin zenbatuko da, betiere oinarre iraunkorrik ez badute. Oinarreak zenbatuko dira pabiloiaren guztizko azalaren ehuneko 5 baino gehiago hartzen badute edo 3,50 ml-ko zabalera edo hortik gorako zabalera badute.

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.

5.- Bereizketa-baldintzak

1. mota.- Altuenak erlaitzeraino edo teilatu-hegalerraino duen gehieneko altuera adina bereizi beharko dira lurzati berean eraikitako gorputzak.

2. mota.- Gutxienez 4,50 m bereiziko dira, salbu eta organikoki loturik dauden unitate funtzionalak osatzen badituzte.

6.- Altuera libreak

Produktzio-izaerarik ez duten eraikinetan, 2,70 m-ko altuera libre eskatuko da gutxienez. Solairuarateetan altuera hori 2,40 m-ra murriztu ahal izango da, eta jende ugari bil daitekeela aurreikus daitekeen eremuetan -jantokiak, ekonomatoak, birziklatze-ikastaroetarako proiektzio-aretoak eta ikasgelak, erakusketa-aretoak eta abar-, berriz, 3 m-ra handiko da, 60 m² eraikiko edo hortik gorako azalera erabilgarria duten barrenaldeetan.

7.- Hegalak

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

Aurrealdeko fatxadaren hegalak gehienez 1,50 m-koak izango dira bolumen itxi edo erdi itxiei eusten badiete, eta 3,00 m-koak markesina edo teilatu-hegalak badira.

Nolanahi ere, errodadura-gainazalaren edo, hala badagokio, espaloia sestratik gutxienez 4,00 m-ra kokatuko dira.

8.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

1. mota.- Ordenantza honen mende dauden eraikuntzek erakusleho industrialaren 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. Ez dira onartuko ageriko fibrozementuzko edo antzeko materialez egindako estalkiak.

2. mota.- Oro har, ez da baldintza estetiko edo konposizio espezifikorik ezarri. Nolanahi ere, egungo materialak eta eraikuntza-soluzioak erabiltzea gomendatzen da, produkzio-prozesuen logika egoki islatzen dutenak eta ongi irauten dutenak, betiere kontuan izanik industrialdeetan ingurumena erasokorra izaten dela eta elementu kutsatzaile asko izaten dela.

62. artikulua.- Aparkalekuak

Plan Orokorraren testu bateratuan aparkaleku pribatueidagokien artikuluan araututako erabilera desberdinetarako baldintza partikularrak galdatu ahal izango dira, ez bada ekoizpen erabilera orokorretarako gutxienezko aurreikuspena 500 m² erabilgarri eraikiko edo hortik beherako zatiko leku batekoa izango dela, eta erabilera tertziarioetarako, berriz, gutxienezko aurreikuspena 100 m² erabilgarriko edo hortik beherako zatiko leku batekoa.

3.2.3.5. Industria-erabilera, tertziarioarekin bateragarria (OR.IT)

63. artikulua.- Definizioa eta erabilerak.

1.- Definizioa.

. Industriarekin batera daitekeen hirugarren sektoretzat industrialdearekin loturik dauden jarduerak joko dira; industrialdean egiten diren ohiko lantegi funtzioak osatzea dakartenak.

. Honela, bada, eraikuntza hauek nekazaritza-eremuko egoitza eta sektorearen eremu handi batean mugatuta dagoen industrialaren arteko trantsizioa izango da.

. Eraikuntzak isolatuta egongo dira eta lurzatiare mugetatik atzera emanda.

. Aplikazio-eremua sektorearen ipar-ekialdea da, Lermenda herriaren eta Lermendabide kalearen artean.

. Lurzati bakoitzeko jarduera bat izango da eta ezin izango da inola ere, eraikitako gunea hainbat jabe, alokatzaile edo besteren artean banatu.

2.- Erabilera bateragarriak.

. Bizitegi-erabilera onartzen da, baldin eta jarduera nagusia zaindu eta kontrolatzeko bada - behar bezala justifikatu beharko da horren premia-. Gehienez etxebizitza bat izango da lurzati bakoitzeko, nahiz eta, lurzatiak 4.000 m² baino gehiago baditu, bira igo ahal izango den. Etxebizitza horiek fabrikak ez diren gainerako eraikinekin batera multzo berean egon ahal izango dira, edo bereizita.

. Industria, lantegi eta biltegiak onartu egiten dira hauek ez badira erabilera nagusiak eta erabilera bakoitzerako gehieneko azalera (industria, lantegi eta biltegiak) edo hainbat jarriz gero beraien azalerarenbatura ezin izango da eraikigarria den azalera eraikiaren ehuneko 25 baino gehiago izan.

. II. kategorian baimentzen da erabilera komertziala, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

. II. kategorian baimentzen da erabilera tertziarioa, edo I. kategorian, 2. eta 3. kokapenetan.

. II. kategorian baimentzen da hotel eta egoitzen erabilera. Zerbitzu komunak azalerak, hotel-plaza bakoitzeko, ezingo du izan 10,00 m² eraikitik gorakoa, ezta ostatu emateko azaleratik gorakoa ere.

. Establezimendu publikoen erabilera onartzen da -I. eta II. taldeetakoak bakarrik-, I. kategorian -2. eta 3. kokapenetan- eta II. kategorian.

. Ekipamendu generikoaren erabilera onartzen da I. kategorian -2. eta 3. kokapenetan- eta II. kategorian.

- Aparkaleku publiko eta pribatuaren erabilera onartzen da, I. kategorian, 1. eta 2. kokapenetan.

. Hiri-zerbitzu eta azpiegituren erabilerak onartzen dira, baldin eta ez badira lurzatiaren erabilera nagusitzat jotzen eta horren jarduera eta instalazio osagarriak badira.

3.- Erabilera debekatuak.

Aurreko atalean zehaztu ez diren erabilera guztiak debekatuta egongo dira.

64. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak

1.- Gutxieneko lurzattia: 2.000 m²-koa izango da.

2.- Gehieneko lurzattia: ez da ezartzen.

3.- Lurzatiaren gutxieneko aurrealdea: bide publikora, 25 m.

4.- Lurzatiaren gutxieneko sakonera: 50 m.

65. artikulua.- Lurzattia okupatzeko baldintzak

1.- Nahitaezko atzeraemangunea

Gutxieneko atzeraemangunea, mugetatik eta atzealdetik, 4,00 m-koa izango da, eta lerrokaduran, berriz, 6,00 m-koa.

2.- Lurzatiaren okupazioaren gehieneko ehuneko

Lurzatiaren gehieneko okupazio-portzentajea ehuneko 60koa izango da.

3.- Itxiturak

Lurzatiaren aurrealdera eta berdegune publikoetara jotzen duen itxiturak 0,50 eta 0,70 m arteko altuera opakua eduki beharko du, eta 2,20 m-raino iritsi ahal izango da opakua ez diren materialak baliatuta -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-.

Lurzatiaren gainerako mugetan, 1,50 m-ko altuera opakua eduki ahal izango du itxiturak, eta 2,20 m-raino iritsi ahal izango da opakua ez diren materialak baliatuta -metalezko hesiak, egurrezkoak, landare-hesiak eta abar-.

66. artikulua.- Eraikuntza-baldintzak.

1.- Gehieneko altuera

Erlaitzaren gehieneko altuera 8,00 m-koa izango da -beheko solairua eta lehen solairua-. Ezarritako altuera horretatik gora, gehienez 35 graduko malda duen estalkiaren aprobetxamendua onartzen da, edo argitzeko konponbideak fatxada bakoitzaren azalera osoaren ehuneko 60tik gorako garapenek izango ez duten moduan.

2.- Gehieneko dimentsioak, oin-planoan

Ez da gehieneko dimentsiorik ezartzen oinplanoan.

3.- Eraikigarritasuna

Gehieneko eraikigarritasuna 0,70 m²e/m² izango da. Azalera eraikia zenbatzeko modua Plan Orokorren testu bateratuko arau orokorretan ezarritakoa izango da. Ez dira zenbatuko aire zabaleko aparkalekuak eta olana edo elementu arinez estaliak, alboetatik irekiak.

4.- Bereizketa-baldintzak

Lurzati bereko eraikinen artean gutxienez garaienaren altuera adinako tartea utzi beharko da, salbu eta organikoki erlazionatutako unitate funtzionalak osatzen badituzte, egokituz jotzen den moduan taxutu ahal izango baitira halakoetan.

5.- Altuera libreak

. Produktzio-izaerarik ez duten zonetan, gutxienez 2,70 m-ko altuera librea eskatuko da; solairuarteetan 2,40 m-ra murriztu ahal izango da, eta jende ugari bil daitekeela aurreikus daitekeen 60 m² eraikitik gorako eremuetan 3 m-ra handiko da.

. Produktzio zonetan ez da gutxieneko altuerarik ezartzen, eta erabilerak eskatzen dituen logiketara egokitu beharko dira.

6.- Hegalak

Konposizio librekoak, mugekiko atzeraemanguneak errespetatzen direlarik, eraikinaren parametro kanpokoenetik.

7.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

. Oro har ez da baldintza estetiko edo konposizioko berezirik ezartzen, nahiz eta hurbileneko ingurunearekiko -Lermanda herria- harmonia zaindu beharko duten eraikuntzek.

. Lurzatian gauzatzen den jarduera adierazteko errotuluak bakarrik baimentzen dira, zeinek eraikuntzen parametroen barruan edo horiei itsatsita egon beharko baitute, eta gehienez 1,20 m-ko altuera eduki beharko baitute. Era berean, lurzatiko espazio libreetan ere baimentzen dira errotuluak, baldin eta nahitaezko atzeraemanguneen tarteak errespetatzen badira, aurrealdeko bide-sestratik 4 m baino gehiagoko altuera ez badute eta hizki edo hitz isolatuak badira, gehienez 1,20 m-ko altuerakoak, eta hizkiena bera beste argiztapenik gabekoak.

67. artikulua.- Aparkalekuak

Gutxienez aparkaleku hauek aurreikusi beharko dira lurzatiaren barruan, erabilera bakoitzerako metro karratuen arabera:

- Ekoizpen-erabilerak: aparkaleku bat 500 m² eraikiko, edo zatiko.

- Erabilera komertziala: aparkaleku bat 70 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- Bulego-erabilera: aparkaleku bat 100 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- Hotel eta egoitzen erabilera: aparkaleku bat bi oheko.

- Establezimendu publikoen erabilera: aparkaleku bat 50 m² erabilgarri eraikiko, edo zatiko.

- Ekipamendu erabilera: aparkaleku bat 150 m² erabilgarri eraikigarriko, edo zatiko.

3.2.3.6.- Garraio-zentroa (OR.CT.AA, 1, 2 eta 3 motak; OR.CT.AD; OR.CT.AT, 1 eta 2 motak; OR.VP eta OR.ELP)

68. artikulua.- Definizioa.

Sarbide libre eta mugatuko -zerbitzu-erabilerak ala erabilera logistikoak diren- zona pribatu handi bat hartzen du Garraio Zentroak.

Antolamendu pribatua funtsezko bi eremutan bereizita dago, honela:

- Zerbitzu-eremua eta aduana-estazioa (AT-1, AT-2, AA-1, AA-2, AA-3 eta SU), zeinen unitate hauek barne hartzen baititu:

. Zerbitzu-zentroa (AT-1), zeinek administrazio- eta merkataritza-erabilerak hartuko baititu: jatetxeak, kafetegia, hotela, bankuak, dendak eta bulegoak. Lurpeko aparkalekuak izango ditu.

. Zerbitzu-, erakusketa- eta salmenta-zentroa (AT-2), zeinek administrazio-, merkataritza-, erakusketa- eta salmenta-erabilerak hartuko baititu, zentro logistikoetako biltegiak nahiz manipulatzeko-lanak barne: bankuak, dendak, bulegoak eta erakusketa- eta salmenta-eraikinak. Lurpeko aparkalekuak izan ahalko ditu.

. Aduana-estazioa (AA-1), bulego-eraikinarekin eta aduana-jarduerari eta merkantziak bildu eta banatzeko jarduera logistikoari lotutako biltegitratze-nabea hartuko duen eraikinarekin.

. Ibilgailu industrialen aparkalekua (AA-2), itxitura, zaintza eta kontrol propioekin, zeinek, ibilgailu-aparkaleku gisa baliatzeaz gain, eraikin osagarri bat izango baitu, aldagela eta dutsak, komunak, armairutxoak eta administrazio-eremua hartuko dituen.

. Ibilgailuentzako zerbitzua eta jarduera logistikoa eta biltegitratzea (AA-3), ibilgailuak konpontzeko eta ibilgailuen ordezko piezak gorde eta saltzeko, eta, halaber, merkantziak biltegitratu eta banatzeko jarduera logistikorako.

. Zerbitzugunea (SU), propio erregaiak saltzeko izango dena, zeinek ibilgailuentzako merkantzien denda txiki bat eta ibilgailu arinak garbitzeko eta koipeztatzeko lekua izango baititu osagarri. Diseinatzen denean, ibilgailu astunentzako berariazko eremu bat ezarriko da.

- Zentro logistikoa (AD-1, AD-2, AD-3, AD-4, AD-5, AD-6, AD-7, AD-8, AA-4, AA-5, AA-6, AA-7 eta AA-8):

. Zentro logistikoa 1 (AD-1, AD-2, AD-3, AD-4, AD-5, AD-6, AD-7, AD-8, AA-7 eta AA-8): Zerbitzu logistikoetan espezializatutako enpresak ezartzeko eremua: zamak zatikatu eta finkatzea, karga osoko enpresak, stockak biltegitratu eta kudeatzea, eta iragankorrak.

. Zentro logistikoa 2 (AA-4, AA-5 eta AA-6): Zentro logistiko integralak, biltegiatze- eta banaketa-zentroa, logistikari lotutako jarduera osagarriak eta handizkariak ezartzeko eremua. 69. artikulua.- Zerbitzugunea (OR.CT.AT, 1. mota).

1.- Erabileren arauketa

Zerbitzu bereizgarriak: 68. artikuluan zerbitzu-zentrorako definitutakoak.

Erabilera hauek izango dira bateragarri: merkataritza, ostalaritza, laguntzako ekipamendua, ekipamendu soziokulturala, ikuskizunak eta aparkalekuak. Hasiera batean bateragarri izango da bizitegi-erabilera ere, zainzailearen edo atezainaren etxebizitza izatekotan -gehienez bi etxebizitza-.

Gainerako erabilerak debekatutzat jotzen dira.

2.- Lurzatiaren baldintzak

antolakuntza-planoetan grafikoki ageri dena joko da gutxieneko lurzatiatza, eta, beraz, ez da partzelariorik onartuko.

3.- Lurzatia okupatzeko baldintzak

. Atzeraemanguneak: Gutxienez 8 m atzeraeman beharko dira lurzatiaren hegoaldeko, ekialdeko eta mendebaldeko mugetatik. Iparraldeko mugari dagokienez, eraikuntzaren altueraren erdia izango da gutxieneko tartea, eta, edonola ere, gutxienez 4 m-koa.

. Gehieneko okupazio-portzentajea: Lurzatiaren gehieneko okupazio-portzentajea ehuneko 50ekoa izango da.

. Itxiturak. Ez da nahitaezkotzat jotzen lurzatiaren itxitura. Nolanahi ere, itxiturarik egiten bada, gehienez 0,70 m-ko zokalo trinkoa jarri ahal izango da, eta gainerakoa, 2,20 m-ko altueraraino, itxitura gardena edo heskai baliatuz egin beharko da.

4.- Eraikuntza-baldintzak

. Eraikuntzaren dimentsioak: Ez da ez gehieneko ez gutxieneko dimentsiorik ezartzen, gainerako hirigintza-parametroak betetzen direlarik.

. Eraikigarritasuna: Horrela kalifikatutako lurzatiaren azalerari aplikatuko zaion gehieneko eraikigarritasun garbia 1,80 m²e/m²-koa izango da.

. Gehieneko eta gutxieneko altuerak: eraikuntzaren gehieneko altuera 20 m-koa izango da eraikin enblematikoetan, eta 15 m-koa gainerakoetan.

Ez da gutxieneko altueraren mugarik ezartzen.

. Solairu-kopurua. Ez da sestra gaineko solairuen kopururik finkatzen, baimendutako gehienekoa altueraren barruan egiten eta gutxieneko altuera librearen parametroa betetzen delarik.

Sestra azpiko gehieneko solairu-kopurua bikoa izango da, eta proiektatutako erabileren arabera zenbatuko dira horien aprobetxamenduak, Plan Orokorraren testu bateratuko hirigintza-arauetan ezarritakoaren haritik.

5.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk

. Gutxieneko altuera libreak: Beheko solairuko gutxieneko altuera librea 3 m-koa izango da, eta goiko solairuetan, berriz, 2,70 m-koa.

. Hegalak: 1,50 m-ko sakonera arteko hegalak onartzen dira eraikuntzetan. Aprobetxamendu gisa zenbatuko dira, Plan Orokorraren testu bateratuko hirigintza-arauetan tipologiaren arabera ezarritakoaren ildotik.

3 m-ko sakonera arteko markesinak onartzen dira, artikulua honetan finkatzen diren atzeraemanguneak errespetatzen direlarik.

6.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

Eraikuntzen antolamendu bolimetroak eta arkitekturak munta handiko tratamendu estetiko eta konposizioak mantendu beharko du, sektorean duen kokapenaren arabera eta lurzati adierazgarri gisa taxutzen bada.

7.- Aparkalekua

Plan Orokorraren testu bateratuan araututakoa bete beharko da, kopuruari eta erabilerei dagokienez.

70. artikulua.- Erakusketa- eta salmenta-pabilioia (OR.CT.AT, 2. mota).

1.- Erabileren arauketa

68. artikuluan zerbitzu-, erakusketa- eta salmenta-zentrarako definituak dira erabilera bereizgarriak.

Gainerako erabilerak debekatutzat jotzen dira.

2.- Lurzatiaren baldintzak

Antolakuntza-planoan grafikoki ageri dena joko da gutxieneko lurzatat, eta, beraz, ez da partzelaziorik onartuko.

Lurzati-unitateari eutsiz, eraikitako espazioaren zatikatze horizontalak onartzen dira.

3.- Lurzatia okupatzeko baldintzak

. Atzeraemanguneak: Gutxienez 8 m atzeraeman beharko da hegoaldeko eta mendebaldeko mugetatik. Iparraldeko eta ekialdeko mugei dagokienez, eraikuntzaren altueraren erdia izango da gutxieneko tartea, eta, edonola ere, gutxienez 4 m-koa.

. Gehiengo okupazio-portzentajea. Lurzatiaren gehiengo okupazio-portzentajea ehuneko 50ekoa izango da.

. Itxiturak. Ez da nahitaezkotzat jotzen lurzatiaren itxitura.

Nolanahi ere, itxiturarik egiten bada, gehienez 0,70 m-ko zokalo trinkoa jarri ahal izango da, eta gainerakoa, 2,40 m-ko altueraraino, itxitura gardena edo heskai baliatuz egin beharko da.

4.- Eraikuntza-baldintzak

. Eraikuntzaren dimentsioak: Ez da ez gehiengo ez gutxieneko dimentsiorik ezartzen, gainerako hirigintza-parametroak betetzen direlarik.

. Eraikigarritasuna: Horrela kalifikatutako lurzatiaren azalerari aplikatuko zaion gehiengo eraikigarritasun garbia 1,40 m²e/m²-koa izango da.

. Gehiengo eta gutxieneko altuerak: eraikuntzaren gehiengo altuera 15 m-koa izango da.

. Solairu-kopurua. Ez da sestra gaineko solairuen kopururik finkatzen, baimendutako gehiengo altueraren barruan egiten eta gutxieneko altuera librearen parametroa betetzen delarik.

Sestra azpiko gehiengo solairu-kopurua bikoa izango da, eta proiektatutako erabileren arabera zenbatuko da horien aprobetxamendua, Plan Orokorraren testu bateratuko hirigintza-arauetan ezarritakoaren haritik.

Zatikaturako espazioen gehiengo azalera: Mugetara arteko tarteari, okupazio-indizeei eta espazio libre komunen baldintzei buruzko parametroak bete beharko dira.

Zatikaturako espazioen gutxieneko azalera: Banaketatik sortzen den eremu ororen gutxieneko azalera 500 m² eraikikoa izan beharko du beheko solairuan, eta gutxienez 15 m-ko aurrealde eraikia eduki bide publikora.

Zati-kopurua, gehienez: Espazio eraikia gehienez 5 zatitan banatzea onartuko da.

5.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk

. Gutxieneko altuera libreak.- Beheko solairuko gutxieneko altuera librea 3 m-koa izango da, eta goiko solairuetan, berriz, 2,70 m-koa.

. Hegalak. 1,50 m-ko sakonera arteko hegala onartzen dira eraikuntzetan. Aprobetxamendu gisa zenbatuko dira, Plan Orokorraren testu bateratuko hirigintza-arauetan tipologiaren arabera ezarritakoaren ildotik.

3 m-ko sakonera arteko markesinak onartzen dira, artikulua honetan finkatzen diren atzeraemanguneak errespetatzen direlarik.

6.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

Eraikuntzen antolamendu bolimetroak eta arkitekturak munta handiko tratamendu estetiko eta konposizioak mantendu beharko du, sektorean duen kokapenaren arabera eta lurzati adierazgarri bada.

7.- Aparkalekuak

Plan Orokorraren testu bateratuan araututakoa bete beharko da, kopuruari eta erabilerei dagokienez. Nahitazko diren aparkalekuak ez dira aprobetxamendu gisa zenbatuko.

8.- Espazio libre komunei buruzko baldintzak

Espazio eraikia zatikatuz gero, lurzati espazio libreak eraikitako espazio bereizien multzo osoaren jabari komun eta zatiezinaren izaera izango duda, eta, horrenbestez, ezingo da hura zatikatze obra-itxiturak egin, baina bai seinaleztapenak jarri lurrean -sarbidea, zamalanak eta ekoizpen-biltegiatzea-.

Espazio libre pribatu horrek erabat urbanizatuta geratu behar du azalera osoan.

71. artikulua.- Aduana-estazioa (OR.CT.AA, 1. mota).

1.- Erabileren arauketa

68. artikuluan aduana-estaziorako definituak dira erabilera bereizgarriak.

Biltegi-nabeak:

- Aduana-biltegiaren erabilera bermatuko da gutxienez 1.000 m² eraikitan.

- Erabilera bateragarritzat jotzen da jarduera logistikoari lotutako bulegoena.

- Erabilera bateragarritzat jotzen dira 54. artikuluan 3. motarako araututakoak.

Gainerako erabilerak debekatutzat jotzen dira.

2.- Lurzatiaren baldintzak

Antolakuntza-planoan grafikoki ageri dena joko da gutxieneko lurzatatitza, eta, beraz, ez da partzelaziorik onartuko.

Lurzati-unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatitzeko eragiketak onartzen dira.

3.- Lurzatia okupatzeko baldintzak

. Atzeraemanguneak: Gutxienez 8 m atzera eman beharko da bide publikoarekiko lerrokatutatik (mendebaldea). Gainerako muga eta lerrokatutetan gutxieneko atzeraemangunea 3,80 m-koa izango da.

. Gehieneko okupazio-portzentajea. Lurzatiaren gehieneko okupazio-portzentajea ehuneko 65ekoa izango da.

. Itxiturak: Nahitazkoa izango da itxitura zokalo opaku gisa egitea gehienez 0,70 m-ko altueraraino, eta hortik gora, gehienez 2,20 m-raino, metalezko egiturak edo landare-heskaia baliatzea.

4.- Eraikuntza-baldintzak

. Eraikuntzaren dimentsioak. Ez da ez gehieneko ez gutxieneko dimentsiorik ezartzen, gainerako hirigintza-parametroak betetzen direlarik.

. Eraikigarritasuna. Horrela kalifikatutako lurzatiaren azalerari aplikatuko zaion gehieneko eraikigarritasun garbia 0,85 m²e/m²-koa izango da.

. Bulego-eraikinaren baldintza partikularrak: Gehienez eraikigarritasunaren ehuneko 15 baliatu ahal izango da bulego-erabilerarako, eraikin bereizian.

. Biltegi-nabearen baldintza partikularrak:

- Zatikaturako espazioen gehieneko azalera: Mugetara arteko tarteari, okupazio-indizeei eta espazio libre komun baldintzei buruzko parametroak bete beharko dira.

- Zatikaturako espazioen gutxieneko azalera: Banaketatik sortzen den eremu oren gutxieneko azalera 600 m² eraikikoa izan beharko du beheko solairuan, eta gutxienez 20 m-ko aurrealde eraikia eduki.

- Zati-kopurua, gehienez: Espazio eraikia gehienez 6 zatitan banatzea onartuko da.

- Nabearen zati bakoitzean gehienez ere eraikitako azaleraren ehuneko 10 baliatu ahal izango da jarduera nagusiri lotutako bulegoetarako.

. Gehieneko eta gutxieneko altuerak: gehieneko altuera 10 m-koa izango da erlaitzeraino, bulego-eraikinetan eta jarduera nagusiarenosagarri direnetan. Pabilioi eta biltegiaren gehienez 13 m-ko altuera onartuko da, erlaitzeraino, hegaleraino edo zerra-hotz formako estalkiaren oinarriaraino.

Ez da gutxieneko altuerarik finkatzen, gutxieneko altuera librearen parametroa betetzen delarik.

. Solairu-kopurua: Ez da sestra gaineko solairuen kopururik finkatzen, baimendutako gehienekoa altueraren barruan egiten eta gutxieneko altuera librearen parametroa betetzen delarik.

Sestra azpiko gehieneko solairu-kopurua batekoa izango da, eta proiektatutako erabileren arabera zenbatuko da horien aprobetxamendua, Plan Orokorren testu bateratuko hirigintza-arauetan ezarritakoaren haritik.

5.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk

. Altuera libreak: Produkzio-izaerarik ez duten eraikinetan, 2,70 m-ko altuera libre eskatuko da gutxienez. Solairuarteetan altuera hori 2,40 m-ra murriztu ahal izango da, eta jende ugari bil daitekeela aurreikus daitekeen eremuetan -jantokiak, ikasgelak eta abar-, berriz, 3 m-ra handiko da, 60 m² eraikiko edo hortik gorako azalera erabilgarria duten barrenaldeetan.

Ekoizpen-pabiloi edo -lantegietan gutxieneko altuera 4 m-koa izango da.

. Hegalak. Alboetako eta atzeko fatxadetan hegalek libreak izango dira, gorputz irtenenak mugekiko gutxieneko atzeraemangunea errespetatzen duelarik -gutxienez 4,00 m-ko altueran dauden eta gehienez metro bateko zabalera duten hegalek salbu-.

Aurrealdeko fatxadan hegalek gehienez 1,50 m-ko dimentsioa izango dute, bolumen itxi edo erdi itxiei badagozkie, eta 3,00 m-koak markesinak edo hegal hutsak badira. Nolanahi ere, errodadura-gainazalaren edo, hala badagokio, espaloiaaren sestratik gutxienez 4,00 m-ra kokatuko dira.

6.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

Ez da baldintza estetiko edo konposizioko berezirik ezartzen.

7.- Aparkalekua

Nahitaezkoak izango dira lurzatiaren barruko aparkalekuak: aparkaleku bana ekoizpen-erabileraren azalera eraikiko 500,00 m² edo zatiko, eta beste bana erabilera tertziarioaren azalera erabilgarriaren 100 m² edo zatiko.

8.- Espazio libre komunei buruzko baldintzak

Espazio eraikia zatikatuz gero, lurzatiko espazio libreak eraikitako espazio bereizien multzo osoaren jabari komun eta zatiezinaren izaera izango bada, eta, horrenbestez, ezingo da hura zatikatzeke obra-itxiturak egin, baina bai seinaleztapenak jarri lurrean -sarbidea, zamalanak eta ekoizpen-biltegitratzea-.

Espazio libre pribatu horrek erabat urbanizatuta geratu behar du azalera osoan.

Lurzatiaren barruko bide pribatuek gutxieneko zabalera hauek bete beharko dituzte:

- Noranzko bakarreko bideak, pabilioira sartzeko aterik gabe: 4 m.
- Noranzko bakarreko bideak, pabilioira sartzeko atek albo batean: 7 m.
- Noranzko bakarreko bideak, pabilioira sartzeko atek bi alboetan: 10 m.
- Bi noranzkoko bideak, pabilioira sartzeko aterik gabe: 7 m.
- Bi noranzkoko bideak, pabilioira sartzeko atea albo batean: 10 m.
- Bi noranzkoko bideak, pabilioira sartzeko atek bi alboetan: 13 m.

Aurretik adierazitako bideen zabalera libreetan ezin izango da aparkalekurik jarri.

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

Sarbideen kopurua barnealdeko bide nagusiarekin egingo diren lotuneetara mugatuko da.

72. artikulua.- Ibilgailu industrialen aparkalekuak (OR.CT.AA, 2. mota).

1.- Erabileren arauketa

Ibilgailu-aparkalekuena da erabilera bereizgarria.

Erabilera osagarri gisa, instalazioaren beraren administrazio-zerbitzuak eta hornidurak onartzen dira -aldagelak, komunak, dutsak eta armairutxoak-.

Gainerako erabilerak debekatutzat jotzen dira.

2.- Lurzatiaren baldintzak

Antolakuntza-planoan grafikoki ageri dena joko da gutxieneko lurzatiatza, eta, beraz, ez da partzelaziorik onartuko.

3.- Lurzatia okupatzeko baldintzak

. Atzeraemanguneak. Gutxienez 3 m atzeraeman beharko da lerrokadura eta mugetatik.

. Gehieneko okupazio-portzentajea.- Gehieneko okupazio-portzentajea ehuneko 5ekoa izango da.

. Itxiturak. Nahitaezkoa izango da itxitura zokalo opaku gisa egitea gehienez 0,70 m-ko altueraraino, eta hortik gora, gehienez 2,20 m-raino, metalezko egiturak edo landare-heskaiak baliatzea.

4.- Eraikuntza-baldintzak

. Eraikuntzaren dimentsioak. Ez da ez gehieneko ez gutxieneko dimentsiorik ezartzen, gainerako hirigintza-parametroak betetzen direlarik.

. Eraikigarritasuna. Horrela kalifikatutako lurzatiaren azalerari aplikatuko zaion gehieneko eraikigarritasun garbia 0,10 m²e/m²-koa izango da.

. Gehieneko eta gutxieneko altuerak.- Gehieneko altuera 8 m-koa izango da, erlaitzeraino. Ez da gutxieneko altuerarik finkatzen, gutxieneko altuera librearen parametroa betetzen delarik.

. Solairu-kopurua.- Sestra gaineko solairuen gehieneko kopurua bikoa izango da.

Sestraz azpiko solairu bat egitea onartzen da, instalazioak bertan jartzeko.

5.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk

. Altuera libreak: Gutxieneko altuera librea 2,60 m-koa izango da; 2,40 m-ra murriztu ahal izango da solairuartereko eginez gero.

. Hegalak. Hegalek ezingo dute gainditu 1,20 m-ko sakonera, beti ere artikulua honetan finkatzen diren gutxieneko atzeraemanguneak errespetatzen direlarik.

6.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

Ez da baldintza estetiko edo konposizioko berezirik ezartzen. Barruko nahiz kanpoko eragin birtuala gutxitzen duten barrera berdeak planeatu beharko dira perimetroan.

73. artikulua.- Ibilgailuentzako zerbitzuak (OR.CT.AA, 3. mota).

1.- Erabileren arauketa

68. artikuluan ibilgailu-zerbitzurako eta biltegiatarako definituak dira erabilera bereizgarriak.

Ibilgailuentzako zerbitzuen erabilera bermatuko da 229,5 m²-ko gutxienez bi pabilioitan; horietako batek behintzat, gainera, 60 m²-ko solairuarterkoa edukiko du.

Erabilera bateragarritzat joko dira erabilera nagusiari lotutako merkataritza- eta bulego-erabilerak.

Gainerako erabilerak debekatutzat jotzen dira.

2.- Lurzatiaren baldintzak

Gutxieneko lurzatia 2.000 m²-koa izango da, eta gutxienez 75 m-ko aurrealdea edukiko du bide publikora.

3.- Lurzatia okupatzeko baldintzak

. Atzeraemanguneak. Gutxienez 2,50 m atzeraeman beharko da bide pribatuarekiko lerrokaduratik. Gainerako mugetan ez da gutxieneko atzeraemangunerik galdatzen.

. Gehieneko okupazio-portzentajea.- Lurzatiaren gehieneko okupazio-portzentajea ehuneko 90ekoa izango da.

. Itxiturak. Ez da lurzati-itxiturarik galdatzen. Jartzen bada, gehienez 0,70 m-ko zokalo trinkoa baliatu ahal izango da, eta gainerakoa, 2,20 m-ko altueraraino, itxitura gardena edo heskai baliatuz egin beharko da.

4.- Eraikuntza-baldintzak

. Eraikuntzaren dimentsioak. Ez da ez gehieneko ez gutxieneko dimentsiorik ezartzen, gainerako hirigintza-parametroak betetzen direlarik.

. Eraikigarritasuna. Horrela kalifikatutako lurzatiaren azalerari aplikatuko zaion gehieneko eraikigarritasun garbia $1,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -koa izango da.

. Gehieneko eta gutxieneko altuerak.- Gehieneko altuera 10 m-koa izango da, erlaitzeraino. Ez da gutxieneko altuerarik finkatzen, gutxieneko altuera librearen parametroa betetzen delarik.

. Solairu-kopurua.- Sestra gaineko solairuen gehieneko kopurua bikoa izango da.

Sestra azpiko gehieneko solairu bat egitea baimentzen da, eta proiektatzen diren erabileren arabera zenbatuko da horren aprobetxamendua, Plan Orokorren testu bateratuko hirigintza-arauetan ezarritakoaren haritik.

5.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk

. Altuera libreak.- Gutxieneko altuera librea 2,70 m-koa izango da; pabilioi eta lantegietan 3 m-ra luzatu beharko da.

. Hegalak. Hegalak libreak izango dira, lehendik ezarritako atzeraemanguneak errespetatzen diren bitartean.

Gehienez 3 m-ko hegala dute markesinak baimentzen dira, errodadura-gainazalaren edo, izanez gero, espaloia-aren sestratik gutxienez 4 m-ko altuera librea errespetatzen delarik.

6.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

Ez da baldintza estetiko edo konposizioko berezirik ezartzen, eremuan aurreikusitako gainerako eraikuntzekiko harmoniak eskatzen dituenak salbu.

74. artikulua.- Zentro logistikoa, AA motako etxadiak (OR.CT.AA, 4. mota).

1.- Erabileren arauaketa

68. artikuluan zentro logistikorako definituak dira erabilera bereizgarriak.

Erabilera bateragarritzat joko dira erabilera nagusiari lotutako merkataritza- eta bulego-erabilerak.

Gainerako erabilerak debekatutzat jotzen dira.

2.- Lurzatiaren baldintzak

Gutxieneko lurzattia 2.500 m^2 -an finkatzen da, eta gutxienez 40 m-ko aurrealdea eduki beharko du bide publikora.

3.- Lurzattia okupatzeko baldintzak

. Atzeraemanguneak. Lurzatiaren aurrealdeko gutxieneko atzeraemangunea 8,50 m-koa izango da. Mugetatik, berriz, honako hauek izango dira:

- 4,50 m nabe berezia bada, banako lurzatian.
- 4,5 m, atxiki ez diren aurrealdeetan, nabe atxiki kasuan. Nolanahi ere, eraikin atxikiak dituzten lurzati- gehieneko kopurua laukoa izango da, eta moduluka atxikitako horien fatxadak ezingo dira bi baino gehiago izan.

. Gehieneko okupazio-portzentajea.- Lurzatiaren gehieneko okupazio-portzentajea ehuneko 75koa izango da.

. Itxiturak. Nahitaez egin beharko da itxitura jabari eta erabilera publikoko espazioetara jotzen duten aldeetan; gehienez 0,70 m-ko zokalo trinkoa, eta gainerakoa, gehienez 2,20 m-ko altueraraino, itxitura gardena edo heskaia.

Bide pribatuarekiko edo mugakideekiko bereizketa-itxitura eginga ahal izango da ala ez. Lehenengo kasuan, aurreko paragrafoan adierazitako baldintza berak bete beharko dira, kontuan izanik konponbideak uniformeak izan beharko duela etxadi osorako.

4.- Eraikuntza-baldintzak

. Eraikuntzaren dimentsioak. Ez da eraikuntzaren gehieneko dimentsiorik ezartzen, gainerako hirigintza-parametroak betetzen direlarik.

AA7 eta AA8 lurzati- gehieneko gutxienez ehuneko 5 eta gainerakoen ehuneko 25 eraikitzea proposatzen duena izango da eraikuntzaren gutxieneko dimentsioa.

. Eraikigarritasuna. Horrela kalifikatutako lurzatiaren azalerari aplikatuko zaion gehieneko eraikigarritasun garbia $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -koa izango da.

. Gehieneko eta gutxieneko altuerak.- Gehieneko altuera 12 m-koa izango da, erlaitzeraino.

Ez da gutxieneko altuerarik finkatzen, gutxieneko altuera librearen parametroa betetzen delarik.

. Solairu-kopurua.- Sestra gaineko solairuen gehieneko kopurua hirukoa izango da.

Sestra azpiko solairu bat egitea baimentzen da, eta Plan Orokorren testu bateratuko hirigintza-arauetan ezarritakoaren ildotik zenbatuko da aprobetxamendua.

5.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk

. Altuera libreak: Nabeen gutxieneko altuera libre 3 m-koa izango da. Ekoizpen-izaera ez duten solairuetan -biltegiak-, gutxieneko altuera libre 2,60 m-koa izango da.

. Hegalak.- Alboetako eta atzeko fatxadetan hegalak libreak izango dira, gorputz irtenenak mugekiko gutxieneko atzeraemangunea errespetatzen duelarik.

Aurrealdeko fatxadan hegalek gehienez 1,50 m-ko dimentsioa izango dute, bolumen itxi edo erdi itxiei badagozkie, eta 3,00 m-koak markesinak edo hegal hutsak badira. Nolanahi ere, errodadura-gainazalaren edo, hala badagokio, espaloia sestratik gutxienez 4,00 m-ra kokatuko dira.

6.- Eraikuntza-baldintzak

Eraikuntzen antolamenduan kontu handia izango da fatxada bide berera duten eraikin guztien lerrokadurak uniformeak izan daitezen. Bereziki, Lermendabiden, eraikuntzen lerrokadura bakarra ezarriko da.

Baldintza estetikoei dagokienez, kontu berezia izan beharko da Lermendabidera eta mendebaldeko mugako kalera jotzen duten aurrealdeak diseinatzeako orduan, fatxada nagusiko konponbideak planteatu beharko baitira beti, eta inoiz ez atzealde gisa.

7.- Aparkalekuak

Nahitaezkoak izango dira lurzatiaren barruko aparkalekuak: aparkaleku bana ekoizpen-erabileraren azalera eraikiko 500,00 m² edo zatiko (biltegiak), eta beste bana erabilera tertziarioaren azalera erabilgarriaren 100 m² edo zatiko.

75. artikulua.- Zentro logistikoa, AD motako etxadiak (OR.CT.AD).

1.- Erabileren arauketa

68. artikuluan zentro logistikorako definituak dira erabilera bereizgarriak.

Erabilera bateragarritzat joko dira erabilera nagusiari lotutako merkataritza- eta bulego-erabilerak.

Gainerako erabilerak debekatutzat jotzen dira.

2.- Lurzatiaren baldintzak

Ez da gutxieneko lurzatiarik finkatzen, lotesletzat finkatzen baitira bide pribatuek mugatzen dituzten etxadiak.

3.- Lurzatia okupatzeko baldintzak

. Atzeraemanguneak. Gutxieneko atzeraemangunea, bide pribatu eta publikoetatik, 6 m-koa izango da. Gainerako mugetan gutxieneko atzeraemangunea 4,50 m-koa izango da.

. Gehieneko okupazio-portzentajea. Ez da gehieneko okupazio-portzentajerik ezartzen, gutxieneko atzeraemangune eta gehieneko aprobetxamenduen parametroek definitzen baitute.

. Itxiturak. Nahitaez egin beharko da itxitura jabari eta erabilera publikoko espazioetara jotzen duten aldeetan; gehienez 0,70 m-ko zokalo trinkoa, eta gainerakoa, gehienez 2,20 m-ko altueraraino, itxitura gardena edo heskaia.

Bide pribatuarekiko bereizketa-itxitura egina ahal izango da ala ez. Lehenengo kasuan, aurreko paragrafoan adierazitako baldintza berak bete beharko dira, kontuan izanik konponbideak uniformeak izan beharko duela lurzati-etxadi bakoitzeko.

4.- Eraikuntza-baldintzak

. Tipologia. Argi eta garbi, modulutan banatutako eraikuntza bat da.

. Eraikuntzaren dimentsioak. Ez da eraikuntzaren gehieneko dimentsiorik ezartzen, gainerako hirigintza-parametroak betetzen direlarik. Lurzati-etxadiaren gutxienez ehuneko 40 eraikitzea

proposatzen duena izango da eraikuntzaren gutxieneko dimentsioa, AD 6 lurzatian izan ezik, hor ehuneko 5eko izango baita.

. Eraikigarritasuna. Horrela kalifikatutako lurzatiaren azalerari aplikatuko zaion gehieneko eraikigarritasun garbia 0,85 m²e/m²-koa izango da.

. Gehieneko eta gutxieneko altuerak.- Gehieneko altuera 12 m-koa izango da, erlaitzeraino.

Ez da gutxieneko altuerarik finkatzen, gutxieneko altuera librearen parametroa betetzen delarik.

. Solairu-kopurua.- Sestra gaineko solairuen gehieneko kopurua hirukoa izango da.

Sestra azpiko solairu bat egitea baimentzen da, eta Plan Orokorraren testu bateratuko hirigintza-arauetan ezarritakoaren ildotik zenbatuko da aprobetxamendua.

5.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk

. Eraikitako espazioaren zatiketa.- Modulu bakoitzaren gutxieneko azalera, eraikina zatituz ateratzen dena, 400 m² eraikikoa izango da, eta gutxienez 20 m-ko aurrealdea eduki beharko du bide pribatura.

. Altuera libreak: Nabeen gutxieneko altuera librea 3 m-koa izango da. Ekoizpen-izaera ez duten solairuetan -biltegiak-, gutxieneko altuera librea 2,60 m-koa izango da.

. Hegalak. Atzeko fatxadetan hegalek libreak izango dira, gorputz irtenenak mugarekiko gutxieneko atzeraemangunea errespetatzen duelarik.

Bide publiko edo pribatura jotzen duten aurrealdeko fatxadetan hegalek gehienez 1,50 m-ko dimentsioa izango dute, bolumen itxi edo erdi itxiei badagozkie, eta 3,00 m-koak markesinak edo hegal hutsak badira. Nolanahi ere, errodadura-gainazalaren edo, hala badagokio, espaloiarenekin sestratik gutxienez 4,00 m-ra kokatuko dira.

6.- Baldintza estetikoak eta konposiziokoak

Eraikuntzen antolamenduan kontu handia izango da lerrokadura argiak ezartzeko, bide pribatura jotzen duten etxadien aurrealdeak uniformatzeko.

Diseinu estetikoan eta konponbide arkitektonikoan kontu izango da kalitateko eraikuntzei erantzun diezaien, bai erabiltzen diren materialei dagokienez, bai eraikuntzaren tratamenduari dagokienez.

7.- Aparkalekuak

Nahitaezkoak izango dira lurzatiaren barruko aparkalekuak: aparkaleku bana ekoizpen-erabileraren azalera eraikiko 500,00 m² edo zatiko, eta beste bana erabilera tertziarioaren azalera erabilgarriaren 100 m² edo zatiko.

76. artikulua.- Zerbitzugunea (OR.CT.SU).

1.- Erabileren arauak

Erabilera bereizgarria erregaien zerbitzuarena da, aire- eta ur-hornidurarekin, eta ibilgailu arinentzako garbitoki automatikoarekin.

Erabilera bateragarritzat joko dira erabilera nagusiari lotutako merkataritza- eta bulego-erabilerak. Horregatik, ez da baimentzen ibilgailuak mantentzearekin zerikusirik ez duten produktuen salmenta, ezta zerbitzugunearen administrazioari propio dagokionaz beste bulegorik ezartzea ere.

Gainerako erabilerak debekatutzat jotzen dira.

2.- Lurzatiaren baldintzak

Ez da gutxieneko lurzatiarik ezartzen, loteslea baita planean mugatzen dena.

3.- Lurzatia okupatzeko baldintzak

. Atzeraemanguneak. Edozein eraikuntza, instalazio erdi-finko, hornigailu edo besteren gutxieneko atzeraemangunea 8 m-koa izango da lerrokadura nagusietan (ekialdea, mendebaldea eta hegoaldea). Geratzen den mugatik, berriz, 4,50 m-koa izango da gutxieneko tartea.

. Gehieneko okupazio-portzentajea. Lurzatiaren ehuneko 30ean finkatzen da. Okupazio gisa zenbatuko dira, eraikuntza itxiez gain, instalazio osagarriek eragiten dieten azalerak, hala nola garbitokiak, koipeztatzeko lekuak eta bestek.

. Itxitura. Argi eta garbi finkatu beharko da jabari publikoko azaleraren eta jabetza pribatuaren arteko muga.

4.- Eraikuntza-baldintzak

. Eraikuntzaren dimentsioak. Ez da gutxieneko eta gutxieneko dimentsiorik ezartzen.

. Eraikigarritasuna. Horrela kalifikatutako lurzatiaren azalerari aplikatuko zaion gehieneko eraikigarritasun garbia 0,30 m²/m²-koa izango da.

. Gehieneko altuera. Gehieneko altuera, erlaitzeraino, 10 m-koa izango da. Altuera horren gainetik elementu sinbolikoak baimentzen dira, gehienez 15 m-ko altuerakoak.

. Solairu-kopurua.- Sestra gaineko solairuen gehieneko kopurua bikoia izango da.

Sestraz azpiko solairu bat egitea onartzen da, instalazioetarako.

5.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk

. Altuera libreak: Gutxieneko altuera libre 2,60 m-koa izango da.

. Hegalak. Hegalak baimentzen dira, gorago araututako gutxieneko atzeraemangunea errespetatzen delarik. Markesinak, halakorik baldin badago, lurzatiaren mugetaraino iritsi ahal izango dira.

6.- Baldintza estetikoak eta konposizioak

Kontuan izan beharko da Garraio Zentroaren fatxadako instalazioaren izaera, eta tratamendu formal bereziki zainduarekin egin.

77. artikulua.- Bide pribatua (OR.CT.VP).

1.- Definizioa.

Bide-sistema pribatuak eta horien aparkaleku-eremu eta espaloiak jabari pribatuko eremu edo lurzatiei emandako kalifikazioetako bat dira, zeinek ekoizpen-kalifikazio xehatua baitute plan partzialean. Pribatutzat jotzen direnez, horien erabilera, zaintza eta mantentzea pribatuak dira. Plan partzial honetan, Garraio Zentroaren lurzatiei sartzeko diren bideak jaso dira grafikoki.

2.- Erabilera bateragarriak.

Erabilera hauek bakarrik dira bateragarri:

. Argiteria-instalazio pribatuak eta erabileren zona-banaketarekin zerikusia duen seinaleztapen pribatuak.

Inolaz ere ez dute lekurik izango iragarkiek, publizitateak eta errotuluek.

. Zona horren azpitik -lurpetik- doazen oinarritzko sistema edo azpiegiturentzat -ura, saneamendua, energia, gasa, telefonia eta abar- ezinbesteko diren azalerekiko konexioak, baldin eta berariazko arau teknikoetara eta urbanizazio-proiektukoetara egokitzen badira.

. Espaloiekin nahiz aparkalekuekin lerrotatuta landatzen diren zuhaitzak.

. Parte bat ibilgailuak lurzati eraikigarrietara sartzeko aukera emateko moldatzea onartuko da.

3.- Erabilera debekatuak.

Aurreko ataletan adierazi ez diren erabilerak oro debekatutzat jotzen dira.

4.- Eraikuntza baimenduak.

Ez da eraikuntzarik onartuko.

78. artikulua.- Espazio libre pribatua (GZ.ELP.ORD)

1.- Definizioa.

Espazio libre pribatuak jabari pribatuko eremu edo lurzatiei emandako kalifikazioetako bat dira, zeinek ekoizpen-kalifikazio xehatua baitute plan partzialean. Pribatutzat jotzen direnez, horien erabilera, zaintza eta mantentzea pribatuak dira.

Kasu konkretu honetan, ipar-mendebaldeko muturrean dagoen sektoreko ekipamendu-zona eta berdegunearen mugakide den lur-zerrenda txiki bati dagokio.

Funtzio anitzeko espazio libretzat jotzen da, bertan batera izan bailitezke oinezkoentzako hainbat eratako espazioak eta zonako zenbait zerbitzu (Garraio Zentroa), zeinen bateragarritasuna ondoren definitzen den.

2.- Erabilera bateragarriak.

Zona horretan hauek onartuko dira:

. Lorategi gisa erabiltzea.

. Erabateko okupazioa, aparkaleku gisa.

. Zona horren azpitik -lurpetik- doazen oinarritzko azpiegitura-sistementzat -ura, saneamendua, gasa, telefonia eta abar- ezinbesteko diren azalerekiko konexioak, baldin eta berariazko arau teknikoetara eta urbanizazio-proiektukoetara egokitzen badira.

3.- Erabilera debekatuak.

Gainerako erabilerak debekatutzat jotzen dira. Horien artean, hauek nabarmen daitezke: transformazio-zentroak jartzea, kartelak, iragarkiak edo publizitatea jartzea eta abar.

4.- Eraikuntza baimenduak

Ez da eraikuntzarik onartuko.

79. artikulua.- Xedapen-azterketak tramitatzeko baldintzak (CT).

Garraio Zentroaren eremu osorako, hauek xehatu dira plan partzial honen bitartez: kalifikazioak, lurzoru pribatuaren erabilerak, eraikuntza-baldintzak, erabilera- eta eraikuntza-arauak eta abar. Horiek guztiak lotesletzat jotzen dira, osorik.

Plan partzial honetan jasota dagoen Garraio Zentroaren lurzati baldintza partikularretan edozein aldakuntza egitekotan, ezinbestekoa izango da xedapen-azterketa bat idatzi eta tramitatzea, zeinek ordenantza arautzaile hauen 2.2 epigrafean -Xedapen-azterketen arauketa-jasotzen diren arauak oro bete beharko baititu, eta inolaz ere ezingo die eragin 15. artikuluan -Bolumenen antolamendua- jasotako baldintza lotesleei.

15. artikulua horretan jasotako parametroetako edozein aldatzekotan, ezinbestekoa izango da plan partzialaren aldakuntza idatzi eta tramitatzea.

3.3.- Urbanizazio-proiektuen garapenari buruzko ordenantza teknikoak (espazio publiko nahiz pribatuarentarako)

80. artikulua.- Alderdi orokorrak

1.- Urbanizazio-obra, ordaintzea dagokion subjektu publiko edo pribatua gorabehera, Gasteizko Udalak finkatutako irizpideak aintzat harturik gauzatu dira, eta orobat egokitu beharko dira nahitaez bete beharreko araudi sektorialera.

2.- Ekimen publikoko urbanizazio-proiektuak plan partzialean aurreikusitako obra eta zerbitzuei dagozkienak izango dira, haien barne hartzen ez dituzten eta bere momentuan beharrezkotzat jotzen diren beste zerbitzu batzuetara zabaltzeko aukera izango bada ere, aurreikusi gabeko zerbitzuak bost urteko epearen barruan ezartzekotan.

Lurzati pribatuaren egiteko diren ekimen pribatuko urbanizazio-proiektuak aurreikusten eta beharrezkotzat jotzen diren obra eta zerbitzuei dagozkienak izango dira.

3.- Azpiegitura-zerbitzuen sare-eskemen planoetan adierazten diren trazadurak eta dimentsioak orientabide gisa emanda daude, eta, beraz, funtsean errespetatu egin behar dira, baina xehetasun-aldakuntzarik izan dezakete, espazio publikoak urbanizatzeko proiektuei dagozkien zehaztasun handiagoko azterketen eta kalkuluen ondorioz. Urbanizazio-proiektuen oroitidazkietan teknikoki justifikatu beharko dira egindako aldakuntzak.

Espazio pribatuaren urbanizazio-proiektuei dagokienez, plan partzialeko planoetan irudikatzen denak orientabide-balioa baino ez du, eta aldakuntza sakonak egin ahal izango dira, premien arabera.

4.- Espazio publikoetako urbanizazio-proiektuek etapaz etapa edo fasez fase gauzatzeko aukera jaso ahal izango dute, plan partzialean aurreikusitako etapaz etapako planaren garapenarekin berarekin bat etorritik.

Espazio pribatuetako urbanizazio-proiektua bakarra izango da, nahiz eta etapaz etapa edo fasez fase gauzatzea aurreikusi ahal izango den.

5.- Urbanizazio-proiektuak tramitatu eta onestekotan, honako hauek aurkeztu beharko dira, propio zaien dokumentazioaz gain:

- Plan partzialaren behin betiko onespeneren ofizioa.
- Plan partzialaren antolakuntza-planoak.
- Plan partzialaren urbanizazio-planoak eta azpiegitura-sareen eskemak.

81. artikulua.- Obra- edo zerbitzu-mota bakoitzeko urbanizazio-proiektuen edukia.

Obra edo zerbitzu mota bakoitzeko kapitulu bereiz bat eratuko da -proiektu bereziak izan ahalko dira-, zeinek hauek jaso beharko baititu:

1.- Obren ezaugarriak azaltzen dituen oroitidazkia, non zehaztu beharko baitira oinarritzko irizpideak -dimentsioak, sareen trazadura, materialak, obra osagarriak eta beste- justifikatzen dituzten kalkuluak.

2.- Informazio- eta kokapen-planoak, multzo urbanoarekiko erlazioan.

3.- Aurreko artikuluan adierazitako dokumentazioa (behin betiko onespenera eman zaion plan partzialari buruzkoa).

4.- Proiektu-planoa, beharrezko diren oinplano eta luzetarako eta zeharkako profilekin, eta egin nahi diren obrak egokiro definitu eta zehazteko beharrezko diren elementu berezien xehetasunak.

5.- Obra eta zerbitzuen baldintza teknikoen eta baldintza ekonomiko-administratiboen agiriak, obra eta instalazioak egiteko kontratazioetan baliatuko direnak, gutxienez honako hauek barne:

- Materialen definizioa eta kalitatea.
- Obrak neurtzeko eta ordaintzeko sistema.
- Gauzatze-sistema eta materialen erabilera.
- Galda litezkeen entseguak.
- Gauzatzeko epeak eta bermea.

6.- Neurketak.

7.- Prezioen lauki banakatua.

8.- Aurrekontua.

82. artikulua.- Bide-sarea urbanizatzeko proiektuak garatzeko baldintza teknikoak

1.- Bide-sare publiko nahiz pribaturako baldintza zehatzak urbanizazio-proiektuan -plan partzial honetako planoetan eta oroitidazkian jasota dauden gutxienerako zehaztapenak oinarritzat hartuta- finkatzen direnak izango dira.

2.- Bideak zolatzeko proiektua egiteko -kalkuluak egin eta dimentsioak finkatzeko- Obra Publikoen Ministerioaren 1973ko martxoaren 21eko jarraibidea eta indarrean dagoen gainerako araudia aplikatu beharko da.

3.- Zoladuraren lodiera kalkulatu eta dimentsioak finkatzeko, zenbateko ahalmena izan behar duen ez ezik, izoztearen eragina ere aintzat hartu beharko da, eta bi determinatzaile horietatik lodierarik handiena eskatzen duena kontuan izan.

4.- Berriazko justifikaziorik ezean, galtzadetarako zoladura malguak proiektatuko dira, zeinek geruza hauek izan beharko baitituzte, gauzatze-ordenan, hots, behetik gora;

- Ordeka hobetua.
- Kutsaduraren kontrako geruza.
- Oinarria
- Zoladura

5.- Drainatzeak proiektatuko dira, zoladuraren azpiko geruzetako gehiegizko hezetasun posibleak jaso eta desagerrarazteko.

6.- Bideen inguruetan desnibelik baldin badago, halako tratamendua emango zaie non beharrezko diren ezpondek gehienez ehuneko 33ko malda izango baitute eta behar den lekuetan euste-hormak jarriko baitira.

83. artikulua.- Urbanizazio-proiektuak garatzeko baldintza teknikoak, espaloiei dagokienez.

1.- Nahitaez bete beharrekoa izango da irisgarritasunaren arloko araudia.

2.- Hobetutako zelaigunerako gorago deskribatutakoaren antzeko prestaketarekin finkatuta joango dira espaloiak azalaren gainean.

3.- Oinarria zurruna izango da, gutxienez 10 cm-ko lodierakoa, eta behar diren dilatazio- eta uzkurdura-junturak jarriko dira.

4.- Ezaugarri hauek kontuan izanik proiektatu beharko da zoladura, eta behar bezala justifikatu beharko da horiei egokitzen zaiela:

- Higaduraren kontrako erresistentzia

- Igaro litezkeen suhiltzaileen kamioi, garbiketa-kamioi, aldaketa-kamioi, anbulantzi eta besteren kargetik erresistentzia.

- Irritatzea, baldintza posible guztiak (urarekin, izotzarekin eta abar) kontuan hartuz

- Erraz berritzeko modukoa

- Apainketa

- Garbiketa erraza

84. artikulua.- Edateko ura hornitzeko eta banatzeko, ureztatzeko eta suteetarako ur-hartuneetarako baldintza teknikoak.

1.- Kontuan hartu beharko dira beste instalazio batzuetatik utzi beharreko tarteen inguruko baldintzak eta NTE. IFA/1976 agirian ezarritako baldintza teknikoak oro, MOPUren 1974ko uztailaren 28ko Ur-hornikuntzarako hodiekin bete beharreko preskripzio tekniko orokorrak, Industria Ministerioaren Ur-hornikuntzako barne instalazioetarako oinarritzeko arauak, Ur-hornikuntzen berme sanitarioei buruzko martxoaren 15eko 928/1979 Dekretua, Saneamenduhodiek bete beharreko preskripzio tekniko orokorren agiria eta indarrean dagoen gainerako araudia.

2.- Proiektuan finkatuko dira sareetako kokagune bereizgarrietan funtzionamenduan aurreikusten diren presioak, eta irits daitezkeen gehieneko eta gutxieneko balioak adieraziko.

3.- Hornikuntza normalerako behar adinako presioa eduki beharko du ur-sareak. Ez badauka, baliabide egokien bitartez lortu beharko da, industria guztiek eta gainerako eraikinek nahikoa hornikuntzarik izan dezaten.

4.- Lehen mailako banaketa-sarea eratzun itxien bitartez antolatuko da, uraren zirkulazio-noranzkoan askatasun handiagoa lortzeko, eta, hartara, banaketa uniformeagoa eta presioaren banaketa hobe, ariete-kolpeak motelduz eta zerbitzuari segurtasun handiagoa emanez -giltzajoko edo pasabide-balbulen bitartez posible izan dadin zerbitzuaren parte bat bakarrik etenda egitea konponketak-. Eratzun-saretik aterako dira lurzati industrial edo erabilera osagarriko eraikin bakoitzeraingoko hornikuntza-adarrak.

5.- Ureztatze-ahokak Udalak erabiltzen duen modelokoak izango dira, eta haien arteko distantzia halakoa non elkarren ondoko biren akzio-erradioak gainjarri egin beharko baitira, inongo espaziorik estali gabe ez uzteko.

6.- Ur-hartuneen sareak CPI-82 araudia eta indarrean dauden gainerakoak betetzeko egoki diren sekzio eta tipologia egokiak eduki beharko ditu. Ur-hartuneen arteko gutxieneko distantzia 200 m-koa izango da, erabilera publikoko espazioetan barrena neurtuta.

7.- Banaketa-, hornikuntza-, ureztapen- eta hartune-eratzunen sare osoa presio-hodiak baliatuz egingo da, eta instalazio guztiek bat etorri beharko dute indarrean dagoen ur-hornikuntzarako hodian baldintza fakultatiboen agiriarekin.

85. artikulua.- Saneamenduaren eta ur-hustubideen inguruko baldintza teknikoak.

1.- Aplikazio orokorrekoa izango da Etxebizitza Ministerioaren Osasungarritasun- eta estolderia-instalazioei buruzko NTE-ISA/1973 arau teknologikoa, eta halaber indarrean dagoen gainerako araudia.

2.- Saneamendu-sistema, sektorearen ezaugarriak direla eta, unitarioa izango da.

3.- Kolektoreen sekzioen kalkulua halako moduan egingo dan non gutxienez 0,5 m/seg.-ko abiadura lortu ahal izango baita -sedimentatzea galarazteko-, eta gehienez 2 m/seg.-koa, erosioak galarazteko. Balio handiagoak baliatu ahal izango dira gres-hodien edo estaldura gogorreko beste batzuen kasuan, baldin eta zirkunstanziek hala eskatzen badute -behar bezala justifikatu beharko da oroitidazkian-.

4.- Nolanahi ere, estolderiaren gutxieneko sekzioak 40 cm-ko diametrokoak izango dira -30 cm, kasu oso berezietan-. Hasierako adarrek gutxienez ehuneko leko aldapa izan beharko dute, eta gainerakoetan, berriz, emarien arabera kalkulatu da, abiadurak aurreko atalean adierazitako gehieneko eta gutxieneko abiaduren artean egon daitezten.

Kanalizazio tubularretan ez da pasako 60 cm-tik gorako diametroa, gainezkabide edo sifoiaren obra bereziak izan ezik; halakoetan, garbiketa putzuak aurreikusi beharko dira dena delako obra bereziaren sarreran edo irteeran.

Karga-ganberarik proiektatzen bada hasierako adarren buruan, kalkuluan lortutakoak izan ahalko dira horien aldapak.

5.- Hainbat eraikini zerbitzu ematen dieten estolden buruetan deskarga-ganberak jarri beharko dira nahitaez, garbiketarako, zeinen ahalmena 0,5 m³-koa izango baita 40 cm-ko estoldentzat eta 1 m³-koa gainerakoentzat, gutxienez.

6.- Emarien zehaztapena gorago aipatutako NTE-ISA/1973 arauren arabera egingo da, edo behar bezala justifikatzen den beste bitartekoren baten bitartez.

Irizpide bera aplikatuko da euria eta jariatze-koefizientea zehazteko.

7.- Poligonoko kolektoreen sare nagusiak unitateko kolektore nagusira hustuko du, eta horretan barrena araztegi iritsiko da.

8.- Obra osagarri eta guztietan AMVISAk ezarritako modeloak eta irizpideak baliatu beharko dira.

9.- Sare nagusira hustu aurretik ur zikinak arazteko galdutako die Udalak industria-jarduerei hala erabakitzen delarik kutsadura-mailaren arabera.

86. artikulua.- Energia elektrikoa eta argiteria publikoa hornitzeko baldintza teknikoak

1.- Goi-tentsioari eta behe-tentsioari buruzko araudi teknikoak aplikazio orokorrekoak izango dira, baita jarraibide osagarriak, argiteria publikoari buruzko arauak eta indarrean dagoen gainerako araudia ere.

2.- Poligonorako hartune nagusia bertan eraikiko den Iberdrolaren transformazio-azpiestazioetik egingo da, linea bereziekin lurzati industrialak hornitzeko eta argiteria publikoaren sarea hornitzeko. Azpiestazio hori sektorea zeharkatzen duen goi tentsioko lineatik hornituko da.

3.- Lurzati industrialetara energia elektrikoa banatzeko sareak haietako industria motaren, erabileraren eta instalatu beharreko potentziaren arabekoak izango dira. Goi-tentsioko trazadura airetik egingo da, erabilera publikoko espazio libreei eragiten dielarik, gehienez ere behin edo bitan gurutzatuz bidearen gainetik etxadi aurrealde bakoitzean; hortaz, industriek hala eskatzen badute, linea bikoitza egin beharko da kale bakoitzean.

Goi-tentsioko linea horretatik transformadoreetara eramango da -behar adina hartune-, eta horietatik lurpetik banatuko behe-tentsioko sare osoa.

Lurzati pribatuen barruan edo lurzati industrialen arteko bereizketa gisa diseinatutako erabilera publikoko espazio libreetan jarri beharko dira transformadoreak. Erabat debekatuta egongo da bide-sarearen zabalkunde gisa aurreikusitako espazio libre publikoetan jartzea -galtzada, espaloi eta espazio libreen tipologia-, baita berdeguneetan eta bide-sisteman ere, eta orobat Garraio Zentroaren eremuko berdeguneetan eta bide-sistema pribatuetan.

Bi modutan jarri ahal izango dira transformadoreak lurzati industrialen barruan:

- Eraikuntza-bolumetriaren barruan integratuta, ordenantza hauetako hirigintza-parametroak errespetatzen direlarik.

- Eraikuntza industrialaren kanpoko aldean, lurzatiaren lerrokatutatik 0,30 m-ra kokatuta eta, edonola ere, lurzatiaren barruko beste edozein eraikuntzatatik 3,50 m-ko tartea errespetatuz, gertueneko lekuetatik neurtuta.

Nolanahi ere, aurrealdea N-I errepidearen paralelo den bidera edo Lermendabidera duten lurzatiaren ezingo da bigarren aukera hori baliatu transformadoreak jartzeko, plan partzial hau indarrean jarri aurretik bertan kokatuta zeudenak salbu.

4.- Aurreikusitako eskaria kalkulatzeko, parametro hauek baliatuko dira:

- Argiteriarako: argiteria-sarearen potentziak eskatzen duena.

- Indarrerako: 100 W/m² eraikiko -0,4ko aldibatekotasun-faktorea aplikatuko da horren gainean-.

5.- Argiteria: trafikoaren eguneko batez besteko intentsitatearen arabera finkatuko da argiztapena, eta behar diren datu numerikoak izan ezean, berriz, gutxienez honako hau izango da batez besteko argiztapena:

- Erabilera publikoko zonak: Lermendabide kaleari dagozkion berdeguneak, 10 lux.

- Ibilgailuentzako bide eta aparkalekuak: 15 lux.

Bide-elkarguneetan, intentsitate handiena duen bideko argiztapenarekin ehuneko 25 halako gehikuntza aurreikusi beharko da.

Hala ere, gehieneko eta gutxieneko mailak justifikatu egin beharko dira, baita uniformetasuna ere, kalkuluen eta erabiliko diren argien kurba polar edo isoluxen bitartez.

6.- Argiteria banatzeko lineak lurrazpikoak izango dira, gutxienez 100 mm-ko diametroa duten PVC hodietan sartuta, 40-70 cm-ko sakoneran jarriak, behar bezala berdindu eta babestutako 5 cm-ko hareazko geruzaren gainean.

87. artikulua.- Berdeguneen eta zuhaitz-landaketaren inguruko baldintza teknikoak

1.- Berdeguneak argi eta garbi bereizita geratuko dira, eta zintarren edo urbanizazio-proiektuak proposatzen den beste sistemaren baten bitartez mugatuta, lorategi-eremuen kontserbazio ona bermatzeko moduan.

2.- Oro har, bide-sareaz kanpoko espazio libreak antolakuntza- eta zonifikazio-planoen arabera propio zaizkien funtzioak aintzat harturik tratatuko dira.

3.- Kale, plaza eta berdeguneetako zuhaitzak ongi eta behar bezala hazteko nahikoa leku dutelarik landatu beharko dira.

Nagusiki hosto galkorreko zuhaitz-espezieak landatuko dira, neguan eguzkiak jotzeko aukera izan dadin, baina, egokitzen jotzen bada, bestelako espezierik ere baliatu ahal izango da poligonoaren perimetroko bideetan, zarataren eta kearen kontrako barrera gisa. Zuhaitz-espezieak aukeratzean, kontuan hartu beharko da hazten direnean ez dutela oinezko eta ibilgailuen zirkulazioa oztopatu behar, eta, edonola ere, saihestu egin beharko da zuhaitzek argiteria publikoa murriztea edo haren uniformetasunari kalte egitea. Gainera, hostoaren tamaina ere kontuan hartu beharko da, saneamendu-hustubideak trabatu ez ditzaten, eta lurra bustita dagoenean oinezkoek irrist egiteko arriskurik sor ez dadin, baita onik zaintzeko beharrezko diren jarduketak ere.

Berdeguneetako landaketak nahi bezala banatu ahal izango dira, plan partzialeko antolakuntza-planoetan zuhaitzen lerrokatutari dagokienez ezarritako irizpideak errespetatzen ahaleginduz, eta modu egokian konbinatu beharko dira espezie desberdinak, zuhaixkak eta abar, tamainari, koloreari, loraldiari eta besteri dagokienez. Landatuko diren espezieak zehaztu beharko dira proiektuetan, baita landatzeko unean izango duten tamaina, kopurua, konposizioa eta beste, eta oroitidazkian behar bezala justifikatu.

4.- Urbanizazio-obrak egin aurretik, landare-lurraren gaineko geruza kenduko bide eta eremu zolatuek okupatuko dituzten zonetatik, gerora berdegune edo lorategietan aprobeztatzeko.

5.- Zuhaitzak -bereziki bide-sarean jarritakoak- hazi bitartean honda ez daitezzen jarri beharreko babes-elementuak ere barne hartu beharko ditu proiektuak -neurri batera iritsi arte, gerora normaltasunez hazterik izan dezaten-.

88. artikulua.- Gas naturalaren banaketaren inguruko baldintza teknikoak

Gas naturala banatzeko sarea, bai dagokion urbanizazio-proiektuan, bai obrak gauzatzean, honako arau hauetara egokituko da: Gas erregarrien zerbitzu publikoaren araudi orokorra - urriaren 26ko 2913/1973 Dekretua-, Biztanleak dituzten eraikinetako gas-instalazioen oinarrizko arauak -1973ko martxoaren 29koak-, Gas-erregaien sareei eta hartuneei buruzko araudia eta MIG jarraibideak -1974ko abendukoak-, MIG jarraibide tekniko osagarriak - 1983ko azarokoak- eta indarrean dagoen gainerako araudia. Horretaz gain, enpresa hornitzailearen (Enagas) arau propioak aplikatuko dira.

89. artikulua.- Telefono- eta telegrafo-zerbitzuen sareei buruzko baldintza teknikoak

Telefono- eta telegrafo-zerbitzuen banaketa-sareak, hala dagokien urbanizazio-proiektuan nola obrak gauzatzean, NTE-IAT/1973 araura egokitu beharko dira, baita indarrean dagoen eta halako zerbitzuetarako aplikazio orokorrekoa den gainerako araudira ere, eta konpainia hornitzaileen arauetara.

Vitoria-Gasteizen, 2018ko apirilaren 11n

Alkate-lehendakaria

GORKA URTARAN AGIRRE